

VG Saarlouis Beschluß vom 24.5.2012, 5 L 433/12

Festsetzungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Innenentwicklung und Nachbarwiderspruch gegen Baugenehmigung

Tenor

Der Antrag wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen trägt die Antragstellerin.

Der Streitwert wird auf 3.750 Euro festgesetzt.

Gründe

Die Antragstellerin begehrt einstweiligen Rechtsschutz gegen eine Baugenehmigung, mit der der Beigeladenen der „Neubau eines Spielcenters mit drei Spielhallen mit je 12 Geldspielgeräten sowie einem Sportcafé, Büroräumen und zwei Wohneinheiten, Anlegen von 29 Stellplätzen“ im Geltungsbereich des vorhaben-bezogenen Bebauungsplans „LIDL-Erweiterung und Entertainmentcenter“ in der Gemeinde A-Stadt am See genehmigt wurde.

I.

Die Antragstellerin ist eigenen Angaben zufolge Eigentümerin des Grundstücks in A-Stadt, A-Straße, das in der Katasterkarte des Landesamtes für Kataster-, Vermessungs- und Kartenwesen nicht eingezeichnet ist. Dort sind auf der Westseite der A-Straße lediglich die Anwesen 1, 3 und 7 dargestellt. Zwischen den Anwesen 3 und 7 liegt das etwa 4 m breite und 13 m tiefe Flurstück 634/2 (in Flur 8 der Gemarkung A-Stadt), das eine Verbindung zu dem hinter Anwesen 7 liegenden Flurstück 630/3 darstellt. Nach telefonischer Angabe des Antragsgegners ist die Antragstellerin Eigentümerin des Flurstücks 634/3 mit dem Wohnhaus, das in der Katasterkarte die Hausnummer 7 trägt.

Das aus dem Flurstück 637/5 in Flur 8 der Gemarkung A-Stadt bestehende Vorhabengrundstück an der H.straße befindet sich westlich des Flurstücks 630/5, an das nach Osten hin das Wohngrundstück der Antragstellerin grenzt. Es gehört zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „LIDL-Erweiterung und Entertainmentcenter“ in der Gemeinde A-Stad. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst den Bereich des von der H.straße im Westen erschlossenen LIDL-Marktes und des Entertainment-Centers an der H.straße sowie die dazugehörenden Stellplätze. Der Bebauungsplan wurde am 10.11.2011 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen, am 1.11.2011 vom Bürgermeister ausgefertigt und am 01.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Er setzt als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO fest. Zulässig sind danach im Bereich „Entertainment-Center“

1. Insgesamt 3 Spielhallen auf 450 qm Fläche im Erdgeschoss und im 1. OG
2. Büro- und Verwaltungsflächen im 1. OG
3. Wohnungen im Dachgeschoss

In der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans heißt es u.A., der Bebauungsplan diene der Entwicklung des Gebietes, und zwar zum einen der Sicherung des Nahversorgungsstandorts des LIDL-Marktes für die nächsten 20 Jahre und zum anderen der Beseitigung des städtebaulichen Missstands der ehemaligen Schreinerei mit Wohnhaus. Mit der Eröffnung des Entertainment-Centers sollen parallel die beiden bestehenden Spielstätten der Firma Sp. A. im ehemaligen Getränkemarkt der Firma LIDL geschlossen und zur Erweiterung des LIDL-Marktes freigegeben werden.

Im Zusammenhang mit der Planaufstellung hat die Beigeladene von der S. GmbH ein schalltechnisches Gutachten zu den Geräuschemissionen und -immissionen im Zusammenhang mit den geplanten Spielhallen vom 14.09.2011 erstellen lassen. Das Anwesen der Antragstellerin ist darin als Immissionsort 5 bezeichnet. Ausgehend von der bisherigen Nutzung wurde für diesen Punkt für den Beurteilungszeitraum Nacht in Absprache mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz des Saarlandes aufgrund einer Gemengelage zwischen Mischgebiet und Allgemeinem Wohngebiet ein Immissionsrichtwert von 43 dB(A) festgelegt. Auf der Grundlage von 18 bis 20 notwendigen Stellplätzen wurde der Teilbereich mit 43 Stellplätzen nördlich und östlich des geplanten Gebäudes betrachtet. Ausgehend von 20 Parkbewegungen und 43 Stellplätzen wurde von einer Bewegungshäufigkeit von 0,47 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde ausgegangen. Der berechnete Nacht-Immissionspegel beträgt am Wohnhaus der Antragstellerin 42,7 dB(A), aufgerundet 43 dB(A), der Spitzenpegel 59 dB(A) bei einem maximal zulässigen Pegel von 60 dB(A)

Mit dem in Streit stehenden Bauschein vom 20.03.2012 erteilte der Antragsgegner der Beigeladenen die streitige Genehmigung zum „Neubau eines Spielcenters mit drei Spielhallen mit je 12 Geldspielgeräten sowie einem Sportcafé, Büroräumen und zwei Wohneinheiten, Anlegen von 29 Stellplätzen“.

Gegen die an sie mit Einschreiben mit Rückschein am 10.04.2012 zur Post gegebene Baugenehmigung erhob die Antragstellerin am 30.04.2012 Widerspruch.

Am 30.04.2012 hat sie beim Verwaltungsgericht einstweiligen Rechtsschutz gegen die Baugenehmigung beantragt, ohne den Bauscheinsinhaber zu benennen. Zur Begründung macht sie geltend, die nähere Umgebung entspreche einem Mischgebiet, in dem Vergnügungsstätten nur in den überwiegend von gewerblicher Nutzung geprägten Teilen zulässig seien. Das sei vorliegend fraglich, weil das Anwesen zuvor als Wohngrundstück genutzt worden sei. Nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, auf den § 6 Abs. 2 BauNVO für die ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungsstätten in Mischgebieten verweise, sei deren Zulassung nur möglich, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig seien. Das betreffe Spielhallen ab 100 qm. Damit seien die genehmigten Spielhallen nur in einem Kerngebiet zulässig. Ferner sei im Hinblick auf den zum 01.01.2012 in Kraft tretenden Glücksspielstaatsvertrag davon auszugehen, dass eine Betriebserlaubnis nach § 33 i GewO selbst

bei einer Erteilung bis zum 01.07.2012 und damit auf der Grundlage der Übergangsregelung des § 29 Abs. 4 über den 30.06.2013 hinaus nicht mehr erteilt werden könnte. Aus diesem Grunde erscheine es unverständlich, eine Nutzung zu genehmigen, die bereits in naher Zukunft nicht mehr genehmigt werden könne. Damit werde die Gefahr geschaffen, dass das auf diese spezifische Nutzung ausgerichtete Gebäude anderweitigen Nutzungsanforderungen nicht entsprechen werde und es zu einem dauerhaften Leerstand komme, der das Wohnumfeld erheblich beeinträchtigen werde. Dies gelte es insbesondere zu befürchten, da alle in ihrem Wohnumfeld vorhandenen Gewerbebetriebe über spezifisch auf ihr Gewerbe zugeschnittene Gebäude verfügten, die wie LIDL, KiK oder DM - oft eine zur Identifizierung geeignete Bauweise aufwiesen. Deshalb sei zu befürchten, dass möglicherweise ein Abriss und eine Neuerrichtung erfolgen müssten, was ihr als Nachbarin innerhalb von 2 Jahren nicht zuzumuten sei. Selbst bis zum Ablauf der Übergangsregelung liefere eine Betriebserlaubnis nach § 33 i GewO den rechtlichen Vorgaben zuwider, da maximal 10 Spielautomaten pro Gebäude aufgestellt werden dürften. Sollte das Gericht zu dem Ergebnis kommen, dass die Baugenehmigung zu Recht erteilt worden sei, behalte sie sich weitere rechtliche Schritte vor, damit der Immissionsschutz für die angrenzenden Wohngrundstücke gewährleistet sei.

Die Antragstellerin beantragt,

die aufschiebende Wirkung ihres Widerspruchs gegen die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung vom 26.04.2011 wiederherzustellen.

Der Antragsgegner beantragt,

den Antrag zurückzuweisen.

Er weist darauf hin, dass das Vorhaben den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entspreche.

Die mit Beschluss vom 11.05.2012 Beigeladene beantragt ebenfalls,

den Antrag zurückzuweisen.

Sie schließt sich den Ausführungen des Antragsgegners an.

II.

Der Antrag, die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs der Antragstellerin gegen die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung vom 26.04.2011 wiederherzustellen ist bei verständiger Würdigung als einer auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung zu verstehen. Als solcher ist er zulässig, aber unbegründet.

Der Antrag ist nach § 80 Abs. 5 Satz 1 1. Hs. i.V.m. Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 VwGO statthaft, da Widerspruch und Anfechtungsklage bei Baugenehmigungen nach § 212 a Abs. 1 BauGB keine aufschiebende Wirkung haben. Er bleibt in der Sache aber ohne Erfolg.

Die im Rahmen dieses Verfahrens vorzunehmende summarische Überprüfung nach Maßgabe der §§ 80 Abs. 3, 80 a Abs. 3, 80 Abs. 5 VwGO setzt für die begehrte Anordnung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs eine Verletzung der dem Schutz des Antragstellers dienenden Rechte mit „überwiegender Wahrscheinlichkeit“ voraus, die bereits mit den Erkenntnismöglichkeiten des Eilrechtsschutzverfahrens festgestellt werden kann. Dieser Maßstab ergibt sich aus der in § 212 a BauGB enthaltenen Entscheidung des Gesetzgebers, die aufschiebende Wirkung des Nachbarwiderspruches gegen die bauaufsichtliche Zulassung eines Vorhabens grundsätzlich auszuschließen.

Eine schutzwürdige Abwehrposition erlangt der Nachbar nicht allein dadurch, dass die auf seinem Grundstück verwirklichte Nutzung baurechtlich zulässig, das auf dem anderen Grundstück genehmigte Vorhaben dagegen wegen einer Beeinträchtigung **öffentlicher** Belange, die nicht dem Schutz privater Dritter zu dienen bestimmt sind, unzulässig ist. Vielmehr kann sich der jeweils betroffene Nachbar nur auf solche Interessen berufen, die das Gesetz im Verhältnis der Grundstücksnachbarn untereinander als schutzwürdig ansieht. (BVerwG, Urteil vom 28.10.1993 – 4 C 5.93 -, BRS 55 Nr. 168 = Buchholz 406.19 Nachbarschutz Nr. 120 = NVwZ 1994, 686 = DVBl 1994, 697 = BauR 1994, 354) Das bedeutet, dass im Falle der Nachbaranfechtung einer Baugenehmigung diese allein daraufhin zu untersuchen ist, ob sie mit wehrfähigen Rechten gerade der Antragsteller dieses Verfahrens zu vereinbaren ist. Hierbei sind nur die Vorschriften des öffentlichen Rechts in den Blick zu nehmen, die durch die angefochtene Genehmigung berührt werden und gerade den Schutz des konkret um Rechtsschutz nachsuchenden Nachbarn bezwecken sollen. Das ist etwa bei den Regelungen des Glücksspielstaatsvertrages nicht der Fall.

Für die Beurteilung der Verletzung von öffentlich-rechtlich geschützten Nachbarrechten durch eine Baugenehmigung ist nur der Regelungsinhalt der Genehmigungsentscheidung und nicht die davon ggf. abweichende Bauausführung maßgeblich, weil der Regelungsinhalt einer Baugenehmigung immer von einer technisch einwandfreien Ausführung des genehmigten Vorhabens ausgeht. (OVG des Saarlandes, Beschluss vom 23.11.1999 - 2 Q 33/99 -)

Eine Beweiserhebung durch Augenschein (Ortsbesichtigung) oder Einholung eines Sachverständigengutachtens kommt im gerichtlichen Eilrechtsschutzverfahren nicht in Betracht. Auch wenn in dieser Verfahrensart der Amtsermittlungsgrundsatz gilt, hat in aller Regel keine umfassende Klärung des Sachverhaltes mittels einer förmlichen Beweisaufnahme zu erfolgen. Anders würde das Eilrechtsschutzverfahren zum Hauptsacheverfahren, ohne dass der in ihm ergehenden Entscheidung eine der Hauptsacheentscheidung vergleichbare Bindungswirkung zukommt. Das entspricht nicht dem Sinn des auf die Gewährung von vorläufigem Rechtsschutz abzielenden Eilrechtsschutzverfahrens. (OVG des Saarlandes, Beschluss vom 10.11.2006 – 3 W 7/06 -, S. 21; Beschlüsse vom 26.1.2007 – 2 W 27/06 – betreffend eine im Nachbarstreit begehrte Durchführung einer Tatsachenermittlung durch Ortseinsicht im Rahmen eines Aussetzungsverfahrens, und vom 29.3.2007 – 2 B 7/07 –, betreffend eine Baueinstellung, allgemein ständige Rechtsprechung)

Bauplanungsrechtlich beurteilt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens und damit auch die Abwehrmöglichkeit des Nachbarn nicht nach den für das Nachbargrundstück, sondern – wie

sonst auch – nach den für das Vorhabengrundstück geltenden Rechtsnormen.(BVerwG, Urteil vom 28.10. 1993 - 4 C 5.93 -, BRS 55 Nr. 168 = NVwZ 1994, 686)

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des am 01.02.2012 in Kraft getretenen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „LIDL-Erweiterung und Entertainmentcenter“. Damit beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des genehmigten Vorhabens nach § 30 Abs. 2 BauGB.

Im Rahmen eines einstweiligen Verfahrens gegen eine baurechtliche Zulassung ist grundsätzlich von der Verbindlichkeit der Planung auszugehen, wenn durchgreifende Anhaltspunkte für die Ungültigkeit des Bebauungsplans weder vorgetragen noch sonst ersichtlich sind, weil es nicht zu den Aufgaben des Verwaltungsgerichts im Rahmen der Amtsermittlung (§ 86 Abs. 1 VwGO) gehört, ungefragt in die Suche nach Fehlern beim Zustandekommen einer kommunalen Satzung und damit in die inzidente Normenkontrolle einzusteigen.(BVerwG, Beschluss vom 11.01.2008 – 9 B 54.07 -, juris, Rdnr. 7; Urteil vom 17.04.2002 – 9 CN 1.01 -, BVerwGE 116, 188)

Werden im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes gegen eine auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erlassene Baugenehmigung Einwendungen gegen die Wirksamkeit der Planung vorgebracht, kann eine inzidente Normenkontrolle nur Erfolg haben, wenn sich der Bebauungsplan nach summarischer Prüfung als offensichtlich rechtswidrig erweist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „LIDL-Erweiterung und Entertainmentcenter“ wurde als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Dieses Verfahren dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenverdichtung und darf nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren (nur) aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt. Ausweislich der Planbegründung hat das Plangebiet eine Größe von 0,8 ha (=8.000 qm) und konnte damit im Verfahren nach § 13 a BauGB überplant werden.

Der Bebauungsplan dient ausweislich seiner Begründung der Entwicklung des Gebietes, und zwar zum einen der Sicherung des Nahversorgungsstandorts des LIDL-Marktes für die nächsten 20 Jahre und zum anderen der Beseitigung des städtebaulichen Missstands der ehemaligen Schreinerei mit Wohnhaus. Mit der Eröffnung des Entertainment-Centers sollen parallel die beiden bestehenden Spielstätten der Firma Sp. A. im ehemaligen Getränkemarkt der Firma LIDL geschlossen und zur Erweiterung des LIDL-Marktes freigegeben werden. Für das vorliegende Verfahren ist deshalb nicht davon auszugehen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan nichtig oder unwirksam ist.

Nach § 30 Abs. 2 BauGB ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung für den streitigen Bereich ein sonstiges Sondergebiet analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO fest und erlaubt im Bereich „Entertainment-Center“ insgesamt 3 Spielhallen auf 450 qm Fläche im

Erdgeschoss und im 1. OG, Büro- und Verwaltungsflächen im 1. OG, Wohnungen im Dachgeschoss sowie nach Nummer 5 der Festsetzungen Stellplätze generell innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Exakt diese Art der baulichen Nutzung lässt die Baugenehmigung zu, die den „Neubau eines Spielcenters mit drei Spielhallen mit je 12 Geldspielgeräten sowie einem Sportcafé, Büroräumen und zwei Wohneinheiten, Anlegen von 29 Stellplätzen“ ermöglicht.

Da die Antragstellerin außerhalb des Sondergebietes wohnt und die **Art** der baulichen Nutzung dem Nachbarn nur **innerhalb desselben Gebietes** ein subjektives Abwehrrecht gegenüber nicht gebietsverträglichen Nutzungen gewährt, der darauf gerichtet ist, Nutzungen abwehren zu können, die mit der Eigenart dieses Baugebiets nicht verträglich sind, kann sie sich nicht mit Erfolg auf den Gebietsgewährleistungsanspruch berufen. Zudem entspricht die zugelassene Nutzung – wie ausgeführt – den Festsetzungen des Bebauungsplans. Ihrer persönlichen Einschätzung zum Gebietscharakter der näheren Umgebung im Verständnis von § 34 Abs. 1 BauGB und der Vereinbarkeit des Entertainment-Centers mit diesem Gebietscharakter sind mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans der Boden entzogen worden.

Greift der Gebietsgewährleistungsanspruch nicht durch, kommen im Bereich des Bauplanungsrechts nachbarliche Abwehransprüche nur noch auf der Grundlage des sogenannten Gebotes der Rücksichtnahme in Betracht. (Vgl. OVG des Saarlandes, Beschluss vom 18.10.2002 – 2 Q 3/02 -, S. 7)

Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes vermag die Kammer nicht (mit der erforderlichen Gewissheit) festzustellen.

Das Rücksichtnahmegebot ist keine allgemeine Härteklausele, die über den speziellen Vorschriften des Städtebaurechts oder gar des gesamten öffentlichen Baurechts steht, sondern Bestandteil einzelner gesetzlicher Vorschriften des Baurechts. So sind nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO die in den §§ 2 bis 14 BauNVO aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. (vgl. BVerwG, Urteil vom 07.12.2000 - 4 C 3.00 -, NVwZ 2001, 813 = BRS 63 Nr. 160)

Das Gebot der Rücksichtnahme soll einen angemessenen Interessenausgleich gewähren. Die dabei vorzunehmende Abwägung hat sich daran zu orientieren, was dem Rücksichtnahmebegünstigten und dem Rücksichtnahmeverpflichteten jeweils nach Lage der Dinge zuzumuten ist. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung des Rücksichtnahmebegünstigten ist, desto mehr kann er an Rücksichtnahme verlangen. Je verständlicher und unabweisbarer die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen sind, umso weniger braucht derjenige, der das Vorhaben verwirklichen will, Rücksicht zu nehmen. Berechtigte Belange muss er nicht zurückstellen, um gleichwertige fremde Belange zu schonen. Der begünstigte Dritte muss es hinnehmen, dass Beeinträchtigungen, die von einem legal genutzten vorhandenen Bestand ausgehen, bei der Interessenabwägung als Vorbelastung berücksichtigt werden, die seine Schutzwürdigkeit mindern kann. (BVerwG, Urteil vom 14.01.1993 -4 C 19.90-, BRS 55 Nr. 175 m.w.N.)

Immissionen, die das nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG zulässige Maß nicht überschreiten, begründen auch unter dem Gesichtspunkt des baurechtlichen Rücksichtnahmegebots keine Abwehr- oder Schutzansprüche. (vgl. BVerwG, Urteil vom 30.09.1983 - 4 C 74.78 -, BVerwGE 68, 58 = BRS 40 Nr. 206)

Ein Vorhaben, das mit den städtebaulichen Vorgaben übereinstimmt, kann nur in besonderen Fällen („ausnahmsweise“) am Rücksichtnahmegebot scheitern. (Bitz/Schwarz/Seiler-Dürr/Dürr, Baurecht Saarland, 2. Aufl. 2005, XI. Rdnr. 186 unter Hinweis auf den Beschluss des OVG des Saarlandes vom 23.07.2003 – 1 W 51/03 -, SKZ 2004, 83 Leitsatz 31)

Ist davon auszugehen, dass im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die privaten Belange der Antragstellerin unter Berücksichtigung der Vorbelastung mit den öffentlichen Belangen ohne rechtliche Beanstandung gegeneinander abgewogen wurden, spricht wenig für eine Rücksichtslosigkeit der auf dem Plan beruhenden Baugenehmigung.

Die Einwände der Antragstellerin gegen die Befristung einer Gewerbeerlaubnis nach § 33 i GewO und gegen mögliche weitere Bauaktivitäten im Falle begründen keine Rücksichtslosigkeit des Bauvorhabens im Verständnis von § 15 BauNVO. Nach § 73 Abs. 1 LBO ist die Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Da die Baugenehmigung nach § 73 Abs. 4 LBO unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt wird und das öffentliche Baurecht streng grundstücksbezogen ist, spielt es für die Erteilung einer Baugenehmigung keine Rolle, ob der Bauherr die Baugenehmigung nach deren Erteilung ausnutzen kann. Zur Frage der späteren Ausnutzbarkeit gehört der Umstand, ob dem Bauscheinsinhaber eine Gewerbeerlaubnis erteilt wird. Auch ein im Sinne von § 35 GewO nachweislich unzuverlässiger Gewerbetreibender hat Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung für einen Gewerbebetrieb. Ebenfalls nicht von der Bauaufsichtsbehörde zu berücksichtigen ist die Frage, ob ein genehmigtes Gebäude möglicherweise schon nach kurzer Zeit wieder beseitigt und durch ein anderes ersetzt wird. Die mit der Bautätigkeit verbundenen Unannehmlichkeiten hat die Nachbarschaft grundsätzlich hinzunehmen.

Der vom Vorhaben ausgehende Geräuschpegel liegt nach dem im Bebauungsplanverfahren vorgelegten Schallschutzgutachten auf der Grundlage der Richtwerte für eine Gemengelage zwischen einem Mischgebiet und einem Allgemeinen Wohngebiet auch während der Nachtzeit innerhalb des rechtlich Zulässigen, zumal die Antragstellerin selbst vom Vorliegen eines Mischgebietes ausgeht.

Auch im Übrigen ist nicht erkennbar, dass das Vorhaben der Beigeladenen für das Grundstück der Antragstellerin schlechthin unzumutbare Auswirkungen haben wird, die es geböten, die Baugenehmigung außer Vollzug zu setzen. Das gilt in besonderem Maße für das Verkehrsaufkommen. Anlieger müssen im Regelfall den durch ein zulässiges Vorhaben ausgelösten Kraftfahrzeugverkehr und den dadurch entstehenden Lärm hinnehmen. Insoweit ist weiterhin von Bedeutung, dass die Zufahrt zum und Ausfahrt aus dem Parkplatz der H.straße zugeordnet sind und damit auf der dem Grundstück der Antragstellerin abgewandten Seite des Vorhabengrundstücks erfolgen.

Sollte das Grundstück der Antragstellerin durch das Vorhaben der Beigeladenen an Wert verlieren, ist das vorliegend nicht zu berücksichtigen. Einen allgemeinen Schutz dagegen, dass durch Vorgänge, die auf einem anderen Grundstück stattfinden, der Wert des eigenen Grundstücks sinkt, kennt die Rechtsordnung nicht. (BVerfG, Beschluss vom 24.01.2007 – 1 BvR 382/05 -, BRS 71 Nr. 74; vom 26.06.2002 – 1 BvR 558/91 -, BVerfGE 105, 252 (277); BVerwG, Beschluss vom 17.02.1981 - 4 B 13.81 -, BRS 38 Nr. 183) Wertminderungen als Folge der Ausnutzung der einem Dritten erteilten Genehmigung bilden für sich genommen keinen Maßstab dafür, ob Beeinträchtigungen im Sinne des Rücksichtnahmegebotes zumutbar sind oder nicht. Ein Abwehranspruch kommt nur dann in Betracht, wenn die Wertminderung die Folge einer dem Betroffenen nach Maßgabe des Rücksichtnahmegebotes unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks ist. (BVerwG, Beschlüsse vom 24.04.1992 - 4 B 60.92 - und vom 13.11.1997 - 4 B 195.97 -, BRS 59 Nr. 177) Dass dies der Fall sein könnte, ist vorliegend weder vorgetragen noch ernsthaft in Betracht zu ziehen.

Erweist sich nach alledem der Ausgang des Widerspruchsverfahrens der Antragstellerin gegen die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung als wenig erfolgversprechend und allenfalls offen, so hat es wegen des vom Bundesgesetzgeber in § 212 a BauGB angeordneten Vorrangs des Bauherreninteresses bei dem Fortbestand der Ausnutzbarkeit der Baugenehmigung zu verbleiben.

Damit ist der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs gegen die Baugenehmigung nach § 80 Abs. 5 VwGO unbegründet.

Die Kostenfolge ergibt sich aus § 154 Abs. 1 VwGO.

Der Billigkeit im Sinne des § 162 Abs. 3 VwGO entspricht es, die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen für erstattungsfähig zu erklären, da diese einen Antrag gestellt und damit selbst ein Kostenrisiko übernommen hat (§ 154 Abs. 3 VwGO).

Die Streitwertfestsetzung folgt aus den §§ 63 Abs. 2, 53 Abs. 3 Nr. 1 i.V.m. § 52 Abs. 2 GKG. Nach Ziffer 9.7.1 des Streitwertkataloges für die Verwaltungsgerichtsbarkeit beträgt der Streitwert im Falle der Nachbarklage grundsätzlich (grundstücksbezogen) 7.500 EUR. Zwar bewertet das OVG des Saarlandes das Interesse eines privaten Wohnnachbarn, der sich gegen eine Baugenehmigung für eine bei typisierender Betrachtung in der Umgebung durch nicht unwesentliche Immissionsbelastungen in Erscheinung tretende gewerbliche Nutzung wendet, seit dem Beschluss vom 31.10.2008 – 2 B 347/08 - unter Änderung seiner Rechtsprechung hauptsachebezogen mit regelmäßig 15.000,- EUR. Die Kammer hält das vorliegend indes nicht geboten, weil sich die Antragstellerin nicht auf wesentliche Immissionsbelastungen durch das genehmigte Vorhaben beruft.

Der Betrag ist nach Ziffer 1.5 des Streitwertkataloges bei Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes zu halbieren.