

Az.: 1 B 115/23
4 L 189/20



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

der

- Antragstellerin -
- Beschwerdegegnerin -

prozessbevollmächtigt:

gegen

den

- Antragsgegner -
- Beschwerdeführer -

prozessbevollmächtigt:

beigeladen:
Landkreis Leipzig
vertreten durch den Landrat
Stauffenbergstraße 4, 04552 Borna

wegen

Baugenehmigung für Errichtung einer Wohnanlage mit Gewerbeanteil (N); Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz, 2. Abänderungsverfahren nach § 80 VII VwGO hier: Beschwerde

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergericht Meng, die Richterin am Obergericht Schmidt-Rottmann und die Richterin am Obergericht Gretsche

am 23. Oktober 2023

beschlossen:

Die Beschwerde des Antragsgegners gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 4. Juli 2023 - 4 L 189/20 - wird zurückgewiesen.

Der Antragsgegner trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen, die diese auf sich behält.

Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 7.500,00 € festgesetzt

Gründe

- 1 Die Beschwerde hat keinen Erfolg.
- 2 Die vom Antragsgegner dargelegten Gründe, die den Prüfungsumfang des Senats gemäß § 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO begrenzen, rechtfertigen eine Änderung des angefochtenen Beschlusses nicht.
- 3 1. Das Verwaltungsgericht hat mit dem angegriffenen Beschluss vom 4. Juli 2023 im zweiten - Abänderungsverfahren nach § 80a Abs. 3 Satz 2, § 80 Abs. 7 Satz 2 VwGO seinen vorangegangenen Beschluss vom 26. Mai 2020 - 4 L 189/20 abgeändert und den Antrag des Antragsgegners, die aufschiebende Wirkung seines Widerspruchs gegen die der Antragstellerin vom Beigeladenen erteilte Baugenehmigung vom 17. Februar 2020 in Gestalt des 1. Nachtrags zur Baugenehmigung vom 9. März 2022 und des 2. Nachtrags zur Baugenehmigung vom 23. März 2023, abgelehnt.
- 4 Der Antragsgegner hatte im vorangegangenen vorläufigen Rechtsschutzverfahren die Anordnung der aufschiebenden Wirkung seines Widerspruchs gegen die der Antragstellerin erteilte Baugenehmigung des Beigeladenen vom 17. Februar 2020 für die Errichtung einer Wohnanlage (Häuser A-F) mit 36 Wohnungen mit Gewerbeanteil (EG Häuser C-D) und einer Tiefgarage (mit 48 PKW-Stellplätzen) beantragt (im Folgenden:

Vorhaben). Mit Beschluss vom 26. Mai 2020 ordnete das Verwaltungsgericht die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs des Antragsgegners im Ergebnis einer Interessenabwägung antragsgemäß an. Die dagegen gerichtete Beschwerde der Antragstellerin wies das Sächsische Obergerverwaltungsgericht zurück (Senatsbeschl. v. 10. August 2020 - 1 B 246/20 -, juris).

- 5 In der Folge holte die Antragstellerin sodann ein Geruchsgutachten sowie eine Schallimmissionsprognose ein und beantragte am 23. November 2021 beim Beigeladenen eine 1. Tektur zur Baugenehmigung vom 17. Februar 2020. Hierzu erteilte der Beigeladene mit Bescheid vom 9. März 2022 der Antragstellerin einen 1. Nachtrag zur Baugenehmigung. Den - ersten - Abänderungsantrag der Antragstellerin im vorläufigen Rechtsschutz vom 3. April 2022 lehnte das Verwaltungsgericht mit Beschluss vom 5. September 2022 ab. Das Aussetzungsinteresse des Antragsgegners überwiege das öffentliche Interesse am Vollzug der Baugenehmigung in Gestalt des 1. Nachtrags, weil sie sich voraussichtlich als rechtswidrig erweise. Die heranrückende Wohnbebauung verletze voraussichtlich gegenüber dem bestehenden emittierenden Landwirtschaftsbetrieb das Gebot der Rücksichtnahme. Das Wohnbauvorhaben der Antragstellerin würde einer erheblichen, vom Betrieb des Antragsgegners ausgehenden Lärm- und Geruchsbelastung ausgesetzt sein. Die hiergegen gerichtete Beschwerde der Antragstellerin wies das Sächsische Obergerverwaltungsgericht zurück (Senatsbeschl. v. 1. Dezember 2022 - 1 B 267/22 -, juris).
- 6 Am 29. November 2022 beantragte die Antragstellerin beim Beigeladenen eine 2. Tektur zur Baugenehmigung vom 17. Februar 2020. Unter Beibehaltung der geplanten Größe, Lage und Anzahl der Wohnungen sollten die Grundrisse der Häuser A und B dergestalt verändert werden, dass die Fenster der Wohnungen an der Nordfassade mit einer Festverglasung ausgeführt werden und die zunächst nach Norden hin ausgerichteten Schlafräume nunmehr an der Südfassade der Gebäude errichtet werden sollen. Für die nach Norden ausgerichteten Bäder und Kochnischen sei eine präsent- und bedarfsgeführte Abluftanlage geplant, für welche die Zuluft von der Fassadensüdseite zugeführt werden solle.
- 7 Mit Bescheid vom 23. März 2023 änderte der Beigeladene die der Antragstellerin am 17. Februar 2020 erteilte Baugenehmigung um folgenden 2. Nachtrag: „Anstelle der bzw. neben den ursprünglich genehmigten Bauvorlagen sind nunmehr die geänderten und mit dem Zugehörigkeitsvermerk versehenen Bauvorlagen für die weitere Ausführung des Vorhabens verbindlich. Bestandteile dieses Nachtrags zur Baugenehmigung

sind: - die als Anlage 1 beigefügten Entscheidungsgrundlage und Nebenbestimmungen ...“. Nach Anlage 1 „Entscheidungsgrundlagen und Nebenbestimmungen“ werden die im Bescheid vom 9. März 2022 verfügten Nebenbestimmungen wie folgt geändert: „2. Nebenbestimmungen 2.1 die Fenster der Wohneinheiten an der Nordfassade der Häuser A und B sind, wie in den Zeichnungen der Tekturunterlagen vom 29.11.2022 ersichtlich, festverglast auszuführen. 2.2 die Zuluft für die Wohneinheiten der Häuser A und B ist ausschließlich über Lufteinlässe an der Südfassade zu gewährleisten.“ Über den dagegen gerichteten Widerspruch des Antragsgegners vom 29. März 2023 wurde noch nicht entschieden.

- 8 Auf den - zweiten - Abänderungsantrag der Antragstellerin vom 2. April 2023 hat das Verwaltungsgericht mit angegriffenem Beschluss vom 4. Juli 2023 seinen Beschluss vom 26. Mai 2020 geändert und den Antrag des Antragsgegners auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung seines Widerspruchs gegen die der Antragstellerin erteilte Baugenehmigung vom 17. Februar 2020 in Gestalt des 1. Nachtrags zur Baugenehmigung vom 9. März 2022 und des 2. Nachtrags zur Baugenehmigung vom 23. März 2023 abgelehnt. Der zulässige Abänderungsantrag sei begründet. Es überwiege nunmehr das öffentliche Interesse und das Interesse der Antragstellerin am Vollzug der Baugenehmigung in Gestalt des 2. Nachtrags das Aussetzungsinteresse des Antragsgegners. Der Antrag des Antragsgegners auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung seines Widerspruchs gegen die Baugenehmigung in Gestalt des 2. Nachtrags sei nach aktueller Sachlage und unter Berücksichtigung der nun im Wege der „architektonischen Selbsthilfe“ geplanten Maßnahmen nicht mehr begründet. Die Baugenehmigung in Gestalt des 2. Nachtrags verstoße voraussichtlich nicht gegen nachbarschützende formelle oder verfahrensrechtliche Vorgaben. Sie verletze nach summarischer Prüfung den Antragsgegner auch nicht in nachbarschützenden materiellen Rechten. Der Gebietserhaltungsanspruch des Antragsgegners werde voraussichtlich nicht verletzt. Es sei auch überwiegend wahrscheinlich, dass sich der Antragsgegner voraussichtlich nicht (mehr) erfolgreich auf einen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot berufen könne. Unter Berücksichtigung der nunmehr geplanten Festverglasung der zu den Wohnungen gehörenden Fenster in der Nordfassade der Häuser A und B sei das Wohnbauvorhaben der Antragstellerin nicht mehr überwiegend wahrscheinlich vom landwirtschaftlichen Betrieb des Antragsgegners ausgehenden erheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt. Unter Berücksichtigung der geplanten Festverglasung und der geplanten Errichtung der Lufteinlässe ausschließlich an der Südfassade sei es ebenso wenig überwiegend wahrscheinlich, dass das Wohnbauvorhaben der Antragstellerin vom landwirtschaftlichen Betrieb des Antragsgegners ausgehenden erheblichen Geruchs- oder Staubbelastrungen ausgesetzt wäre.

- 9 2. Gegen den ihm am 6. Juli 2023 zugestellten Beschluss hat der Antragsgegner am 18. Juli 2023 Beschwerde eingelegt. Mit seiner Beschwerdebegründung vom 31. Juli 2023 macht er geltend, die Baugenehmigung sei rechtswidrig. Es fehle an der hinreichenden Bestimmtheit, insbesondere hinsichtlich der Nebenbestimmungen. Die Art und Weise der Nachbarbeteiligung verletze den Antragsgegner in seinen Rechten. Die Baugenehmigung sei auch deswegen rechtswidrig, weil die neue räumliche Anordnung der Wohn- und Schlafräume und die Nebenbestimmungen nicht als drittschützende Regelungen ausgestaltet worden seien. Die Baugenehmigung verletze darüber hinaus den Gebietserhaltungsanspruch sowie das Rücksichtnahmegebot im Hinblick auf Schall, Geruch und Staub.
- 10 Die Antragstellerin und die Beigeladene verteidigen den angegriffenen Beschluss.
- 11 3. Die vom Antragsgegner fristwährend dargelegten Gründen, die den Prüfungsumfang des Senats beschränken (§ 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO), rechtfertigen keine Änderung des angegriffenen Eilbeschlusses. Das Verwaltungsgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass der am 2. April 2023 gestellte Abänderungsantrag der Antragstellerin nach § 80a Abs. 3 Satz 2, § 80 Abs. 7 Satz 2 VwGO zulässig und begründet ist.
- 12 Im Rahmen eines Baunachbarstreits kann das Gericht nach § 80a Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3, § 80 Abs. 5 VwGO die aufschiebende Wirkung des von einem Nachbarn eingelegten Rechtsbehelfs gegen die gemäß § 212a Abs. 1 BauGB kraft Gesetzes sofort vollziehbare Baugenehmigung anordnen. Dazu ist eine Abwägung zwischen dem öffentlichen Interesse des Antragsgegners - in der vorliegenden Prozesskonstellation: des Beigeladenen - und dem Interesse des Bauherrn - hier: der Antragstellerin - an der sofortigen Vollziehung der Baugenehmigung auf der einen Seite und dem Interesse des Antragstellers - in der vorliegenden Prozesskonstellation: des Antragsgegners - an deren Aussetzung auf der anderen Seite anzustellen. Maßgebend für diese Abwägung sind im Regelfall die Erfolgsaussichten des eingelegten Rechtsbehelfs. Verstößt die angefochtene Baugenehmigung nach der im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes gebotenen summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage nicht gegen nachbarschützende Regelungen, kann ein schutzwürdiges Interesse des Antragstellers an der Anordnung der aufschiebenden Wirkung seines Rechtsbehelfs in der Regel nicht anerkannt werden, weil das öffentliche Interesse an der Ausnutzung der Baugenehmigung in einem solchen Fall Vorrang hat. Verstößt andererseits die Baugenehmigung gegen nachbarschützende Vorschriften und Rechtsgrundsätze, so ist dem Antrag auf Anord-

nung der aufschiebenden Wirkung stattzugeben, weil an der Ausnutzung rechtswidriger Verwaltungsakte kein öffentliches Interesse besteht. Sofern Rechtmäßigkeit oder Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung bei überschlägiger Prüfung nicht evident erscheinen, sind die betroffenen Interessen im Übrigen gegeneinander abzuwägen.

- 13 Davon ausgehend hat das Verwaltungsgericht zu Recht seinen vorangegangenen Beschluss vom 26. Mai 2020 - 4 L 189/20 abgeändert und den Antrag des Antragsgegners, die aufschiebende Wirkung seines Widerspruchs gegen die der Antragstellerin vom Beigeladenen erteilte Baugenehmigung vom 17. Februar 2020 in Gestalt des 1. Nachtrags zur Baugenehmigung vom 9. März 2022 und des 2. Nachtrags zur Baugenehmigung vom 23. März 2023 anzuordnen, abgelehnt. Mit dem Verwaltungsgericht geht der Senat nach summarischer Prüfung davon aus, dass das öffentliche Interesse sowie das Interesse der Antragstellerin an der sofortigen Vollziehung der ihr erteilten Baugenehmigung in Gestalt des 2. Nachtrags gegenüber dem privaten Aussetzungsinteresse des Antragsgegners überwiegen, weil die angegriffene Baugenehmigung in Gestalt des 2. Nachtrags ihn nicht - mehr - in seinen Rechten verletzt. Auf die zutreffenden Ausführungen des angefochtenen Beschlusses auf S. 20 ff. bis S. 36 vorletzter Absatz, denen der Senat folgt, wird gemäß § 122 Abs. 2 Satz 3 VwGO Bezug genommen.
- 14 a) Mit dem Verwaltungsgericht geht der Senat davon aus, dass die angegriffene Baugenehmigung den Antragsgegner nicht aus formellen Gründen in seinen Rechten verletzt.
- 15 aa) Eine Rechtsverletzung des Antragsgegners aus formellen Gründen lässt sich nicht damit begründen, dass die Zustellung der Baugenehmigung in Gestalt des 2. Nachtrags ohne die Bauvorlagen zur beantragten 2. Tektur erfolgte.
- 16 Haben die Nachbarn - wie hier der Antragsgegner - dem Bauvorhaben nicht zugestimmt, ist ihnen gemäß § 70 Abs. 3 Satz 1 SächsBO die Baugenehmigung zuzustellen. Ausweislich des klaren Wortlauts der Vorschrift bedarf es lediglich der Zustellung der Baugenehmigung selbst. Dafür, dass zugleich auch die mit einem Zugehörigkeitsvermerk versehenen grün gestempelten Bauvorlagen dem Nachbarn zugestellt werden müssten, bietet der Gesetzeswortlaut des § 70 SächsBO keinen Anhaltspunkt. Der Gesetzgeber hat den Bauantrag und die Bauvorlagen in § 68 SächsBO gesondert normiert. Nach der Regelung über die Beteiligung der Nachbarn in § 70 Abs. 2 SächsBO ist vorgesehen, dass die nach Absatz 1 vorgeschriebene Benachrichtigung vor Erteilung von Abweichungen und Befreiungen entfällt, wenn die zu benachrichtigenden

Nachbarn die Lagepläne und Bauzeichnungen unterschrieben oder der Erteilung von Abweichungen und Befreiungen schriftlich zugestimmt haben. Dagegen schreibt der nachfolgende Absatz 3 des § 70 SächsBO die Zustellung allein der Baugenehmigung vor, während die Bauvorlagen in diesem Absatz keine Erwähnung finden. Hätte der Gesetzgeber das Zustellerfordernis über den Genehmigungsbescheid hinaus auch auf die Bauvorlagen erstrecken wollen, wäre es nach Wortlaut und Systematik der vorgenannten Bestimmungen zu erwarten gewesen, dass er dies in § 70 Abs. 3 Satz 1 SächsBO ausdrücklich normiert. Stattdessen hat der Gesetzgeber für eine Ersetzung der Zustellung durch öffentliche Bekanntmachung nach § 70 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 2 SächsBO in den in Halbsatz 1 genannten Fällen vorgesehen, dass die Bekanntmachung - sogar nur - den verfügenden Teil der Baugenehmigung oder die Entscheidung über Abweichungen oder Befreiungen, die Rechtsbehelfsbelehrung und einen Hinweis darauf zu enthalten hat, wo die Akten eingesehen werden können. Soweit der Antragsgegner schließlich meint, mangels Kenntnis der grün gestempelten Bauvorlagen könne sich ein betroffener Nachbar den Genehmigungsinhalt nicht erschließen, kann dem nicht gefolgt werden. Denn auch ein Nachbar, dem nur die Baugenehmigung zugestellt wurde, vermag sich ohne Weiteres im Wege der Akteneinsicht (§ 1 Satz 1 Sächs-VwVfZG i. V. m. § 29 Abs. 1 Satz 1 VwVfG) Kenntnis von den grün gestempelten Bauvorlagen verschaffen und hierdurch den Genehmigungsgegenstand im Einzelnen zu identifizieren, was ihm innerhalb der einmonatigen Widerspruchsfrist zuzumuten ist.

- 17 bb) Ebenso wenig ist eine Rechtsverletzung des Antragsgegners deswegen zu besorgen, weil die neue räumliche Anordnung der Wohn- und Schlafräume und die Nebenbestimmungen nicht als drittschützende Regelung ausgestaltet worden wären. Inhalt und Gegenstand der angegriffenen Baugenehmigung ergeben sich aus der Genehmigung selbst und den grün gestempelten Bauvorlagen zur 2. Tektur (vgl. im Einzelnen nachfolgend unter 3. b) aa). Wie das Verwaltungsgericht zutreffend ausgeführt hat, sind die Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe zum Schutz der heranrückenden Wohnbebauung vorliegend unmittelbar in die 2. Tektur eingeflossen, die der Beigeladene im 2. Nachtrag zur Baugenehmigung sodann genehmigt hat. Sie sind mithin Gegenstand und Inhalt der angegriffenen Baugenehmigung.
- 18 Dem Antragsgegner kann nicht darin gefolgt werden, es stünde im Belieben der Antragstellerin, ob sie die geplanten Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe letztlich umsetzt. Die gerichtliche Prüfung durch den Senat bezieht sich auf die von der Antragstellerin mit der 2. Tektur beantragte und vom Beigeladenen erteilte Baugeneh-

migung in Gestalt des 2. Nachtrags, mithin die Genehmigungsplanung. Würde die Antragstellerin dementsgegen bei der tatsächlichen Bauausführung von den in der 2. Tekur umgesetzten Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe abweichen, wäre ein solches *aliud* nicht mehr von dem hier allein zu beurteilenden 2. Nachtrag zur Baugenehmigung umfasst. In einem solchen Fall könnte sich die Antragstellerin nicht auf eine Legalisierungswirkung berufen. Aus der Legalisierungswirkung einer wirksam erteilten Baugenehmigung, die sich zugleich unmittelbar auch auf zivilrechtliche Abwehransprüche auswirkt (BGH, Urt. v. 21. Januar 2022 - V ZR 76.20 -, juris Rn. 14), ergibt sich ein formeller Bestandsschutz (vgl. Decker, BayVBl. 2011, 517, 522). Dies hat zur Folge, dass ein Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde gegen die genehmigte Nutzung erst nach einer unanfechtbaren oder zumindest für sofort vollziehbar erklärten Aufhebung der Baugenehmigung erfolgen darf (Senatsurt. v. 22. Dezember 2017 - 1 A 111/15 -, juris Rn. 39 m. w. N.; Senatsbeschl. v. 10. Juni 2021 - 1 B 217/21 -, juris Rn. 17; Decker a. a. O. m. w. N.; ebenso für Beseitigungsanordnungen Schmuck, in: Jäde/Dirnberger/Böhme, Bauordnungsrecht Sachsen, Stand Januar 2023, § 80 Rn. 3; Kober, in: Dammert/Kober/Rehak, Die neue SächsBO, 2. Aufl., § 80 Rn. 8). Ein formeller Bestandsschutz durch die Baugenehmigung entfällt dagegen bei einer planabweichenden Ausführung, wenn durch die Abweichung bei der Vorhabengenehmigung zu berücksichtigende Belange so erheblich berührt, dass sich die Zulässigkeitsfrage neu stellt (Schmuck, a. a. O., § 80 Rn. 4 m. w. N.). Vorliegend wäre indessen gerade bei einer tatsächlichen - Abweichung von den nunmehr vorgesehenen Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe, die der Genehmigungsplanung im 2. Nachtrag zur Baugenehmigung zugrunde liegen, die Genehmigungsfähigkeit des streitbefangenen Vorhabens neu zu beurteilen.

- 19 Soweit im umgekehrten Fall die Antragstellerin oder in deren Rechtsnachfolge einzelne Wohnungseigentümer der Häuser A und B ein bauaufsichtliches Einschreiten nach § 80 Satz 2 SächsBO gegen den landwirtschaftlichen Betrieb des Antragsgegners wegen unzumutbarer Lärm- oder Geruchsbelästigungen begehren sollten, hätte der Beigeladene als Bauaufsichtsbehörde im Rahmen seines pflichtgemäßen Ermessens (vgl. BVerwG, Urt. v. 6. Juni 2019 - 4 C 10.18 -, juris Rn. 26 ff.; Senatsurteile v. 18. Oktober 2018 - 1 A 84/16 -, juris Rn. 28., v. 19. Februar 2008 - 1 B 182/07-, juris Rn. 17 ff. und v. 20. August 2020 - 1 A 1194/17 -, juris) einen fehlenden formellen Bestandsschutz der benachbarten Wohnbebauung zu berücksichtigen. Gerade der Aspekt, dass die Bauausführung einer heranrückenden Wohnbebauung abweichend von den zum *eigenen* Schutz vor Lärm- und Geruchsbelästigungen geplanten und genehmigten Maß-

nahmen der architektonischen Selbsthilfe erfolgt, dürfte dabei eine Ablehnung des Antrags auf bauaufsichtliches Einschreiten gegen eine bereits zuvor bestehende störende Nutzung nahelegen. Denn einer Ausübung nachbarlicher Abwehrrechte stünde in einem solchen Falle das aus dem Grundsatz von Treu und Glauben abgeleitete Verbot widersprüchlichen Verhaltens - *venire contra factum proprium* - entgegen. Der Grundsatz von Treu und Glauben gehört zu den allgemeinen Grundsätzen des Verwaltungsrechts (BVerwG, Beschl. v. 16. Juli 2018 - 4 B 65.17 -, juris Rn. 5 m. w. N.). Er umfasst etwa die Fallgruppe des Verbots widersprüchlichen Verhaltens wie auch deren Unterfall der Verwirkung (vgl. etwa BVerwG, Urt. v. 7. Februar 1974 - III C 115.71 -, juris Rn. 18; BVerwG, Beschl. v. 11. Februar 2019 - 4 B 28.18 -, juris Rn. 6; BVerwG, Beschl. v. 31. Januar 2019 - 4 B 31.18 -, juris Rn. 5 m. w. N.). Das Verbot widersprüchlichen Verhaltens steht einer Rechtsausübung entgegen, wenn der Berechtigte durch seine Erklärung oder durch sein Verhalten bewusst oder unbewusst eine Sach- oder Rechtslage geschaffen hat, auf die sich der andere Teil verlassen durfte und auch verlassen hat; in diesen Fällen darf der andere Teil nach dem Grundsatz von Treu und Glauben in seinem Vertrauen nicht enttäuscht werden (OVG NRW, Urt. v. 5. September 2017 - 7 A 1069/14 -, juris Rn. 37). Dabei haben Änderungen der Eigentumsverhältnisse keinen Einfluss auf die Verwirkung eines nachbarlichen Abwehrrechts (Senatsbeschl. v. 3. März 2010 - 1 B 23/10 -, juris Rn. 7); dies gilt gleichermaßen für das Verbot widersprüchlichen Verhaltens. Sollte demnach die Antragstellerin trotz der hier geführten umfangreichen gerichtlichen Eilverfahren nach § 80a, § 80 Abs. 5, Abs. 7 SächsBO und der von ihr gewonnenen Einsicht, aus Gründen des Lärm- und Geruchsschutzes die in der 2. Tektur geplanten und im 2. Nachtrag der Baugenehmigung beinhalteten Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe vorzusehen, hiervon bei der Bauausführung entgegen ihrer aktenkundigen Äußerungen auch gegenüber dem Antragsgegner abweichen, wäre es ihr - wie auch einem einzelnen Wohnungseigentümer als Rechtsnachfolger - verwehrt, sich auf einen durch eigenen Rechtsverstoß herbeigeführten unzureichenden Schutz vor Lärm- und Geruchsbelästigungen zu berufen.

- 20 b) Mit dem Verwaltungsgericht geht der Senat im Ergebnis der summarischen Prüfung davon aus, dass die angegriffene Baugenehmigung in Gestalt des 2. Nachtrags den Antragsgegner nicht mehr aus materiellen Gründen in seinen Rechten verletzt.
- 21 aa) Soweit der Antragsgegner meint, die Baugenehmigung sei nicht hinreichend bestimmt, kann ihm nicht gefolgt werden.

- 22 Gemäß § 1 Satz 1 SächsVwVfZG i. V. m. § 37 Abs. 1 VwVfG muss die durch einen Verwaltungsakt getroffene Regelung hinreichend klar verständlich und in sich widerspruchsfrei sein. Eine Baugenehmigung ist hinreichend bestimmt, wenn sie klar erkennen lässt, was genau genehmigt wurde und welchen Umfang die gestattende Wirkung der Genehmigung hat (BVerwG, Beschl. v. 20. Mai 2014 - 4 B 21.14 -, juris Rn. 9). Die Bauaufsichtsbehörde bestimmt Inhalt und Reichweite einer von ihr erteilten Baugenehmigung; Teil dieser Entscheidung ist es, anhand der vom Bauherren mit dem Bauantrag eingereichten Bauvorlagen den Genehmigungsgegenstand im Einzelnen zu bezeichnen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 7. Januar 1997 - 4 B 240.96 -, juris Rn. 3). In diesem Sinne wird der Genehmigungsgegenstand durch den Bauantrag bestimmt, wobei neben der textlichen Bezeichnung der Baumaßnahme vorrangig die mit einem Zugehörigkeitsvermerk versehenen grün gestempelten Bauvorlagen (u. a. Lageplan, Baubeschreibung und Bauzeichnungen) heranzuziehen sind (Senatsurt. v. 5. Juli 2023 - 1 A 418/20 -, juris Rn. 57; Senatsbeschl. v. 14. Juni 2017 - 1 B 21/17 -, juris Rn. 4; Senatsurt. v. 9. März 2017 - 1 A 331/16 -, juris Rn. 26 und Senatsbeschl. v. 23. Januar 2017 - 1 A 516/14 -, juris Rn. 28). Bezogen auf baurechtliche Nachbarstreitverfahren bedeutet das, dass die Baugenehmigung für sich oder zusammen mit den mit einem Zugehörigkeitsvermerk versehenen Bauvorlagen hinsichtlich nachbarrechtsrelevanter Merkmale des zur Genehmigung gestellten Vorhabens bestimmt sein muss. Fehlt es hieran, ist die Baugenehmigung rechtswidrig und verletzt den Nachbarn in seinen Rechten, weil eine Verletzung materieller Nachbarrechte bei der Ausführung des Bauvorhabens nicht ausgeschlossen ist (Senatsurt. v. 5. Juli 2023 - 1 A 418/20 -, juris Rn. 57, Senatsbeschl. v. 11. Februar 1997 - 1 S 531/96 -, SächsVBI 1998, 56, 57 unter Hinweis auf Senatsbeschl. v. 6. September 1996 - 1 S 446/96).
- 23 Hieran gemessen genügt die angegriffene Baugenehmigung in Gestalt des 2. Nachtrags dem Bestimmtheitserfordernis in seiner nachbarschützenden Ausprägung. Wie das Verwaltungsgericht zutreffend und ausführlich ausgeführt hat (Beschlussabdruck S. 20 bis 23), sind alle zum Gegenstand des 2. Nachtrags gemachten Bauantragsunterlagen zur 2. Tektur ordnungsgemäß mit einem Zugehörigkeitsstempel versehen, wodurch auch die örtliche Lage der in Festverglasung auszuführenden Fenster an der Nordfassade der Häuser A und B und die räumliche Anordnung der Wohnräume eindeutig festgeschrieben sind. In den grüngestempelten Bauvorlagen zur 2. Tektur sind insbesondere die zur Nordseite weisenden Wohnungsfenster der Häuser A und B rot als „Fenster mit Festverglasung“ und im Grundriss zum Obergeschoss und Dachgeschoss zusätzlich jeweils mit dem Begriff „Festverglasung“ gekennzeichnet. Soweit im

letzten genannten Grundriss ein einzelnes dieser Fenster augenscheinlich erst nachträglich handschriftlich rot markiert wurde, steht eine festverglaste Ausführung schon deswegen außer Frage, weil auch dieses Fenster bereits mit dem gedruckten Begriff „Festverglasung“ versehen war. Anders als der Antragsgegner meint, besteht im Übrigen auch kein Bedürfnis für „erhöhte Anforderungen“ an die Bestimmtheit einer Baugenehmigung „wegen deren dinglicher Wirkung“. Auch für einen Rechtsnachfolger der Bauherrin ergeben sich Inhalt und Umfang der Baugenehmigung aus der Baugenehmigung selbst und den mit einem Zugehörigkeitsstempel versehenen Bauvorlagen, die in der behördlichen Bauakte verbleiben. Für einen formellen Bestandsschutz einer Baugenehmigung (vgl. hierzu Senatsurt. v. 5. Juli 2023 - 1 A 418/20 -, juris Rn. 48 ff.) könnte sich auch ein Rechtsnachfolger der Antragstellerin nicht auf abweichende Bauzeichnungen, die der Baubehörde nicht mit dem Bauantrag vorgelegt oder von ihr letztlich nicht mit einem Zugehörigkeitsstempel versehen wurden, berufen. Insofern kann es für die Frage der Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung in Gestalt des 2. Nachtrags nicht auf anderweitige Bauzeichnungen der Antragstellerin ankommen. Der Senat entnimmt dem Beschwerdevorbringen des Antragsgegners dessen Befürchtung, die Antragstellerin könnte etwaige Erwerben von Eigentumswohnungen aus dem Vorhaben im Unklaren über den Genehmigungsinhalt lassen. Unbeschadet der zivilrechtlichen Aufklärungspflichten der Antragstellerin bei einem Verkauf von Eigentumswohnungen (vgl. hierzu etwa BGH, Urt. v. 15. September 2023 - V ZR 77/22 -, juris Rn. 13 ff. m. w. N.) steht es einem künftigen (Wohnungs-)Eigentümer jedoch frei, sich durch Akteneinsicht bei der Behörde (§ 1 Satz 1 SächsVwVfZG i. V. m. § 29 Abs. 1 Satz 1 VwVfG) Kenntnis über den genauen Inhalt der Baugenehmigung zu verschaffen.

- 24 Soweit der Antragsgegner im Übrigen meint, der in den Nebenbestimmungen des 2. Nachtrags verwendete Begriff „festverglast“ (Nr. 2.1) genüge nicht, um eine Ausführung in luft-, geruchs- und geräuschundurchlässiger Form festzuschreiben, folgt der Senat dem nicht. Im Hinblick auf Geräuschimmissionen entfällt schon dem Grunde nach eine schalltechnische Relevanz der Räumlichkeiten an der Nordfassade der Häuser A und B wegen der nun vorgesehenen Ausführung als Festverglasung; hierzu wird auf die zwischen den Beteiligten ergangene Senatsentscheidung (Senatsbeschl. v. 1. Dezember 2022 - 1 B 267/22 -, juris Rn. 31 m. w. N. zur Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts) verwiesen. Auf die in der Beschwerdebegründung genannten unterschiedlichen technischen Ausführungsmöglichkeiten einer Festverglasung kommt es deshalb nicht an. Im Hinblick auf Geruchsmissionen und Luft im Allgemeinen bedarf es über den Begriff „festverglast“ ebenfalls keiner weitergehenden präzisierenden

Formulierung, um einer Rechtsbeeinträchtigung für den bestehenden Landwirtschaftsbetrieb des Antragsgegners durch die heranrückende Wohnbebauung entgegenzuwirken. Denn der 2. Nachtrag sieht in seinen Nebenbestimmungen unter Nr. 2.2 ausdrücklich vor, dass die Zuluft für die Wohneinheiten der Häuser A und B ausschließlich über Lufteinlässe an der Südfassade zu gewährleisten ist. Selbst wenn eine künftige Festverglasung am Bauvorhaben in luft- und geruchsdurchlässiger Weise ausgeführt werden würde, ist aufgrund der präsenz- und bedarfsgeführten Abluftanlage der nordseitigen Räumlichkeiten und die Luftnachströmung mittels Überstrom-Luftdurchlässe wegen der von der Fassadensüdseite vorgeschriebene Zuluftzufuhr zu erwarten, dass etwaige über die nordseitigen Fenster eintretende Gerüche über die Abluftanlage bedarfsgerecht abgeführt werden können. Dass die nordseitig geplanten Bäder und Kochnischen eine präsenz- und bedarfsgerechte Abluftanlage erhalten und die notwendige Luftnachströmung innerhalb der Wohnung über Überstrom-Luftdurchlässe erfolgt, ergibt sich aus der Beschreibung im Bauantrag zur 2. Tektur vom 29. November 2022 und ist über deren Wiedergabe in Anlage 1, dort Seite 4 zum Nachtrag vom 23. März 2023 auch Gegenstand der angegriffenen Baugenehmigung.

- 25 bb) Nach Aktenlage ist eine Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs des Antragsgegners nicht offensichtlich zu besorgen.
- 26 Im nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses gibt der aus § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO herrührende Gebietserhaltungsanspruch (vgl. Söfker/Hellriegel, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 150. EL Mai 2023 [EZKB], BauGB § 34 Rn. 80), die Möglichkeit, das Eindringen einer gebietsfremden Nutzung und die schleichende Umwandlung des Baugebiets unabhängig von einer konkreten Beeinträchtigung zu verhindern (vgl. BVerwG, Beschl. v. 18. Dezember 2007 - 4 B 55.07 -, juris Rn. 5; Urt. v. 16. September 1993 - 4 C 28.91 -, BVerwGE 94, 151-163, juris Rn. 23; Senatsurt. v. 30. Juli 2020 - 1 A 23/17 -, juris Rn. 29).
- 27 In der Modifikation als sog. Gebietsprägungserhaltungsanspruch kann ausnahmsweise die Quantität eines Vorhabens in seine Qualität umschlagen, also die Größe einer baulichen Anlage die Art der baulichen Nutzung erfassen (vgl. BVerwG, Urt. v. 16. März 1995 - 4 C 3.94 -, juris Rn. 17). Die für das „Umschlagen der Quantität in Qualität“ einschlägigen Fallkonstellationen (vgl. BVerwG, Urt. v. 16. März 1995 a. a. O.; BayVGh, Urt. v. 15. Dezember 2010 - 2 B 09.2419 -, juris Rn. 30; BayVGh, Beschl. v. 25. August 2009 - 1 CS 09.287 -, juris Rn. 36; BayVGh, Beschl. v. 26. Mai 2008 - 1 CS 08.881 -, juris Rn. 47) betreffen jeweils Fälle, in denen nach Verwirklichung des

Vorhabens die vorherige Baugebietseinstufung nicht mehr „sicher“ erscheinen würde. So kann etwa ein hinzutretendes, übergroßes Vorhaben der Wohnnutzung in einem faktischen allgemeinen Wohngebiet die Gefahr begründen, dass sich der Gebietscharakter zu einem reinen Wohngebiet ändert (vgl. Senatsbeschl. v. 20. September 2011 - 1 B 157/11 -, juris Rn. 7; Senatsurt. v. 30. Juli 2020 - 1 A 23/17 -, juris Rn. 32).

- 28 Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauNVO). Der Gebietscharakter eines Dorfgebiets als ländliches Mischgebiet hängt dabei nicht von einem bestimmten prozentualen Mischverhältnis dieser Hauptfunktionen ab; indes wandelt sich der Gebietscharakter eines Dorfgebiets, wenn die landwirtschaftliche Nutzung völlig verschwindet und auch eine Wiederaufnahme ausgeschlossen erscheint (vgl. BVerwG, Urt. v. 23. April 2009 - 4 CN 5.07 -, juris Rn. 8, 10; Beschl. v. 29. Mai 2001 - 4 B 33.01 -, juris Rn. 5). Im Gegensatz zu den Baugebieten nach §§ 3, 4 BauNVO, die allein durch die Wohnnutzung geprägt sind, dient das Dorfgebiet aber auch und vor allem der Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Betriebsstellen (BVerwG, Beschl. v. 29. Mai 2001 - 4 B 33.01 -, juris Rn. 5). Der Begriff des landwirtschaftlichen Betriebs in § 5 Abs. 1, 2 Nr. 1 BauNVO umfasst auch Nebenerwerbsbetriebe, die zur erforderlichen Prägung jedenfalls beitragen (BVerwG, Urt. v. 20. Juni 2023 - 4 CN 7.21 -, juris Rn. 8, 9). Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist nach § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO vorrangig Rücksicht zu nehmen. Diese Vorrangregelung berücksichtigt, dass die Baunutzungsverordnung das Dorfgebiet als einziges Baugebiet für Standorte von land- und forstwirtschaftlichen Betriebsstellen bestimmt - sieht man ab von der Möglichkeit der Festsetzung von bestimmten Sondergebieten für die Landwirtschaft ab (Söfker, in: EZKB, BauNVO § 5 Rn. 14).
- 29 Bezogen auf ein Dorfgebiet dient der Gebietserhaltungsanspruch dazu, sicherzustellen, dass das Dorfgebiet als Baugebiet bauplanungsrechtliche Grundlage für die drei Hauptnutzungsarten bleibt. Ein Gebietserhaltungsanspruch kommt in Betracht, wenn Vorhaben zugelassen werden, durch die der Charakter des Dorfgebiets als sog. ländliches Mischgebiet (vgl. BVerwG, Urt. v. 20. Juni 2023 - 4 CN 7.21 -, juris Rn. 9 m. w. N.) verlassen wird, weil eine der Hauptnutzungsarten nicht mehr prägend vertreten ist (Söfker, in: EZKB, BauNVO § 5 Rn. 57). Eine - sich jedenfalls in gewissen Grenzen haltende - Zunahme der Wohnbebauung in einem Dorfgebiet bewirkt für sich genom-

men noch keine - rechtlichen - Änderung des Gebietscharakters im Sinne der Baunutzungsverordnung (BVerwG, Beschl. v. 19. Januar 1996 - 4 B 7.96 -, juris Rn. 5). Soweit die Land- und Forstwirtschaft nicht vollständig oder im Wesentlichen verschwindet und deren Wiederaufnahme nicht mehr in Betracht kommt, stellt die Vorrangregelung in § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO auch bei Abnahme der Land- und Forstwirtschaft sicher, dass hierfür das Dorfgebiet bauplanungsrechtliche Grundlage bleibt und die für landwirtschaftliche Betriebe typischen Immissionen durch benachbarte schutzwürdige Nutzungen, wie vor allem der Wohnnutzung, zu berücksichtigen sind (Söfker, in: EZKB, BauNVO § 5 Rn. 57). Um den Charakter eines (faktischen) Dorfgebiets zu wahren, ist es nicht notwendig, dass die land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen quantitativ dominieren, entscheidend ist, ob die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe insgesamt noch ein angemessenes städtebauliches Gewicht gegenüber Wohnen und Gewerbe sowie den übrigen nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 ff. BauNVO zulässigen Nutzungen einnehmen (BayVGH, Beschl. v. 21. August 2018 - 15 ZB 17.2351 -, juris Rn. 6 m. w. N.; Söfker, in: EZKB, BauNVO § 5 Rn. 15).

- 30 Der Senat geht vorliegend mit dem Verwaltungsgericht weiterhin vom Bestehen eines faktischen Dorfgebiets aus. Dies stellt der Antragsgegner mit seinem Beschwerdebringen ebenso wenig in Frage wie den Umstand, dass das dem im Schwerpunkt dem Wohnen dienende Vorhaben der Antragstellerin rein nach der Art der baulichen Nutzung zulässig ist.
- 31 Soweit der Antragsgegner ein Umkippen vom bisherigen Dorfgebiet zu einer Gemen- gelage oder einem allgemeinen Wohngebiet befürchtet, weil sich die Zahl der Wohn- bevölkerung in der Umgebung der K..... „explosionsartig verdoppeln“ würde, ist ein solches Umkippen nach Aktenlage nicht überwiegend wahrscheinlich. Denn die be- stehenden landwirtschaftlichen Betrieben wie auch deren Wiederansiedlung ermög- lichende Gebäudestrukturen in der näheren Umgebung des Vorhabens (so bereits zu- treffend das Verwaltungsgericht im Ausgangsverfahren, VG Leipzig, Beschl. v. 26. Mai 2020 - 4 L 189/20 -, Beschlussabdruck S. 33 unter Hinweis auf VGH BW, Urt. v. 17. April 2013 - 5 S 3140/11 -, juris Rn. 47) prägen die nähere Umgebung weiterhin als Dorfgebiet; anzuführen sind insoweit der landwirtschaftliche Betrieb des Antragsgeg- ners mit umfangreicher Tierhaltung, der großflächige Vier-Seiten-Hof B..... Straße.. mit Schaf- und Hühnerhaltung, der großflächige Drei-Seiten-Hof K..... mit Ge- bäuden zur Pensions- und Wohnnutzung sowie zur Tierhaltung und das großflächige Gelände mit Gebäuden und Hallen des Blumenhauses und der Gärtnerei „.....“ in der K..... (vgl. hierzu im Ausgangsverfahren VG Leipzig, Beschl. v. 26. Mai

2020 - 4 L 189/20 -, Beschlussabdruck S. 33 f.). Auch eine erhöhte Anzahl von Wohngebäuden auf dem Vorhabenstandort vermag den Gebietscharakter des faktischen Dorfgebiets nach den Umständen des Falls nicht durchgreifend zu beeinträchtigen. Selbst bei einer Verdopplung der Wohnbevölkerung in der Umgebung der K..... - wie vom Antragsgegner behauptet - würden der landwirtschaftliche Betrieb des Antragsgegners und die vorgenannten landwirtschaftlichen Höfe, die wegen ihrer vorhandenen Gebäudestruktur eine Wiederansiedlung landwirtschaftlicher Betriebe und Wiederaufnahme einer landwirtschaftlichen Nutzung zumindest ermöglichen, nicht ihre das Dorfgebiet prägende Kraft verlieren, weil ihnen schon mit Blick auf ihre Anzahl weiterhin ein angemessenes städtebauliches Gewicht zukommt. Dass das faktische Dorfgebiet mit dem Bauvorhaben der Antragstellerin unmittelbar einen der vorgenannten Landwirtschaftshöfe verlieren würde, trägt auch der Antragsgegner mit seinem Beschwerdevorbringen nicht vor. Ein Umkippen des Dorfgebiets ist schließlich nicht deswegen zu befürchten, soweit der Antragsgegner auf eine weitere erteilte Baugenehmigung zur „Sanierung und Umbau des ehemaligen Gasthofes ‚.....‘ in M.....“ (B..... Straße..; Flurstücke.....,, und.....) verweist. Diese Genehmigung ist wegen der Anfechtung durch den Antragsgegner nicht bestandskräftig, ohne dass Anhaltspunkte für eine zwischenzeitliche Realisierung des dortigen Vorhabens bestünden. Vor allem aber handelt es sich bei dessen früherer Nutzung, die nun in eine Wohnnutzung umgewandelt werden soll, gerade nicht um einen landwirtschaftlichen Hof, sondern um einen ehemaligen Gasthof.

- 32 cc) Mit dem Verwaltungsgericht geht der Senat nach summarischer Prüfung davon aus, dass die angegriffene Baugenehmigung in Gestalt des 2. Nachtrags das aus § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 1 BauNVO resultierende nachbarschaftliche Rücksichtnahmegebot in Bezug auf den landwirtschaftlichen Betrieb des Antragsgegners nicht mehr verletzt.
- 33 (1) Das Wohnbauvorhaben der Antragstellerin in Gestalt der mit dem 2. Nachtrag genehmigten 2. Tektur dürfte keiner erheblichen Lärmbelastung mehr ausgesetzt sein.
- 34 Im Hinblick auf Geräuschemissionen entfällt schon dem Grunde nach eine schalltechnische Relevanz der Räumlichkeiten an der Nordfassade der Häuser A und B wegen der nunmehr vorgesehenen Ausführung als Festverglasung; hierzu wird auf die zwischen den Beteiligten ergangene Senatsentscheidung im ersten Abänderungsverfahren (Senatsbeschl. v. 1. Dezember 2022 - 1 B 267/22 -, juris Rn. 31 m. w. N. zur Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts) verwiesen. Soweit der Antragsteller meint,

auch über ein festverglastes Fenster finde eine Schallübertragung statt, kann dies dahingestellt bleiben. Aus der Maßgeblichkeit der Außen-Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 und der Definition des maßgeblichen Immissionsorts in A.1.3 des Anhangs der TA Lärm ergibt sich, dass dieses Regelungswerk den Lärmkonflikt bezüglich einer schutzwürdigen Wohnnutzung bereits an deren Außenwand und damit unabhängig von der Möglichkeit und Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen gelöst wissen will. Damit sichert die TA Lärm von vornherein für Wohnnutzungen einen Mindestwohnkomfort, der darin besteht, Fenster trotz der vorhandenen Lärmquellen öffnen zu können und eine natürliche Belüftung sowie einen erweiterten Sichtkontakt nach außen zu ermöglichen, ohne dass die Kommunikationssituation im Innern oder das Ruhebedürfnis und der Schlaf nachhaltig gestört werden können (BVerwG, Urt. v. 29. November 2012 - 4 C 8.11 -, juris Rn. 24). Dagegen lassen sich festverglaste Fenster gerade nicht öffnen. Zugleich liegt es auf der Hand, dass sich durch die Festverglasung an sich - wie auch durch ein geschlossenes Fenster - der innerhalb der Räumlichkeiten einwirkende Beurteilungspegel im Vergleich zu einem geöffneten Fenster reduziert. Dass die Lärmbelastung *innerhalb* der nordseitigen Wohnräume der Häuser A und B mit festverglastem Fenster den für Dorfgebiete maßgeblichen Immissionsrichtwert von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschreiten könnte, behauptet im Übrigen auch der Antragsgegner selbst nicht. Aus diesem Grund erscheint es für den Senat nach Aktenlage auch nicht erforderlich, dass infolge der durch die 2. Tektur vorgesehenen Änderungen ein erneutes Schallschutz- und Lärmgutachten hätte eingeholt werden müssen. Denn für die hier allein in Rede stehende Frage, ob der Antragsgegner aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung künftig Einschränkungen seines landwirtschaftlichen Betriebs befürchten muss, wären wiederum in einem künftigen baubehördlichen- oder immissionschutzrechtlichen Verfahren die nach der TA Lärm als Erkenntnis- und Orientierungshilfe maßgeblichen Immissionsorte heranzuziehen. Da jedoch nur an der Nordfassade der Häuser A und B eine Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte droht, dort aber sämtliche nach der TA Lärm maßgeblichen Immissionsorte wegen der nun mit dem 2. Nachtrag der Baugenehmigung bestimmten Festverglasung entfallen sind, müsste sich der Antragsgegner auch keine unzulässigen Lärmeinwirkungen vorwerfen lassen. Insofern kann auch seinem Einwand, bei „nicht zu öffnenden Fenster“ sei die Entscheidungs- und Beurteilungsgrundlage unzureichend, nicht gefolgt werden. Gleiches gilt für seine Kritik hinsichtlich des für die Nordfassade vorgesehenen Schalldämmmaßes.

- 35 Soweit der Antragsgegner meint, mit der 2. Tektur liege eine bloße Scheinplanung der Antragstellerin vor, weil ein künftiger Wohnungseigentümer die typische Erwartung

hege, in der Art der Verwendung seiner Räume frei zu sein, und die Raumanordnung ändern könne, vermag der Senat dem nicht zu folgen. Bei einer Veräußerung einzelner Eigentumswohnungen ist auch ein künftiger Wohnungseigentümer wegen der dinglichen Wirkung der Baugenehmigung an selbige (hier in Gestalt des 2. Nachtrags) gebunden. Es bestehen für den Senat im Übrigen keine greifbaren Anhaltspunkte, dass eine künftige Ausführungsplanung unter Verstoß gegen die Baugenehmigung in Gestalt des 2. Nachtrags erfolgen würde - zumal sich die Antragstellerin durch eine von der Genehmigungsplanung abweichenden Bauausführung dem Risiko einer Baueinstellungsverfügung (§ 79 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Satz 2 Nr. 2 Buchst. a SächsBO) und ggf. Maßnahmen nach § 80 SächsBO aussetzen würde, was wiederum auch eine zivilrechtliche Schadensersatzpflicht gegenüber einzelnen Wohnungskäufern nach sich ziehen kann.

- 36 Indem der Antragsgegner im Übrigen pauschal die Richtigkeit der Schallimmissionsprognose vom Juli 2021 hinsichtlich der Ost- und Westfassade infrage stellt, ist dies nicht geeignet, die substantiierte fachgutachterliche Stellungnahme in der Schallimmissionsprognose der vom 28. Juli 2021 in Zweifel zu ziehen. Dies dürfte auch einem nachfolgenden Klageverfahren zugrunde zu legen sein.
- 37 Liegen - wie hier - bereits Gutachten zu einer entscheidungserheblichen Tatsache vor, steht es nach § 98 VwGO in entsprechender Anwendung des § 412 Abs. 1 ZPO im Ermessen des Tatsachengerichts, ob es zusätzliche Sachverständigengutachten einholt. Das Tatsachengericht kann sich dabei auf Gutachten oder gutachterliche Stellungnahmen, die eine Behörde im Verwaltungsverfahren eingeholt hat, ebenso wie auf gutachterliche Stellungnahmen, die erst während eines gerichtlichen Verfahrens von einer beteiligten Behörde eingeholt und als Parteivortrag in das Verfahren eingeführt werden, stützen (BVerwG, Beschl. v. 28. Juli 2022 - 7 B 15.21 -, juris Rn. 25 m. w. N.). Angezeigt ist eine entsprechende Anwendung des § 412 ZPO auch dann, wenn ein Gutachten einem behördlich veranlassten Gutachten gleichzustellen ist. Anwendungsfälle für ein solches Vorgehen sind insbesondere komplexe Verfahren mit umweltrechtlichem Einschlag, bei denen bereits normativ durch die Anordnung des Einreichens detaillierter und prüffähiger Unterlagen schon bei Antragstellung der Grundstein für eine Kooperation zwischen Vorhabenträger und Genehmigungsbehörde gelegt ist, um einen zügigen Ablauf des Zulassungsverfahrens zu sichern (BVerwG, Beschl. v. 28. Juli 2022 - 7 B 15.21 -, juris Rn. 25; Senatsbeschl. v. 20. Juni 2023 - 1 B 308/22 -, juris Rn. 58 zum immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren). Die Einholung eines weiteren Gutachtens drängt sich nur dann auf, wenn die vorliegenden Gutachten

objektiv ungeeignet sind, die für die richterliche Überzeugungsbildung notwendigen sachlichen Grundlagen zu vermitteln. Dies ist im allgemeinen der Fall, wenn das vorliegende Gutachten auch für den nicht Sachkundigen erkennbare Mängel aufweist, etwa nicht auf dem allgemein anerkannten Stand der Wissenschaft beruht, von unzutreffenden tatsächlichen Voraussetzungen ausgeht, unlösbar inhaltliche Widersprüche enthält oder Anlass zu Zweifeln an der Sachkunde oder Unparteilichkeit des Sachverständigen gibt, ein anderer Sachverständiger über neue oder überlegenere Forschungsmittel oder größere Erfahrung verfügt oder wenn das Beweisergebnis durch substantiierten Vortrag eines der Beteiligten oder durch eigene Überlegungen des Gerichts ernsthaft erschüttert wird. Die Verpflichtung zur Ergänzung des Gutachtens folgt nicht schon daraus, dass ein Beteiligter dieses als Erkenntnisquelle für unzureichend hält (BVerwG, Beschl. v. 28. Juli 2022 - 7 B 15.21 -, juris Rn. 26 m. w. N.).

- 38 Hieran gemessen zeigt der Antragsgegner mit seiner Beschwerdebegründung nicht auf, dass die Schallimmissionsprognose der objektiv ungeeignet wäre. Er verweist mit seiner Kritik lediglich auf die „allgemeine Lebenserfahrung“, wonach Balkone und Loggien, die wenige Meter von Schallquellen entfernt seien, nicht vollkommen unbeeinträchtigt blieben, nur weil sie nicht direkt, sondern im 90°-Winkel von der Schallquelle weggerichtet seien. Dies behauptet indessen auch die nicht in ihrer Schallimmissionsprognose vom 28. Juli 2021. Ihre fachlichen Berechnungen ergaben indessen, dass für die Ost- und Westfassade der Häuser A und B niedrigere Beurteilungspegel im Vergleich zur Nordfassade zu erwarten sind, wie es auch die optische Darstellung in den Lärmkarten Anlage 3 der Schallimmissionsprognose sowie der Positionsplan der Emissionsquellen und Immissionsorte (Anlage 2 der Schallimmissionsprognose) erkennen lassen. Dies erscheint im Übrigen auch plausibel, weil die Immissionsorte entlang der Ost- und Westfassade in der von der Schallquelle abgewandten Richtung von der Nordfassade zurückweichen und damit weiter entfernt vom Emissionsort liegen.
- 39 (2) Das Wohnbauvorhaben der Antragstellerin in Gestalt der 2. Tektur dürfte nach Aktenlage keiner erheblichen Geruchsbelastung mehr ausgesetzt sein.
- 40 Das Verwaltungsgericht hat im angegriffenen Beschluss (vgl. Beschlussabdruck S. 33 f.) u. a. ausgeführt, dass das von der Antragstellerin eingeholte Gutachten der .L..... GmbH vom Juli 2021 auch nach Inkrafttreten der TA Luft und ihres Anhangs 7 zum 1. Dezember 2021 weiterhin herangezogen werden könne, weil die der Sachverständigenberechnung zugrundeliegenden äußeren Parameter unverändert geblieben seien.

Lediglich die Nordfassade der Häuser A und B weise eine relevante Geruchsbelastung auf, während die nun vorgenommene „optimierende“ Raumänderung mit der Südausrichtung der Wohnräume keiner gesonderten gutachterlichen Überprüfung bedürfe. Eine Änderung der emissionsrelevanten Eingangsdaten sei dagegen nicht ersichtlich. Das Verwaltungsgericht ist auf der Grundlage dieses Geruchsgutachtens zu dem Schluss gelangt, dass an der Nordfassade der Häuser A und B die signifikante Überschreitung auch erheblich ist. Unzumutbare Belastungen würden durch die im 2. Nachtrag der Baugenehmigung bestimmten Maßnahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ - Festverglasung der Wohnungsfenster der Häuser A und B - jedoch effektiv abgewendet. Wegen der nicht öffnbaren Fenster würden in den Wohnungen keine relevanten Geruchsimmissionen entstehen. Soweit durch die Festverglasung mit Gerüchen versehene Luft eindringen sollte, wäre dies nur einem geringen, die Schwelle der Erheblichkeit nicht erreichenden Umfang möglich (S. 34 des Beschlussabdrucks).

- 41 Diese entscheidungstragende Annahme wird durch das Beschwerdevorbringen des Antragstellers, der ein aktualisiertes Gutachten zur 2. Tektur für erforderlich erachtet und pauschal von einer höheren Zahl von Geruchsstunden wegen der ganzjährigen Tierhaltung 24 h/Tag sowie einer Geruchswahrnehmung über die Nordfassade der Häuser A und B hinaus ausgeht, nicht substantiiert in Frage gestellt. Die fachgutachtliche Stellungnahme der .L..... GmbH vom Juli 2021, die im Übrigen die vom Antragsgegner getätigten Angaben als emissionsrelevante Eingangsdaten zugrunde gelegt hatte (vgl. S. 16 ff. des Geruchsgutachtens), zeigt in der Ausbreitungsmodellierung mit dem Programmsystem WinAUSTAL Pro auf, dass allein an der Nordfassade der Häuser A und B eine Immissionsbelastung von 26 % der Jahresgeruchsstunden zu erwarten ist, während an allen weiteren Bereichen lediglich mit Geruchshäufigkeiten zwischen 4 % und 9 % zu rechnen sei, und verdeutlicht dies in der beigefügten optischen Darstellung Abb. 8.1 (vgl. S. 33 f. des Geruchsgutachtens). Hiernach sind an der Ost- und Westfassade der Häuser A und B nicht mehr als 9 % Jahresgeruchsstunden zu erwarten, so dass selbst die für ein allgemeines Wohngebiet zulässige Geruchsbelastung von 10 % der Jahresstunden nicht überschritten würde. Das Beschwerdevorbringen zeigt indessen keine greifbaren Anhaltspunkte dafür auf, dass an der Ost- und Westfassade die Geruchsbelastung den hier für Dorfgebiete maßgeblichen deutlich höheren Wert von 15 % der Jahresstunden überschreiten könnte.
- 42 Soweit der Senat in seinem Beschluss vom 1. Dezember 2022 - 1 B 267/22 - (juris Rn. 34) für das zwischen den hier Beteiligten laufende Verfahren die Möglichkeit angesprochen hatte, dass ein modifizierter Maßstab zur Beurteilung der Geruchsbelastung

in Betracht komme, ist das Verwaltungsgericht dem zutreffend nicht weiter nachgegangen. Denn ausweislich der aktenkundigen Ermittlungen des Beigeladenen zu den dem Antragsgegner für seinen landwirtschaftlichen Betrieb erteilten Genehmigungen liegen hierfür nur Baugenehmigungen für einzelne untergeordnete Teilbereiche (Scheune, Pferdeboxanlage) vor, während dem Antragsgegner hinsichtlich der für die Geruchsbelastung im Schwerpunkt maßgeblichen Tierhaltung von Rindern, Hühnern sowie Gänsen und Enten keine Genehmigung erteilt worden ist. Eine Beurteilung der Geruchsbelastung nach dem Maß der genehmigten Vorbelastung, die den Schutzanspruch der hinzutretenden Wohnnutzung reduzieren könnte, scheidet hier insofern aus.

- 43 (3) Schließlich dürfte das Wohnbauvorhaben der Antragstellerin in Gestalt der 2. Tektur nach Aktenlage keiner erheblichen Staubb Belastung mehr ausgesetzt sein.
- 44 Ebenso wie die von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben ausgehende Geruchsentwicklung sind auch andere hiervon ausgehende spezifische Emissionen wie Staub innerhalb eines Dorfgebiets grundsätzlich gebietstypisch und daher aufgrund der Vorrangklausel des § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO von den übrigen Nutzungen, insbesondere dem Wohnen, grundsätzlich hinzunehmen (Söfker, a. a. O., BauNVO § 5 Rn. 15). Dies gilt auch und gerade für die während der Erntezeit und des Viehtriebs auftretende Staubbemissionen.
- 45 Selbst unter Zugrundelegung einer den im Dorfgebiet hinzunehmenden Störgrad überschreitenden Staubexposition an der Nordfassade der Häuser A und B geht der Senat mit dem Verwaltungsgericht davon aus, dass im Hinblick auf die vorgesehene Festverglasung der dortigen Wohnungsfenster und die ausschließlich an der Südfassade vorgesehenen Lufteinlässe die solchermaßen genehmigte Wohnnutzung keiner erheblichen Staubb Belastung ausgesetzt wäre.
- 46 Wie das Verwaltungsgericht zutreffend ausführt, mögen übermäßig verstaubte, nicht öffembare Fenster die Bewohner des Hauses vor Herausforderungen stellen. Bei nicht öffembaren Fenstern vermag aber selbst eine übermäßige Staubbentwicklung in aller Regel keinen Rücksichtnahmeverstoß zu begründen. Denn die Wohnnutzung innerhalb der dortigen Räumlichkeiten bleibt aufgrund der physisch wirkenden Barriere durch die Hauswand und die Fenster, deren Öffnung aus technischen Gründen nicht im Belieben der Bewohner steht, vor einem Staubeintrag geschützt. Demgegenüber betrifft eine Staubschicht an der Fensteraußenseite allein ästhetische Aspekte, denen sich nach den individuellen Bedürfnissen mit einer Anpassung der Reinigungsintervalle Rechnung tragen lässt. Dies gilt auch unter Berücksichtigung des Umstands, dass die

allein von außen mögliche Fensterreinigung im ersten Obergeschoss und im Dachgeschoss an der Nordfassade der Häuser A und B mit einem erhöhten technischen Aufwand verbunden ist, der auch die Hinzuziehung eines hierauf spezialisierten Reinigungsunternehmens erfordern kann.

- 47 Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots durch eine den hinzunehmenden Störgrad überschreitende Staubexposition kommt bei nicht offenbaren Fenstern allenfalls dann in Betracht, wenn selbst unmittelbar nach einer Fensterreinigung binnen Kurzem eine extreme Staubanhaftung zu erwarten ist, die durch den damit einhergehenden Verdunklungseffekt in einem dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienenden Raum einen Sichtkontakt nach außen verhindert oder bewirkt, dass die Anforderungen an eine ausreichende gesundheitsrelevanten Ausleuchtung mit Tageslicht nicht mehr gewahrt sind; rein ästhetische Aspekte sind insoweit ohne Belang. Bei einer derartigen extremen Staubexposition, die sich auf Wohlbefinden und Gesundheit der Bewohner auswirken kann, wäre eine Festverglasung auch in Ansehung der Vorrangklausel des § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO ungeeignet, um in einem Dorfgebiet eine von einem landwirtschaftlichen Betrieb ausgehende erhebliche Staubbelastung zu verhindern.
- 48 Anhaltspunkte für eine solche - extreme - Sonderkonstellation, der sich auch durch eine Festverglasung nicht begegnen ließe, zeigt das Beschwerdevorbringen des Antragsgegners, der im Übrigen selbst unmittelbar neben seinem landwirtschaftlichen Betrieb wohnt, nicht ansatzweise auf und sind nach Aktenlage nicht ersichtlich.
- 49 Unter diesen Umständen bedurfte es angesichts der nun mit der 2. Tektur vorgesehenen Festverglasung an der Nordfassade der Häuser A und B auch keines gesonderten Gutachtens zur Staubbelastung.
- 50 4. Die Kostenentscheidung resultiert aus § 154 Abs. 2 VwGO. Es besteht keine Veranlassung, die außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen aus Billigkeit gemäß § 162 Abs. 3 VwGO für erstattungsfähig zu erklären. Denn der Beigeladene hat sich mangels eigener Antragstellung im Beschwerdeverfahren keinem eigenen Kostenrisiko (§ 154 Abs. 3 VwGO) ausgesetzt.
- 51 5. Hinsichtlich der Höhe des Streitwerts (§§ 47, 53 Abs. 2 Nr. 1 GKG) folgt der Senat der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die die Beteiligten keine Einwendungen erhoben haben.

- 52 Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO, § 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:
Meng

Schmidt-Rottmann

Gretschel