

[REDACTED]

Coesfeld, den 15.02.2014

[REDACTED]

Stadt Coesfeld
Bauamt
Frau Vahlmann
Markt 8
48653 Coesfeld



Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 121-2

Sehr geehrte Frau Vahlmann,

in der Anlage übersenden wir Ihnen unser Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 121-2.

Wir möchten Sie bitten, unseren Anregungen zu folgen und diese in den Bebauungsplan einfließen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Anregungen und Bedenken für das Wohngebiet BW 8 des Bebauungsplan Nr. 121-2
„Coesfelder Promenade“

1. Die Festsetzung über Balkone sollte um Treppenanlagen ergänzt werden. Des Weiteren sollten Balkone und Treppenanlagen generell außerhalb der überbaubaren Fläche unzulässig sein. Dies sollte auch für die Balkone und Treppenanlagen die nach § 23 Abs. 3 BauNVO außerhalb der Baugrenzen als geringfügiges Bauteil zugelassen werden können gelten.
Hierzu wird auf § 23 Abs. 5 BauNVO und die in der Anlage mit Nr. 1 bezeichnete Kommentierung zu § 23 Abs. 5 Rdn. 22 BauNVO verwiesen.
Auf Grund der großzügig festgesetzten Baufenster würde die Errichtung von Balkonen und Treppenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche weitere bodenrechtliche Spannungen (Vergrößerung der Bautiefe, etc.) über das durch Baufenster geregelte Maß hinaus auslösen.
Des Weiteren würde der Wohnfrieden im Quartier durch den Ausschluss erheblich gesteigert. Auch der Vertrauensschutz auf den Bebauungsplan (keine Bebauung mit Balkonen und Treppenanlagen außerhalb der Baufenster) wäre um ein vielfaches größer.
2. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 sollte auf 0,4 erhöht werden. Dieses würde den Eigentümern kleiner Grundstücke eine geringfügige Erweiterung innerhalb der überbaubaren Fläche ermöglichen. Z.B. könnte im Alter eine geringfügige erdgeschossige Erweiterung (behindertengerechtes Bad oder entsprechendes Schlafzimmer) gebaut werden um nicht seine gewohnte Umgebung vorzeitig verlassen zu müssen oder auch eine Terrassenüberdachung die eine sinnvolle Erweiterung der Gartennutzung darstellt. Im Verhältnis zu großen Grundstücken ist bei gleicher Wohnhausgröße der Eigentümer von kleinen Grundstücken benachteiligt, da durch eine normale Wohnhausgröße die Grundflächenzahl von 0,3 schnell ausgeschöpft ist. Platz für kleine Erweiterungen wie oben beschrieben bleiben dann nicht mehr. Eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke wäre stark eingeschränkt und würde die sozialen Bedürfnisse stark einschränken. Alternativen (Auszug, Verkauf, etc.) hierzu gibt es nicht, da man mit dem Bau eines Hauses sein Wohnumfeld für den Rest seines Lebens festlegt.
3. Es sollte eine maximale Firsthöhe von 92,50 m über NHN festgesetzt werden, denn es gibt nur ein Bestandsgebäude das um ca. 0,5 m höher ist.
Die Firsthöhe von 92,50 m über NHN würde den Bestand des Gebietes eher widerspiegeln.
Durch die Verringerung der Firsthöhe würde die Errichtung eines Staffelgeschosses, was gemäß § 2 Abs. 5 BauO NRW kein Vollgeschoss ist, so gut wie unmöglich.
Die Errichtung eines Staffelgeschosses würde sich aus unserer Sicht nicht in die vorhandene Gebäudestruktur einfügen und die Harmonie des Gebietes zerstören.
Hierzu wird auf das Gebäude „Daruper Strasse 2“ in Coesfeld verwiesen und auf den Antrag der Nachbarschaft auf eine Veränderungssperre, die die Stadt Coesfeld im Hinblick auf die städtebauliche Strukturierung der Bebauung erlassen hat.

Ein Staffelgeschosses würde den Wohnfrieden extrem belasten, denn die Ruhebereiche der Bewohner wären durch z.B. eine Dachterrasse über dem zweiten Obergeschoss einsehbar.

Die sozialen Bedürfnisse (Privatsphäre, Wohnfrieden, etc.) der Bewohner des Gebietes würden extremst gestört.

4. In der Begründung zum Bebauungsplan sollte zum Ausdruck gebracht werden, dass die hinteren Baugrenzen und die Anzahl der Wohneinheiten auch auf Grund des Nachbarschutzes festgesetzt werden.

Dies würde die Nachbarn in Ihren Abwehrrechten stärken, was gleichzeitig den Vertrauensschutz (keine Bebauung hinter der rückwärtigen Baugrenze und nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Gebäude) in den Bebauungsplan erhöht.

Ohne diesen Hinweis auf den Nachbarschutz werden die Bedürfnisse der Nachbarn bei beabsichtigten Befreiungen nach § 31 BauGB nicht berücksichtigt.

Somit wäre bei Einhaltung der Abstandflächen und unter Berücksichtigung der erdrückenden Wirkung eine Überschreitung der hinteren Baugrenze denkbar.

Das gleiche gilt für die Anzahl der Wohneinheiten.

In den Anlagen 2,3,4 und 5 sind Auszüge aus der Literatur beigefügt aus denen hervorgeht, dass die Festsetzung der hintere Baugrenze und die Anzahl der Wohneinheiten auch auf Grund des Nachbarschutzes erfolgen kann.

Wir möchten Sie bitten, diese Punkte im Zuge der Abwägung zu berücksichtigen, denn der Bebauungsplan regelt für die Zukunft alle baulichen Möglichkeiten der Bewohner in dem Gebiet. Es sollte bei der Abwägung auch berücksichtigt werden, dass ein Bebauungsplan die Bedürfnisse der Bewohner berücksichtigt, denn Städtebau ist doch in erste Linie ein Instrument den Menschen ein Wohnumfeld zu schaffen, das die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglicht. Die sozialen Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen zu regeln ist doch das Ziel jedes Bebauungsplanes.

Veränderungssperre

Gleichzeitig mit diesem Schreiben möchten wir darauf hinweisen, dass die Veränderungssperre im Mai 2014 ausläuft und der Bebauungsplan vermutlich noch nicht rechtskräftig ist. Die Verlängerung der Veränderungssperre durch die Stadt Coesfeld wird aus diesem Grund angeregt. Sollte ein neuer Antrag für die Verlängerung der Veränderungssperre erforderlich sein, so betrachten Sie diese Schreiben bitte als Antrag auf Verlängerung. Wenn noch weitere Anträge erforderlich sind, würden wir Sie bitten uns rechtzeitig zu informieren.



Anlage 1

Fickert/Fieseler

Baunutzungs- verordnung

Kommentar unter besonderer
Berücksichtigung des deutschen und
gemeinschaftlichen Umweltschutzes
mit ergänzenden Rechts-
und Verwaltungsvorschriften

Kohlhammer

11. Auflage

§ 23 Abs. 5; OVG Hamb., U. v. ... in Vorgärten schon ... Anlagen zählen alle ... ränke, Wintergärten, soweit ... gung gegenüber Wintergärten

Grundstück oder Grundstücksteil ... überbaubare Fläche sein kann). Der ... für das der Bebauungsplan eine ... tztvorhaben oder Garagenvorhaben ... werden kann (U. v. 22.5.2003 – 2 S ... fragliche Grundstück zum Erschlie ... § 23 Abs. 5 BauNVO Stellplätze

rch eine nichtüberbaubare Fläche ... 1 Wohnflächenverbindungstrakt auf ... ist unzulässig, dass optisch durch die ... ick entstehen würde. (In der B-Plan- ... 1 Baufenster eingegangen worden.) ... ortal-bw.de).

er Nachbargrenze kann durch ... BVerwG, U. v. 5.10.1965 – IV ... ; § 12 Rn 25, 27).

fen nicht nur Gebäude und Ge ... ten Anlagen (hier: Werbeanla ... BVerwG, U. v. 7.6.2001 – 4 C ... I ... einer eigenständigen Wer ... Wortlaut von § 23 Abs. 3 sind ... Daraus könne man jedoch im ... andere vor der Baugrenze zu ... iche Gestaltung durch Freihal ... B-Planes – würde unterlaufen, ... ide noch Nebenanlage ist, als Auch als Nebenanlage ist die ... ;, weil es keine eigenständige

ndere« Festsetzung (Satz 1, 1. ... ; kann die Gemeinde im Rah ... iders festsetzen, dass alle oder ... 1 auf den nicht überbaubaren ... ur *ausnahmsweise zugelassen* ... rkeit dieser Flächen ausschlie ... ick auf das gesamte Baugebiet ... ie einzelne Grundstücke bezie ... : Teile von Grundstücken (bei ... en Linie) getroffen werden. Die ... st ... ingsmöglichkeit liegt da ... eliebiger festsetzen darf. Dabei ... beachten. Eine besondere *Vor ... tferfertigung* ist in der Vorschrift ... weitgehend in das planerische ... folge nur einer beschränkten ... gänglich. Sie darf aber nur aus

städtebaulichen Gründen erfolgen (§ 9 Abs. 1 Einleitungssatz BauGB 1998). Auch im Hinblick auf die notwendige Gleichbehandlung vergleichbarer Fälle und zur Vermeidung einer Willkürplanung (§ 16 Rn 57) sollten erkennbare Gründe der – ggf. differenzierten – Festsetzung zugrunde liegen, deren Nachweis in der Begründung zum B-Plan sich zwecks größerer Transparenz der Planung für den Bürger empfiehlt.

Der Ausschluss oder die Einschränkung von Nebenanlagen nach Satz 1 oder baulichen Anlagen nach Satz 2 muss ausdrücklich durch Text mit oder ohne zeichnerische Ergänzung festgesetzt werden. Die einzelnen nicht zulässigen oder nur ausnahmsweise zulassungsfähigen Anlagen sind zu bezeichnen. Wird eine Ausnahme vorgesehen, sind Art und Umfang der Ausnahme im B-Plan festzulegen (Beispiel: »auf den ... Flächen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig. Ausnahmsweise können offene Schwimmbecken bis zu einer Größe von 5,00 × 8,00 m zugelassen werden«). Auf den von der Festsetzung nicht betroffenen überbaubaren und (übrigen) nicht überbaubaren Grundstücksflächen bleibt die allgemeine Zulässigkeit oder (ausnahmsweise) Zulassungsfähigkeit der Anlagen nach Abs. 5 unberührt (vgl. OVG Bremen, U. v. 14.2.1989 – 1 BA 64/88 – BRS 49 Nr. 136).

Der Ausschluss oder die Einschränkung der Anlagen nach Abs. 5 geht den landesrechtlichen Vorschriften über die Zulässigkeit oder Zulassungsfähigkeit von Anlagen in den Abstandflächen (§ 6 MBO, Rn 21) als speziellere Vorschrift vor; die bauordnungsrechtlichen Vorschriften können dann nicht bzw. nur insoweit ausgenutzt werden, als die Festsetzung dies zulässt (BVerwG, U. v. 5.10.1965 aaO. Rn 21; OVG RhPf, U. v. 7.11.1968 – 1 A 48/67 – BRS 20 Nr. 111).

Die anderweitige Festsetzung zur Ausschließung der Anlagen nach Abs. 5 ist vor allem geboten, um Baugebiete in ihrer vorhandenen oder beabsichtigten *Eigenart* zu erhalten und von störenden Nebenanlagen sowie sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten. Die Ausschließung von Nebenanlagen wie *Gartenlauben* kann im WR-Gebiet zwecks einheitlicher gärtnerischer Gestaltung angebracht sein. Sofern *Schwimmbhallen* wegen ihrer Größe den Rahmen eines Wohngebiets sprengen würden, könnten sie auf den Grundstücken ausgeschlossen werden. Offene Schwimmbecken (nach Landesrecht ohnehin schon in der seitlichen Abstandfläche zulässig) werden in WR-Gebieten kaum noch als störend empfunden und daher nur bei Überschreitung einer angemessenen Größe auszuschließen sein. § 23 Abs. 5 gilt jetzt für alle Vorhaben mit städtebaulicher Bedeutung, unabhängig davon, ob sie einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung oder der Anzeige bedürfen (vgl. § 29 Abs. 1 BauGB 1998).

Ein weiterer Anwendungsfall ist der Ausschluss oder die Einschränkung von Stellplätzen und Garagen, die nach dem durch die ÄndVO 1977 neu eingefügten Abs. 6 des § 12 nicht nur für Baugebiete, sondern auch für bestimmte Teile der Baugebiete festgesetzt werden können, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. So können z. B. Einzelstellplätze und -garagen auf den nicht überbaubaren Flächen der Einzelgrundstücke (nach § 23 Abs. 5) und darüber hinaus auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (nach § 12 Abs. 6) ausgeschlossen oder eingeschränkt werden, wenn Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB auf bestimmten Grundstücken festgesetzt werden und das Landesrecht für diesen Fall die Einzelgaragen auf den der Gemeinschaftsanlage zuzurechnenden Grundstücken vorsieht

Anlage 2

BeckRS 2009, 31983

OVG Münster: Beschluss vom 19.02.2009 - 7 B 1899/08**Normenkette:**

BauGB § 31;

Rechtsgebiete:Verwaltungsverfahren und Verwaltungsprozess
Öffentliches Baurecht**Schlagworte:**Beschwerde;Rücksichtnahmegebot;Überschreitung; hintere
Baugrenze;Balkon;Beeinträchtigung;

Rechtskräftig: 0

7. Senat

Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

Der Antragsteller trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen.

Der Streitwert wird auch für das Beschwerdeverfahren auf 3.750,00 Euro festgesetzt.

Gründe:

Die zulässige Beschwerde ist nicht begründet.

Das Beschwerdevorbringen, auf dessen Prüfung der Senat gemäß § 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO beschränkt ist, gibt keinen Anlass, die Entscheidung des Verwaltungsgerichts zu ändern.

Der Antragsteller rügt, dass der 0,75 m breite Balkon an der Rückseite des vom Beigeladenen geplanten Hauses nicht mehr innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden soll, die der Bebauungsplan „C. Straße“ durch Baugrenzen festlegt; eine Befreiung könne insoweit nicht ohne Verletzung seiner nachbarlichen Belange und damit nur rechtswidrig erteilt werden.

Hiergegen hat das Verwaltungsgericht ausgeführt, die Überschreitung der hinteren Baugrenze sei auch „unter Würdigung nachbarlicher Interessen“ im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB nicht zu beanstanden; das in diesem Tatbestandsmerkmal angelegte Rücksichtnahmegebot sei hier nicht verletzt. Das diesbezügliche Beschwerdevorbringen führt zu keiner abweichenden Bewertung.

Das Verwaltungsgericht hat ausgeführt, dass der in Rede stehende Balkon wegen seiner geringen Breite nicht zu einem längeren Aufenthalt mehrerer Personen geeignet sei und daher von ihm keine über das übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung durch Geräusche ausgehen werde. Der hierauf bezogene Einwand des Antragstellers, dass in der Baugenehmigung die konkrete Nutzung des Balkons nicht festgelegt sei, ist zwar zutreffend, greift letztlich aber nicht durch. Auch wenn der Balkon zu einem längeren Aufenthalt mehrerer Personen genutzt werden könnte, würde es hierdurch nur zu völlig marginalen Beeinträchtigungen des Antragstellers kommen können. Dieser rügt denn auch im Wesentlichen eine Beeinträchtigung durch eine Beschränkung der Belichtung und Belüftung seines Grundstücks. Eine nennenswerte Beeinträchtigung steht jedoch auch insoweit nicht in Rede. Dem Erdgeschoss des Hauses des Antragstellers wird durch den Balkon kein Licht genommen. Der Antragsgegner hat mit Schriftsatz vom 9. Januar 2009 unter Beifügung von Fotografien vorgetragen, dass das Erdgeschoss des Hauses des Antragstellers zum Grundstück des Beigeladenen hin bereits durch eine Mauer und 3 bis 4 m hohen Bewuchs abgeschirmt ist; der Antragsteller hat dies nicht in Abrede gestellt. Zu berücksichtigen ist ferner, dass die Sonne, wenn sie von dieser - westlichen - Seite auf das Grundstück des Antragstellers scheint, bereits relativ tief steht. Vor diesem Hintergrund ist eine zusätzliche Verschattung in erheblichem Umfang, namentlich zu den Zeiten, in denen der Antragsteller seinen Terrassenbereich gewöhnlich nutzen dürfte, nicht zu erwarten. Dem 1. Obergeschoss des Hauses des Antragstellers wird möglicherweise durch die an der Seite des Balkons vorgesehene maximal 2 m hohe und 75 cm breite Sichtblende in gewissem Maß Sonnenlicht

Einsichtnahme in das Haus des Antragstellers noch beeinträchtigt es dessen Belichtung und Belüftung.

Ein Verstoß gegen § 6 BauO NRW ist ebenfalls nicht gegeben. Zwar soll der Erker des genehmigten Vorhabens unmittelbar an der Grenze zum Grundstück des Antragstellers errichtet werden. Der Senat folgt dem Verwaltungsgericht indes bei summarischer Prüfung darin, dass in dem hier in Rede stehenden Bereich infolge des Zuschnitts der Grundstücke und der im Bebauungsplan vorgegebenen Baufenster eine geschlossene Bauweise zwingend ist, Abstandflächen zum jeweiligen Nachbargrundstück also nicht einzuhalten sind. Diese planerische Festsetzung gilt auch für solche Gebäudeteile, die - wie hier der Erker - aufgrund einer entsprechenden Befreiung über die festgesetzten Baugrenzen bzw. -linien hinausreichen.

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 22. August 2005 - 10 A 3611/03 -, BRS 69 Nr. 91, sowie Beschluss vom 23. September 2004 - 7 B 1908/04 -.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 und § 162 Abs. 3 VwGO.

Die Streitwertfestsetzung stützt sich auf § 53 Abs. 3 Nr. 2 und § 52 Abs. 1 GKG.

Dieser Beschluss ist gemäß § 152 Abs. 1 VwGO, § 68 Abs. 1 Satz 5 und § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG unanfechtbar.

Anlage 3BauNVO § 23 Überbaubare
GrundstücksflächeBleeschmidt Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger,
Baugesetzbuch
110. Ergänzungslieferung 2013Rn 55-
59

Lfg. 107 Januar 2013

V. Nachbarschutz

Ein Dritter kann verwaltungsgerichtlich die Aufhebung einer Baugenehmigung begehren, wenn die Rechtsvorschrift, deren Verletzung er geltend macht, zumindest auch dem Nachbarschutz bzw. Drittschutz dient. Der bauplanungsrechtliche Nachbarschutz beruht auf dem Gedanken des **wechselseitigen Austauschverhältnisses**: Weil und soweit der einzelne Grundstückseigentümer gemeinsam mit anderen benachbarten Grundstückseigentümern in der Ausnutzung seines Grundstücks öffentlich-rechtlichen Beschränkungen unterworfen ist, kann er grundsätzlich deren Beachtung auch im Verhältnis zu anderen Eigentümern verlangen (BVerwG Ur. v. 24. 2. 2000 – 4 C 12/98, aaO vor Rn. 1; ausführlich: *Mampel/BauR* 1998, 697 ff). Ausgehend von dieser Überlegung dienen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche dem Nachbarschutz, soweit sie im Sinne eines Austauschverhältnisses für benachbarte Grundstücke wechselseitige Beschränkungen oder Begünstigungen zur Folge haben. **55**

Einigkeit besteht darin, dass keine Regel dahin besteht, dass Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche stets nachbarschützend sind oder stets nicht nachbarschützend sind. Vielmehr kommt es auf den **im Einzelfall zu ermittelnden Willen der Gemeinde als Planungsträger an, ob entsprechende Festsetzungen auch dem Schutz im Nachbarn dienen** an (zB BVerwG Beschl. v. 19. 10. 1995 – 4 B 215/95, aaO vor Rn. 1). Dies ist soweit ersichtlich im Ergebnis unstrittig, jedoch gibt es unterschiedliche Herangehensweisen, wie mit dem Einzelfall umgegangen werden soll: **56**

Teilweise wird von den Gerichten eine gewisse **Schematisierung bzw. Typisierung** vorgenommen. So geht der **VGH Mannheim** davon aus, dass bei Baugrenzen nach deren Lage und Anordnung zur Umgebung und zu den Nachbargrundstücken zu differenzieren sei: Während (in reinen und allgemeinen Wohngebieten) seitliche und hintere Baugrenzen nach Eigenart und Typik im Regelfall auch dem Schutz der ihnen jeweils gegenüberliegenden Wohngrundstücke dienen (Sicherung einer Ruhezone und Erholungszone), hätten vordere (straßenseitige) Baugrenzen im Regelfall nur einen öffentlich-städtebaulichen Gehalt (vornehmlich: Gestaltung des Ortsbildes und Straßenbildes, Gewährleistung einer bestimmten Anordnung der Baukörper, Sicherung von Vorgartenzonen); die auf der anderen Straßenseite gegenüberliegenden oder seitlich angrenzenden Grundstücke seien typischerweise nicht in den Schutzbereich solcher Baugrenzen einbezogen, sondern würden von diesen regelmäßig nur als Reflex ihrer städtebaulichen Zielrichtung begünstigt; nur wenn aus dem Bebauungsplan im Einzelfall zu entnehmen sei, dass mit der Baulinien- oder Baugrenzenfestsetzung – auch – ein nachbarschaftliches Austauschverhältnis begründet und nach dem Willen des Ortsgesetzgebers ein gegenseitiges Verhältnis der Rücksichtnahme geschaffen werden sollte, könne einer vorderen, straßenseitigen Baugrenze oder Baulinie nachbarschützende Wirkung beizumessen sein (zusammenfassend: VGH Mannheim Beschl. v. 9. 3. 1995 – 3 S 3321/94; ferner zB: Ur. v. 26. 1. 2012 – 5 S 2233/11, Beschl. v. 14. 6. 2007 – 8 S 697/07; Beschl. v. 2. 6. 2003 – 8 S 1098/03; Beschl. v. 1. 10. 1999 – 5 S 2014/99; Beschl. v. 23. 10. 1997 – 5 S 1596/97; Beschl. v. 9. 3. 1994 – 5 S 158/94; Ur. v. 11. 2. 1993 – 5 S 2313/92; Ur. v. 10. 11. 1992 – 5 S 1475/92; Beschl. v. 20. 1. 1992 – 3 S 2677/91; Beschl. v. 23. 7. 1991 – 8 S 1606/91; jeweils aaO vor Rn. 1).

Demgegenüber geht der **10. Senat des OVG Münster** (Beschl. v. 21. 7. 1994 – 10 B 10/94; vgl. auch Beschl. v. 23. 6. 1997 – 10 B 1055/97, jeweils aaO vor Rn. 1) davon aus, dass den

Festsetzungen eines Bebauungsplans über die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen in der Regel keine nachbarschützende Wirkung zukomme, weil diese in erster Linie wegen ihrer städtebaulichen Ordnungsfunktion öffentlichen Belangen dienen und nicht dem Nachbarschutz (vgl. auch OVG Saarlouis Beschl. v. 11. 5. 2005 – 1 W 4/05, aaO vor Rn. 1).

Abweichend wendet sich der **11. Senat des OVG Münster** in seinem Beschl. v. 6. 2. 1996 – 11 B 3046/95, aaO vor Rn. 1, gegen die Annahme jeglichen Regel-Ausnahmeverhältnisses (wohl auch: OVG Lüneburg Beschl. v. 15. 11. 2006 – 1 ME 194/06, aaO vor Rn. 1).

Auch im **Schrifttum** werden Schematisierungen vielfach abgelehnt (*König* in *König/Roeser/Stock*, BauNVO, 2. Aufl. 2003, aaO § 23 Rn. 28; *Fickert/Fieseler*, BauNVO, 11. Aufl. 2008, aaO § 23 Rn. 7; *Stange*, BauNVO, 1. Aufl. 2011, aaO, § 23 Rn. 51; *Mampel*, BauR 1998, 697 (711ff.) – wobei *König* dennoch darauf hinweist, dass eine nachbarschützende Wirkung bei seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen und Baulinien „häufiger“ vorliegen würde als bei vorderen Baugrenzen und *Fickert/Fieseler* in Rn. 6.2 darauf hinweisen, dass vorderen und rückwärtigen Baugrenzen und Baulinien „regelmäßig“ keine nachbarschützende Wirkung zukommt).

Statt einer Schematisierung – so wird betont – komme es vielmehr auf eine **Auslegung** der entsprechenden Festsetzung an, wobei hierfür insbesondere die Begründung, die Akten über die Aufstellung des Bebauungsplans und die Protokolle der Gemeinderatsitzungen heranzuziehen seien (zB *Stange*, BauNVO, 1. Aufl. 2011, aaO § 23 Rn. 51; *Boeddinghaus*, BauNVO, 5. Aufl. 2005, aaO § 23 Rn. 47). Häufig aber wird sich aus diesen Unterlagen kein ausdrücklicher **subjektiv planerischer Wille** im Sinne einer beabsichtigten nachbarschützenden Funktion der Festsetzung – weder in positiver noch in negativer Hinsicht – ableiten lassen (so auch *König* in *König/Roeser/Stock*, BauNVO, 2. Aufl. 2003, aaO § 23 Rn. 26; vgl. zB OVG Hamburg Beschl. v. 3. 5. 1994 – Bs II 18/94, aaO vor Rn. 1; zu einem Baulinienplan aus dem Jahr 1934 s. OVG Koblenz Beschl. v. 15. 1. 2010 – 8 B 11359/09, aaO vor Rn. 1). Verlangte man stets einen „belegbaren“ subjektiven planerischen Willen, hätte dies die Konsequenz, dass ein Nachbarschutz im Zweifel eher zu verneinen wäre, denn bauleitplanerischen Festsetzungen verfolgen nun einmal – schon wegen § 1 Abs. 3 BauGB – in erster Linie städtebauliche Ziele. Dieses Ergebnis aber könnte den Nachbarschutz im Einzelfall über Gebühr einschränken. Ergänzend bietet es sich daher an, auch einen **„objektivierten“ planerischen Willen** dergestalt zu ermitteln, dass nach der tatsächlichen Schutzwirkung der Festsetzung für den Nachbarn in der konkreten örtlichen Situation gefragt wird. Wenn zwischen Nachbarn durch eine Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche objektiv ein Austauschverhältnis begründet wird, dürfte ein entsprechender planerischer Wille der Gemeinde im Regelfall auch unterstellt werden können (vgl. im Ergebnis auch OVG Bremen Beschl. v. 19. 7. 2011 – 1 B 128/11, aaO vor Rn. 1, das neben den Willen der Gemeinde als Planungsträger die „konkrete objektive Funktion“ der Festsetzung betrachtet; s. auch VGH München Urt. v. 10. 3. 2004 – 26 B 99/3582, aaO vor Rn. 1: die Planungsabsicht der Gemeinde manifestiert sich in der Begründung und im objektiven Regelungsgehalt; OVG Saarlouis Beschl. v. 9. 2. 2005 – 1 W 1/05, aaO vor Rn. 1: entweder die Begründung oder die tatsächlichen Gegebenheiten).

57

Mit dem OVG Bremen dürfte eine nachbarschützende Funktion um so mehr anzunehmen sein, je **größer die Wohndichte und je näher der Bezug zur Wohnqualität** im Plangebiet ist (OVG Bremen Beschl. v. 19. 7. 2011 – 1 B 128/11; Urt. v. 20. 2. 1996 – 1 BA 53/95; Beschl. v. 21. 10. 1987 – 1 B 78/87; Urt. v. 21. 4. 1976 – 1 BA 26–27/76; jeweils aaO vor Rn. 1). Ggf. kann es auch eine Rolle spielen, ob die Festsetzungen bestehenden Besonderheiten der einzelnen Grundstücke bzw. der Grenzverläufe Rechnung getragen haben, was bei der Festsetzungstechnik mittels einer durchgezogenen Baugrenze oder Baulinie (s. Rn. 26) uU nicht der Fall ist (vgl. auch *König* in *König/Roeser/Stock*, BauNVO, 2. Aufl. 2003, aaO § 23 Rn. 28: kein Nachbarschutz erkennbar bei einer seitlichen Baugrenze, die auf einen unregelmäßigen Verlauf der seitlichen Grundstücksgrenze keine Rücksicht nimmt).

58

Im Ergebnis der Spruchpraxis freilich scheinen die Unterschiede der theoretischen Ansätze weniger gravierend; so bietet zB gerade die Rechtsprechung des VGH Mannheim Beispiele dafür, wo die „Schematisierung“ nicht zur Anwendung kam. Im Einzelnen kann ein **Überschreiten einer rückwärtigen Baulinie** den Nachbarschutz zB verletzen, wenn in einer Eigenheimgruppe durch die Überschreitung einem Nachbarn die Freisitzbesonnung, genommen wird, auf die er sein Bauvorhaben ausgerichtet hat (OVG Münster Ur. v. 14. 11. 1974 – XI A 319/74, aaO vor Rn. 1). Das **Überschreiten einer rückwärtigen Baugrenze**, die für schmale Reihenhaus-grundstücke einheitlich festgesetzt worden ist, kann den Nachbarschutz im Hinblick auf Belichtung, Besonnung und Belüftung (OVG Saarlouis Ur. v. 24. 9. 1996 – 2 R 5/96, aaO vor Rn. 1) oder die Befriedungsfunktion der Baugrenze (OVG Bremen Ur. v. 20. 2. 1996 – 1 BA 53/95, aaO vor Rn. 1) verletzen. Rückwärtige Baugrenzen können auch generell der Schaffung und Erhaltung rückwärtiger Ruhebereiche dienen (vgl. VGH München Beschl. v. 27. 4. 2009 – 14 ZB 08/1772, aaO vor Rn. 1). Das **Überschreiten der vorderen Baugrenze** kann den Nachbarschutz verletzen, wenn dadurch Nachbarn in Bezug auf Besonnung und Einblicksmöglichkeiten unzumutbar beeinträchtigt werden, es sei denn städtebauliche Gründe würden das Vorziehen erfordern oder auch nur vernünftigerweise geboten erscheinen lassen (VGH Mannheim Beschl. v. 20. 1. 1992 – 3 S 2677/91, aaO vor Rn. 1). Bei einer im Übrigen homogenen Reihenhauszeile kann die einseitige Erweiterung eines Reihenhauses über die gesamte Hausbreite in den Vorgarten die Wohnqualität der benachbarten Grundstücke erheblich beeinträchtigen und damit das Rücksichtnahmegebot verletzen (VGH Kassel Beschl. v. 13. 9. 1995 – 4 TG 2358/95, aaO vor Rn. 1). Umgekehrt stellt eine **Überschreitung von seitlichen Baugrenzen** keine Nachbarschutzverletzung dar, wenn das Baufenster des Nachbarn doppelt so weit entfernt von der gemeinsamen Grundstücksgrenze liegt wie das Baufenster des Nachbarn und in der Planbegründung auf „globale Gestaltungsabsichten“ der Baugrenzen hingewiesen wird (VGH Mannheim Beschl. v. 2. 6. 2003 – 8 S 1098/03, aaO vor Rn. 1) oder wenn der Abstand einer Baugrenze zur gemeinsamen Grundstücksgrenze die erforderliche Abstandsflächentiefe um ein Vielfaches überschreitet (VGH Mannheim Beschl. v. 19. 2. 2003 – 5 S 5/03, aaO vor Rn. 1; vgl. auch *Fickert/Fieseler*, BauNVO, 11. Aufl. 2008, aaO § 23 Rn. 7.3, nach denen ein Überschreiten seitlicher Baugrenzen bis zur landesrechtlich erforderlichen Abstandsflächentiefe keine Nachbarschutzverletzung darstellt; ähnlich: VGH München Beschl. v. 23. 10. 2002 – 14 ZB 01/2238, aaO vor Rn. 1; aA OVG Lüneburg Beschl. v. 20. 6. 2000 – 1 M 2011/00, aaO vor Rn. 1). Baugrenzen, die in einem Gewerbegebiet mit dem Ziel festgesetzt worden sind eine maßvolle bauliche Erweiterung zuzulassen und bei unbebauten Grundstücken vergleichbare bauliche Ausnutzungen zu gestatten, habe keine nachbarschützende Funktion (VGH München Beschl. v. 19. 11. 2004 – 15 ZB 04/288, aaO vor Rn. 1). Der Ausschluss von Garagen in den Abstandsflächen durch **Festsetzungen nach § 23 Abs. 5 S. 1 Hs. 1** ist nach dem OVG Bremen (Beschl. v. 24. 1. 1992 – 1 B 1/92, aaO vor Rn. 1) als planungsrechtliche Regelung zur Wahrung des Grenzabstandes nachbarschützend.

Anlage 4

BauNVO § 16 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung	Söfker Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch 110. Ergänzungslieferung 2013	Rn 49-55
--	---	----------

Oktober 2009 Lfg. 93

IV. Nachbarschutz

49

Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung haben nach der Rechtsprechung nur in begrenzten Fällen nachbarschützende Wirkung. Dies ist nur der Fall, wenn sie für benachbarte Grundstücke wechselseitige Beschränkungen oder Begünstigungen zur Folge haben und sie aus diesem Grund getroffen worden sind (ständige Rechtsprechung des BVerwG, vgl. Beschl. vom 23. 6. 1995 - 4 B 52.95 -; Beschl. vom 19. 10. 1995 - 4 B 215.95 -; Urt. vom 23. 8. 1996 - 4 C 13.94 -, a.a.O., vor §§ 16-27).

Ob Festsetzungen eines Bebauungsplans über das Maß der baulichen Nutzung und über die bebaubaren Grundstücksflächen drittschützend sind, hängt vom Willen der Gemeinde als Planungsträger ab (BVerwG, Beschl. vom 19. 10. 1995 - 4 B 215.95 -, a.a.O., vor §§ 16-27). So auch VGH Mannheim, Beschl. vom 11. 1. 1995 - 3 S 3096.94 -, BauR 1995, 512.

50

In dem Beschl. vom 23. 6. 1995 hat das BVerwG einen grundsätzlichen Unterschied zwischen den Festsetzungen einerseits der Art der baulichen Nutzung und andererseits des Maßes der baulichen Nutzung erblickt. Für das Maß der baulichen Nutzung werde durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht in gleicher Weise für die Planbetroffenen eine „Schicksalsgemeinschaft“ gegründet, wie das für die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung der Fall sei. Dementsprechend könne hier auch nicht der Grundsatz gelten, dass baugebietswidrige Vorhaben, die, für sich gesehen, noch nicht zu einer tatsächlich spürbaren und nachweisbaren Beeinträchtigung des Nachbarn führen, gleichwohl typischerweise „Entfremdungen des Gebiets“ einleiten. Bei der Art der baulichen Nutzung seien solche Entwicklungen später nur schwer korrigierbar; daher müsse der Nachbar diese rechtzeitig verhindern können. Das Gericht erkennt für die Art der baulichen Nutzung einen Rechtsanspruch, der auch Nachbarrechte begründet, auf Einhaltung der Eigenart des Baugebiets an. Beim Maß der baulichen Nutzung besteht dagegen nach dem BVerwG weder die bereits erwähnte „Schicksalsgemeinschaft“ oder - anders ausgedrückt - das wechselseitige Austauschverhältnis, auf dem bei der Art der baulichen Nutzung der Nachbarschutz beruht. Mit dieser Situation sollen nach dem BVerwG Abweichungen von den Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung nicht vergleichbar sein. Sie lassen nach dem Gericht in aller Regel den Gebietscharakter unberührt und haben nur Auswirkungen auf das Baugrundstück und die unmittelbar anschließenden Nachbargrundstücke. Zum Schutz der Nachbarn ist daher hier das **drittschützende Rücksichtnahmegebot** des § 31 Abs. 2 BauGB (vgl. hierzu BVerwG, Urt. vom 19. 9. 1986 - 4 C 8.84 -, a.a.O., vor §§ 1-15) bei nicht nachbarschützenden Vorschriften eines Bebauungsplans ausreichend. Ein darüber hinausgehender, von einer realen Beeinträchtigung unabhängiger Anspruch des Nachbarn auf Einhaltung der Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung kann dagegen nach dem BVerwG dem Bundesrecht nicht entnommen werden.

51

Zu der Rechtsprechung des BVerwG zur Begründung von Nachbaransprüchen auch bei den nicht nachbarschützenden Festsetzungen des Bebauungsplans hat der oben erwähnte Beschl. des BVerwG vom 19. 10. 1995 auf das Maß der baulichen Nutzung übertragen. Auch bei diesen

Festsetzungen ist es den Gemeinden nicht versagt, ihnen eine **drittschützende Wirkung beizulegen**. Der Wille der Gemeinde muss sich aber insoweit mit ausreichender Bestimmtheit aus den Festsetzungen selbst oder/und der Begründung des Bebauungsplans bzw. anderen, von der Gemeindevertretung ausgehenden Willensäußerungen ergeben, z.B. aus den Niederschriften über die Sitzung der Gemeindevertretung. Dabei sind alle Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen, auch die Situation, in die „hineingeplant“ worden ist oder – anders ausgedrückt – die konkrete Situation vor Ort (so VGH Mannheim, Beschl. vom 11. 1. 1995, a.a.O.). Es müssen also zureichende Anhaltspunkte für einen entsprechenden Willen des Plangebers vorliegen.

52

Die neuere Rechtsprechung des BVerwG geht dahin, dass ein **Rückgriff auf Art. 14 Abs. 1 GG** als unmittelbare Anspruchsgrundlage jedenfalls in den Fällen nicht in Betracht kommt, in denen drittschützende Regelungen des einfachen Rechts vorhanden sind. Inhalt und Schranken des Eigentums werden nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG durch das Gesetz bestimmt. Was das Maß der baulichen Nutzung angeht, sind einfachgesetzliche Nachbarschaftsansprüche das erwähnte Rücksichtnahmegebot bei den hier grundsätzlich nicht nachbarschützenden Festsetzungen und die ausnahmsweise nachbarschützende Wirkung von Festsetzungen nach dem Willen der Gemeinde. Für selbständige Ansprüche aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG bleibt daneben kein Raum (vgl. BVerwG, Urt. vom 26. 9. 1991 – 4 C 5.87 –, a.a.O., vor §§ 1-15).

53

Festsetzungen über die **Geschossflächenzahl** oder die **Größe der Geschossfläche**, die **Grundflächenzahl** und die **Größe der Grundflächen** der baulichen Anlagen sowie die **Baumassenzahl** oder die **Baumasse** sind von vornherein allein städtebauliche, den öffentlichen Interessen dienende Festsetzungen. Sie dienen den öffentlichen Belangen der geordneten städtebaulichen Entwicklung, die durch das Maß der baulichen Nutzung beeinträchtigt werden können; dies macht besonders die Statuierung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 deutlich, die nur unter den Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 und 3 überschritten werden dürfen. Die sich aus den Festsetzungen des Maßes ergebenden begünstigenden Wirkungen Dritter sind typische Reflexwirkungen; sie dienen in der Regel (vgl. oben zu Ausnahmen) nicht zugleich (mindestens auch) dem Schutz von Nachbarn bzw. den Belangen der Eigentümer im Gebiet. Das fehlende Austauschverhältnis wird auch dadurch besonders deutlich, dass die Festsetzungen des Maßes keine Standorte für die Vorhaben auf den Grundstücken begründen; hierfür sind andere Festsetzungen vorgesehen, insbesondere Festsetzungen nach § 23 (in diesem Zusammenhang sind auch die sich aus dem Bauordnungsrecht ergebenden Abstandsflächen zu nennen), in gewisser Weise auch Festsetzungen nach § 22 über die Bauweise (vgl. zur Frage der nachbarschützenden Wirkung der Festsetzungen nach den §§ 22 und 23 die Erläut. zu diesen Vorschriften). Wie vorstehend grundsätzlich auch *Fickert/Fieseler*, § 16 Rn. 58 und 58.1; *König* in: *König/Roeser/Stock*, BauNVO, § 16 Rn. 44. Nur ausnahmsweise können sich nach dem Willen des Plangebers (Rn. 51) nachbarschützende Wirkungen ergeben, z.B. daraus, dass Begrenzungen des Maßes baulicher Nutzung dem Schutz einer benachbarten Nutzung mit geringerer Nutzung, z.B. Einfamilienhäusern, dienen sollen. Ferner kann sich aus dem Gesichtspunkt des Rücksichtnahmegebots ein Schutzanspruch daraus herleiten, dass Baumassen entstehen, die für eine benachbarte Bebauung unzumutbar sind (z.B. den Bewohnern angrenzender Grundstücke wird das Gefühl des „Eingemauertseins“ vermittelt). Hierzu kann auch beitragen, dass eine bestimmte Art der Nutzung – zulässigerweise – vorgesehen ist, die nach Abweichungen von den Festsetzungen des Maßes, ggf. auch von der Bauweise, die genannte Wirkung hat. Vgl. hierzu OVG Münster, Beschl. vom 22. 11. 1991 – 11 B 2890.91 – UPR 1992, 274. Auch das Zusammenwirken der Abweichung von mehreren Maßfestsetzungen kann zur Unzumutbarkeit führen (VGH Kassel, Beschl. vom 11. 12. 1995 – TG 1337.95 –, NVwZ-RR 1997, 10).

Vom Ansatz her kann anderes auch nicht für die Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse und der Höhe** baulicher Anlagen gelten. Allerdings kommen hier eher Ansprüche auf Grund Willensbildung der Gemeinde (Rn. 51) in Betracht, z.B. um in einer besonderen Situation die Aussicht für bestimmte Grundstücke weiterhin zu ermöglichen und dies durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder der Höhe baulicher Anlagen zu gewährleisten. Unter dem Gesichtspunkt des Nachbarschutzes auf Grund Rücksichtnahmegebots bei nicht nachbarschützenden Festsetzungen können in besonderen Fällen Nachbaransprüche bei Abweichungen von der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen begründet sein, wenn die Abweichung gegenüber Nachbarn rücksichtslos erscheint. Dies kann der Fall sein, wenn die Bebauung hierdurch in einem krassen Missverhältnis zur Nachbarbebauung stehen und dies die Nachbarn nicht unerheblich beeinträchtigen würde. Es muss sich dann um erhebliche Abweichungen handeln, sodass Abweichungen um einige wenige Geschosse regelmäßig nicht rücksichtslos erscheinen. Nur bei wesentlichen Unterschieden der Zahl der Vollgeschosse oder der Höhe baulicher Anlagen kann es insoweit zur Verletzung des Rücksichtnahmegebots kommen, wobei alle Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen sind, auch die Verhältnisse auf dem Baugrundstück. Die Zumutbarkeitsschwelle des Rücksichtnahmegebots muss überschritten sein. Wenn auch mit anderer rechtlicher Begründung, gingen auch die frühere Rechtsprechung und das frühere Schrifttum im Ergebnis von diesen Ausnahmefällen bei Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder der Höhe baulicher Anlagen aus.

Kennzeichnend für die neuere Rechtsprechung ist insoweit auch der Beschl. des BVerwG, Beschl. vom 5. 5. 1994 - 4 NB 16.94 -, a.a.O., vor §§ 16-27, wonach § 17 Abs. 2 BauNVO 1962, auch soweit diese Vorschrift die Gartenhofbauweise dadurch kennzeichnet, dass der Gartenhof fremder Sicht entzogen ist, keine drittschützende Funktion hat; es bedarf insoweit der Auslegung der Festsetzungen des Bebauungsplans. So auch bereits Beschl. vom 20. 9. 1984 - 4 B 202.84 -, a.a.O., vor §§ 16-27.

Zum nachbarrechtlichen Schutz der Aussichtslage in der Rechtsprechung vgl. u.a. VGH Mannheim, Beschl. vom 8. 3. 1988 - 8 S 1021.88 -, BRS 48 Nr. 169; der Schutz kann sich nach dem ersichtlichen Willen des Plangebers auch auf bestimmte Grundstücke beschränken. Nach dem VGH Mannheim, Beschl. vom 11. 1. 1995, a.a.O. Rn. 49, war in dem entschiedenen Fall zwar dem Plangeber an der Erhaltung des reizvollen Ausblicks nach Süden und nach Westen über die gesamte Rheinebene und der Gewährleistung eines „Höchstmaßes an Aussicht“ gelegen. Geschützt werden sollte dadurch jedoch allenfalls die „Aussicht von den hangseitigen Gebäuden“ (Oberliegergrundstücke) nach Südwesten, nicht jedoch auch die Blickbeziehung hangaufwärts für Grundstücksunterlieger. Vgl. ferner VGH Mannheim, Urt. vom 30. 7. 1992 - 3 S 1199.92 -, VBBW 1992, 476 und Beschl. vom 3. 12. 1993 - 8 S 2378.93 -, UPR 1994, 396. Die deutliche Situation eines Grundstücks mit einer speziellen Nutzung, die auf Erhaltung der Aussicht angewiesen ist, kann einmal dafür sprechen, dass der Plangeber einen nachbarrechtlichen Schutzanspruch begründen wollte, zum anderen kann hier die Verletzung des Rücksichtnahmegebots nahe liegen. In weiterer Hinsicht ist dem Umstand Bedeutung beizumessen, ob der Eigentümer bzw. Nutzer berechtigterweise auf die Erhaltung der Aussicht vertrauen durfte. Als Beispiele hierfür seien bauliche Anlagen genannt, die von dem Publikum deshalb auch aufgesucht werden, weil sie in einer reizvollen Aussichtslage liegen, z.B. Ausfluglokale und Hotels. So etwa auch *Fickert/Fieseler*, § 16 Rn. 59.4.

Der Nachbaranspruch bei Abweichung von den Festsetzungen des Maßes baulicher Nutzung auf Grund auf den Nachbarschutz gerichteter Willensbildung des Plangebers ist auf das **Bebauungsplangebiet** beschränkt. Nur über dieses Gebiet entscheidet insoweit die Gemeinde

mit dem Bebauungsplan. Angrenzende Grundstücke werden insoweit nicht geschützt. Etwas anderes gilt für das Rücksichtnahmegebot, das als gesetzliches Gebot an diese Einschränkung nicht gebunden ist. So hat das BVerwG in dem Beschl. vom 5. 5. 1994 – 4 NB 16.94 –, a.a.O., vor §§ 16–27, entschieden, dass § 17 Abs. 2 BauNVO 1977 für die Gemeinde kein inhaltliches Verbot enthält, für angrenzende Gebiete Festsetzungen zu unterlassen, welche die Einsicht in einen Gartenhof berühren. Nur innerhalb des Baugebiets, für das Festsetzungen nach § 17 Abs. 2 in Verbindung mit § 22 Abs. 4 getroffen werden, wird nämlich gewährleistet, dass die Einsicht unterbunden wird (vorausgesetzt, dass der Plangeber einen nachbarlichen Abwehranspruch begründen wollte). Vgl. zur fehlenden gebietsübergreifenden Wirkung auch VGH Mannheim, Ur. vom 7. 7. 1994 – 3 S 628.94 –, VGHBW RSpDienst 1994, Beilage 10,86.

55

§ 15 Abs. 1 findet auf das Maß der baulichen Nutzung keine Anwendung. Die Vorschrift ist auf die Art der baulichen Nutzung und nicht auch auf das Maß der baulichen Nutzung anwendbar. Nicht ausgeschlossen ist, dass – in eng begrenzten Fällen – unter dem Gesichtspunkt des „Umfangs“ der baulichen und sonstigen Anlagen das Bauvolumen für Fragen des Nachbarschutzes von Bedeutung ist. Im Einzelnen dazu § 15 Rn. 8, 18.

Im Übrigen kann ein Nachbaranspruch auch nicht damit begründet werden, das betreffende Vorhaben gehöre von seinem Maß der baulichen Nutzung her in ein anderes Baugebiet und es seien die Grundsätze über den Gebietserhaltungsanspruch anzuwenden. In diesem Sinne zutreffend VGH Mannheim, Beschl. vom 30. 12. 2008 – 8 S 2604/08 –, NJOZ 2009, 1633.

Anlage 5

BeckOK BauGB § 31
Rn 88

Autor: Siegmund

Beck'scher Online-Kommentar BauGB
Hrsg: Spannowsky/UechtritzStand:
01.12.2013
Edition: 24

I. Wohnungsanzahl

Die Wohnungsanzahl ist zwar kein Kriterium des Maßes der baulichen Nutzung (vgl § 16 Abs 1 BauNVO). Sie kann aber als Ausdruck der Art der baulichen Nutzung **bodenrechtliche Relevanz** haben, weil der Charakter eines Wohngebiets durch die Anzahl der Wohnungen in den Häusern (mit-) bestimmt werden kann. Obwohl die Wohnungsanzahl nach der Eingangsformulierung des § 9 Abs 1 BauBG eine Festsetzung „aus städtebaulichen Gründen“ ist (vgl die Festsetzungsmöglichkeiten in § 9 Abs 1 Nr 6 BauGB, früher §§ 3 und 4 Abs 4 BauNVO), ist der Ortsgesetzgeber nicht gehindert, der entsprechenden planerischen Festsetzung drittschützende Wirkung auch in der Weise beizulegen, dass eine - auch nur schrittweise - Veränderung des Gebietscharakters abgewehrt werden kann. Dies gilt sogar dann, wenn die Abweichung von der **Zwei-Wohnungs-Klausel** im jeweiligen Einzelfall noch nicht zu einer tatsächlich spürbaren und nachweisbaren Beeinträchtigung des Dritten führt (vgl BVerwG Buchholz 406.19 Nachbarschutz Nr 104; BVerwG NVwZ 1985, 39; vgl auch OVG Hamburg Beschl v 5.6.2009, 2 Bs 26/09 BeckRS 2009, 35372 Rn 11). Unter Würdigung des Gesamtinhaltes des Bebauungsplans kommt unter diesen Voraussetzungen eine nachbarschützende Wirkung in Betracht (BVerwG NVwZ 1992, 3252; BVerwG NVwZ 1993, 1100; OVG Saarlouis BeckRS 2006, 23096; OVG Weimar NVwZ-RR 1997, 596; OVG Lüneburg BRS 64 Nr 177, 691). Es gibt weder eine Regelvermutung für oder gegen eine nachbarschützende Zielrichtung; der VGH Mannheim hat eine nachbarschützende Wirkung in der sog Stuttgarter „Wohnungsklausel“ unter anderem unter Hinweis darauf verneint, dass im dortigen Wohngebiet auch Gebäude mit eher „wohnmindernden“ Auswirkungen zulässig sind, wie Schulen oder Krankenhäuser bzw Gebäude für „Bildungs- und Erholungszwecke“ (BeckRS 2010, 55349).

