

Titel:

Baugenehmigung, Bebauungsplan, Bescheid, Vorhaben, Festsetzungen, Nachbarschutz, Befreiung, Gemeinde, Baugrenze, Gemarkung, Gebietserhaltungsanspruch, Festsetzung, Nachbar, Zulassung, Festsetzungen des Bebauungsplans, Kosten des Verfahrens, Art der baulichen Nutzung

Schlagworte:

Baugenehmigung, Bebauungsplan, Bescheid, Vorhaben, Festsetzungen, Nachbarschutz, Befreiung, Gemeinde, Baugrenze, Gemarkung, Gebietserhaltungsanspruch, Festsetzung, Nachbar, Zulassung, Festsetzungen des Bebauungsplans, Kosten des Verfahrens, Art der baulichen Nutzung

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 10.08.2022 – 9 ZB 21.2688

Tenor

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten des Verfahrens. Der Beigeladene trägt seine außergerichtlichen Kosten selbst.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der jeweilige Vollstreckungsschuldner kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 v. H. des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Vollstreckungsgläubigerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Die Kläger wenden sich gegen einen Bescheid der Beklagten vom 27. Juli 2020.

2

Die Kläger sind Eigentümer des Grundstückes FINr. ..., Gemarkung ... Auf diesem Grundstück wurde mit Bescheid vom 17. August 1990 die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung genehmigt. Das Grundstück der Kläger grenzt nördlich an das Baugrundstück FINr. ..., Gemarkung ... an.

3

Der Beigeladene ist Eigentümer des Grundstückes FINr. ..., Gemarkung ... Sowohl das Kläger- als auch das Beigeladenengrundstück liegen im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. ..., der für die beiden Grundstücke unter anderem WA und Baugrenzen festsetzt. Gem. § 2 Nr. 3 des Bebauungsplans sind im Planungsbereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

4

Für das Grundstück des Beigeladenen wurde mit Bescheid vom 19. März 1990 die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatzüberdachung genehmigt und zugleich Befreiung erteilt wegen Überschreitung der Baugrenzen im Westen, Süden und Osten.

5

Mit Bescheid vom 20. Januar 1993 wurde für das Vorhaben „Einbau von Galerien in das DG“ die Baugenehmigung erteilt und für das Vorhaben „Anbau eines Geräteraumes an die Garage“ die Genehmigung versagt und gleichzeitig die Beseitigung des bereits errichteten Anbaus angeordnet. Zur Begründung der Ablehnung wurde unter anderem ausgeführt, dass das errichtete Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen liege und somit den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspreche. Eine Befreiung sei nicht möglich.

6

Eine Ortseinsicht am 28. März 1994 ergab, dass der Geräteraum beseitigt worden war.

7

Anlässlich einer Ortseinsicht im Jahr 2019 stellte die Beklagte fest, dass auf dem Grundstück FINr. ..., Gemarkung ..., bauliche Veränderungen an Gauben und Zwerchhaus vorgenommen wurden, sowie im Garten mit der Errichtung eines Schwimmbades begonnen worden war.

8

Mit Bescheid vom 3. September 2019 wurde der Beigeladene aufgefordert, einen Bauantrag mit den erforderlichen Bauvorlagen vorzulegen.

9

Mit Antrag vom 17. September 2019, eingegangen bei der Beklagten am 9. Oktober 2019, beantragte der Beigeladene die Baugenehmigung für das Vorhaben „Bauliche Veränderungen an Gauben und Zwerchhaus sowie Errichtung eines Schwimmbeckens“ auf dem Grundstück FINr. ..., Gemarkung ... Zugleich wurde Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. ... gestellt und ausgeführt, dass das Schwimmbecken außerhalb der Baugrenzen liege.

10

Mit Schreiben vom 4. November 2019 wandten sich die Kläger an die Beklagte und baten um Stellungnahme zu verschiedenen Maßnahmen auf dem Beigeladenengrundstück. Mit weiterem Schreiben vom 20. Januar 2020 wiesen die Kläger die Beklagte darauf hin, dass zahlreiche Maße im Eingabeplan mit den tatsächlichen Baugegebenheiten nicht übereinstimmen würden.

11

Am 20. März 2020 wurde anlässlich einer Ortseinsicht durch die Beklagte festgestellt, dass die Grenzwall mit offenbaren Glaselementen ausgeführt worden war; hierauf wurde die Baueinstellung verfügt und mit Bescheid vom 24. März 2020 schriftlich bestätigt. Die Glaselemente wurden auf Veranlassung des Beigeladenen wieder entfernt.

12

Mit Bescheid vom 27. Juli 2020 wurde die Baugenehmigung für das Vorhaben „Veränderungen an den Gauben und Zwerchhaus sowie Errichtung eines Schwimmbeckens“ erteilt (Ziffer 1) und in Ziffer 2 Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. ... wegen Nichteinhaltung der Baugrenzen durch die Lage des Schwimmbeckens. Zur Begründung wurde unter anderem ausgeführt, dass die Grenzbebauung im Wesentlichen den Abmessungen des genehmigten Plans „Grundriss Erdgeschoss“ mit Genehmigungsstempel vom 20. Januar 1993 entspreche. Die Überschreitung der Baugrenzen sei im Zuge des Verfahrens ... mit Bescheid vom 19. März 1990 erteilt worden.

13

Das Schwimmbecken sei mit einer Größe von 30,38 m² und 46 m³ gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 6 g) BayBO verfahrensfrei, liege aber außerhalb der Baugrenzen. Die Befreiung bezüglich der Lage könne gewährt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt würden. Des Weiteren werde die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten. Die Voraussetzungen bezüglich der Zulassung von Abweichungen nach Art. 63 Abs. 2 BayBO seien gegeben.

14

Mit Schriftsatz vom 26. August 2020 ließen die Kläger durch ihren Bevollmächtigten Klage erheben. Zur Begründung wurde unter anderem ausgeführt, dass die Befreiung rechtswidrig erteilt worden sei. So seien die Grundzüge der Planung berührt. Es entspreche dem Willen des Plangebers, außerhalb der Baugrenzen keine Schwimmbecken zuzulassen. Dieser Wille sei auch tragender Bestandteil des Planungskonzeptes des Bebauungsplans. Der Plangeber sei bewusst vom Regelfall des § 23 Abs. 5 BauNVO abgewichen und habe klar zum Ausdruck gebracht, dass das Verbot von Schwimmbecken außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu den Grundzügen der Planung zähle. Auch in der Umgebung seien keinerlei Schwimmbecken errichtet worden.

15

Die nachbarlichen Interessen seien nicht hinreichend gewürdigt. Die Festsetzung in § 2 Nr. 3 des Bebauungsplans sei bereits an sich nachbarschützend. Das Verbot von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen diene nach dem Willen des Plangebers (S. 8 der Begründung zum Bebauungsplan) nicht nur einer einheitlichen Gestaltung des Orts- und Straßenbildes, sondern auch zur Wahrung des beabsichtigten Gebietscharakters. Der Gebietserhaltungsanspruch entfalte nachbarschützende Wirkung, so dass die Festsetzung nachbarschützend sei. Jedenfalls sei die Befreiung

aber rücksichtslos. Die Befreiung sei mit keinerlei Nebenbestimmungen verbunden, obwohl solche erforderlich gewesen wären. Der Beigeladene habe oberirdisch, direkt an der Grundstücksgrenze zu den Klägern hin, technisches Gerät (vermutlich eine Wasserfilteranlage und eine Heizung und Pumpen für das Poolwasser) errichtet, das erheblichen Lärm, regelmäßig auch nachts, verursache. Dies führe zu unzumutbaren Lärmimmissionen für die Kläger.

16

Die Befreiung verstoße auch gegen das Bestimmtheitserfordernis, da die Beklagte nur eine Befreiung von den Baugrenzen erteilt habe, aber keine Befreiung von der textlichen Festsetzung in § 2 Nr. 3 der Bebauungsplansatz.

17

Der Beigeladene habe zudem planabweichend gebaut, da der Rand des Schwimmbeckens sich lediglich ca. 30 bis 35 cm von der Grundstücksgrenze der Kläger entfernt befinde. Die Beklagte sei daher gefordert, bauaufsichtlich einzuschreiten und einen Rückbau zu veranlassen.

18

Bezüglich der grenzständigen Bebauung werde das als Garage genehmigte Gebäude nicht mehr als Garage, sondern als „Pooltechnikraum“ genutzt. Dies ergebe sich aus dem Freiflächenplan vom 22. April 2020. Diese Nutzungsänderung führe dazu, dass eine eventuelle abstandsflächenrechtliche Privilegierung von Grenzgaragen jedenfalls bei der streitgegenständlichen Genehmigung nicht mehr berücksichtigt werden könne. Im Falle einer Nutzungsänderung stelle sich die Frage der Zulässigkeit und damit einer möglichen Abweichung/Befreiung auch dann neu, wenn früher eine solche schon erteilt worden sei.

19

Durch die Nutzungsänderung falle auch ein Kfz-Stellplatz weg.

20

Das Vorhaben sei auch in abstandsflächenrechtlicher Hinsicht vollständig neu zu prüfen und verstoße eklatant gegen Abstandsflächenrecht.

21

Die Grenzbebauung entspreche auch nicht den Abmessungen des am 20. Januar 1993 genehmigten Plans „Grundriss Erdgeschoss“. 1993 sei eine Garagenlänge von 11,67 m genehmigt worden. Der Freiflächengestaltungsplan sehe eine Länge von 12,03 m vor, die tatsächliche Länge betrage aber 12,50 m.

22

Auch im Übrigen sei ein bauaufsichtliches Einschreiten erforderlich. So sei lediglich eine Traufhöhe von 1,65 m genehmigt worden, die tatsächliche Traufhöhe liege aber bei 2,10 m. Auch diesbezüglich sei die Beklagte aufgefordert, bauaufsichtlich einzuschreiten.

23

Weiterhin verstoße der Beigeladene auch gegen § 55 WHG, da keine ordnungsgemäße Dachentwässerung erfolge; insbesondere seien am jeweiligen Ende der Dachrinne keine Fallrohre angebracht.

24

Die Kläger beantragen,

den Bescheid der Beklagten vom 27. Juli 2020 aufzuheben.

25

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

26

Zur Begründung wird unter anderem ausgeführt, dass die bereits 1990 genehmigte Garage mit Carport nicht Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens sei. Wenn im Freiflächengestaltungsplan der Flächenumgriff der Garage den Eintrag „Pooltechnik“ enthalte, besage diese lediglich, dass dieser Raum technische Anlage für das Schwimmbecken aufnehmen solle. Der Plan könne nicht in einen Antrag auf Nutzungsänderung umgedeutet werden. Weder die Garage noch die Stellplatzüberdachung seien Gegenstand des Genehmigungsverfahrens.

27

Bezüglich des Grundrissplans vom 1. September 1992 sei ein sogenannter Roteintrag erfolgt, so dass sich eine Gesamtlänge von ca. 12,55 m ergebe.

28

Für ein bauaufsichtliches Einschreiten im Hinblick auf die planabweichende Traufhöhe bestehe kein Anlass, da der Beigeladenen lediglich das Dach neu eingedeckt habe und allein hieraus keine Erhöhung der Traufe von 1,75 m auf vermeintlich 2,00 - 2,10 m resultieren könne. Es bestehe Grund zu der Annahme, dass die Traufe bereits vor Beginn der Instandsetzungsmaßnahmen höher als 1,75 m gewesen sei.

29

Die Abstandsfläche der genehmigten Gaube auf der Nordseite liege nach dem Abstandsflächenplan auf dem Baugrundstück; es sei insoweit keine Rechtsverletzung erkennbar.

30

Wegen der Lage des Pools sei eine Befreiung von einer nicht nachbarschützenden Festsetzung erteilt worden. Die Zielsetzung der Wahrung des beabsichtigten Gebietscharakters drücke ein öffentliches Interesse aus. Es lasse sich dem Bebauungsplan nicht entnehmen, dass mit der Wahrung des Gebietscharakters zugleich auch der Schutz von Individualinteressen von Eigentümern im Plangebiet beabsichtigt gewesen sei. Es gebe keine Anhaltspunkte dafür, dass das Schwimmbecken planabweichend ausgeführt worden sei.

31

Das Vorhaben stelle sich auch nicht als rücksichtslos dar. Die Beklagte habe es nicht versäumt, die Baugenehmigung mit Auflagen zum Lärmschutz zu versehen. Gegenstand des Bauantrags sei ein Schwimmbecken; die Wärmepumpe sei von der Baugenehmigung nicht erfasst. Weder aus den gestempelten Bauvorlagen noch aus den sonstigen Planungsunterlagen sei die Installation einer Wärmepumpe erkennbar.

32

Mit Schriftsatz vom 9. Dezember 2020 teilte die Beigeladenenbevollmächtigte unter anderem mit, dass es sich bei dem technischen Gerät um eine Wärmepumpe handele, die nur in den Sommermonaten aufgebaut sei. Diese habe eine regelmäßige Lautstärke von bis zu 35 dB. Sie werde nur im Bedarfsfall zwischen 10 und 18 Uhr betrieben und sei nur hörbar, wenn man direkt davorstehe.

33

Im Postleitzahlengebiet des streitgegenständlichen Grundstücks seien mindestens 10 Swimmingpools gegeben.

34

In der Begründung des Bebauungsplans sei als Ziel angegeben, ein „dem Umland qualitativ überlegenes Wohngebiet zu schaffen“. Die Errichtung privater Swimmingpools sei somit nicht ungewöhnlich.

35

Der Pool sei verfahrensfrei, weshalb schon keine Befreiung erforderlich gewesen sei. Insofern hätten auch keine Auflagen zum Emissionsschutz zu erfolgen.

36

Keines der zum Betrieb des Pools erforderlichen Geräte verursachten Lärmemissionen, die nach 22 Uhr auf dem klägerischen Grundstück hörbar wären. Die Wärmepumpe sei längst abgeschaltet und die Filteranlage befinde sich in der Garage, aber auf einer Plattform im Spitzgiebel, der voll gedämmt sei und keine Geräuschmissionen nach draußen dringen lasse. Es sei zu vermuten, dass es der Kinderlärm sei, der die Kläger gegen den Beigeladenen aufbringe.

37

Der Rand des Schwimmbeckens liege exakt 1,0 m von der Grenze entfernt, der Beigeladene habe den Lageplan bei der Außengestaltung exakt eingehalten.

38

Die Garage sei eine Garage und kein Pooltechnikraum. Es seien auf dem klägerischen Grundstück auch 2 Stellplätze vorhanden.

39

Ein Verstoß gegen Abstandsflächenrecht sei nicht gegeben. Die Garage entspreche in ihrer Länge der am 20. Januar 1993 genehmigten Tektur.

40

Auch die behauptete Traufhöhe sei unrichtig. Das Garagendach befinde sich unverändert in derselben Position seit der Errichtung der Garage. Die Kläger hätte möglicherweise vom tiefergelegenen Gelände des Beigeladenen gemessen.

41

Das Dach werde auch ordnungsgemäß entwässert.

42

Mit Antrag vom 19. August 2020, eingegangen bei der Beklagten am 27. August 2020, beantragte der Beigeladene die Genehmigung für das Vorhaben „Bauliche Veränderung an Gauben und Zwerchhaus sowie Errichtung eines Schwimmbeckens, Tektur: Errichtung eines Lichthofs“. Mit Schriftsatz vom 15. Januar 2021 wies der Klägerbevollmächtigte unter anderem darauf hin, dass die Wasserpumpe und der Wasserfilter erst nach Vorlage der Klagebegründung auf eine Zwischendecke platziert wurden. Es sei nicht ausgeschlossen, dass diese Geräte mit Beginn der Badesaison wieder an anderer Stelle platziert würden. Das gelte ebenso für die Poolheizung. Aus der vom Beigeladenen vorgelegten Anlage ergebe sich, dass die Lautstärke des Gerätes in 1 m Entfernung 61 dB betrage. Das Wohngebäude der Kläger befinde sich aber lediglich 3 m vom Gerätestandort entfernt. Die Kläger seien auch schon zur Nachtzeit (vor 6 Uhr) durch den Betrieb der Anlage geweckt worden. Auch die westlichen Nachbarn könnten bestätigen, dass die Wärmepumpe deutlich hörbar sei und den Schlaf störe.

43

Im Umgriff des Bebauungsplans sei lediglich auf einem anderen Grundstück eine Art Jacuzzi errichtet worden, der aber deutlich kleiner als das Schwimmbecken auf dem Grundstück des Beigeladenen sei.

44

Es sei weder technisch noch rechtlich sichergestellt, dass bei Wiederinbetriebnahme der technischen Geräte keine erheblichen, rechtlich relevanten Geräuschmissionen auf das Grundstück der Kläger einwirkten, zumal der Spitzgiebel und die zugehörige Dachfläche vermutlich nicht schallisoliert sein dürften.

45

Sozialadäquater Kinderlärm störe die Kläger nicht, sie hätten selbst zwei Enkel.

46

Es sei unzutreffend, dass der Beigeladene den Lageplan bei der Außengestaltung eingehalten habe. Der Wasserbereich solle sich nach dem Lageplan 2,13 m von der Grundstücksgrenze entfernt befinden.

47

Im Freiflächengestaltungplan werde die Fläche der Garage als „Pooltechnik“ bezeichnet; daran müsse sich der Beigeladene festhalten lassen.

48

Mit Bescheid vom 28. Juli 2021 wurde für das Vorhaben „Bauliche Veränderung an Gauben und Zwerchhaus sowie Errichtung eines Schwimmbeckens, Tektur: Errichtung eines Lichthofs“ die Genehmigung erteilt.

49

Mit Schriftsatz vom 12. August 2021 teilte die Beigeladenenbevollmächtigte unter anderem mit, dass die Wärmepumpe ausgetauscht worden sei und das neue Gerät im Maximalbetrieb eine Geräuschentwicklung zwischen 20,1 und 28,7 dB in 10 m Entfernung verursache. Das Gerät können zudem im „Silence-Modus“ betrieben werden. Die Wärmepumpe werde auch durch den rund 1,80 m hohen Aluminiumzaun abgeschirmt. Das Dach der Garage sei vollständig gedämmt.

50

Bezüglich der Lage des Schwimmbeckens sei der Wasserbereich 1,15 m von der Grenze entfernt.

51

Mit Schriftsatz vom 19. August 2021 wies der Klägerbevollmächtigte unter anderem auf einen Beschluss des BayVGH vom 22.12.2005 (Az. 25 ZV 01.1100) und die auch im vorliegenden Baugebiet gegebene besondere Sensibilität des Baugebietes hin.

52

Die Kläger hätten mit einem Messgerät in einem Abstand von 40-50 cm vor ihrem geöffneten Schlafzimmerfenster zur Nachtzeit Werte von über 40 dB gemessen. Es sei auch nicht nachvollziehbar, weshalb der Beigeladene die Anlage rund um die Uhr laufen lasse.

53

Bezüglich eines Roteintrages auf dem Grundrissplan vom 1. September 1992 sei den Klägern nichts bekannt. Es sei lediglich eine Länge von 11,67 m genehmigt worden. Über eine Traufhöhe von 1,75 m habe die Bauordnungsbehörde keine Feststellungen getroffen; lediglich eine Höhe von 1,65 m sei genehmigt.

54

Die Garage sei auch Gegenstand des Genehmigungsverfahrens, da sie hinsichtlich Lage und Größe in den vorgelegten und mit Genehmigungsstempel versehenen Plänen enthalten sei. Auch sei hinsichtlich des Pooltechnikraumes rechtswidrig und in nachbarrechtsverletzender Weise eine Nutzungsänderung genehmigt worden. Gegenstand des Bauantrages sei somit auch der Pooltechnikraum. Die Beklagte hätte sich fragen müssen, welche Geräte in dem Raum Pooltechnik verbaut werden; sie hätte näher prüfen und untersuchen müssen.

55

Für die Frage des bauaufsichtlichen Einschreitens sei es völlig unerheblich, wann die Traufhöhe erhöht worden sei.

56

Der Gebietserhaltungsanspruch führe bereits per se zu einem nachbarlichen Abwehrrecht, wenn durch das Vorhaben der Gebietscharakter nicht mehr gewahrt werde.

57

Es sei nicht nachvollziehbar, dass die Beklagte keine Anhaltspunkte für eine planabweichende Ausführung des Schwimmbeckens erkenne.

58

Die Beklagte möge zudem erläutern, warum der Bauakte „...“ mindestens 76 Blätter aus Gründen des Datenschutzes entnommen worden seien.

59

Im Übrigen wird Bezug genommen auf den Inhalt der Gerichtsakte sowie der beigezogenen Behördenakten. Bezüglich des Verlaufs der mündlichen Verhandlung wird auf die Sitzungsniederschrift verwiesen.

Entscheidungsgründe

A.

60

Klagegegenstand ist der Bescheid der Beklagten vom 27. Juli 2020, der die bauaufsichtliche Genehmigung für das Vorhaben „Veränderungen an den Gauben und Zwerchhaus sowie Errichtung eines Schwimmbeckens“ ausspricht und Befreiung wegen der Nichteinhaltung der Baugrenzen durch die Lage des Schwimmbeckens erteilt.

B.

61

Die zulässige Klage ist unbegründet. Die streitgegenständliche Baugenehmigung verletzt die Kläger nicht in ihren Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

62

Ein Rechtsanspruch auf Aufhebung einer Baugenehmigung besteht für den Nachbarn nicht schon dann, wenn die Baugenehmigung objektiv rechtswidrig ist. Vielmehr setzt die Aufhebung einer Baugenehmigung weiter voraus, dass der Nachbar durch sie auch in seinen Rechten verletzt ist, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

Dies ist nur dann der Fall, wenn die zur Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung führende Norm zumindest auch dem Schutz des Nachbarn dient, also drittschützende Wirkung hat (vgl. BVerwG, U.v. 6.10.1989 - 4 C 40.87 - juris).

63

Das Vorhaben beurteilt sich im Hinblick auf seine Lage im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. den Festsetzungen des Bebauungsplans

64

Nr. ..., der unter anderem Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zum Ausschluss von Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen trifft.

65

1. Der streitgegenständliche Bescheid erweist sich als bestimmt genug.

66

1.1 Es bestehen keine Unklarheiten bezüglich der Erteilung der Befreiung. Der Bescheid hat eine Befreiung wegen Nichteinhaltung der Baugrenzen erteilt. Die auf dem Grundstück des Beigeladenen verlaufende Baugrenze ist dem Bebauungsplan eindeutig zu entnehmen und auch in den Bauvorlagen eingezeichnet. Das Schwimmbecken liegt ersichtlich vollständig außerhalb dieser Baugrenze, so dass keine Unklarheiten gegeben sind, welche Baugrenze von der Befreiung erfasst wird.

67

Aufgrund der erteilten Befreiung wegen Nichteinhaltung der Baugrenze ist keine weitere Befreiung von der textlichen Festsetzung in § 2 Nr. 3 des Bebauungsplans erforderlich, da das Schwimmbecken nunmehr gerade nicht mehr außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt.

68

1.2 Es sind auch keine unbestimmten Bauvorlagen gegeben, die zu einer Nachbarrechtsverletzung führen könnten.

69

Ein Nachbar muss die Möglichkeit haben, zweifelsfrei festzustellen, ob und in welchem Umfang er durch die jeweils erteilte Genehmigung betroffen ist. Eine Verletzung in nachbarlichen Rechten ist dabei aber nur dann gegeben, wenn eine Unbestimmtheit gerade ein nachbarrechtlich relevantes Merkmal betrifft (so zur Baugenehmigung BayVGh, B.v. 18.5.2018 - 9 CS 18-10 - juris Rn. 13).

70

Das Erfordernis der Bestimmtheit bezieht sich insbesondere auch auf die eingereichten Bauvorlagen, auf die im Tenor des streitgegenständlichen Bescheids ausdrücklich Bezug genommen wird. Nachbarrechte können in diesem Zusammenhang dann verletzt sein, wenn infolge der Unbestimmtheit eines Bescheids bzw. der zugehörigen Bauvorlagen der Gegenstand und Umfang des Bescheids nicht festgestellt werden kann und deshalb nicht ausgeschlossen werden kann, dass das genehmigte Vorhaben gegen nachbarschützendes Recht verstößt (vgl. zur Bestimmtheit z.B. BayVGh, U.v. 22.5.2006 - 1 B 04.3531 - juris; VG München, U.v. 24.11.2014 - M 8 K 13.5076 - juris Rn. 24).

71

Bedenken bestehen insbesondere nicht im Hinblick auf die Eintragung „Pooltechnik“ im Bereich der Garage, die im Freiflächengestaltungsplan vorgenommen wurde. Mit dieser Eintragung ist unter Berücksichtigung der Vorhabensbezeichnung „Veränderung an den Gauben und Zwerchhaus sowie Errichtung eines Schwimmbeckens“, der Baubeschreibung und der übrigen Bauvorlagen sowie auch der erteilten Genehmigung keine Nutzungsänderung bezüglich der Garage hin zu einem „Pooltechnikraum“ verbunden. Ein solcher wurde weder beantragt noch genehmigt; es finden sich vielmehr überhaupt keine Angaben auf eine zum Schwimmbecken gehörende Pooltechnik, der Bescheid bezieht sich ebenso wie die Antragsunterlagen nur auf ein Becken. Der Bezeichnung Pooltechnik kann insoweit nur ein informatorischer Gehalt entnommen werden dahingehend, dass Pooltechnik in der Garage untergebracht ist.

72

Dem Freiflächengestaltungsplan kann insoweit kein darüberhinausgehender Regelungsgehalt entnommen werden; insbesondere trifft dieser nur Aussagen zur Gestaltung der außerhalb der Gebäude liegenden Freiflächen.

73

Auch die im Rahmen der mündlichen Verhandlung durch den Klägerbevollmächtigten erwähnte unterbliebene Streichung bezüglich Garage und Haus im Unterscheid zum Freiflächengestaltungsplan zur Genehmigung vom 28. Juli 2021 führt zu keiner anderen Beurteilung. Eine Streichung von Garage und Haus mit dem Zusatz „nicht Gegenstand des Verfahrens“ hätte vorliegend gerade nicht vorgenommen werden können, da das Haus durch die Veränderung an Gauben und Zwerchhaus gerade Gegenstand des Verfahrens ist und der Bereich der Garage jedenfalls durch die Abstandsflächen der nördlichen Gaube tangiert wird.

74

2. Hinsichtlich der erteilten Befreiung wegen Nichteinhaltung der Baugrenzen durch die Lage des Schwimmbeckens werden die Kläger nicht in ihren Rechten verletzt.

75

2.1 Wird eine Befreiung von einer nachbarschützenden Festsetzung erteilt, so führt jeder Fehler bei der Anwendung des § 31 Abs. 2 BauGB zur Aufhebung der Baugenehmigung. Handelt es sich hingegen um eine fehlerhafte Befreiung von einer nicht nachbarschützenden Festsetzung, so richtet sich der Nachbarschutz lediglich nach dem im Tatbestandsmerkmal „unter Würdigung nachbarlicher Interessen“ enthaltenen Rücksichtnahmegebot (siehe hierzu BayVGH, B.v. 5.9.2016 15 CS 16.1536 - juris). Ein Abwehranspruch des Nachbarn ist in diesem Fall nur gegeben, wenn die Behörde bei ihrer Ermessensentscheidung über die Befreiung nicht die gebotene Rücksicht auf die nachbarlichen Interessen genommen hat, (vgl. BVerwG, B.v. 8.7.1998 4 B 64.98 - juris).

76

Grundsätzlich sind lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nachbarschützend - der Nachbar kann gebietsfremde Vorhaben im Wege des sog. Gebietserhaltungsanspruchs abwehren. Anderweitige Festsetzungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche, haben dagegen grundsätzlich keine nachbarschützende Wirkung, da derartige Festsetzungen in der Regel den Gebietscharakter nicht berühren (BVerwG, U.v. 23.6.1995, 4 B 52.95 - juris). Derartige Festsetzungen dienen im Regelfall nur dem öffentlichen Interesse und der städtebaulichen Ordnung. Nachbarschutz besteht daher im Hinblick auf solche Festsetzungen oder Befreiungen von derartigen Festsetzungen im Regelfall nur durch das Gebot der Rücksichtnahme (BVerwG, B.v. 8.7.1998, 4 B 64.98 - juris). Anderweitige Festsetzungen als Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, insbesondere hinsichtlich des Maßes und der überbaubaren Grundstücksflächen, sind ausnahmsweise dann nachbarschützend, wenn dies dem Willen der Gemeinde als Plangeber entspricht (st. Rspr., z.B. BVerwG, U.v. 9.8.2018, 4 C 7/17 - juris). Bei der Ermittlung des planerischen Willens der Gemeinde kommt es maßgeblich darauf an, ob im Text oder in der Begründung des Bebauungsplans Ausführungen dazu enthalten sind, dass die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise nachbarschützend sind (st. Rspr., so z.B. BayVGH, B.v. 21.9.2016 - 9 ZB 14.2715 - juris; B.v. 27.6.2018 - 9 ZB 16.1012 - juris) oder ob sich aus den zeichnerischen Festsetzungen Anhaltspunkte für einen Nachbarschutz ergeben (siehe hierzu BVerwG, U.v. 9.8.2018, 4 C 7/17 - juris; VG Ansbach, U.v. 26.6.2019 - AN 9 K 18.01371 - juris). Ein Nachbarschutz ist dabei anzunehmen, wenn die Festsetzung (zumindest auch) einem nachbarlichen Interessenausgleich im Sinne eines Austauschverhältnisses dienen soll (vgl. BayVGH, B.v. 24.7.2020 - 15 CS 20.1332 - juris).

77

Das BVerwG hat in der sog. „Wannsee-Entscheidung“ mit Urteil vom 9. August 2019 (Az. 4 C 7/17) ausgeführt, dass Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung - wobei die Ausführungen auf Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche zu übertragen sein dürften - bei älteren Bebauungsplänen (d.h. solchen, die vor 1960 entstanden sind) nachträglich nachbarschützend „aufgeladen“ werden können, wenn der Plangeber die Planbetroffenen mit diesen Festsetzungen in ein wechselseitiges nachbarliches Austauschverhältnis einbinden wollte. Die Möglichkeit dieser subjektivrechtlichen „Aufladung“ ist allerdings auf diese Bebauungspläne begrenzt, die aus einer Zeit vor 1960 stammen. Bei „jüngeren“ Bebauungsplänen bestand für den kommunalen Plangeber angesichts der zum damaligen Zeitpunkt bereits

ausgebildeten Dogmatik zum Drittschutz durch Bauleitplanung ja gerade die Möglichkeit, die entsprechenden Regelungen nachbarschützend auszugestalten. Die Unterstellung einer vom Plangeber nicht positiven Drittschutzwirkung erschiene insofern problematisch (vgl. hierzu BayVGH, B.v. 24.7.2020 - 15 CS 20.1332 - juris).

78

Unabhängig von der Möglichkeit der nachträglichen Aufladung setzt eine nachbarschützende Wirkung einer Festsetzung aber immer voraus, dass dem Plan ein wechselseitiges Austauschverhältnis zu entnehmen ist.

79

2.2 Nach diesen Grundsätzen sind die einschlägigen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen jedenfalls im Hinblick auf das Baugrundstück im Verhältnis zum Grundstück der Kläger nicht nachbarschützend. Die Kläger können sich daher über das Gebot der Rücksichtnahme hinaus nicht darauf berufen, dass dem Beigeladenen hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen Befreiung erteilt wurde. In den textlichen Festsetzungen unter Einbeziehung der Begründung des Bebauungsplans findet sich keinerlei Anhaltspunkt dafür, dass diese Festsetzungen nicht nur städtebaulichen Charakter haben sollen, sondern auch Nachbarschutz vermittelt werden soll. Auch aus den zeichnerischen Festsetzungen sind keine Anhaltspunkte für einen Nachbarschutz erkennbar.

80

Der Bebauungsplan setzt das Instrument der Baugrenze „flächendeckend und unabhängig vom Vorhandensein potenziell schutzbedürftiger Nachbarbebauung“ ein, was auf ortsgestalterische Zielsetzungen schließen lässt (siehe hierzu BayVGH, B.v. 7.3.2017 - 9 /B 15.85 - juris). Eine wechselseitige Einbindung der Nachbarn in ein Austauschverhältnis ist aber gerade nicht erkennbar. Als städtebauliche Zielsetzung ist auch unter Berücksichtigung der Begründung zum Bebauungsplan, wonach auf die Wahrung des Gebietscharakters und die einheitliche Gestaltung des Orts- und Straßenbildes abgestellt wird, die Erhaltung einer offenen Bauungsstruktur und großzügiger Freiflächen zu nennen.

81

2.3 Da es sich um Befreiungen von nicht nachbarschützenden Festsetzungen handelt, bleibt als Anknüpfungspunkt für den Nachbarschutz, wie oben dargestellt, lediglich das Gebot der Rücksichtnahme, welches im in § 31 Abs. 2 BauGB enthaltenen Tatbestandsmerkmal „unter Würdigung nachbarlicher Interessen“ seinen Niederschlag gefunden hat.

82

Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes liegt nach Auffassung der Kammer unter Abwägung aller Gesichtspunkte nicht vor. Unzumutbare Belästigungen oder Störungen sind durch das Bauvorhaben gerade nicht zu erwarten.

83

Ausgehend vom Regelungsgehalt des streitgegenständlichen Bescheides, der oben bereits im Rahmen der Bestimmtheit erörtert wurde, wurde eine Befreiung nur hinsichtlich der Lage des Schwimmbeckens außerhalb der Baugrenzen erteilt. Eine darüberhinausgehende Genehmigung oder Befreiung hinsichtlich technischer Anlagen wurde gerade nicht erteilt; es kann insofern dahinstehen, ob diese Anlagen überhaupt genehmigungspflichtig wären.

84

Aufgrund der Tatsache, dass die Anlagen aber vom streitgegenständlichen Bescheid gar nicht umfasst werden, kann aus ihrem Betrieb auch nicht die Rücksichtslosigkeit des Bescheides begründet werden.

85

Sonstige Bedenken hinsichtlich einer etwaigen Rücksichtslosigkeit des Schwimmbeckens selbst und dessen Nutzung sind weder vorgetragen noch in sonstiger Weise ersichtlich. Die Errichtung und Nutzung eines Schwimmbeckens in dieser Größe stellt sich in einem Allgemeinen Wohngebiet in der Regel als sozialadäquate Nutzung dar.

86

3. Bezüglich der mit dem streitgegenständlichen Bescheid genehmigten Änderungen an Gauben und Zwerchhaus sind Nachbarrechtsverletzungen weder vorgetragen noch erkennbar. Insbesondere werden nach den genehmigten Bauvorlagen die Abstandsflächen vollständig eingehalten.

87

4. Bezüglich der vorgetragenen Veränderungen an der Garage in Länge und Traufhöhe ist diese - wie oben schon erörtert - gerade kein Gegenstand des streitgegenständlichen Bescheids.

88

5. Auch ein Anspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten ist nicht Klagegegenstand. Ein solcher Anspruch wäre zunächst mit einem hinreichend konkreten Antrag bei der Behörde geltend zu machen. Nach Aktenlage wurde ein solcher Antrag bislang allerdings nicht gestellt.

89

6. Hinsichtlich der klägerseits angeführten Zweifel bezüglich der Ermessensausübung ist zunächst darauf hinzuweisen, dass nach der gefestigten obergerichtlichen Rechtsprechung bei einer - wie hier gegebenen - Befreiung von einer nicht nachbarschützenden Festsetzung der Bescheid nur wegen einer Verletzung des Rücksichtnahmegebotes angefochten werden kann; es besteht gerade kein Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung (vgl. hierzu BVerwG, B.v. 8.7.1998 - 4 B 64/98 - juris Rn. 7; BayVGH, B.v. 16.8.2005 - 1 CS 05.1421 - juris Rn. 23; B. v. 23.3.2015 - 15 CS 14.2871 - juris Rn. 28; B.v. 18.6.2018 - 15 ZB 17.635 - juris Rn. 36). Die Entscheidung des BayVGH vom 4. November 2009 (Az. 9 CS 09.2422), die in einem Beschwerdeverfahren ergangen ist, kann nicht als eine Abkehr von dieser ständigen Rechtsprechung angesehen werden. Insbesondere stünde dies auch im Widerspruch zur Rechtsprechung zum versteckten Dispens im Falle einer unterbliebenen, aber notwendigen Befreiung von einer nicht nachbarschützenden Vorschrift. Hier ist nach der Rechtsprechung des BayVGH eine Prüfung ausschließlich anhand des Rücksichtnahmegebotes vorzunehmen; auf den in diesem Fall zwangsläufig vorliegenden Ermessensausfall kann sich der Nachbar bei Vorliegen einer nicht nachbarschützenden Vorschrift nicht berufen (vgl. hierzu BayVGH, B.v. 5.9.2016 - 15 CS 16.1536 - juris Rn. 33; B.v. 27.11.2019 - 9 CS 19.1595 - juris Rn. 22).

90

Selbst wenn man aber, entgegen der Auffassung des erkennenden Gerichts, eine Ermessensausübung für erforderlich halten sollte, hat eine solche vorliegend auch stattgefunden. Auf Seite 2 des Bescheides werden die klägerseits vorgebrachten Bedenken angeführt; auch der Ermessensspielraum wurde erkannt, wie die Formulierung, dass die Befreiung erteilt werden kann, belegt. Weiterhin ergibt sich aus S. 53 der Behördenakte eine ausführliche Auseinandersetzung mit den klägerseits im Verwaltungsverfahren vorgebrachten Einwänden. Letztlich wurden die Ermessenserwägungen auch durch den Beklagtenvertreter im Rahmen der mündlichen Verhandlung noch in zulässiger Weise weiter ergänzt (vgl. § 114 S. 2 VwGO), wobei auf die fehlende Berührung nachbarlicher Interessen durch das Schwimmbecken abgestellt wurde.

C.

91

Nach alledem war die Klage abzuweisen.

92

Die Kostenfolge ergibt sich aus §§ 154 Abs. 1 und 3, 162 Abs. 3 VwGO. Mangels Antragstellung trägt der Beigeladene seine außergerichtlichen Kosten selbst. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.