

Titel:

Drittschutz durch Mindestabstandsfestsetzung im Bebauungsplan zugunsten landwirtschaftlich genutzter Grundstücke

Normenkette:

BayBO Art. 6 Abs. 5 S. 1, Abs. 7 S. 1 Nr. 3

Leitsatz:

Eine Regelung, die die uneingeschränkte Weiternutzung bestehender landwirtschaftlicher Grundstücke im Gebiet eines Bebauungsplans durch den Ausschluss benachbarter baulicher Anlagen auf der Grenze und bis zu einem Abstand von 3 m sicherstellen soll, entfaltet für die Eigentümer solcher landwirtschaftlicher Grundstücke Drittschutz. (Rn. 17) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Baugenehmigung, Nachbar, Drittschutz, Festsetzungen des Bebauungsplans, Abstandsflächen, Befahrbarkeit mit landwirtschaftlichen Maschinen, Einfriedungen

Vorinstanz:

VG Augsburg, Urteil vom 15.12.2022 – 5 K 22.1799

Fundstellen:

BayVBI 2026, 235

LSK 2025, 36804

Tenor

I. Das Urteil des Verwaltungsgerichts Augsburg vom 15. Dezember 2022 und die Baugenehmigung der Beklagten vom 1. August 2022 (Bautenverzeichnis-Nr. ...) werden aufgehoben.

II. Die Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen.

III. Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 7.500 EUR festgesetzt.

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe

I.

1

Die Klägerin richtet sich als Nachbarin gegen eine dem Beigeladenen erteilte Baugenehmigung für den Neubau einer Lagerhalle mit Büros.

2

Sie ist Eigentümerin des landwirtschaftlich genutzten Grundstücks FINr. 1652, Gemarkung R. Das Grundstück grenzt unmittelbar an das Baugrundstück, FINr. 1653/12, Gemarkung R., an. Beide Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Südspange BA 2 (Teil 2)“.

3

Am 17. März 2022 beantragte der Beigeladene die Erteilung einer Baugenehmigung für das Vorhaben „Neubau einer Lagerhalle mit Büro“ auf dem Grundstück FINr. 1653/12 der Gemarkung R. Mit Bescheid vom 1. August 2022 erteilte die Beklagte dem Beigeladenen die beantragte Baugenehmigung. Von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Südspange BA 2 (Teil 2)“ wurde u.a. eine Befreiung hinsichtlich der Höhe des direkt auf der Grundstücksgrenze stehenden – vom Sockel abgesehen – offenen Zauns von 1,95 m anstatt 1,80 m erteilt.

4

Die hiergegen erhobene Anfechtungsklage der Klägerin wies das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 15. Dezember 2022 ab. Drittschützende Vorschriften seien nicht verletzt. Die Klägerin könne sich insbesondere auch nicht auf einen Verstoß gegen Nr. 20 des Bebauungsplans, wonach zu nicht erschlossenen Baufeldern ein Abstand von 3 m von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, berufen. Nr. 20 finde sich nicht unter den planungsrechtlichen Festsetzungen (B.1) oder den Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften (B. 2), sondern unter der Überschrift „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“. Es handle sich deshalb nicht um eine rechtsverbindliche Festsetzung im Sinne des § 9 Abs. 1 und § 30 Abs. 1 BauGB. „Nachrichtliche Übernahmen“ in den Bebauungsplan seien nach § 9 Abs. 6 und 6a BauGB möglich, stellten aber gerade keine eigenen Festsetzungen des Satzungsgebers dar. Bereits aus Gründen der Bestimmtheit müsse der Plangeber klar definieren, welche Festsetzungen er für rechtsverbindlich und damit für die Steuerungsfunktion des Bebauungsplans für erforderlich halte.

Innerhalb eines Katalogs von „Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen“ einzelnen Punkten dennoch Festsetzungscharakter zuzuschreiben, sei deshalb nicht möglich.

5

Der Senat ließ die Berufung zu. Er wies die Beteiligten darauf hin, dass Nr. 20 der „Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen“ des Bebauungsplans, nach der zu nicht erschlossenen Baufeldern ein Abstand von 3 m von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, eine eigenständige rechtsverbindliche Festsetzung sein könne. Die Beteiligten wurden zur beabsichtigten Entscheidung nach § 130a VwGO angehört.

6

Die Klägerin beantragt,

7

die Baugenehmigung und die erstinstanzliche Entscheidung aufzuheben.

8

Die Beklagte beantragt,

9

die Berufung zurückzuweisen.

10

Der Beigeladene hat sich im Berufungsverfahren nicht geäußert.

11

Im Übrigen wird auf den Tatbestand des Erstgerichts, dessen tatsächliche Feststellungen sich der Senat vollständig zu eigen macht (§ 130b Satz 1 VwGO), und die Gerichtsakten beider Instanzen sowie auf die Behördenakten verwiesen.

II.

12

1. Über die Berufung konnte nach vorheriger Anhörung der Beteiligten entsprechend § 130 a VwGO durch Beschluss ohne mündliche Verhandlung entschieden werden, weil der Senat die Berufung der Beklagten einstimmig für begründet und eine mündliche Verhandlung für nicht erforderlich hält.

13

2. Die Berufung ist begründet. Die streitgegenständliche Baugenehmigung verletzt nachbarschützende Vorschriften, sodass die hiergegen erhobene Anfechtungsklage begründet ist (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

14

a) Dritte können sich nur dann mit Aussicht auf Erfolg gegen eine Baugenehmigung zur Wehr setzen, wenn diese rechtswidrig ist sowie die Rechtswidrigkeit auf der Verletzung einer Norm beruht, die gerade dem Schutz des betreffenden Dritten zu dienen bestimmt ist (vgl. BayVGh, B.v. 30.7.2019 – 15 CS 19.1227 – BeckRS 2019, 17730).

Hier steht ein Verstoß gegen Nr. 20 der „Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen“ des Bebauungsplans, in dessen Geltungsbereich das Baugrundstück liegt, im Raum. Danach ist zu nicht erschlossenen Baufeldern ein Abstand von 3 m von jeglicher Bebauung freizuhalten, was im hier zu entscheidenden Fall

ersichtlich der uneingeschränkten Bewirtschaftung, insbesondere der Befahrbarkeit (inklusive Wendemanövern) der nicht erschlossenen Baufelder – nämlich landwirtschaftlich genutzter Flächen – mit landwirtschaftlichen Maschinen dient. Die Regelung ist ohne weiteres so zu verstehen, dass hiervon sämtliche baulichen Anlagen unabhängig davon, ob sie Abstandsflächen einhalten müssen, erfasst werden, sodass sie auch für einen offenen Zaun, der keine Abstandsflächen einhalten muss (vgl. BayVGH, B.v. 3.5.2001 – 2 ZB 01.983 – juris), gilt. Dabei handelt es sich entgegen der Ansicht des Verwaltungsgerichts um eine eigenständige rechtsverbindliche Festsetzung, aus der sich ergibt, dass der in der streitgegenständlichen Baugenehmigung vorgesehene Zaun einen Abstand von 3 m zur Grenze des Grundstücks der Klägerin, das landwirtschaftlich genutzt wird und ebenfalls im Umgriff des Bebauungsplans liegt, einhalten muss und nicht auf der Grundstücksgrenze errichtet werden darf. Zwar findet sich die Regelung unter der Überschrift „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“. Unter Berücksichtigung der Entstehungsgeschichte der Regelung – sie wurde aufgrund eines Stadtratsbeschlusses zur Behandlung der Einwendungen der Klägerin gegen den Bebauungsplan aufgenommen, um ihren Bedenken gegen die uneingeschränkte fortdauernde landwirtschaftliche Nutzbarkeit ihres Grundstücks Rechnung zu tragen – sowie des Regelungsgehalts kann entgegen dem Verwaltungsgericht nicht von einem unverbindlichen Hinweis oder einer nachrichtlichen Übernahme bereits bestehender gesetzlicher Regelungen ausgegangen werden. Zum Ausschluss (auch) von Nebenanlagen, zu denen auch Zäune gehören (vgl. König/Roeser/Stock/Stock, BauNVO, 6. Aufl. 2025, § 14 Rn. 25) in einem Bereich von 3 m Abstand zu nicht erschlossenen Baufeldern war der Plangeber auch berechtigt (vgl. § 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO).

15

b) Der Einstufung von Nr. 20 als eigenständige rechtsverbindliche Festsetzung stehen auch die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen. In Bezug auf die Regelung in Nr. B 2 („örtliche Bauvorschriften“) 2.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist insoweit von einem Spezialitätsverhältnis auszugehen. Dort ist geregelt, dass die Abstandsflächen sich nach der Bayerischen Bauordnung in der jeweils aktuellen Fassung richten. Hieraus ergibt sich u.a., dass die Abstandsfläche in Gewerbegebieten – ein solches setzt der Bebauungsplan für die streitgegenständlichen Grundstücke fest – mindestens 3 m beträgt (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO). Nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 BayBO sind in Gewerbegebieten jedoch geschlossene Einfriedungen unabhängig von ihrer Höhe von der Einhaltung einer Abstandsfläche befreit. Bei geschlossenen Einfriedungen handelt es sich um Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO. Mit der Regelung, dass in Bezug auf nicht erschlossene Baufelder – mithin (auch) solche, die trotz der Überplanung nach wie vor eine landwirtschaftliche Nutzung aufweisen – jegliche Bebauung, also auch Nebenanlagen, einen Abstand von 3 m einhalten müssen, wird deutlich gemacht, dass insoweit die formellen gesetzlichen Vorschriften der Bayerischen Bauordnung, auf die in Nr. 2.1 der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans Bezug genommen wird, eine Modifizierung erfahren, soweit die baulichen Anlagen im Sinne der Regelung in Nr. 20 „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ überhaupt Abstandsflächen einhalten müssen.

16

Nach Nr. B.2 8.4 des Bebauungsplans sind Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Flächen um 0,5 m zurückzusetzen. Aus der Begründung des Bebauungsplans zu dieser Festsetzung ergibt sich – in Übereinstimmung mit der Rechtsansicht des Verwaltungsgerichts (vgl. UA Rn. 34 – dort versehentlich als Nr. 8.3 bezeichnet) und derjenigen der Beklagten – aber, dass hiervon landwirtschaftlich genutzte Flächen innerhalb des Plangebiets nicht erfasst sind.

17

c) Die streitgegenständliche Baugenehmigung verstößt daher gegen die Regelung in der genannten Nr. 20 des Bebauungsplans. Dass eine Regelung, die die uneingeschränkte Weiternutzung bestehender landwirtschaftlicher Grundstücke im Plangebiet durch den Ausschluss benachbarter baulicher Anlagen auf der Grenze und bis zu einem Abstand von 3 m sicherstellen soll, für die Eigentümer solcher landwirtschaftlicher Grundstücke Drittschutz entfaltet, liegt auf der Hand. Vor diesem Hintergrund verletzt die streitgegenständliche Baugenehmigung die Klägerin in drittschützenden Rechten. Dass möglicherweise – was im Hinblick darauf, dass die von der Beklagten insoweit in Bezug genommene Baugenehmigung vom 21. September 2021 nur die Auffüllung des Baugrundstücks betrifft, fraglich erscheint – der Sockel des Zaunes bereits anderweitig bestandskräftig genehmigt wurde, steht dem nicht entgegen, da dann jedenfalls der Rest der Zaunanlage, der mit der streitgegenständlichen Genehmigung gestattet wurde, gegen drittschützende Vorschriften verstößt, nachdem er unabhängig von seinem Sockel geeignet ist, die

uneingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung des klägerischen Grundstücks zu beeinträchtigen. Wegen des Grundsatzes der Einheitlichkeit der Baugenehmigung (vgl. etwa OVG Greifswald, U.v. 4.12.2013 – 3 L 143/10 – NordÖR 2014, 366) erfasst dieser Mangel das gesamte Vorhaben; eine Teilbarkeit drängt sich nicht auf und wurde auch von den Beteiligten nicht behauptet.

18

3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO.

19

4. Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 47 und 52 Abs. 1 GKG und entspricht derjenigen des Erstgerichts für die erste Instanz.

20

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