Az.: 1 B 118/08
4 K 1335/07

Ausfertigung Zu Az: 00044-04 [redacted]

EINGEGANGEN
25 April 2008
Erl.....

SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

1. der [redacted]
2. des [redacted]
beide wohnhaft: [redacted]

- Antragsteller -
- Beschwerdeführer -

prozessbevollmächtigt:
[redacted]

gegen

den Landkreis [redacted]
vertreten durch die Landrätin
[redacted]

- Antragsgegner -
- Beschwerdegegner -

beigeladen:
[redacted]

prozessbevollmächtigt:
[redacted]

wegen

Aussetzung der Vollziehung einer Baugenehmigung
hier: Beschwerde

hat der 1. Senat des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts durch die Vorsitzende Richterin am Oberverwaltungsgericht Dahlke-Piel, den Richter am Oberverwaltungsgericht Kober und die Richterin am Oberverwaltungsgericht Schmidt-Rottmann

am 15. April 2008

beschlossen:

Die Beschwerde der Antragsteller gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 28. Februar 2008 - 4 K 1335/07 - wird zurückgewiesen.

Die Antragsteller tragen die Kosten des Beschwerdeverfahrens als Gesamtschuldner mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen, die diese selbst trägt.

Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 3.750 € festgesetzt.

Gründe

Die zulässige Beschwerde ist nicht begründet. Aus den von den Antragstellern vorgetragenen Gründen - auf deren Prüfung der Senat beschränkt ist (§ 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO) - ergibt sich nicht, dass es das Verwaltungsgericht zu Unrecht abgelehnt hat, ihrem Widerspruch vom 21.12.2007 gegen die der Beigeladenen erteilte Genehmigung für die Sanierung und den Bau des [redacted]-, die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans [redacted] enthält, entgegen § 212 a Abs. 1 BauGB aufschiebende Wirkung beizumessen.

Bei der im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes allein möglichen und gebotenen summarischen Prüfung spricht Überwiegendes dafür, dass die fragliche Baugenehmigung die Antragsteller nicht in ihren Baunachbarrechten verletzt. Denn danach verstößt das genehmigte Vorhaben mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften, die auch dem Schutz der Antragsteller zu dienen bestimmt sind.

Mit dem Verwaltungsgericht geht der Senat davon aus, dass die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung unter teilweiser Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) von den Festsetzungen des Bebauungsplans [redacted] keine nachbarschützenden Rechte der Antragsteller ver-

letzt. Der Umfang des Rechtsschutzes gegen Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplans richtet sich nach dem jeweiligen Planziel. Grundsätzlich ist es dabei der Gemeinde überlassen, ob sie in einem Bebauungsplan eine Festsetzung zum Schutze Dritter trifft oder nicht (OVG Saarland, Beschl. v. 6.10.2006 - 5 F 24/06 -, zitiert nach juris). Wird von einer Festsetzung befreit, die auch dem Schutz des Nachbarn dient, liegt eine Rechtsverletzung des hiervon begünstigten Nachbarn vor, wenn die Tatbestandsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB nicht vorliegen. Bei nicht nachbarschützender Funktion der Festsetzungen genügt hingegen die Feststellung einer objektiven Rechtswidrigkeit der Befreiung nicht. Eine fehlerhafte Befreiung von einer nicht nachbarschützenden Norm kann einem Nachbarn vielmehr nur dann einen Abwehranspruch vermitteln, wenn die Behörde bei ihrer Ermessensentscheidung über die Befreiung nicht die gebotene Rücksicht auf die Interessen des Nachbarn genommen hat (vgl. BVerwG, Beschl. v. 8.7.1998, BauR 1998, 1206 sowie BVerwG, Urt. v. 6.10.1989, DÖV 1990, 205 und Urt. v. 19.9.1986, DVBl. 1987, 476; BayVGH, Beschl. v. 23.11.2007 - CS 07.1942 - und 6.11.2007 - 14 CS 07.2343 - und VGH BW, Beschl. v. 10.11.1994 - 3 S 1967/94, jeweils zitiert nach juris).

Ob einer Festsetzung in einem Bebauungsplan zum Maß der baulichen Nutzung, zur Baugrenze/Baulinie, zur Anzahl der Geschosse, zur Höhe der Fußböden und zum Einbau von Loggien und Gauben über 1/3 der Dachlänge drittschützende Wirkung zukommt oder sie nur der städtebaulichen Ordnung dient, ist durch Auslegung zu ermitteln. Anders als die Festsetzung der Nutzungsart entfalten Festsetzungen über das Maß der Nutzung nur im Einzelfall nachbarschützende Wirkung. (vgl. SächsOVG, Beschl. v. 20.10.2005, BauR 2006, 1104; OVG Saarland, Beschl. v. 6.10.2006, a. a. O., zitiert nach juris). In Übereinstimmung mit dem Verwaltungsgericht kann dem vorliegenden Bebauungsplan ein Konzept, wonach die Festsetzungen über die Baugrenzen/Baulinien, die Zahl der Vollgeschosse, die Höhe der Erdgeschossfußböden sowie die Errichtung von Gauben hier nachbarschützend sein sollen, nicht entnommen werden. Den genannten Festsetzungen liegen allein stadtplanerische Aspekte zugrunde, da Ziel der Erhalt der Dominanz der historischen, denkmalgeschützten Gebäude ist. Dies folgt aus der Begründung des Bebauungsplans. Danach dienen die getroffenen Festsetzungen der Anpassung an den historischen Bestand. Die vorhandene alte Bebauung soll durch Neubauten maßvoll ergänzt werden (vgl. S. 18 der Begründung). Die Planung ist mithin an dem stadtplanerischen Ziel des Erhaltes des [redacted] und seiner Nebenanlagen, wozu auch die Scheune gehört, durch eine wirtschaftliche Bebauung und Schaffung eines adäquaten Umfeldes ausgerichtet (vgl. S. 15 ff., S. 25 der Begründung). „Dabei wurde darauf geachtet, dass

im Umfeld des ehemaligen [redacted] keine Bebauung entsteht, die höher als das denkmalgeschützte Gebäude ist" (vgl. S. 25 der Begründung). Primär sollen mittels der Festsetzungen die historischen Gebäude (vgl. S. 25 der Begründung) und damit deren Charakter, Ausmaß, Volumen und Formen geschützt werden. Die Begründung zum Bebauungsplan bietet auch darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine drittschützende Funktion der Festsetzungen zur Geschosszahl, Dachgestaltung, zu den Baugrenzen und seitlichen Baulinien. Vielmehr sprechen die insoweit lediglich allgemein aufgestellten Regelungen, dass für jede Baufläche eine detaillierte Grundflächenzahl, eine Geschossflächenzahl, eine zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie weiter Festsetzungen zur Nutzungsdefinition als Festsetzung auf der Planzeichnung enthalten seien, dafür, dass die Festsetzungen nur der städtebaulichen Ordnung zu dienen bestimmt sind. Auch die generell am Altbestand orientierte Ausweisung der Baugrenzen/Baulinien spricht für Gründe der objektiven städtebaulichen Ordnung und gegen die Annahme, dass mit der Festsetzung der seitlichen dem Nachbarn zugewandten Baulinie die Absicht verfolgt wird, die besondere „bau- und bodenrechtliche Schicksalsgemeinschaft" der Antragsteller und Beigeladenen zu regeln.

Das Vorhaben der Beigeladenen verletzt nach dem bisherigen Erkenntnisstand nicht das Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme. Befreiungen (§ 31 Abs. 2 BauGB) verletzen den Nachbarn nur in seinen Rechten, wenn er handgreiflich betroffen ist und die Behörde seinen Interessen nicht die gebotene Beachtung geschenkt hat. Ob sich ein Vorhaben mit den erteilten Befreiungen als rücksichtslos darstellt, ist unter Berücksichtigung aller maßgeblichen Umstände des konkreten Einzelfalls zu beurteilen. Zu beachten sind dabei die tatsächliche und rechtliche Vorbelastung der Grundstücke und des Gebiets, die tatsächliche und rechtliche Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit des Bauherrn und des Nachbarn sowie die Art und die Intensität aller in Betracht kommenden städtebaulich relevanten Nachteile (vgl. VGH BW, Beschl. v. 8.11.2007; a. a. O.). Dabei gibt das Gebot der Rücksichtnahme dem Grundstückseigentümer nicht bereits das Recht, von jeglicher Beeinträchtigung der Licht-, Luft- und Sichtverhältnisse verschont zu bleiben. Von Bedeutung sind insoweit vor allem Lage, Maß und Volumen des Baukörpers (vgl. BayVGH, Beschl. v. 8.8.2007 - 14 As 07.1855 -, zitiert nach juris, SächsOVG, Beschl. v. 17.2.2004, - 1 BS 398/03 -; BVerwG, Urt. v. 28.10.1993, BauR 1994, 354).

Gemessen daran ist das Vorhaben der Beigeladenen nach den vorliegenden Plänen, Fotografien und Unterlagen nicht rücksichtslos. Zu berücksichtigen sind hier nicht nur die Festset-

zungen im Bebauungsplan zum Teilgebiet W 16 und die von diesen erteilten Befreiungen sowie die Festsetzungen für das Teilgebiet W 4, sondern der gesamte Bebauungsplan und dessen planerisches Ziel. Zwar enthält der streitgegenständliche Bebauungsplan für eine Vielzahl von Teilgebieten unterschiedliche Festsetzungen. Diese können aber nicht wie ein jeweils einzelner Bebauungsplan isoliert betrachtet werden. Denn dem Gesamtplan liegt das einheitliche im Einzelnen auf einander abgestimmte planerische Konzept zugrunde, dass weitere Bebauung nur maßvoll orientiert am Altbestand - [redacted]nd Nebenanlagen - erfolgen soll. Mithin sind Neubauten in den Altbestand zu integrieren und müssen damit von diesem ausgehende Beeinträchtigungen grundsätzlich hinnehmen.

Bei der Befreiung von der Zahl der Vollgeschosse ist von Bedeutung, dass eine Veränderung der Kubatur des Gebäudes damit nicht eintritt. Der Ausbau des Dachgeschosses des Vorhabens führt insbesondere nicht zu einer Gebäudeerhöhung. Bereits aus diesem Grund unterscheidet sich das vorliegende Verfahren in erheblicher Weise von dem vom Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg zu entscheidenden Fall (vgl. VGH BW, Beschl. v. 8.11.2007, a. a. O.). Dort führte die genehmigte Erhöhung der Vollgeschosse dazu, dass das Vorhaben erheblich an Höhe zunahm. Der Bebauungsplan sah nämlich nur zwei Vollgeschosse vor, während teilweise vier Vollgeschosse zuzüglich eines Dachgeschosses mit weiteren Wohnungen genehmigt wurden.

Auch die Befreiung von der Einhaltung der seitlichen Baulinien für den Anbau von Terrassen, Loggien und Gauben erscheint nach derzeitigem Erkenntnisstand weder für sich betrachtet noch in Zusammenhang mit den anderen Befreiungen als rücksichtslos. Dies gilt auch unter Berücksichtigung des Umstandes, dass durch deren Anbau sowie durch den Ausbau des Daches teilweise zusätzliche und vielfältige Einsichtsmöglichkeiten geschaffen werden. Zum einen haben die Antragsteller keinen Anspruch darauf, dass sie ihren Garten frei jeglicher Einsichtsmöglichkeiten nutzen können (vgl. SächsOVG, Beschl. v. 17.2.2004, a. a. O.; BVerwG, Beschl. v. 3.1.1983, BRS 40, Nr. 192; BayVGH, Beschl. v. 2.7.2007 - 2 CS 07.2146 -, zitiert nach juris). Zum anderen hält das Gebäude auch unter Berücksichtigung der Länge und Breite der Terrassen und Balkone/Loggien die nach heutigem Recht erforderlichen Abstandsflächen ein. Auch ist dem Verwaltungsgericht hinsichtlich seiner Einschätzung zuzustimmen, dass in Bezug auf den hier maßgeblichen Gartenbereich noch keine Situation geschaffen wird, in der die Nachbarn „zum Greifen nah" erscheinen. Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand entsteht durch den noch vorhandenen Abstand auch keine „hochsitzartige" Ein-

blickmöglichkeit in das Grundstück der Antragsteller. Es ist vielmehr in dicht bebauten städtischen Gebieten oder bevorzugten Stadtrandlagen nicht ungewöhnlich, dass vielfältige wechselseitige Einsichtsmöglichkeiten bestehen. Denn die Bauplätze sind aufgrund der hohen Grundstückspreise in der Regel klein. Die Bebauung hält deshalb meistens nur den gesetzlich erforderlichen Mindestabstand ein. Nicht zu vernachlässigen ist hier im Rahmen der Würdigung der Umstände des Einzelfalles aber auch der Aspekt, dass die Antragsteller nach dem Bebauungsplan und dessen planerischem Ziel mit einer Sanierung des Gebäudes im Rahmen der Kubatur der Scheune und der Schaffung von einer größeren Anzahl von Wohnungen - und damit auch mit vielfältigen Einsichtmöglichkeiten zumindest durch die Fenster - aufgrund des Volumens des alten Scheunengebäudes rechnen mussten. Dabei lag auch eine Sanierung oder ein entsprechender Neubau nach den heute geltenden Maßstäben - wozu Terrassen, Balkone/Loggien, Dachgauben, Stellplätze sowie ein maximaler Ausbau gehören - auf der Hand. Nicht fernliegend war zudem, dass in diesem Zusammenhang auch Befreiungen durch die Baubehörde von den Festsetzungen eines Bebauungsplans der Gemeinde erteilt werden können. Hinzu kommt, dass nach der Begründung des Bebauungsplans, die die Antragsteller kannten, planerisches Ziel auch die wirtschaftliche Nutzung des Altbestands und die wirtschaftliche Bebauung der Grundstücke war. Deshalb mussten die Antragsteller beim Erwerb ihres Grundstücks am 2.12.2005 bereits im Wesentlichen mit einem entsprechenden Bauvorhaben rechnen. Ihr Grundstück grenzt direkt an das Grundstück der Beigeladenen, auf dem damals eine als schützenswert eingestufte mehrstöckige - vom Volumen her - große Scheune stand, für die im Bebauungsplan (Teilgebiet W 16) eine am Bestand orientierte Bebbauung vorgesehen ist.

Auch für eine erdrückende Wirkung ist nach Aktenlage nichts ersichtlich. Hier ist zu berücksichtigen, dass das Gebäude der Beigeladenen nur im hinteren Teil der Grundstücksgrenze parallel zum Grundstück der Antragsteller verläuft und nicht entlang der gesamten Grundstücksgrenze (vgl. SächsOVG, NK-Urt. v. 26.7.2006 - 1 D 18/04 - und 1 D 19/04 -, in diesen Verfahren sollte die Bebauung - anders als hier entlang der gesamte Grundstücksgrenze parallel zum Grundstück der Antragsteller und weit darüber hinaus erfolgen, es mithin abriegeln).

Es spricht auch nichts dafür, dass die Fahrzeugbewegungen, die durch die Bewohner des Hauses und deren Besucher sowie die Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ausgelöst werden, zu einer mit einem allgemeinen Wohngebiet nicht verträglichen Lärmzunahme führen. Da das Gebäude auch mit dem ausgebauten Dachgeschoss und den zusätzlichen Stellplät-

zen für ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) typisch ist. Die Ausweisung von 16 Stellplätzen und die damit verbundenen Fahrzeugbewegungen legen eine Überschreitung der für ein allgemeines Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm und der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts nicht nahe.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO i. V. m. § 159 Satz 2 VwGO. Die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen sind nicht erstattungsfähig (§ 162 Abs. 3 VwGO), da die Beigeladene einen Antrag nicht gestellt und sich damit einem Kostenrisiko nicht ausgesetzt hat.

Die Streitwertfestsetzung folgt aus § 47 Abs. 1, § 52 Abs. 1 GKG in Verbindung mit Ziffer 1.5 und 9.7.1 Streitwertkatalog 2004 (NVwZ 2004, 1327 = DVBl. 2004, 1525 = VBlBW 2004, 467). Hiernach ist sowohl für das Beschwerdeverfahren mangels substanziierter Darlegung einer konkreten Grundstückswertminderung durch die angegriffene Baugenehmigung auf den eine Art von Auffangwert (SächsOVG, Beschl. v. 20.10.2005 - 1 BS 251/05 - m. w. N.) darstellenden Betrag von 7.500 € - im Eilverfahren davon die Hälfte - abzustellen.

Der Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO, § 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:
Dahlke-Piel Kober Schmidt-Rottmann

Ausgefertigt:
Bautzen, den 22. APR. 2008
Der Urkundsbeamte der Geschäftsstelle

FREISTAAT SACHSEN * SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT