

Öffentliches Recht

Eingeschränkte Nachbarrechte gegen Befreiung vom B-Plan

Nachbarklagen gegen Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplans zur Anzahl der Vollgeschosse haben nur dann Erfolg, wenn der Nachbar darlegen kann, dass die Befreiung rücksichtslos ist.

OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 17. Dezember 2012, Az. OVG 10 N

Rechtsanwalt
Dr. Mathias
Hellriegel, Mal-
mendier Partners



Der Fall

Der Bauherr plant, sein dreigeschossiges Wohngebäude mit einem vierten Vollgeschoss aufzustocken. Das Vorhaben liegt in einem Gebiet, für das ein Bebauungsplan gilt. Dieser enthält eine Festsetzung, wonach nur drei Vollgeschosse zulässig

sind. Der Bauherr beantragte eine Befreiung von dieser Festsetzung, die die Baubehörde ihm gewährte. Ein Nachbar wendet sich dagegen mit dem Argument, die Befreiung sei rechtswidrig und daher von den Gerichten aufzuheben.

Die Folgen

Das OVG Berlin-Brandenburg schloss sich der Rechtsauffassung des Nachbarn nicht an. Es legt zu Recht dar, dass sich ein Nachbar nur unter engen Voraussetzungen gegen Befreiungen von Festsetzungen in Bebauungsplänen wenden kann. Es genüge nicht, dass die Befreiung bau-rechtswidrig ist; der Nachbar muss darlegen, dass der Rechtsverstoß zugleich seine Rechte beeinträchtigt. Befreiungen von Festsetzungen in Bebauungsplänen könnten dabei nach der Rechtsprechung

grundsätzlich nur dann Nachbarrechte verletzen, wenn die Festsetzung die Art der baulichen Nutzung betrifft (z.B. Zulassung von störendem Gewerbe in einem allgemeinen Wohngebiet). Befreit eine Baubehörde hingegen von einer Festsetzung, die das Maß der baulichen Nutzung regelt – wie hier die Geschossanzahl –, so muss der Nachbar darlegen, dass diese Befreiung rücksichtslos sei. Da der Nachbar dies hier nicht darlegen konnte, war seine Klage abzuweisen.

Was ist zu tun?

Die Entscheidung des OVG ist auf alle Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. Baunutzungsverordnung) übertragbar, d.h. insbesondere die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen. Befreit die Baubehörde von diesen Festsetzungen, können Nachbarn hiergegen nur eingeschränkt vorgehen. Sie müssen zeigen, dass es rücksichtslos ist, wenn der Bauherr von dem im Bebauungsplan vorgegebenen Maß abweicht. Dies ist nur unter besonderen Voraussetzungen der Fall,

etwa dann, wenn das Bauvorhaben eine so genannte „erdrückende Wirkung“ hat, indem es das Nachbargebäude abriegelt und eine „Gefängnishofsituation“ schafft. Eine Rücksichtslosigkeit ist auch dann indiziert, wenn die Abstandsflächen unterschritten werden, das Grundstück des Nachbarn stark verschattet wird oder unzumutbare Einsichtsmöglichkeiten auf das Nachbargrundstück geschaffen werden; in solchen Fällen sollte der Bauherr die fehlende Rücksichtslosigkeit etwa durch eine Belichtungs- oder Verschattungsstudie konkret nachweisen. (ba)