

**Titel:**

**Baugenehmigung zum Neubau eines Zweifamilienhauses**

**Normenkette:**

BauGB § 30 Abs. 1, § 31 Abs. 2

VwGO § 124 Abs. 2 Nr. 4

BauNVO § 14 Abs. 1, § 23 Abs. 5 S. 1

**Leitsatz:**

**Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen haben nur dann nachbarschützende Wirkungen, wenn die Festsetzung zumindest auch einem nachbarlichen Interessenausgleich im Sinne eines Austauschverhältnisses dienen soll. (Rn. 4) (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

Nachbarklage, Befreiung von Baugrenzen, Rückwärtiger Ruhebereich, Art der baulichen Nutzung, Baugrenze, Bebauung, Bebauungsplan, Drittschutz, Nachbarschutz, Plangebiet, Zulassungsantrag, Zulassungsgrund, Befreiung

**Vorinstanz:**

VG Ansbach, Urteil vom 22.03.2018 – AN 3 K 17.36

**Fundstelle:**

BeckRS 2020, 1225

**Tenor**

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Die Kläger haben die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen als Gesamtschuldner zu tragen.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 7.500,00 Euro festgesetzt.

**Gründe**

I.

1

Die Kläger sind Eigentümer des Grundstücks FINr. ... Gemarkung F... und wenden sich als Nachbarn gegen die der Beigeladenen mit Bescheid der Beklagten vom 9. Dezember 2016 erteilte Baugenehmigung zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage und zwei Außenstellplätzen auf den aneinandergrenzenden Grundstücken FINr. ..., ... und ... derselben Gemarkung, mit der hinsichtlich der festgesetzten Baugrenzen eine Befreiung von dem Bebauungsplan Nr. ... der Beklagten, in dessen Umgriff auch das Grundstück der Kläger liegt, ausgesprochen wurde. Der Antrag der Kläger auf vorläufigen Rechtsschutz und die Beschwerde gegen die Ablehnung durch das Verwaltungsgericht blieben erfolglos (VG Ansbach, B.v. 31.1.2017 - AN 3 S 17.35; BayVGh, B.v. 18.12.2017 - 9 CS 17.345). Mit Urteil vom 22. März 2018 hat das Verwaltungsgericht ihre Klage abgewiesen. Hiergegen richtet sich der Antrag auf Zulassung der Berufung der Kläger.

II.

2

Der Antrag auf Zulassung der Berufung, der sich auf die Zulassungsgründe der ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO), der Divergenz im Sinne des § 124 Abs. 2 Nr. 4 VwGO und auf das Vorliegen eines Verfahrensmangels (§ 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO) stützt, hat keinen Erfolg.

3

1. Die Kläger berufen sich auf ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des erstinstanzlichen Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO). Ob solche Zweifel bestehen, ist im Wesentlichen anhand dessen zu beurteilen, was die Kläger innerhalb offener Frist (§ 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO) haben darlegen lassen (§ 124a Abs. 5 Satz 2 VwGO). Aus dem Zulassungsvorbringen, wonach den für das Grundstück der Beigeladenen festgesetzten Baugrenzen nachbarschützende Funktion zukomme, ergeben sich solche Zweifel nicht.

#### 4

Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) haben - anders als die Festsetzung von Baugebieten - grundsätzlich keine nachbarschützende Wirkung (vgl. BVerwG, B.v. 23.6.1995 - 4 B 52.95 - juris Rn. 4; BayVGh, B.v. 18.12.2017 - 9 CS 17.345 - juris Rn. 16 m.w.N.). Ob eine solche Festsetzung auch darauf gerichtet ist, dem Schutz eines Nachbarn zu dienen, hängt vom Willen der Gemeinde als Planungsträger ab (vgl. BVerwG, B.v. 13.12.2016 - 4 B 29.16 - juris Rn. 5; BayVGh, B.v. 15.2.2019 - 9 CS 18.2638 - juris Rn. 19). Maßgebend ist, ob die Festsetzung nach dem Willen des Plangebers ausschließlich aus städtebaulichen Gründen getroffen worden ist oder (zumindest auch) einem nachbarlichen Interessenausgleich im Sinne eines Austauschverhältnisses dienen soll (vgl. BayVGh, B.v. 7.3.2017 - 9 ZB 15.85 - juris Rn. 8 m.w.N.). Anhaltspunkte für eine Nachbarschutz vermittelnde Festsetzung können sich aus dem Bebauungsplan, seiner Begründung oder aus sonstigen Unterlagen der planenden Gemeinde ergeben. Günstige Auswirkungen einer Festsetzung auf die Nachbargrundstücke reichen zur Annahme eines Nachbarschutzes aber nicht aus (vgl. BayVGh, B.v. 18.12.2017 - 9 CS 17.345 - juris Rn. 16 m.w.N.). Letztlich ausschlaggebend ist eine wertende Beurteilung des Festsetzungszusammenhangs (vgl. BayVGh, B.v. 18.12.2017 a.a.O. Rn 16 m.w.N.). Aus den Beschlüssen des Senats vom 28. Mai 2014 (9 CS 14.84 - juris) und 29. Juli 2014 (9 CS 14.1171 - juris) kann nicht abgeleitet werden, ein Nachbarschutz vermittelndes Austauschverhältnis sei regelmäßig dann gegeben, wenn rückwärtige Baugrenzen in einem einheitlich bebauten Straßengeviert so festgesetzt sind, dass im Innern ein „rückwärtiger Ruhebereich“ entsteht. Abgesehen davon, dass der Senat dies dort nur als eine mögliche Auslegung angesehen hat („kann etwa dann gegeben sein“), ergibt sich dies auch nicht aus der in den Beschlüssen in Bezug genommenen Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 27. April 2009 (Az. 14 ZB 08.1172 - juris). Eine ausdrückliche Aussage zum Nachbarschutz eines solchen „rückwärtigen Ruhebereichs“ findet sich in dieser Entscheidung nicht. Entscheidungserheblich war dort vielmehr, dass diese Ruhezone als Grundzug der Planung angesehen wurde, der der vom dortigen Kläger beantragten Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen entgegenstand (vgl. BayVGh, B.v. 7.3.2017 - 9 ZB 15.85 - juris Rn. 8 m.w.N.; B.v. 18.12.2017 - 9 CS 17.345 - juris Rn. 19).

#### 5

Nach diesem Maßstab hat das Verwaltungsgericht bei seiner wertenden Beurteilung des Festsetzungszusammenhangs zutreffend angenommen, dass die festgesetzte Baugrenze im Bereich des Baugrundstücks keine nachbarschützende Wirkung entfaltet. Das Verwaltungsgericht hat die zeichnerischen Festsetzungen des gegenständlichen Bebauungsplans in den Blick genommen und eine vorgesehene Blockrandbebauung entlang des Straßenverlaufs erkannt, die dazu führt, dass im Innenbereich des Gevierts ein grundsätzlich von Bebauung freizuhalten Bereich entsteht. Hinweise darauf, dass über die Aufstellung von Planungsgrundsätzen im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hinaus mit den Festsetzungen von Baugrenzen gerade den jeweiligen Grundstücksnachbarn im Sinne eines wechselseitigen Austauschverhältnisses schützenswerte Rechtspositionen eingeräumt werden sollten, etwa in der Art eines rückwärtigen Ruhebereichs oder einer Erholungszone, vermochte es weder den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans noch der zugehörigen Begründung zu entnehmen.

#### 6

Auch das Zulassungsvorbringen der Kläger spricht nicht für ein vom Plangeber gewolltes wechselseitiges Austauschverhältnis zwischen den dortigen Grundstücken. Dass aus der Anordnung der Baufenster nicht nur im streitgegenständlichen Straßengeviert, sondern an verschiedenen Stellen im Plangebiet von Bebauung freie rückwärtige Bereiche resultieren, die nicht öffentlich zugänglich sind, dass der Plangeber statt rückwärtiger Baugrenzen auch (vordere) Baulinien hätte festsetzen können und sich zum Teil Baufenster über mehrere Grundstücke erstrecken, reicht nach den obigen Ausführungen hierfür nicht aus. Nach der vorliegenden Gesamtkonzeption des Plangebers, die mangels Hinweis auf eine von der Gemeinde gewollte differenzierende Betrachtungsweise einzelner Bereiche des Plangebiets, auch als Maßstab heranzuziehen ist, wird deutlich, dass das Instrument der Baugrenze nicht nur dort eingesetzt

wurde, wo nachbarliche Interessengegensätze zumindest ansatzweise erkennbar sind; vielmehr werden Baufenster flächendeckend und unabhängig vom Vorhandensein größerer rückwärtiger Freibereiche oder potenziell schutzbedürftiger Nachbarbebauung festgesetzt. Dies lässt auf eine Orientierung an vorhandener Bebauung und auf das städtebauliche Ziel schließen, ein bestimmtes Ortsbild zu erhalten oder weiter zu gestalten, nicht jedoch auf die Absicht, (auch) Nachbarinteressen zu wahren (vgl. BayVGh, B.v. 18.12.2017 - 9 CS 17.345 - juris Rn. 21 m.w.N.).

## 7

Zweifel am Fehlen eines vom Plangeber gewollten wechselseitigen Austauschverhältnisses zwischen den Grundstücken der Kläger und der Beigeladenen ergeben sich auch nicht aufgrund des weiteren Zulassungsvorbringens, es hätte vom Verwaltungsgericht bei der Ermittlung des Willens des Plangebers berücksichtigt werden müssen, dass die Unzulässigkeit untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO 1962 geregelt worden sei. Abgesehen davon, dass dieses Verbot im Bebauungsplan Nr. ... vom 4. Juli 1966 durch die Änderungssatzung der Antragsgegnerin vom 7. Januar 1975 aufgehoben wurde, handelt es sich - auch wenn die Kläger sie in Beziehung zu der Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksbereiche setzen wollen - nicht um eine Regelung nach § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO 1962, aufgrund der Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO 1962 außerhalb festgesetzter Baufenster ausgeschlossen werden können (vgl. BVerwG, U.v. 21.3.2013 - 4 C 15.11 - juris Rn. 11), sondern um eine solche nach § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO 1962 (vgl. die nahezu wortgleiche Vorschrift des § 14 Absatz 1 Satz 3 BauNVO), die allein die Art der baulichen Nutzung betrifft (vgl. BVerwG, U.v. 21.3.2013 a.a.O. Rn. 10; BayVGh, B.v. 5.8.2019 - 9 ZB 16.1276 - juris Rn. 8 m.w.N.). Sie war dementsprechend in § 1 der textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung richtig verortet worden. Die Wirksamkeit der betreffenden Festsetzung unterstellt (vgl. aber Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/ Krautzberger, BauGB, 132. EL 2019, BauNVO, § 14 Rn. 68 m.w.N.), würde sich aus ihr selbst dann kein Rückschluss auf eine nachbarschützende Intention des Plangebers hinsichtlich der festgesetzten Baugrenzen ziehen lassen, wenn man § 14 BauNVO 1962 in seiner Gesamtheit und somit auch hinsichtlich seines Absatzes 1 Satz 2 als nachbarschützend ansehen wollte (vgl. zu den Nachfolgeregelungen: BVerwG, U.v. 16.9.1993 - 4 C 28.91 - BVerwGE 94,151; BayVGh, B.v. 14.7.2016 - 1 ZB 15.443 - juris Rn. 4; differenzierend z.B. Henkel in BeckOK, BauNVO, Stand 15.6.2019, § 14 Rn. 20). Denn der Ausschluss der Nebenanlagen erfolgte im Plangebiet generell und unabhängig von festgesetzten Baufenstern für Hauptgebäude. Im Übrigen sprechen die zeichnerischen Festsetzungen für Garagenflächen eher dagegen, dass der Plangeber sein Augenmerk auf die Freihaltung von Ruhebereichen oder Erholungszonen gerichtet hatte.

## 8

Auch der in der Begründung der Satzungsänderung vom 1. September 1971 verwendete planungsrechtlich nicht aussagekräftige Begriff „Gartenwohnsiedlung“ für das Plangebiet erlaubt nicht den hinreichend zuverlässigen Schluss, dass hierfür nicht (nur) städtebauliche Erwägungen, sondern Vorstellungen über die Gewährung von bauplanungsrechtlichem Nachbarrechtsschutz maßgebend waren (vgl. BayVGh, B.v. 18.12.2017 - 9 CS 17.345 - juris Rn. 20).

## 9

Nach alledem ist nach dem hier ersichtlichen und zu berücksichtigenden allgemeinen Plankonzept auch von vornherein ausgeschlossen, die im Hinblick auf die Entstehung eines rückwärtigen Freibereichs begünstigend wirkenden Festsetzungen im hier betroffenen Straßengeviert gesondert zu betrachten und nachträglich subjektiv-rechtlich aufzuladen. Dies gilt selbst dann, wenn der Plangeber im Jahr 1966 noch nicht an nachbarlichen Drittschutz gedacht haben sollte (vgl. BVerwG, B.v. 9.8.2018 - 4 C 7.17 - juris Rn. 15).

## 10

2. Die Berufung ist nicht wegen Divergenz nach § 124 Abs. 2 Nr. 4 VwGO zuzulassen.

## 11

Der Zulassungsgrund des § 124 Abs. 2 Nr. 4 VwGO setzt voraus, dass das angefochtene Urteil mit einem seine Entscheidung tragenden abstrakten Rechtssatz von einem eben solchen Rechtssatz eines in der Vorschrift genannten Gerichts abweicht. Im Zulassungsantrag muss ein abstrakter Rechtssatz des angefochtenen Urteils herausgearbeitet und einem Rechtssatz des anderen Gerichts unter Darlegung der Abweichung gegenübergestellt werden (vgl. BVerwG, B.v. 5.7.2016 - 4 B 21.16 - juris Rn. 5). Diesen

Anforderungen genügt das Vorbringen im Zulassungsantrag nicht, weil bereits keine divergierenden Rechtssätze dargelegt werden. Abgesehen davon besteht kein Widerspruch zu den angeführten Entscheidungen des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 27. April 2009 (Az. 14 ZB 08.1172 - juris) und vom 29. Juli 2014 (Az. 9 CS 14.1171 - juris), wenn das Verwaltungsgericht bezogen auf den Einzelfall zum Ausdruck bringt, dass es den zeichnerischen Festsetzungen, soweit dadurch Gartenbereiche zwischen den entlang der Straße zu errichtenden Hauptbaukörpern entstehen, keinen auf Nachbarschutz abzielenden Willen der planenden Gemeinde beimisst (vgl. UA S. 14). Auf die Ausführungen unter 1. kann insoweit verwiesen werden.

## **12**

3. Es liegt auch kein Verfahrensmangel vor, auf dem die Entscheidung beruhen kann (§ 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO).

## **13**

Die Kläger tragen sinngemäß vor, ihr Anspruch auf rechtliches Gehör (§ 108 Abs. 2 VwGO, Art. 103 Abs. 1 GG) sei verletzt, weil sich das Verwaltungsgericht nicht hinreichend mit ihrer Argumentation hinsichtlich der Bedeutung des Ausschlusses von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO 1962 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Festsetzung von Baugrenzen auseinandergesetzt habe; mit der späteren Zulassung von Nebenanlagen hingegen schon. Das Verwaltungsgericht hat jedoch das insoweit in Bezug genommene Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 4. Oktober 1983 (Az. 5 S 933/83 - BauR 1984, 52) und die darauf gestützte Argumentation der Kläger im Tatbestand seines Urteils dargestellt und somit zur Kenntnis genommen. Es hat zudem in seinen Entscheidungsgründen ausgeführt, dass sich aus der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans keine Anhaltspunkte für nachbarschützende Festsetzungen von Baugrenzen ergeben und die Plangeberin mit der nachträglichen Zulassung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO den Charakter der rückwärtigen Grundstücksbereiche als Nutzfläche unterstrichen hat. Für den Ausgang des Rechtsstreits war der ursprüngliche Ausschluss von Nebenanlagen - wie unter 1. ausgeführt - auch nicht relevant und eine ausdrückliche Befassung damit in den Entscheidungsgründen entbehrlich (vgl. BVerwG, B.v. 30.4.2015 - 7 B 2.15 - juris Rn. 2).

## **14**

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1, § 159 Satz 2, § 162 Abs. 3 VwGO.

## **15**

Die Streitwertfestsetzung ergibt sich aus § 47 Abs. 3, § 52 Abs. 1 GKG. Sie folgt der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die keine Einwände erhoben worden sind.

## **16**

Mit der Ablehnung des Antrags auf Zulassung der Berufung wird das Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124 a Abs. 5 Satz 4 VwGO).