STADTVERWALTUNG
NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Drucksache Nr.: 236/2021

Dezernat IV
Federführend: Fachbereich 2
Anlagen: 1

Az.: 230HS

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	08.07.2021	Ö	zur Beschlussfassung

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten und 2 Carports

Antrag:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr beschließt nach Beratung.

Begründung:

Mit Datum vom 05.03.2021 wurde für das Bauvorhaben „Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten und zwei Carports“ eine Baugenehmigung auf der Grundlage des § 66 LBauO im vereinfachten Verfahren erteilt.
Als bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage wurde der Vorgang nach § 34 Abs. 1 BauGB geprüft, da der vorliegende Bebauungsplan „Im Böhl“ an einem sogenannten „Ausfertigungsmangel“ der Rechtsprechung des OVG Koblenz (09.08.1989 – 10 C 36/88) leidet.

[Das Ausfertigungserfordernis auch für Bebauungspläne folgt letztlich aus dem Rechtsstaatsprinzip (vgl. BVerwG, Beschl. v. 24.05.1989 - 4 NB 10/89, in Heft 3/1990 der NVwZ abgedruckt). Dieses verlangt, dass das Ausfertigungsorgan durch die Ausfertigung der Rechtsnorm die Übereinstimmung des textlichen und gegebenenfalls zeichnerischen Inhalts der Normurkunde mit dem Willen des Rechtsetzungsberechtigten ("Authentizität”) sowie die Einhaltung des für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens ("Legalität”) bezeugt (vgl. das Urt. des Senats v. 27.07.1988 - 10 C 6/87; VGH Mannheim, NVwZ 1985, 206 f. = GV 1985 Nr. 70; Brügelmann-Grauvogel, BBauG, § 12 Rdnr. 36, Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, § 12 Rdnr. 15, Battis-Krautzberger-Löhr, BauGB, § 12 Rdnr. 7, und Ziegler, DVBl 1987, 280 (282) alle m. w. Nachw.). Allerdings enthielt das Bundesbaugesetz und enthält das Baugesetzbuch keine Bestimmungen über die Ausfertigung von Bebauungsplänen. Da jedoch ein Bebauungsplan gem. § 10 BBauG bzw. BauGB als gemeindliche Satzung beschlossen wurde bzw. wird, galten bzw. gelten, da Bundesbaugesetz bzw. Baugesetzbuch keine abweichenden Regelungen trafen bzw. treffen, für dessen Zustandekommen die Vorschriften der Gemeindeordnung über gemeindliche Satzungen. Zwar war und ist in deren § 68 I 3 Nr. 2 nur geregelt, dass das Ausfertigen von Satzungen nicht zu den von der Verbandgemeinde für die Ortsgemeinde zu führenden Verwaltungsgeschäften gehört. Nach § 10 I 2 GO-DVO v. 21.02.1974 (GVBl S. 98) enthält eine Satzung jedoch “das Datum, unter dem der Bürgermeister ihre Bekanntmachung unterzeichnet". Da die durch eine solche Ausfertigung entstehende Originalurkunde der Rechtsnorm Grundlage und Voraussetzung für deren Verkündigung ist, ***muss die***

Ausfertigung *nach Abschluss aller für die Verkündigung der Rechtsnorm erforderlichen Verfahrensabschnitte und unmittelbar* ***vor ihrer Verkündigung erfolgen*** *(so noch ausdrücklich § 16 II 2 GO-DVO v. 03.12.1964, GVBl S. 251; vgl. im übrigen Urt. des Senats v. 13.03.1985 - 10 e 35/84, VZ GStB RP 1985, 166 f. und v. 27.07.1988 - 10 C 6/87 sowie Urt. des 8. Senats des OVG Koblenz v. 15.07.1988 - 8 A 4/88).*

Diesen Anforderungen genügt der Bebauungsplan "Im Böhl" nicht. Hier erfolgte die Bekanntmachung am gleichen Tag wie die Ausfertigung.]

Bisher galt die Rechtsauffassung, dass bei Ausfertigung und Bekanntmachung mit demselben Datum ein Ausfertigungsmangel besteht, da eine Bekanntmachung am selben Tag in einem offiziellen, gedruckten Bekanntmachungsorgan (Amtsblatt, Zeitung) realistisch betrachtet nicht möglich war. Nun haben die Gerichte hier eine neue Interpretation geprägt, die darauf aufbaut, dass die Bekanntmachung erst am Veröffentlichungstag um 24 Uhr eintritt und damit eine Ausfertigung am selben Tag, quasi im Vorlauf, durchaus möglich wäre und diese Vermutung der konkreten Reihenfolge von Ausfertigung und Bekanntmachung nicht zu widerlegen sei. Daher sei der Plan gültig.

Das MFH weist zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss (kein weiteres Vollgeschoss) mit Flachdach auf. Gemäß § 51 LBauO ist eine Wohnung im Erdgeschoss barrierefrei und rollstuhlgerecht geplant. Für das MFH stehen insgesamt 8 Stellplätze zur Verfügung, von denen 6 Stellplätze einzeln anfahrbar sind. Im seitlichen Bauwich befinden sich zusätzlich zwei Carports.

Die bauplanungsrechtliche Prüfung durch die Bauordnungsabteilung erfolgte nach § 34 BauGB. Es wurde hierbei von einem unbeplanten Innenbereich ausgegangen, was sich im Nachhinein als falsch erwies. Die Einfügungskriterien nach § 34 BauGB wurden wie folgt zu Grunde gelegt.

Art der Nutzung:

- Wohnen

Maß der Nutzung:

<u>Referenzgebäude</u> sind die Vorhaben in der Goethestraße 3 bis 5.

- Traufhöhe von 130,56 m über NN
- Firsthöhe von 134,41 m über NN
- 2 Vollgeschosse plus ausgebautes Dachgeschoss
- Kubatur ca. 2.332,5 m³

<u>Planung</u>

- Traufhöhe von 130,46 m über NN
- Firsthöhe von 132,815 m über NN
- 2 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss
- Kubatur ca. 2.155,89 m³

Bauweise und Bautiefe

- Offene Bauweise
- Bautiefe 18,60 m in der näheren Umgebung, Böhläckerstraße 3 / 3a,b mit bis zu 40 m

Danach fügte sich das Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein und war aus bauplanungsrechtlicher Sicht gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zulässig. Die Baugenehmigung wurde entsprechend erteilt.

Dem Widerspruchsführer und späteren Antragsteller wurde die Baugenehmigung am

15.03.2021 zugestellt, woraufhin er am 17.03.2021 einen Widerspruch erhoben hat und gleichzeitig beim Verwaltungsgericht Eilrechtsschutz beantragt hat.

In dem Beschluss vom 10.05.2021, Aktenzeichen 5 L 395 /21 NW, lehnte das Verwaltungsgericht den Eilantrag des Antragstellers ab mit der Begründung, dass die Interessenabwägung zugunsten des Beigeladenen ausfalle, da die Baugenehmigung den Antragsteller nicht in seinen Rechten verletze.

Gleichzeitig stellte das Gericht jedoch fest, dass der Bebauungsplan „Im Böhl“ nicht unwirksam wurde, sondern gem. Auffassung des VG Neustadt weiterhin Rechtskraft besitzt.
Gemeindliche Satzungen müssen vor ihrer öffentlichen Bekanntmachung ordnungsgemäß ausgefertigt sein.
Zur Begründung hat das VG ausgeführt, dass diese Planurkunde diesen Anforderungen entspricht und rechtswirksam ausgefertigt wurde.
Daher muss davon ausgegangen werden, dass der seit fast 30 Jahren nicht angewandte Bebauungsplan „Im Böhl“ weiterhin rechtskräftig ist und kein Ausfertigungsmangel vorliegt.
Demnach hätte die Baugenehmigung der Antragsgegnerin auf der Grundlage des § 30 Abs. 1 BauGB erteilt werden müssen.

Gegen diese Entscheidung des Verwaltungsgerichtes Neustadt hat der Antragsteller und Beschwerdeführer Beschwerde beim Oberverwaltungsgericht erhoben und die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs beantragt.
Diesem Antrag wurde mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichtes vom 24.06.2021, Aktenzeichen 8B 10721/21.OVG, stattgegeben.

In der Begründung zum Beschluss wird dargelegt, dass die erteilte Baugenehmigung den Antragsteller aller Voraussicht nach in seinem Anspruch auf fehlerfreie Würdigung seiner nachbarlichen Interessen im Rahmen der für die Zulässigkeit des Vorhabens notwendigen Befreiungen von mehreren Festsetzungen des Bebauungsplanes verletzt.
Diese aufgrund einer Ermessensentscheidung zu erteilenden Befreiungen sind bislang nicht geprüft worden, da die Baurechtsbehörde von einer Unwirksamkeit des Bebauungsplanes ausging.
Es wird ein neuer Bauantrag mit den unveränderten Planunterlagen gestellt, aber mit Antrag auf Befreiung und Abweichungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Böhl“.

Erforderliche Befreiungen:

1) Art der baulichen Nutzung: Wohneinheiten (5 WE)

2) Maß der Nutzung:
- GRZ 0,42
- GFZ 1,10 (da nach alter BauNVO das DG berücksichtigt werden muss)
- Baugrenzen (Überschreitung der Baugrenzen)
- Vollgeschosse (3 Vollgeschosse nach alter BauNVO)

3) Weitere Befreiungen:

Stellplätze / Garagen außerhalb der überbaubaren Fläche oder dafür vorgesehenen Flächen
Bauwich: Garage nur in einem Bauwich zulässig

Erforderliche Abweichungen:

- Ziffer 5.1 Dachform, zulässig Satteldächer mit 25° bis 30°
- Ziffer 5.4 Dacheindeckung

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

<u>Befreiungen</u>

1) Befreiung von der Art der baulichen Nutzung
Befreiung von der Wohnform - Einzel- und Doppelhaus, Zweiwohnungsklausel

Art der Nutzung ist als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO definiert. Zur Anwendung kommt die BauNVO von 1968. Gemäß § 5 Abs 1 BauNVO dienen Dorfgebiete vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem Wohnen. Nach § 5 Abs. 2 BauNVO sind Wohngebäude aller Art zulässig. Der Planersteller setzt für das Dorfgebiet eine offene Bauweise fest in der Einzel- / Doppelhäuser als Hausformen zulässig sind.

Darüber hinaus wird mit der Festsetzung der ausschließlichen Zulässigkeit von Familienheimen eine Unterart des Wohnens festgelegt. Gemäß den § 3 Abs. 4 sowie 4 Abs 4 BauNVO 1968 ist eine solche Einschränkung in Form der Zulässigkeit von „nur Wohngebäuden mit nicht mehr als 2 Wohnungen“ (Zwei-Wohnungs-Klausel im Sinne des § 7 Abs. 1 Wohnungsbau- und Familienheimgesetz von 1956, kurz: II WoBauGB) jedoch nur in allgemeinen und reinen Wohngebieten zulässig. Dieser Passus fehlt im Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO von 1968, sodass fraglich ist, ob diese Beschränkung hier überhaupt hätte vorgesehen werden dürfen.
Die in der BauNVO 1968 enthaltene Regelung des § 3 Abs. 4 verfolgt die gesetzgeberische Intention, Familienheime gemäß § 7 Abs. 1 II. WoBauGB zu schaffen. Das II. WoBauGB wurde 2002 aufgehoben.

Hinzu kommt, dass nach Ziffer 1.3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans auf die Ausnahmen nach § 3 Abs 3 BauNVO 1968 hingewiesen wird, die gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO 1968 allgemein zulässig sind. Daher kann nicht davon ausgegangen werden, dass das übergeordnete Planungsziel war, nur Familienheime zuzulassen. Denn gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO 1968 können auch Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zugelassen werden. Insofern war es nie die Absicht des Planerstellers, ein Bebauungsgebiet aus faktisch nur vorhandenen Familienheimen zu generieren. Wie vom Beschwerdeführer dargelegt, befindet sich allein in der Böhläckerstraße 4 ein Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten. Dabei handelt es sich um keine Ausnahme in dem Planungsgebiet, denn auch in der Goethestraße 11 sind 4 Wohneinheiten vorhanden.
Auch erlaubt § 3 Abs. 3 BauNVO sogar kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die über mehrere Wohn- bzw. Nutzungseinheiten verfügen dürfen.

Nach ständiger Rechtsprechung des BVerwG weist die Art der Nutzung generell einen nachbarschützenden Charakter auf. Jedoch stellt das Bauvorhaben den Gebietserhaltungsanspruch nicht in Frage, denn die Art der baulichen Nutzung ist unabhängig von dem Verdichtungsgrad zu bewerten.
So begründet der Gebietsgewährleistungsanspruch kein Abwehrrecht gegen Mehrfamilienhäuser in einem überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägten Gebiet.

Damit ein Vorhaben gemäß § 15 BauNVO rücksichtslos dem Nachbarn gegenüber ist, muss die hinzukommende Bebauung so deutlich von der Eigenart des Baugebietes abweichen,

dass es sich als städtebaulicher Missgriff darstellt. (OVG Münster Beschluss vom 18.12.2017-2B 1369/17)

Die beantragte Befreiung wird aus den o. g. Gründen als städtebaulich verträglich und, auch unter Würdigung nachbarlicher Belange, als zulässig eingestuft.

2)
Befreiungen von dem Maß der Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)
Im Sinne der Nachverdichtung eines bestehenden Baugebiets und zur besseren Ausnutzung von Grund und Boden soll die GRZ statt 0,4 gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan nun 0,42 betragen.
Diese geringfügige Überschreitung der GRZ wird als hinnehmbar erachtet, zumal von dieser Überschreitung keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Geschossflächenzahl (GFZ)
Zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, welcher dringend benötigt wird, soll die maximal zulässige GFZ (1,1) überschritten werden. Insbesondere im Bereich der altengerechten und barrierefreien Wohnungen besteht ein Nachholbedarf. Um auch der älter werdenden Bevölkerung im Ort es zu ermöglichen, am angestammten Wohnplatz zu bleiben, auch wenn das eigene Haus aus Altersgründen nicht mehr bewohnt werden kann, ist die Schaffung weiterer Wohnungen zu begrüßen. Daher wird es als vertretbar erachtet, die Ausnutzung des vorhandenen Baugrundstücks zu erhöhen.

Gemäß der heutigen Baunutzungsverordnung wäre bei einem dreigeschossigen Gebäude - wie vorliegend- eine Geschossflächenzahl von 1,2 üblich, um im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die angemessene Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen. Auch sind in dieser Umgebung solche Geschossflächenzahlen im Bestand vorhanden.

Da sich das Bauvorhaben unabhängig von der Geschossflächenzahl in Bezug auf die wahrnehmbare Kubatur für den Bürger städtebaulich in die Umgebung einfügt und negative Beeinträchtigungen der Nachbarn nicht entstehen, wird die Befreiung als vertretbar erachtet.

Baugrenzen
In dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wurde der Bestand ohne Maßeinheiten auf seine damals bestehende Struktur festgeschrieben und das betroffene Grundstück hatte das kleinste Gebäude im Bestand.
Da sich die Begründung des Bebauungsplanes nicht auf eine Bestandfestsetzung beschränkt und dies auch als Entwicklungsziel kaum zulässig wäre, lässt sich daraus eine gewisse – nicht beabsichtigte - Härte ablesen. Die Befreiung von den Vorgaben des Baufensters und damit auch von den weiteren Festsetzungen sind hier vertretbar.

Zur Veranschaulichung ist ein Lageplan beigefügt, welcher die beantragte Baugrenze mit dem im amtlichen Lageplan eingemessenen Bestandsgebäude überlagert. Die Darstellung im Bebauungsplan „Im Böhl“ stimmt nicht ganz mit der des amtlichen Lageplans überein. Der Bebauungsplan ist an dieser Stelle nicht vermasst und liegt nicht maßstäblich vor.

Vollgeschosse:
Unter Anwendung der statischen Verweisung der Baunutzungsverordnung in Bezug auf den landesrechtlichen Vollgeschossbegriff, verfügt das geplante Vorhaben über drei Vollgeschosse. Nach heutiger Landesbauordnung wären es zwei rechnerische Vollgeschosse und ein zurückgesetztes oberstes Geschoss, ein sog. Staffelgeschoss, das gem. akt. LBauO nicht als Vollgeschoss zu werten wäre.
Die resultierende Höhenentwicklung und äußere Wahrnehmung der Geschossigkeit passt

sich jedoch ins unmittelbare Umfeld ein. In der Nachbarschaft gibt es sowohl im Plangebiet (direkter Nachbar Böhläckerstr. 4) als auch außerhalb des Plangebiets (Goethestr. 3/5) höhere Gebäude sowie mehrere Gebäude, die durch die großen, ausgebauten Dachgeschosse als dreigeschossig in Erscheinung treten.

Letztlich passt sich das Vorhaben auch mit drei Vollgeschossen angemessen in das bauliche Umfeld ein. Auch mit zwei rechnerischen Vollgeschossen i.S.d. alten Landesbauordnung könnte die gleiche Höhenentwicklung des geplanten Baukörpers erreicht werden. Es wäre sogar eine größere Ausnutzung in Bezug auf die Trauf- und die Firsthöhen möglich: Sockelhöhe + zwei Geschosse mit maximaler Geschosshöhe + geneigtes Dach.
Insofern tritt das Vorhaben auch mit einem zusätzlichen rechnerischen Vollgeschoss hinter die maximale Ausnutzung bzgl. der Gebäudehöhe zurück. Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Zielrichtung des Bebauungsplans ist durch die Überschreitung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse folglich nicht zu erwarten. Wesentliche Beeinträchtigungen des Umfelds sind durch die Befreiung von der Vollgeschosszahl nicht erkennbar.

3)
Weitere Befreiungen

Gemäß Ziffer 4.1 der Textlichen Festsetzungen der I. Änderung zum Bebauungsplan „Im Böhl“ sind Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, aber nur in einem der beiden Bauwiche zulässig. In der Goethestr. 11 und Böhläckerstr. 4 bestehen diese jedoch in beiden Bauwichen und sind daher im Gesamtgebiet und auch in unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Vorhaben bereits vorhanden.
Folglich wird es als vertretbar erachtet, auch bei dem geplanten Vorhaben in beiden Bauwichen Stellplätze und Garagen zuzulassen, zumal nur Carports und keine Garagen vorgesehen sind. Für die geplante Anzahl an Wohneinheiten sind die Stellplätze zudem erforderlich.

<u>Abweichungen</u>

Dachform und Dacheindeckung
Im Plangebiet existiert mit der Fläche der Kirche bereits ein sehr großer Bereich, welcher entgegen den Festsetzungen im Bebauungsplan über Flachdächer bzw. sehr flach geneigte Dächer und Pultdächer verfügt. Zudem zielt das geplante Bauvorhaben auf die Nutzung der Wohnungen durch ältere Menschen ab. Alle Wohnungen werden altengerecht und barrierefrei ausgeführt. Die Ausführung von Dachschrägen wird als diesem Nutzungszweck kontraproduktiv erachtet. Insbesondere bei der älteren Bevölkerung ist der Wunsch vorhanden, wegen der schlechteren Zugänglichkeit der Bereiche, keine Schrägen in der Wohnung zu haben.

Zusätzlich muss angeführt werden, dass durch die geplante Dachbegrünung eine Verbesserung der Niederschlagswasserbewirtschaftung erreicht wird, da das Regenwasser verzögert dem Kanalsystem zugeführt wird.

Mit Genehmigung der abweichenden Dachform, ergeht auch gleichzeitig die Abweichung von der Dacheindeckung.

Das Maß der baulichen Nutzung (Geschossfläche, überbaute Grundfläche, Zahl der Vollgeschosse, oder die Baumasse) und die überbaubaren Grundstücksfläche haben **<u>keine</u>** nachbarschützende Wirkung. Sie dienen im Einzelfall dazu, eine bestimmte städtebauliche

Entwicklung zu gewährleisten.
Solche Festsetzungen sind ausnahmsweise nur dann nachbarschützend, wenn dies dem Willen der Gemeinde als Plangeber entspricht. Bei der Ermittlung des planerischen Willens kommt es maßgeblich darauf an, ob im Text oder in der Begründung des Bebauungsplanes Aufführungen dazu enthalten sind, dass solche Festsetzungen nachbarschützend sein sollen.
Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie dessen Begründung enthalten keine Ausführungen, die erkennen lassen, dass insbesondere die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise nachbarschützend seien.

Festzustellen ist, dass der Bauträger bereits mit seinem Gebäude weit fortgeschritten ist, laut dessen Aussage die fortführenden Arbeiten vergeben und Baufirmen entsprechend beauftragt sind.
Die Baustelle ruht zurzeit, dennoch sind die für die weiteren Maßnahmen notwendigen Fertigteile bereits fertiggestellt.
Die in Bau befindlichen Wohnungen sind zum Großteil bereits verkauft.

Da man im Vorfeld davon ausgegangen ist, dass der Bebauungsplan nicht gilt, wurde die Prüfung gemäß den Vorgaben des § 34 BauGB durchgeführt. Auch wenn § 34 BauGB nun nicht mehr für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit heranzuziehen ist, wurde festgestellt, dass alle Parameter des § 34 BauGB eingehalten sind. Da sich das neue Gebäude mit seinen Dimensionen in die Eigenart der Umgebungsbebauung einfügt und keinen Fremdkörper darstellen wird, können die beantragten Befreiungen befürwortet werden.

Ausschnitte aus einschlägigen Urteilen:

Beschluss vom 09.12.2020 8B 11336/20 OVG Rheinland-Pfalz

Nach § 15 Abs. 1 BauNVO kann ein Vorhaben, trotz seiner Vereinbarkeit mit den Anforderungen des jeweiligen Baugebiets (hier: allgemeine Zulässigkeit von Wohngebäuden in einem Mischgebiet, § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) im Einzelfall unzulässig sein. Diese Feinsteuerung bezieht sich jedoch nur auf die Art der baulichen Nutzung, das heißt vor allem auf die bei bestimmungsgemäßer Nutzung der genehmigten Anlage hervorgerufenen Belästigungen und Störungen. Das in § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO verankerte Rücksichtnahmegebot bietet keine Grundlage zu einer einengenden Ergänzung sämtlicher Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere nicht der hier im Vordergrund stehenden Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung. Insoweit unterscheidet sich die Reichweite des Rücksichtnahmegebots im Anwendungsbereich des § 30 BauGB von seiner alle Elemente des Einfügens umfassenden Anwendung im Rahmen von § 34 Abs. 1 BauGB (vgl. OVG NRW, Beschluss vom 21. Februar 2005 - 10 B 12169/04 -, BauR 2005, 1292 und juris, Leitsatz und Rn. 10).

OVG Nordrhein- Westfalen Beschl. V. 21.02.2005 Az. 10B 1269 /04

Insoweit unterscheidet sich die Reichweite des Rücksichtnahmegebots im Anwendungsbereich des § 30 Abs. 1 BauGB von seiner alle Elemente des Einfügens umfassenden Anwendung im Rahmen des § 34 Abs. 1 BauGB: Im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans kann eine die Nachbarn beeinträchtigende Lage eines Baukörpers ebenso wie ein übermäßiger Umfang nur dann als planungsrechtlich rücksichtslos unzulässig sein, wenn die quantitativen Dimensionen des Vorhabens derart aus dem Rahmen fallen, dass eine in dem Baugebiet in seiner konkreten Ausgestaltung

unzumutbare Qualität der Nutzung erreicht wird, etwa weil die noch zumutbare Betriebsgröße überschritten wird oder das Vorhaben Ziel- und Quellverkehr einer nicht mehr baugebietsverträglichen Intensität auslöst. Wird in einem derartigen Fall die Schwelle eines solchen Umschlagens von Quantität in Qualität hingegen nicht überschritten, führt § 15 BauNVO nicht zur Unzulässigkeit eines Bauvorhabens.

Wir gehen davon aus, dass hiermit eine fehlerfreie Ermessensentscheidung in Bezug auf die Zulassung der beantragten Abweichungen und Befreiungen getätigt wurde und die nachbarlichen Interessen gewahrt sind.
Das Vorhaben ist weder unzumutbar, noch verletzt es den Nachbarn in seinen Rechten.
Durch die Zulassung werden weder nachbarschützende Vorschriften noch das Rücksichtnahmegebot verletzt.

Neustadt an der Weinstraße, 02.07.2021

Beigeordneter