

Die Hürden für Nachbarklagen gegen Befreiungen sind hoch

Öffentliches Recht. Damit Nachbarn gegen Befreiungen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche vorgehen können, müssen die Festsetzungen ausdrücklich nachbarschützenden Charakter haben.

*VGH Bayern, Beschluss vom 20. April 2022,
Az. 9 CS 22.442*

*Rechtsanwalt
Dr. Mathias Hellriegel
von Hellriegel
Rechtsanwälte*



Quelle: Hellriegel Rechtsanwälte

DER FALL

Die Antragsteller beantragten Eilrechtsschutz gegen den Bau eines Mehrfamilienhauses mit sechs Eigentumswohnungen und sieben Stellplätzen nordöstlich ihres Grundstücks. Dem Bauherrn des Mehrfamilienhauses wurden Befreiungen von der durch einen Bebauungsplan festgesetzten Wandhöhe, der Kniestockhöhe und der Baugrenzen gewährt. Die An-

tragssteller trugen vor, dass diese Befreiungen rechtswidrig seien und sie in ihren nachbarlichen Interessen verletzen würden. Das Verwaltungsgericht Würzburg hat ihren Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung der Klage gegen die Baugenehmigung abgelehnt.

DIE FOLGEN

Die Beschwerde der Nachbarn gegen die Entscheidung des Verwaltungsgerichts Würzburg blieb vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof erfolglos. Damit der Antrag Erfolg hat, müssen die Festsetzungen, von denen befreit wurde, nachbarschützend sein, hält der VGH fest. Eine solche nachbarschützende Wirkung hat sich aber weder aus dem Bebauungsplan selbst noch aus der dazugehörigen Begründung ergeben. Der Plangeber führte

in der Planbegründung aus, dass die Festsetzungen den Besonderheiten des Geländes und den geänderten Bauvorstellungen dienen sollen. Hierbei handelt es sich nach Auffassung des Gerichts um städtebauliche Ziele, die keine nachbarschützende Wirkung beinhalten. Eine entsprechende nachbarschützende Wirkung ergibt sich auch nicht aus der Gesamtheit der Bebauungsplanfestsetzungen.

WAS IST ZU TUN?

Das Urteil des VGH München zeigt unter Bezugnahme auf die Wannsee-Entscheidung des BVerwG (s. auch „Befreiung von altem Bebauungsplan kann rechtswidrig sein“, IZ 1-2/2019), dass hohe Anforderungen gelten, wenn ein Nachbar gegen Befreiungen vom Nutzungsmaß und der überbaubaren Grundstücksfläche vorgeht. Es genügt nicht, dass die gewährten Befreiungen rechtswidrig sind. Vielmehr müssen die Festsetzungen, von denen befreit wurde, nachbarschützend sein. Dies ist jedoch in der Regel nur bei Festsetzungen über die Art der baulichen

Nutzung der Fall. Bei allen anderen Festsetzungen ist zu ermitteln, ob sie einem nachbarlichen Interessensausgleich im Sinne eines Austauschverhältnisses dienen und nicht ausschließlich aus städtebaulichen Gründen getroffen worden sind. Bei älteren Bebauungsplänen kann sich dies ausnahmsweise aus der Festsetzungssystematik ergeben, bei neueren Bebauungsplänen braucht es dafür jedoch konkrete Anhaltspunkte aus der Begründung. (redigiert von Anja Hall)