



10.09.2014

Wichtige neue Entscheidung

Bauplanungsrecht: Abwägungsrelevantes Material, Nachbarrechte bei Verschattung, Maßstab für Präsentation und Ermittlungstiefe im Gemeinderat

§ 47 VwGO, Art. 14 GG, § 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 8 a, § 1 Abs. 7, § 2 Abs. 3, § 214 Abs. 4 BauGB

Bebauungsplan mit Ausweisung eines Sondergebiets für ein Hotel mit 300 Betten an zentraler Stelle einer Fremdenverkehrsgemeinde
Ergänzendes Verfahren
Zumutbarkeit der Verschattung nördlich angrenzender Grundstücke
Ermittlungstiefe im Hinblick auf das Abwägungsmaterial
Ordnungsgemäßheit des Abwägungsvorgangs

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 18.07.2014, Az. 1 N 13.2501

Leitsatz:

Die bei Aufstellung eines Bebauungsplans geforderte Ermittlungstiefe (§ 2 Abs. 3 BauGB) im Hinblick auf die von einem großen Baukörper (hier: 5-stöckiges, bis zu 17 m hohes Hotelgebäude) zu Lasten der Nachbarbebauung ausgehenden Verschattungswirkungen bestimmt sich nach den Maßstäben der praktischen Vernunft unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände des Einzelfalls. Eine

Hinweis: Diese Entscheidung wird gleichzeitig auf unserer Internetseite eingestellt.

www.landesanwaltschaft.bayern.de

Bewertung der planbedingten Verschattung anhand der DIN 5034-1 (Tageslicht in Innenräumen/Besonnung Nr. 4.4) ist in der Regel nicht geboten.

Hinweis:

Der streitgegenständliche Bebauungsplan war in einem ersten Normenkontrollverfahren unter anderem daran gescheitert, dass sich der Gemeinderat mit der Frage der Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke durch Verschattungswirkungen der künftigen Bebauung nicht hinreichend befasst hatte. Auch der im Ergänzungsverfahren erlassene Bebauungsplan stand nun zur Kontrolle des 1. Senats. Dabei spielte vor allem eine Rolle, ob die dem Gemeinderat vorgelegte Schattenstudie die Verschattungswirkungen hinreichend nachvollziehbar und unter Zugrundelegung zutreffender rechtlicher Maßstäbe (hier ggf. DIN 5034-1 Tageslicht in Innenräumen/Besonnung Nr. 4.4) dargestellt hatte und damit eine rechtlich einwandfreie Grundlage für den Abwägungsvorgang im Gemeinderat bot.

Für die Praxis dürften die Ausführungen des 1. Senats unter Rn. 24 von besonderem Interesse sein. Dort wird deutlich, dass der Beschlussfassung im Gemeinderat zwar eine angemessene und aussagekräftige Ermittlung der abwägungsrelevanten Umstände zugrunde liegen muss, eine „quasi wissenschaftliche Aufarbeitung“ aber im Regelfall nicht gefordert werden kann.

Steiner
Oberlandesanwältin

1 N 13.2501

*Großes
Staatswappen*

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof

Im Namen des Volkes

In der Normenkontrollsache

***** ***,

***** **, *****

***** ***,

***** ***,

***** * *****_*****

_ ***** _

*****.

***** ***** ***,

***** ***, *****

gegen

Markt Mittenwald,

vertreten durch den ersten Bürgermeister,

Dammkarstr. 3, 82481 Mittenwald,

- Antragsgegner -

bevollmächtigt:

Rechtsanwälte *** ***** * *****

***** *****

beigeladen:

** ***** ** *

***** **

***** ** ** ***,

bevollmächtigt:

*** ***** ***** Rechtsanwälte

***** ** *****

beteiligt:

Landesanwaltschaft Bayern

als Vertreter des öffentlichen Interesses,
Ludwigstr. 23, 80539 München,

wegen

Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 42 "Dammkarstraße/Bahnhofstraße"
in der Fassung der 1. Änderung;

erlässt der Bayerische Verwaltungsgerichtshof, 1. Senat,
durch den Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgerichtshof Dhom,
den Richter am Verwaltungsgerichtshof Dihm,
den Richter am Verwaltungsgerichtshof Bergmüller

aufgrund mündlicher Verhandlung vom 15. Juli 2014

am 18. Juli 2014

folgendes

Urteil:

- I. Der Antrag wird abgelehnt.
- II. Die Antragstellerin trägt die Kosten des Verfahrens. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.
- III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Die Antragstellerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht der Antragsgegner zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leistet.
- IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

- 1 Die Antragstellerin wendet sich mit ihrem Normenkontrollantrag gegen den am 14. August 2013 im ergänzenden Verfahren bekanntgemachten Bebauungsplan Nr. 42 „Dammkarstraße/Bahnhofstraße (Sondergebiet Fremdenverkehr)“ des Antragsgegners. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hatte die vorangegangene Fassung des Bebauungsplans mit Urteil vom 31. Januar 2013 (1 N 11.2087 u.a.), auf das in vollem Umfang Bezug genommen wird, für unwirksam erklärt. Der Antragsgegner schafft mit dem angefochtenen Bebauungsplan in zentraler Lage zwischen Bahnhof und Altstadt Baurecht insbesondere für ein fünfgeschossiges Hotel der gehobenen Kategorie mit 300 Betten, das im Norden eine Gebäudelänge von etwa 90 m und im Süden zur Bahnhofsstraße hin von annähernd 100 m sowie eine maximale Höhe von 17 m aufweist.

- 2 Die Antragstellerin unterhält auf den Grundstücken FINr. ***** und ***** (Dammkarstraße **) in dem von ihr selbst bewohnten Haus einen Beherbergungsbetrieb. Beide Grundstücke und ein weiteres, ebenfalls ihr gehörendes unbebautes Grundstück (FINr. *****) grenzen in einer Länge von ca. 90 m unmittelbar nördlich an das Plangebiet. In seinem Urteil vom 31. Januar 2013 hatte der Senat im damaligen Normenkontrollverfahren u.a. der Antragstellerin bemängelt, dass die Auswirkungen des Hotelgebäudes auf ihre Grundstücke nicht ausreichend ermittelt und bewertet worden seien. Insbesondere lägen keine aussagekräftigen Erkenntnisse darüber vor, in welchem Umfang die Grundstücke durch den aus Sicht der Antragstellerin im Süden liegenden, bis zu 17 m hohen Hotelneubau gerade in den Wintermonaten verschattet würden. Erst danach könne in der Abwägung im Rahmen der gebotenen wertenden Gesamtbetrachtung entschieden werden, ob die Beeinträchtigung der Besonnung im Rahmen des Rücksichtnahmegebots von der Antragstellerin hingenommen werden müsse. Darüber hinaus gab der Senat zu bedenken, ob nicht ein noch weiteres Abrücken des Bauraums nach Süden hin zu erwägen sei. Des Weiteren wurden im Hinblick auf das zu erwartende ergänzende Verfahren diverse rechtliche Hinweise gegeben.

- 3 Am 7. Mai 2013 beschloss der Marktgemeinderat die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42. Die Antragstellerin erhob im Rahmen des Auslegungsverfahrens insbesondere Einwendungen gegen die methodische Richtigkeit und Nachvollziehbarkeit der im Auslegungsverfahren vorgestellten undatierten „Schattenstudie“, die keinen Verfasser erkennen lässt. In seiner Sitzung vom 23. Juli 2013 behandelte der Marktgemeinderat die Einwände, dabei lag ihm eine ergänzte Fassung der „Schattenstudie“ unter dem Datum 23. Juli

2013 vor, die erstmals ihre Berechnungsgrundlagen (S. 2) und das für die Erstellung verantwortliche Büro K** (***** ***) benennt. Aus der Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderats am 23. Juli 2013 ergibt sich, dass er nach Abwägung der ihm vorliegenden Erkenntnisse davon ausgeht, dass nach einer Gesamtbetrachtung die Verschattung der nördlichen Grundstücke hinzunehmen sei, zumal die „gewählten Abstände der Baulinien“ das gesetzlich erforderliche Maß erheblich überstiegen. Die im Rahmen der Gemeinderatssitzung auf einer Leinwand mittels Beamer vorgestellten Verschattungssimulationen sind als Anhang zur Niederschrift über die Sitzung vom 23. Juli 2013 dargestellt. Der am 24. Juli 2013 ausgefertigte Satzungsbeschluss wurde am 14. August 2013 ortsüblich bekannt gemacht.

- 4 Ihren mit Schriftsatz vom 2. Dezember 2013 erhobenen Normenkontrollantrag begründete die Antragstellerin mit dem Vortrag, der nunmehr beschlossene Bebauungsplan sei formal fehlerhaft zustande gekommen, weil in der Bekanntmachung vom 24. Mai 2013 über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB darauf hingewiesen worden sei, dass „weitere Änderungen in Bezug auf das Maß der überbauten Flächen, des möglichen umbauten Raums oder der Höhenentwicklung...nicht geplant oder Gegenstand dieser Ergänzung“ seien, obwohl er im Vergleich zu der für unwirksam erklärten Fassung des Bebauungsplans Nr. 4.3 eine Neufestsetzung enthalte, nach der die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien durch Balkone um bis zu 1,50 m überschritten werden dürften. Durch diese Überschreitungsregelung würden Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen im Sinn von § 23 Abs. 2 BauGB getroffen, die von den ursprünglichen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen abwichen; die Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung habe daher ihre Anstoßfunktion für die potentiellen Einwender nicht erfüllen können. Gerade für die Antragstellerin seien die Überschreitungsmöglichkeiten durch die Balkonanlagen zu ihrer südlichen Grundstücksgrenze hin nach dem Wortlaut der Auslegungsbekanntmachung nicht erkennbar gewesen. Des Weiteren sei die textliche Festsetzung in Nr. 4.2 Abs. 3 widersprüchlich sowie unbestimmt und daher unwirksam. Die Festsetzung eines „Rücksprungs von mindestens 1,5 m zur aufgehenden Wand des nächsthöheren Geschosses“ ab dem dritten Geschoss sei sprachlich nicht verständlich und verstoße gegen den Grundsatz der Normenbestimmtheit. Damit sei eine der wesentlichen Festsetzungen, die eine Abtreppung des Baukörpers sicherstellen und so einer riegelartigen Bebauung entgegenwirken sollten, unwirksam.
- 5 Der entscheidende Abwägungsmangel liege aber darin, dass die der Abwägungsentscheidung zugrunde gelegte „Schattenstudie“ keine geeignete Grundlage für die Er-

mittlung der Verschattung der Grundstücksflächen der Antragstellerin sei. Insoweit könne zunächst auf die Verschattungsstudie des Büros M***** und Partner vom 18. November 2013 verwiesen werden, die sich mit der vom Antragsgegner gefertigten Schattenstudie kritisch auseinandersetze. Es fehle bereits an einer Berücksichtigung der Vorbelastung durch das Karwendelgebirge, die nicht bewertet, sondern nur zur Kenntnis genommen worden sei. Weiter enthalte die Studie ausschließlich graphische Darstellungen und keine rechnerischen Aussagen. Die erstellten Abbildungen für die drei in Vergleich genommenen Situationen seien nicht aus dem gleichen Blickwinkel dargestellt, wie es im Rahmen einer ordnungsgemäßen Abwägung erforderlich gewesen wäre. Auffallend sei, dass die „Regelbebauung“ aus einer sehr nahen Perspektive dargestellt werde, während beim „Hotel“ der Betrachter eine deutlich weiter entfernte Perspektive einnehme; dadurch werde für den letzteren Fall eine geringere Verschattung suggeriert. Die Untersuchung des Büros M***** weise darauf hin, dass die Schattenstudie schon mangels quantitativer Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf die Verschattung der Nachbarschaft keine geeignete Grundlage sein könne; die Studie (S. 11) komme zu dem Ergebnis, dass allein wegen der topographischen Situation von einer Reduzierung der Sonnenstunden am 17. Januar von 7,3 auf 4,6 Stunden (rund 40 %) auszugehen sei. Nur auf Grundlage dieser hier fehlenden Ermittlung des Ist-Zustandes könnten die aus dem Bebauungsplan resultierenden Verschattungswirkungen realistisch bewertet werden. In der Abwägung sei nur versucht worden, die nach Errichtung des Hotels verbleibenden Sonnenstunden zu bewerten. Dafür taue der nicht definierte Begriff der „Sonnenstunde“ jedoch nicht. Tatsächlich sei von einer deutlich längeren Verschattungsdauer auszugehen, als dies durch die in der Abwägungsentscheidung zugrunde gelegten „Sonnenstunden“ suggeriert werde. Der Hauptgrund für den Abwägungsfehler bestehe darin, dass sich der Antragsgegner nicht mit einer teilweisen Verschattung der vorhandenen oder möglichen Gebäude auf den Grundstücken auseinandergesetzt habe, sondern schlicht zwischen geringer und genereller Verschattung unterschieden worden sei. Der Gemeinderat habe jedoch jegliche Teilverschattung, selbst wenn sie einen erheblichen Teil der Grundstücke erfasse, mit gänzlich fehlender Verschattung gleichgesetzt. Berücksichtige man jedoch die unterschiedlichen Stadien der Teilverschattung, verschlechtere sich nach der Untersuchung M***** die bestehende Besonnungssituation für das vorhandene Gebäude Dammkarstraße ** in den Wintermonaten um bis zu 65 %. Dabei sei noch nicht einmal die aufgrund der geographischen Situation in den Wintermonaten ohnehin bereits um bis zu 40 % reduzierte Besonnung berücksichtigt. Auch wenn die Vorgaben der DIN 5034-1 (Tageslicht in Innenräumen - Allgemeine Anforderungen) am Bestandsgebäude noch eingehalten würden, liege eine abwägungserhebliche Verschlechterung der

Verschattungssituation vor, die zu einer erheblichen Einschränkung der Wohnqualität führe und insbesondere im Hinblick auf die von der Antragstellerin betriebene Gästebeherbergung nicht mehr zumutbar sei. Noch gravierender seien die Verschattungswirkungen auf einen nach dem Bebauungsplan Nr. 5 auf den Grundstücken der Antragstellerin noch zulässigen weiteren Baukörper. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse könnten dort nicht gewährleistet werden, so dass bestehendes Baurecht entzogen werde. Nach der Untersuchung M***** sei in den Wintermonaten mit einer planbedingten Vollverschattung über mehrere Wochen, wenn nicht gar Monate zu rechnen. Die zur Rechtfertigung der planbedingten Verschattungswirkung herangezogene „Regelbebauung“ sei unmaßgeblich, nachdem sie nach derzeitigem Bauplanungsrecht nicht realisiert werden könne und damit bauplanungsrechtlich unzulässig sei, wie auch der Antragsgegner ausführe. Auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen komme es wegen der besonderen Umstände des hiesigen Falls, insbesondere wegen der Vorbelastung durch das Karwendelgebirge, nicht an. Die Abwägungsmängel seien offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen. Es bestehe die konkrete Möglichkeit, dass die Planung bei zutreffender Ermittlung der Verschattungswirkungen anders ausgefallen wäre, insbesondere der festgesetzte Bauraum weiter abgerückt und die Höhenentwicklung reduziert worden wäre.

6 Die Antragstellerin beantragt,

7 den am 14. August 2013 bekannt gemachten Bebauungsplan Nr. 42 für unwirksam zu erklären.

8 Der Antragsgegner beantragt,

9 den Antrag abzulehnen.

10 Der Antragsgegner legte eine „gutachterliche Stellungnahme zur Verschattungswirkung von Neubauten laut Bebauungsplan Nr. 42“ des Ingenieurbüros a***** GmbH vom 7. Februar 2014, ergänzt durch Stellungnahmen vom 10. und 19. Februar 2014 vor. Daraus ergibt sich, dass die Anforderungen der DIN 5034-1 am bestehenden Gebäude der Antragstellerin sowohl aktuell mit der Bestandsbebauung (Hallenbad) als auch im Fall der nach Bebauungsplan maximalen Bebauung mit einem Hotelneubau sowohl zur Tag- und Nachtgleiche (21. März/21. September) als auch am 17. Januar eingehalten werden. Am 17. Januar betrage die Dauer der Besonnung des Bestandsgebäudes im Erdgeschoss 1,3 Stunden und im

Obergeschoss 2,8 Stunden. Lediglich für das Erdgeschoss eines fiktiven Hauses auf Flurstück ***** könne das „optionale Winterkriterium“ nicht eingehalten werden; allerdings sei das Winterkriterium bei einer optimierten Lage des fiktiven Hauses beispielsweise unmittelbar angrenzend an das Bestandsgebäude der Antragstellerin auch für das Erdgeschoss erfüllbar. Am Bestandsgebäude zeige sich ab dem Oktober eines Jahres eine zunehmende Verschattung, die im Erdgeschoss im Dezember ab ca. 12.00 Uhr, Mitte Februar ab ca. 14.30 Uhr einsetze. Für den Zeitraum ab Mitte März bis September bestünden keine Probleme. Das fiktive Gebäude werde im Erdgeschoss ab Mitte November von ca. 12.30 Uhr bis 13.40 Uhr, das erste Obergeschoss von 12.30 Uhr bis 14.30 Uhr besonnt. Die maximale Verschattung lasse eine Besonnung des ersten Obergeschosses im Dezember nur zwischen 12.00 Uhr und 13.00 Uhr zu, während das Erdgeschoss nicht besonnt werde. Dort gebe es erst ab Mitte Januar wieder Sonne für ca. 20 Minuten, ab Mitte Februar dann von ca. 10.20 Uhr bis 14.00 Uhr. Eine hypothetische Bewertung des Ortes Mittenwald unter Ausblendung des Karwendelgebirges sei nicht zielführend. Die in der für die Abwägung am 23. Juli 2013 maßgeblichen Unterlage angegebenen Sonnenstunden, die für die Bewertung der verschattungsbedingten Auswirkungen relevant seien, bildeten den jeweiligen Zeitraum zwischen Sonnenaufgang und -untergang unter Berücksichtigung der naturgegebenen Verschattung durch das Karwendelgebirge ab; die Sonnenstunden seien nicht zu verwechseln mit den Besonnungsstunden, die angäben, wie lange ein konkretes Fenster unter Berücksichtigung aller verschattenden Elemente besonnt werde. Das höchst vorsorglich in Auftrag gegebene Verschattungsgutachten des Ingenieurbüros a***** GmbH bestätige, dass dem Gemeinderat bei seiner Abwägungsentscheidung die maßgeblichen Verschattungswirkungen infolge der vorliegenden Erkenntnisse und Simulationen hinreichend bekannt waren. Das Gutachten bestätige die methodische Richtigkeit der Untersuchung des Büros von K**. Im Rahmen der Abwägung sei deutlich gemacht worden, wie sich die „schleichende Verschattung“ in den Zeiträumen zwischen 10.00 Uhr und 16.00 Uhr auf dem vorhandenen Gebäudebestand und der noch unbebauten Fläche entwickle. Im Übrigen gehe auch die Studie M***** von der Richtigkeit der Methodik der dem Gemeinderat vorliegenden Untersuchung aus. In Ermangelung normativer Maßstäbe für die Verschattung sei die Beurteilung anhand der konkreten Situation vorzunehmen. Das Rücksichtnahmegebot könne nur im Extremfall beeinträchtigt sein, nicht jedoch, wenn - wie im vorliegenden Fall - die landesrechtlichen Abstandsflächenvorgaben nicht nur eingehalten, sondern bei weitem überschritten seien. Der Antragsgegner sei nicht verpflichtet gewesen, bei der Gewichtung der Zumutbarkeitsgrenzen die Einbuße an Sonnenschein durch die besondere topographische Situation zu Lasten der Bauleitplanung einzustellen. Andernfalls wäre bei einer Gebirgssituation, die zu

einem hohen Verlust an Sonneneinstrahlung führe, jede weitere durch einen neuen Baukörper verursachte Belastung unzumutbar. Das Rücksichtnahmegebot kenne keine prozentualen Grenzwerte, bei deren Überschreitung von einem rücksichtslosen Verhalten auszugehen sei. Die planende Gemeinde habe die an sie gestellte Anforderung in der Abwägung erfüllt, die Annahmen der Verschattung im Rahmen einer allgemeinen anerkannten Prüfungsmethoden entsprechenden Gesamtbewertung zu beurteilen. In der Gesamtschau der berührten Belange habe sich der Antragsgegner für ein Zurücktreten der Nachbarbelange insbesondere vor dem Hintergrund entscheiden können, dass sich von April bis Ende September eines jeden Jahres keinerlei negative Auswirkungen ergäben und die gesetzlich notwendigen Abstandsflächen nun sogar um das ca. 1,4-fache übererfüllt würden. Im Rahmen der Abwägung habe der Antragsgegner auch eine hypothetische Wohnbebauung nach § 34 BauGB, die ortsüblichen Maßstäben folge, betrachten und miteinstellen dürfen, denn die Antragstellerin müsse mit einer derartigen Bebauung jederzeit rechnen; diese „Regelbebauung“ führe nach den vorliegenden Ergebnissen zu vergleichbaren Verschattungen an den Gebäuden der Antragstellerin wie sie sich durch den Hotelneubau ergäben. Mit der eindeutig formulierten Festsetzung Ziffer 4.2 Abs. 3 werde bestimmt, dass ab dem dritten Geschoss ein Fassadenrücksprung von mindestens 1,5 m zur „aufgehenden Wand“ erfolgen müsse. Es handle sich dabei um eine zulässige Festsetzung über die Fassadengliederung, die im Zusammenspiel mit den Festsetzungen über Baulinien und Baugrenzen im Bereich der Nord- und Südfront des Hotelbaus verhindere, dass einheitliche Außenwände in Höhe von 17 m entstünden.

- 11 Das Ingenieurbüro M***** ergänzte seine Verschattungsuntersuchung mit weiteren Stellungnahmen vom 6. März und 14. Juni 2014, auf die sich die Antragstellerseite bezieht. Das Büro a***** entgegnete mit einer weiteren Stellungnahme vom 7./10. April 2014, die die Antragsgegnerseite zum Gegenstand ihres Vortrags macht.
- 12 Die Beigeladene und der Vertreter des öffentlichen Interesses halten die Normenkontrollanträge für unbegründet, stellen aber keine Anträge.
- 13 Der Vertreter des öffentlichen Interesses legt ein Schreiben der Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde - vom 5. März 2014 vor, in dem betont wird, dass der geplante Baukörper nunmehr im Bereich des Veranstaltungssaals um 10 m statt wie bisher nur 8 m von der nördlichen Grundstücksgrenze abrücke. Durch die Einführung von Baulinien auch auf der Nordseite werde die geplante Staffelung der Nordfassade sichergestellt. Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung würden damit an der kritischen Stelle 1,4-fach eingehalten.

Im Übrigen sei die DIN 5034-1 nicht nach Art. 3 Abs. 2 Satz 1 BayBO als Norm eingeführt worden; sie lege nur Mindestanforderungen fest, um in Innenräumen einen ausreichenden subjektiven Helligkeitseindruck mit Tageslicht zu erzielen. Maßgeblich für die Beurteilung der Zumutbarkeit der eintretenden Verschattung seien sämtliche Umstände des Einzelfalls im Rahmen einer Gesamtbetrachtung. Der von der Antragstellerin kritisierte Bekanntmachungstext könne sehr wohl seine Anstoßfunktion erfüllen, denn aus ihm gehe hervor, dass sich weder Bauvolumen noch Baudichte im Plangebiet erhöhten.

- 14 Die Beigeladene teilt mit, dass das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen einem von ihr gestellten Vorbescheidsantrag für die Errichtung eines Hotelbetriebes mit Bescheid vom 25. November 2013 entsprochen habe. Gegen den Vorbescheid sei inzwischen Klage zum Verwaltungsgericht München (Az. M 11 K 13.5835) erhoben worden. Die vorgesehene Situierung des Gebäudes sei im Rahmen der durch Bebauungsplan festgesetzten Baulinien und Baugrenzen zulässig. Die vorliegenden Schattenstudien des Antragsgegners wiesen die nach § 2 Abs. 3 BauGB geforderte Ermittlungstiefe auf, wobei sich in der vorliegenden Situation mangels normativer Vorgaben eine Orientierung an den Maßstäben praktischer Vernunft als richtig erweise. Die erhebliche Beeinflussung des Gemeindegebiets durch das Karwendelgebirge habe jeder Gemeindegänger hinzunehmen und mache gerade den speziellen Reiz des Ortes aus. Die topographische Lage stelle damit gerade keine „Vorbelastung“ im Rechtssinne dar. Maßgeblich sei, dass sich der Gemeinderat sehr wohl mit der in den Wintermonaten ab etwa 14.00 Uhr und damit ca. 1 ½ Stunden vor Sonnenuntergang einsetzenden Vollverschattung auseinandergesetzt habe; diese Situation sei jedoch für Mittenwald nicht untypisch und führe daher auch an den Grundstücken der Antragstellerin nicht zu einer außergewöhnlichen Belastung. Immerhin sei die Abstandsfläche sogar auf das 1,4-fache der gesetzlichen Abstandsfläche erhöht worden. Damit mute der Bebauungsplan der Beigeladenen ein erheblich größeres Maß an Rücksichtnahme zu als dies im Rahmen einer Bebauung nach § 34 BauGB vom Nachbarn gefordert werden könne. Die Höhenentwicklung werde durch die festgesetzten Rücksprünge und die Abstufung der Wandhöhen abgemildert. Die natürliche Vorprägung des Gebiets belaste im Übrigen beide Seiten und erfordere ein höheres Maß an gegenseitiger Rücksichtnahme. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse sei ebenso wenig zu erwarten wie eine Gefährdung des Beherbergungsbetriebs der Antragstellerin. Die Einwendungen zu einer angeblich formal fehlerhaften Bekanntmachung im Änderungsverfahren gingen ins Leere, weil die Festsetzung von Balkonen unter Überschreitung der festgesetzten Baulinien/Baugrenzen in der maßgeblichen Fassung des Bebauungsplans nicht mehr enthalten seien. Der gegen den Begriff

„Sonnenstunden“ vorgebrachte Einwand sei unbeachtlich, da eindeutig feststehe, dass damit der Zeitraum zwischen Sonnenauf- und -untergang bei wolkenlosem Himmel gemeint sei und nicht die Sonnenscheindauer pro Tag.

- 15 Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Normaufstellungsakten sowie die Gerichtsakten in Verfahren 1 N 13.2501 und 1 NE 13.2502, des Weiteren auf die Gerichtsakten in den Verfahren 1 N 11.2087, 2088 und 2142 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

- 16 Der Normenkontrollantrag ist zulässig. Die Antragstellerin ist antragsbefugt, wie sich aus den in Bezug genommenen Ausführungen im Urteil des Senats vom 31. Januar 2013 (UA, S. 12, I.1.) ergibt.
- 17 Der Antrag ist jedoch unbegründet, weil der Antragsgegner den angefochtenen Bebauungsplan im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens (§ 214 Abs. 4 BauGB) ohne formale Fehler (1.) und abwägungsfehlerfrei (2.) rückwirkend in Kraft gesetzt hat.
- 18 1. Ob die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte ortsübliche Bekanntmachung die Voraussetzungen des § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB und damit die ihr zugedachte Anstoßfunktion erfüllt hat, kann dahinstehen. Zwar war im damaligen Entwurf des der Öffentlichkeit vorliegenden Bebauungsplans unter Nr. 4.3 eine gegenüber der ursprünglichen Fassung erweiterte Festsetzung im Hinblick auf das „Maß der überbauten Flächen“ (vgl. die entsprechende Formulierung der Bekanntmachung vom 24.5.2013) vorgesehen; danach hätten die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien durch Balkone um bis zu 1,50 m überschritten werden können. Der Antragsgegner hat jedoch an der Festsetzung Nr. 4.3 (Entwurf) nicht mehr festgehalten und sie in der Sitzung des Gemeinderats vom 23. Juli 2013 (vgl. S. 10 der Sitzungsniederschrift) wohl auch im Hinblick auf § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO fallen gelassen, der bestimmt, dass Baugrenzen und Baulinien in geringfügigem Umfang durch vortretende Gebäudeteile überschritten werden können. Infolge des Verzichts auf die Festsetzung Nr. 4.3 bedurfte es der Anstoßfunktion nicht mehr.
- 19 Weitere formelle Mängel des Bebauungsplans sind weder dargetan noch ersichtlich.

- 20 2. Der Bebauungsplan ist auch nicht in materieller Hinsicht fehlerhaft, denn die beanstandete Festsetzung Nr. 4.2 Abs. 3 entspricht dem Bestimmtheitsgrundsatz (2.1); auch sind dem Antragsgegner im Hinblick auf die Besonnungs-/Verschattungsverhältnisse an den Grundstücken der Klägerin keine Ermittlungs- oder Abwägungsfehler unterlaufen (2.2).
- 21 2.1 Die textliche Festsetzung Nr. 4.2 Abs. 3 des Bebauungsplans ist weder unverständlich noch mehrdeutig oder unbestimmt. Ihre Auslegung ergibt, dass Rücksprünge von mindestens 1,5 m (ausschließlich) für die östlichen und westlichen Wände des vierten und des fünften Obergeschosses verlangt werden, um den wuchtigen Eindruck des Hotelbaukörpers zu vermindern und eine gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan, der auf der West-/Ostseite noch ungegliederte Wände in einer Höhe von bis zu 17 m zuließ, optisch gefälligere Lösung zu erreichen. Die Festsetzung Nr. 4.2 Abs. 3 steht auch nicht in Widerspruch zu den zeichnerisch durch Bau-grenzen dargestellten (Mindest-)Rücksprüngen des vierten und fünften Obergeschosses auf der Nord-/Südseite des Hotelgebäudes; diese müssen jeweils mindestens 3 m betragen (vgl. die entsprechende Angabe an den jeweiligen Baugrenzen) und gehen damit über das in der textlichen Festsetzung Nr. 4.2 Abs. 3 vorgesehene Mindestmaß des Rücksprungs von 1,5 m hinaus, die demnach keine praktische Bedeutung für die durch zeichnerische Festsetzungen dargestellten Rücksprünge im Norden und Süden des Hotelgebäudes haben kann.
- 22 2.2 Der Antragsgegner hat im ergänzenden Verfahren die Auswirkungen des Hotelgebäudes auf die Grundstücke der Antragstellerin zutreffend ermittelt und bewertet (2.2.1); er hat weiterhin die gegenläufigen privaten Belange der Antragstellerin mit den öffentlichen Belangen in einer § 1 Abs. 7 BauGB entsprechenden Weise angemessen gegeneinander und untereinander abgewogen (2.2.2). Die im Urteil des Senats vom 31. Januar 2013 (UA, S. 18 f.) festgestellten Mängel sind im ergänzenden Verfahren geheilt worden.
- 23 2.2.1 Der Antragsgegner hat das maßgebliche Abwägungsmaterial im Zusammenhang mit der von dem Hotelgebäude ausgelösten Verschattung der nördlich des Plangebiets liegenden Grundstücke und Anwesen in der von § 2 Abs. 3 BauGB verlangten Art und Weise zutreffend ermittelt (2.2.1.1) und zutreffend bewertet (2.2.1.2). Er ist damit seiner in eigener Verantwortung liegenden Aufgabe, sämtliche abwägungsbeachtlichen Umstände zu sammeln und zu bewerten (vgl. BVerwG, B.v. 23.4.97 – 4 NB 13.97 – NVwZ 1997, 1215), nachgekommen.
- 24 In Ermangelung verbindlicher normativer Vorgaben zur Beurteilung der Zumutbarkeit

einer Verschattung richtet sich die von § 2 Abs. 3 BauGB geforderte Ermittlungstiefe nach den Maßstäben praktischer Vernunft unter Beachtung sämtlicher Umstände des Einzelfalls (BVerwG, B.v. 21.12.2010 – 4 BN 44.10 – juris Rn. 9). Von der Gemeinde muss daher zur Abschätzung der Zumutbarkeit einer planbedingten Verschattung eine in der konkreten Situation angemessene und aussagekräftige Ermittlung der maßgeblichen Umstände und deren Bewertung verlangt werden. Entscheidend ist, dass die abwägende Gemeinde diejenigen Kriterien erkannt und ihrer Abwägung zugrunde gelegt hat, die dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden entsprechen (OVG NW, U.v. 6.7.2012 – 2 D 27/11.NE – ZfBR 2012, 684). Eine weitergehende, quasi wissenschaftliche Aufarbeitung der Auswirkungen der Verschattung auf die Nachbarschaft erschiene allenfalls dann diskussionswürdig, wenn sich die planende Gemeinde nicht auf einfachere Weise ausreichend Sicherheit für ihre planerische Entscheidung zu verschaffen vermag.

25 2.2.1.1 Die dem Gemeinderat in der entscheidenden Sitzung am 23. Juli 2013 als Lichtbilder präsentierte Verschattungssimulationen waren nach den dargestellten Maßstäben ausreichend, um sich von den tatsächlichen Verhältnissen, die in Folge der Errichtung des geplanten Hotelgebäudes an den Grundstücken der Antragstellerin eintreten werden, ein „abwägungsfähiges“ Bild zu machen. Dem Gemeinderat wurden dabei in vergleichender Darstellung drei verschiedene Szenarien der Verschattung vor Augen geführt: die derzeitige Situation der vorhandenen Bebauung des Plangebiets mit dem Schwimmbad, die Situation nach Errichtung des gemäß Bebauungsplan Nr. 42 maximal möglichen Hotelbaukörpers sowie die Situation im Falle einer hypothetischen „Regelbebauung“ nach § 34 BauGB. Für jede der drei Varianten wurde die Verschattung der Südfassade des Bestandsgebäudes der Antragstellerin als auch eines westlich davon noch zu errichtenden (fiktiven) Wohngebäudes dargestellt. Aus den vorgelegten Sitzungsunterlagen ergibt sich, dass der Hotelneubau in der Zeit von April bis Oktober zu keiner nennenswerten Verschattung führt. Für die kritischen Monate von November bis März eines Jahres wurde die zu erwartende Verschattungssituation im Detail vorgestellt.

26 Der Vorwurf der Antragstellerin, das Abwägungsmaterial sei in unzulässiger Weise präsentiert worden, weil die unterschiedlichen Blickwinkel, aus denen die drei Szenarien dargestellt würden, sowie die abweichenden Farbgebungen suggerierten, dass die Verschattung im Falle der Bebauung mit dem Hotelgebäude weniger drastisch ausfalle als im Falle einer Bebauung nach § 34 BauGB, greift nicht durch. Zwar vermag den Senat die für die unterschiedlichen Blickwinkel gegebene Begründung des Büros K** nicht zu überzeugen; gleichwohl ist damit keine

durchschlagende fehlerhafte Zusammenstellung des Abwägungsmaterials verbunden. Insbesondere ist durch die Darstellung der einzelnen „Verschattungsstufen“ nach Tag und Uhrzeit sichergestellt, dass sich jeder Betrachter ein zutreffendes Bild von der jeweiligen Situation machen konnte. Insbesondere wurden dem Gemeinderat die drei Szenarien nicht in einem Bild nebeneinander und damit gleichzeitig präsentiert, wie dies noch in der Sitzungsvorlage zum 23. Juli 2013 in verkleinerter Form der Fall war. Der Umstand, dass die Darstellung des Schattenwurfs im Fall einer Wohnbebauung nach § 34 BauGB dunkler ist und damit „bedrohlicher“ wirkt als im Rahmen der Bebauung nach dem angefochtenen Bebauungsplan, erscheint dem Senat nicht geeignet, von einer „tendenziösen“ Darstellung des Abwägungsmaterials auszugehen, die geeignet wäre, auf die Willensbildung des Gemeinderats in unzulässiger Weise Einfluss zu nehmen. Im Ergebnis wurden die verschiedenen Verschattungssituationen daher in ausreichender, den Anforderungen des Senats im Urteil vom 31. Januar 2013 (vgl. UA, S. 18, 2.2.1) entsprechender Weise ermittelt und den Mitgliedern des Gemeinderats in der entscheidenden Sitzung präsentiert. Sie hatten - wie der erste Bürgermeister des Antragsgegners in der mündlichen Verhandlung versichert hat - ausreichend Möglichkeit für Rückfragen und haben davon teilweise auch Gebrauch gemacht. Keine Bedeutung hat demgegenüber der von der Antragstellerin kritisierte Umstand, dass angesichts des zügigen Ablaufs der Sitzung praktisch keine kritischen Nachfragen gekommen seien; die Entscheidung eines Gemeinderats wird nämlich nicht dadurch abwägungsfehlerhaft, dass einzelne Mitglieder des Gremiums von ihrem Fragerecht keinen Gebrauch machen.

- 27 Nicht zu beanstanden ist auch, dass der Antragsgegner nicht die (hypothetische) Besonnungssituation ohne das vorhandene Karwendelgebirge in eine vergleichende Bewertung einbezogen hat. Eine derartige Annahme wäre angesichts des Umstandes, dass der gesamte Ort und seine Lichtverhältnisse von der Situation durch das nahe gelegene Karwendelgebirge geprägt sind, unzulässig. Die „topografische Vorbelastung“ trifft grundsätzlich jedes Gebäude in Mittenwald gleichermaßen; der daraus resultierende Grad der Verschattung ist dementsprechend grundsätzlich von jedem Bewohner hinzunehmen. Nicht anders sind auch die Ausführungen des Senats in seinem Urteil vom 31. Januar 2013 (UA, S. 19) zu verstehen, wenn es dort heißt, dass die Situation von einer gerade in den Wintermonaten „durch das Karwendelgebirge eingeschränkten Besonnung geprägt“ sei, weshalb ausnahmsweise eine weitergehende, über die Wahrung der landesrechtlichen Abstandsflächen hinausgehende Rücksichtnahme auf die Belange der Antragstellerin geboten sei.

- 28 2.2.1.2 Entgegen dem Einwand der Antragstellerin, es fehle an einer über die bloße Visualisierung der Verschattung hinausgehenden quantifizierenden und qualifizierenden Bewertung, hat der Antragsgegner das die Verschattung betreffende Abwägungsmaterial nach § 2 Abs. 3 BauGB zutreffend bewertet.
- 29 Ausweislich der Niederschrift über die Gemeinderatssitzung hat der Marktbaumeister unter Berücksichtigung der (ohne Bebauung maximal möglichen) Sonnenstunden an den jeweiligen Tagen erläutert, dass sich durch den Hotelneubau im Zeitraum von spätestens Mitte März bis Ende Oktober keine nennenswerte Verschattung einstellt. Beginnend mit dem 1. November ergebe sich eine zunehmende und von Dezember bis Januar eine erhebliche Verschattung der Südfassade des bestehenden Gebäudes der Antragstellerin. In den drei kritischen Monaten setze die Verschattung etwa gegen 11.00 Uhr ein, erfasse das gesamte Erdgeschoss ab etwa 13.00 Uhr und die gesamte Südfassade ab 14.00 Uhr. Das habe zur Folge, dass das Erdgeschoss ab Sonnenaufgang um 11.00 Uhr knapp zwei Stunden, das Obergeschoss etwa drei Stunden besonnt sei. Das Erdgeschoss des fiktiven Wohngebäudes sei an ungünstigster Position in den Tagen um den 17. Januar herum nicht besonnt. Damit hat sich der Antragsgegner von vergleichbaren Maßstäben leiten lassen, wie sie auch Nr. 4.4 der DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ zugrunde liegen. Danach „sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche 4 Stunden betragen. Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sicher gestellt werden, sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens eine Stunde betragen“. Abgesehen davon, dass der DIN 5034-1 mangels Vorliegens ausreichender Erkenntnisse zur biologischen Wirkung des Tageslichts eine verbindliche Vorgabe für die Bewertung der Verschattung nicht zukommt, sind die auf die konkrete Situation abstellenden Kriterien des Antragsgegners daher auch dann nicht zu beanstanden, wenn man die DIN 5034-1 als Orientierungsgrundlage heranziehen wollte. Die vom Büro K** im Auftrag des Antragsgegners erstellten und dem Gemeinderat präsentierten Verschattungsszenarien begegnen keinen grundlegenden methodischen Bedenken, was auch von den Untersuchungen von M***** und a***** bestätigt wurde, die nach der maßgeblichen Sitzung des Gemeinderats unter Heranziehung der DIN 5034-1 erstellt worden sind. Das hat zur Folge, dass die von der Antragstellerin beanstandete fehlende Berücksichtigung der Vorgaben der DIN 5034-1, auch unter der Prämisse, die Vorschrift enthalte für die Abwägung unverzichtbare Orientierungswerte, nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB unbeachtlich wäre, weil der (vermeintliche) Bewertungsmangel auf das Ergebnis des Verfahrens keinen Einfluss gehabt hätte.

- 30 Der Gemeinderat hat schließlich den ihm bekannten Umstand in den Blick genommen, dass sich im Anwesen der Antragstellerin ein Beherbergungsbetrieb befindet, dessen südseitige, in Erdgeschosslage befindliche Zimmer in den Wintermonaten erheblich verschattet werden. Zu Unrecht rügt die Antragstellerin weiter, dass die eintretende Verschattung der Freiflächen auf den Grundstücken nicht betrachtet worden sei. Dieser Aspekt gehört nicht zum abwägungsrelevanten Material, da der Besonnung von Freiflächen wegen der in den Wintermonaten eingeschränkten Nutzbarkeit keine besondere Bedeutung zukommt. Zudem hat die Antragstellerin im vorliegenden Fall Teile ihrer nach Süden hin ausgerichteten Freiflächen durch eine hohe Thujahecke am südlichen Rand ihrer Grundstücke selbst verschattet.
- 31 2.2.2 Der Antragsgegner hat auch die gegenläufigen privaten Belange der Antragstellerin, von einer Verschattung durch das geplante Hotelgebäude möglichst weitgehend verschont zu bleiben, mit den öffentlichen Belangen an seiner Errichtung in angemessener Weise abgewogen, und ist damit den Anforderungen des Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 7 BauGB (vgl. hierzu: Söfker in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, Stand: September 2013, § 1 Rn 185 ff.) gerecht geworden. Die Planung verstößt nicht gegen das auch planungsrechtlich bedeutsame Gebot der Rücksichtnahme (vgl. Söfker in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, a.a.O., § 1 Rn. 210). Das Abwägungsgebot betrifft als zentrale Verpflichtung der Bauleitplanung sowohl den Abwägungsvorgang wie auch das Abwägungsergebnis und erfordert insbesondere die Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes (vgl. BVerfG, B.v. 19.12.2002 – 1 BvR 1402/01 – UPR 2003, 143). Das der Bauleitplanung zugrunde liegende Konzept muss daher folgerichtig und widerspruchsfrei umgesetzt werden (vgl. BayVGh, U.v. 22.3.2011 – 1 N 09.2888 – juris). Bei der Abwägung von sich widersprechenden öffentlichen und privaten Belangen kann keine Gruppe automatisch den Vorrang beanspruchen, sondern es kommt vielmehr darauf an, ob und inwieweit in der konkreten Situation hinreichend gewichtige Gründe vorliegen, den einen Belang hinter den anderen zurücktreten zu lassen (BVerwG, U.v. 1.11.1974 – 4 C 38.71 – BVerwGE 47,144; Söfker in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, a.a.O. § 1 Rn 205). Gemessen hieran sind dem Antragsgegner - anders noch als in der ersten Fassung des Bebauungsplans - keine relevanten Abwägungsfehler unterlaufen.
- 32 Der Antragsgegner hat alle maßgeblichen Gesichtspunkte in die Abwägung einbezogen und einen angemessenen Ausgleich der Belange hergestellt. Er konnte das öffentlichen Interessen dienende Ziel verfolgen, mit Hilfe eines im oberen Preissegment angesiedelten großen Hotels („Leuchtturmprojekt“) die touristische Infrastruktur durch Steigerung der derzeit niedrigen Übernachtungszahlen zu stärken

und damit die in § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a BauGB genannten Belange der Wirtschaft zu fördern (vgl. hierzu bereits: U.v. 31.1.2013, a.a.O., juris Rn 33, 53). Hierfür bietet sich der bereits im Eigentum des Antragsgegners stehende und derzeit weitgehend unbebaute zentrale Bereich zwischen Bahnhof und Altstadt an. Damit geht der Abriss des in die Jahre gekommenen und die Errichtung eines neuen, zeitgemäßen Ansprüchen genügenden Hallenschwimmbads auf einem nahe gelegenen Grundstück einher, dessen Betriebskostendefizit durch die Umplanung erheblich vermindert werden kann. Als weiteres öffentliches Interesse ist die Errichtung eines auch dem Antragsgegner nach vertraglicher Abrede für seine Zwecke zur Verfügung stehenden Veranstaltungssaals mit einer Kapazität von maximal 900 Besuchern zu nennen. Der Tourismus- und Wirtschaftsstandort Mittenwald soll schließlich auch dadurch gestärkt werden, dass im Hotelgebäude ein öffentlich zugängliches Restaurant, eine Bar auf dem Dach und im Erdgeschoss einige Läden eröffnet werden können.

- 33 Diesen öffentlichen Interessen hat der Antragsgegner die privaten Interessen der Antragstellerin (und der weiteren Grundeigentümer westlich und nördlich des Plangebiets) auf eine von den Auswirkungen des Hotelgebäudes und seines Betriebs möglichst unbeeinträchtigte Nutzung ihres Grundeigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) gegenübergestellt und in die Abwägung miteinbezogen. In diesem Zusammenhang hat er insbesondere das Interesse der Grundeigentümer erkannt, nicht von dem Hotelkomplex in unmittelbarer Nähe „erdrückt“ zu werden, und dieses Interesse mit dem ihm zukommenden Gewicht in die Abwägung eingestellt. Außerdem hat sich der Antragsgegner mit der durch den Baukörper verursachten Verschattung nicht nur am bestehenden Gebäude der Antragstellerin, sondern auch im Hinblick auf ein fiktives Gebäude auseinandergesetzt, für das auf ihren nördlich des Plangebiets gelegenen Grundstücken ein bestehendes Baurecht noch ausgeübt werden kann. Schließlich bezog sich die Abwägung auch auf den Umstand, dass das bestehende Gebäude von der Antragstellerin nicht nur zu Wohnzwecken, sondern auch als Beherbergungsbetrieb genutzt wird, der durch die unmittelbar an seiner südlichen Grenze geplante Bebauung wirtschaftlich beeinträchtigt werden kann.
- 34 Vor diesem Hintergrund hat der Antragsgegner ausreichende Gründe dafür benannt, warum die Antragstellerin die Errichtung des Hotelgebäudes und die dadurch auf ihren Grundstücken eintretende Verschattung trotz der damit verbundenen Nachteile hinzunehmen hat. Dabei ist der Antragsgegner zutreffend davon ausgegangen, dass die Antragstellerin keinen Vertrauensschutz im Hinblick auf eine unveränderte Beibehaltung der bestehenden baulichen Verhältnisse im Plangebiet hat; derzeit genießt sie zwar wegen des 1985 mit geringen Wandhöhen errichteten Hallenbads

den Vorteil einer fast uneingeschränkten Besonnung. Allerdings mußte die Antragstellerin damit rechnen, dass ein großes innerstädtisches Grundstück nicht auf alle Zeit von jeglicher oder jedenfalls von einer höheren Bebauung als der vorhandenen freigehalten werde. Der Antragsgegner geht zu Recht davon aus, dass das Rücksichtnahmegebot keine bestimmte Dauer oder „Qualität“ der Tagesbelichtung gewährleistet und keinen Anspruch auf die unveränderte Beibehaltung einer einmal gegebenen Besonnung eines Grundstücks einräumt (OVG SH, U.v. 20.1.2005 – 1 LB 23/04 – juris Rn. 50). Die Antragstellerin kann in einen unveränderten Fortbestand der derzeitigen baulichen Situation auch deswegen kein Vertrauen setzen, weil der nördliche Teil des Plangebiets entsprechend dem bis zum Erlass des hier streitgegenständlichen Bebauungsplans geltenden Bebauungsplan Nr. 5 vom 9. Juli 1968 mit einem großen Schulgebäude bebaut war und wieder hätte bebaut werden können.

- 35 Die entstehende Besonnungs-/Verschattungssituation ist auch im Hinblick auf die erhebliche Verschattung gegenüber der Antragstellerin nicht rücksichtslos, weil durch die Situierung und Höhenentwicklung des Hotelkomplexes eine noch ausreichende Besonnung der Grundstücke der Antragstellerin sichergestellt wird (s. Nr. 2.2.1.2). Ebenso wenig wie die Einhaltung der DIN 5034-1 ohne weiteres die Zumutbarkeit einer Verschattung begründet, ergibt sich im umgekehrten Fall allein aus ihrer Nichteinhaltung bereits die Unzumutbarkeit einer Verschattung. Eine Unterschreitung des geforderten Maßes an Tageslicht oder Besonnung führt nicht im Sinne eines absoluten Maßstabs zu ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen (vgl. VG Hannover, B.v. 21.10.2009 – 4 B 3652/09 – juris Rn. 49).
- 36 Zutreffend konnte der Antragsgegner bei der Abwägung der eintretenden Verschattung auch die Situation mit einbeziehen, wie sie sich nach Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 5 und bei (derzeit nicht möglicher, also hypothetischer) Bebauung im Rahmen des § 34 BauGB ergeben würde. Diesem Ansatz kann die Berechtigung nicht unter Hinweis darauf, er unterstelle einen aktuell nicht realisierbaren bauplanungsrechtlichen Zustand, abgesprochen werden; entscheidend ist vielmehr, dass bei einem Scheitern der vorliegenden Planung mit einer Bebauung der Freiflächen zu rechnen ist. Dabei bestätigt die Untersuchung von a***** vom 7. April 2014 (S. 12 ff.), dass der Gemeinderat in der maßgeblichen Sitzung zu Recht davon ausgegangen ist, dass sich die Verschattungssituation sowohl für das bestehende Haus der Antragstellerin als auch für ein noch zu errichtendes Haus im Rahmen einer Wohnbebauung nach § 34 BauGB grundsätzlich nicht besser darstellt als im Rahmen der Bebauung mit dem Hotel; für die Erdgeschosse verschlechtert sich die Situation im Rahmen einer „Regelbebauung“ sogar noch, weil die Gebäude

bei Anwendung des sog. 16 m-Privilegs mit der halbierten Abstandsflächentiefe nach Art. 6 Abs. 6 Satz 1 BayBO relativ nah an die Grundstücksgrenze zur Antragstellerin heranrücken können, womit ihre relativ geringe Traufhöhe von 6,8 m gegenüber der maximalen Höhe eines Hotelgebäudes (17 m), das allerdings in erheblich größerer Entfernung von der Grundstücksgrenze zur Antragstellerin situiert ist, wieder „ausgeglichen“ wird. Nur für die Obergeschosse „entspannt“ sich die Situation etwas. Führt aber eine ortsübliche Bebauung im Rahmen des § 34 BauGB (an Stelle des geplanten Hotelbaukörpers) zu einer in etwa vergleichbaren Einbuße an direktem Sonnenlicht, konnte der Antragsgegner diesen Umstand durchaus als für die Zumutbarkeit der Planung sprechend in seine Abwägung einstellen.

- 37 Weiter hat der Antragsgegner zu Recht hervorgehoben, im Verlaufe des ergänzenden Verfahrens mit dem Baukörper noch weiter von den nördlich gelegenen Grundstücken der Antragstellerin abgerückt zu sein, so dass dieser inzwischen das 1,4-fache der Abstandsflächentiefe einhält; damit hat sich gegenüber der ersten (unwirksamen) Planfassung durch die Zurücknahme der Baulinien im Norden und die Einschwenkung der Baugrenzen im Nordosten des Hotelgebäudes die Besonnungssituation weiter verbessert. So beträgt der Abstand zwischen dem Wohnhaus der Antragstellerin und der nordöstlichen Baulinie nunmehr etwa 22,5 m statt bisher ca. 20,5 m, der Abstand des (zurückspringenden) vierten Obergeschosses wurde von etwa 17,8 m auf 18,5 m vergrößert und der Abstand der Außenwand des Veranstaltungssaals zur Grenze hat sich von 8 m auf 10 m erhöht. Auch insoweit ist der Antragsgegner einer Anregung des Senats aus dem Urteil vom 31. Januar 2013 gefolgt, ein weiteres Abrücken des Baukörpers von der nördlichen Grenze des Plangebiets zu prüfen. Die Antragstellerin zeigt demgegenüber keinen Abwägungsmangel auf, wenn sie vorträgt, es sei ein noch weiteres Abrücken ohne Einbuße der planerischen Möglichkeiten in Frage gekommen. Es besteht nämlich kein Anspruch auf eine „schonendere“ Situierung eines durch Bebauungsplan festgesetzten Baukörpers, soweit schon bei den angefochtenen Festsetzungen - wie im vorliegenden Fall - das Rücksichtnahmegebot beachtet wird (vgl. zum Baugenehmigungsverfahren: BayVGH, B.v. 19.8.2005 – 1 CS 05.1590 – juris Rn. 23). Das in der Abwägung beachtliche Rücksichtnahmegebot zwingt die Gemeinde nicht, auf ein die Grenze der Rücksichtnahme nicht überschreitendes Vorhaben deswegen zu verzichten, weil eine andere, den Nachbarn schonendere Planungsalternative in Betracht kommt. Im vorliegenden Fall hätte eine weitere Ausdehnung des Baufensters nach Westen und Osten unter gleichzeitigem Abrücken von der nördlichen Grenze neue, bisher nicht absehbare Betroffenheiten hervorgerufen, die mit anderen abwägungserheblichen Fragen verbunden gewesen wären.

- 38 Was das möglicherweise auf den Grundstücken der Antragstellerin noch zu errichtende weitere Gebäude angeht, konnte der Antragsgegner davon ausgehen, dass es ggf. so situiert wird, dass auch das Winterkriterium der DIN 5034-1 im Erdgeschoss eingehalten wird. Insoweit kann nicht die Rede davon sein, der Antragstellerin werde „Baurecht entzogen“, weil es nicht mehr an jedem beliebigen Punkt des durch Bauungsplan Nr. 5 vorgegebenen Baufensters ausgeübt werden könne. Ungeachtet der Frage, inwieweit das Winterkriterium von der planenden Gemeinde „hinweggewogen“ werden kann, besteht jedenfalls kein Anspruch eines Nachbarn gegen die planende Gemeinde, Baurecht nur in einem Umfang zu schaffen, der auf dem Grundstück des Nachbarn die Einhaltung der Vorgaben der DIN 5034-1 an jeder Stelle des dortigen Baufensters zulässt. Hinzu kommt im vorliegenden Fall, dass nach dem Bebauungsplan Nr. 5 (GRZ 0,2) das auf den vier Grundstücken (FINr. ****, *****, *****, ****) liegende, noch nicht ausgeübte Baurecht (überschlagsweise) eine Grundfläche von höchstens 90 m² umfassen dürfte. Aus dieser relativ geringen Grundfläche folgt eine vergleichsweise große Flexibilität der Antragstellerin bei der exakten Situierung eines weiteren Wohngebäudes unter dem Aspekt möglichst guter Besonnung.
- 39 Schließlich kann unter dem Gesichtspunkt einer gerechten Abwägung nicht beanstandet werden, dass der Antragsgegner trotz der geltend gemachten Gefährdung des Beherbergungsbetriebs nicht auf die Planung des Hotelgebäudes verzichtet hat. Ihm war zwar bewusst, dass die Situation der Vermietung von Fremdenzimmern gerade im Süden des Gästehauses beeinträchtigt werden kann; gleichwohl durfte er die Situation der übrigen Beherbergungsbetriebe im Gemeindegebiet zum Vergleich heranziehen, deren nach Süden ausgerichtete Fremdenzimmer ebenfalls zwangsläufig durch benachbarte Gebäude verschattet werden. Auch insoweit gilt, dass die Antragstellerin kein Vertrauen in den Fortbestand der für ihren Gewerbebetrieb günstigen faktischen Situation setzen kann. Im Übrigen hat die Antragstellerin keine belastbaren Angaben zur wirtschaftlichen Situation ihres Beherbergungsbetriebs und zur Gefährdung seiner Existenz vorgelegt.
- 40 Der Antrag ist daher mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 1 VwGO abzulehnen. Es entspricht der Billigkeit, dass die Beigeladene ihre außergerichtlichen Kosten selbst trägt, weil sie sich mangels Antragsstellung keinem Kostenrisiko ausgesetzt hat (§ 154 Abs. 3, § 162 Abs. 3 VwGO).
- 41 Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO, §§ 708 ff. ZPO.

42 Gründe für die Zulassung der Revision liegen nicht vor (§ 132 Abs. 2 VwGO).

Rechtsmittelbelehrung

43 Nach § 133 VwGO kann die Nichtzulassung der Revision durch Beschwerde zum Bundesverwaltungsgericht in Leipzig angefochten werden. Die Beschwerde ist beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (in München Hausanschrift: Ludwigstraße 23, 80539 München; Postfachanschrift: Postfach 34 01 48, 80098 München; in Ansbach: Montgelasplatz 1, 91522 Ansbach) innerhalb eines Monats nach Zustellung dieser Entscheidung schriftlich einzulegen und innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieser Entscheidung zu begründen. Die Beschwerde muss die angefochtene Entscheidung bezeichnen. In der Beschwerdebegründung muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der die Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.

44 Vor dem Bundesverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten, außer in Prozesskostenhilfverfahren, durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht eingeleitet wird. Als Prozessbevollmächtigte zugelassen sind neben Rechtsanwälten und Rechtslehrern an den in § 67 Abs. 2 Satz 1 VwGO genannten Hochschulen mit Befähigung zum Richteramt nur die in § 67 Abs. 4 Satz 4 VwGO und in §§ 3, 5 RDGEG bezeichneten Personen. Für die in § 67 Abs. 4 Satz 5 VwGO genannten Angelegenheiten (u.a. Verfahren mit Bezügen zu Dienst- und Arbeitsverhältnissen) sind auch die dort bezeichneten Organisationen und juristischen Personen als Bevollmächtigte zugelassen. Sie müssen in Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht durch Personen mit der Befähigung zum Richteramt handeln.

46

Beschluss:

47 Der Streitwert für das Normenkontrollverfahren wird auf 20.000,- Euro festgesetzt (§ 52 Abs. 1 und 7 GKG).

48 Dhom

Dihm

Bergmüller