Titel:

Nachbarklage gegen Bauvorbescheid für die Errichtung von zwei Villen und Tiefgarage

Normenketten:

BauGB § 34 Abs. 1 S. 1

BauNVO § 12 Abs. 2

BayBO Art. 10 S. 3, Art. 71

Leitsätze:

1. Eine erdrückende Wirkung kommt vor allem bei nach Höhe und Bauvolumen übergroßen Baukörpern in geringem Abstand zu (sehr viel niedrigeren) benachbarten Wohngebäuden in Betracht. (Rn. 35) (redaktioneller Leitsatz)

2. Verringerungen des Lichteinfalls bzw. Verschattungseffekte sind in der Regel als typische Folgen der Bebauung insbesondere in innergemeindlichen Lagen bis zu einer im Einzelfall zu bestimmenden Unzumutbarkeitsgrenze hinzunehmen. (Rn. 36) (redaktioneller Leitsatz)

3. Der Umstand, dass die Umgebungsbebauung in einer lockeren Art und Weise angeordnete ist, führt nicht dazu, dass dem Nachbarn eines Bauvorhabens ein erhöhtes Maß an Schutzbedürftigkeit zuzugestehen wäre, was die Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse auf seinem Grundstück anbelangt. (Rn. 36) (redaktioneller Leitsatz)

4. Der ungeschmälerte Fortbestand einer „schönen Aussicht" stellt grundsätzlich nur eine Chance dar, die nicht dem Schutz durch das Gebot der Rücksichtnahme unterliegt. (Rn. 38) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Vorbescheid, unbeplanter Innenbereich, Maß der baulichen Nutzung, Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer Tiefgarage mit maximal 30 Stellplätzen, Rücksichtnahmegebot, erdrückende Wirkumg, Aussicht, Verschattung, Sachbescheidungsinteresse

Fundstelle:

BeckRS 2020, 43376

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen zu 1 zu tragen. Die Beigeladene zu 2 trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung abwenden, wenn nicht der jeweilige Kostengläubiger vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Der Kläger wendet sich gegen einen seinem Nachbarn erteilten Vorbescheid vom 8. August 2019 für die Errichtung von zwei Villen mit vier bis acht Wohneinheiten samt Tiefgarage mit maximal 30 Stellplätzen.

2

Der Vorbescheid bezieht sich auf die FlNr. …, Gemarkung … (Vorhabengrundstück), welche im Eigentum der Beigeladenen zu 1, welche zugleich Bauherrin ist, steht. Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks FlNr. …, Gemarkung … und bewohnt das sich hierauf befindliche Anwesen S. …straße … Unmittelbar im Südwesten grenzt das Vorhabengrundstück an. Die Grundstücke liegen im unbeplanten Innenbereich, § 34 BauGB. Das Gelände fällt Richtung Straße und Seeufer nach Südwesten ab.

3

Für das Vorhabengrundstück reichte die Beigeladene zu 1 als Bauherrin am 9. Oktober 2018 bei der Beigeladenen zu 2 einen Antrag auf Erlass des streitgegenständlichen Vorbescheids unter Vorlage von

Bauzeichnungen, eines Lageplans, der Beschreibung des Bauvorhabens und des Fragenkatalogs ein (Bl. 1 ff. der BA). Das Vorhaben hatte zunächst eine Grundfläche von 2 x 10 x 16 m.

4
Der Fragenkatalog lautete wie folgt (Bl. 5 der BA):

5
1. Ist die Errichtung von 2 Villen samt Tiefgarage und einem Gartenpavillon, wie in den beiliegenden Plänen dargestellt, planungsrechtlich zulässig?

6
2. Ist die Errichtung von 2 Villen samt Tiefgarage und einem Gartenpavillon, wie in den beiliegenden Plänen dargestellt, in Bezug auf § 9 Gestaltungssatzung der Stadt …, hilfsweise bei Erteilung einer Abweichung gemäß § 11, die hiermit beantragt wird, gestaltungsrechtlich zulässig?

7
Nach Vorlage einer im Hinblick auf die Größe des Vorhabens reduzierten Variante (Grundfläche 2 x 11 x 13,50 m), erteilte die Beigeladene zu 2 am 22. November 2018 zu dieser Variante das gemeindliche Einvernehmen (Bl. 13 ff. der BA).

8
Datiert auf den 19. Februar 2019 schlossen die Beigeladene zu 1, die Beigeladene zu 2 sowie der Beklagte einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit weiteren Vereinbarungen. Aus diesem ergibt sich unter anderem, dass mit der dem Vorbescheidsantrag zugrundeliegenden Tiefgarage die Voraussetzungen geschaffen werden sollen, bis zu zehn bestehende Stellplätze auf dem Grundstück FlNr. 562 zugunsten der Erweiterung der gastronomischen Nutzung auf dem Grundstück FlNr. 562 zu verlagern.

9
Der Beklagte erteilte unter dem 8. August 2019 (Az. 51/602 1 - 2018 - 1790 - V) den streitgegenständlichen Vorbescheid. Danach wurde das Bauvorhaben nach Maßgabe der beiliegenden, mit Prüfstempel versehenden Unterlagen und unter den im Bescheid aufgeführten nachfolgenden Bedingungen bzw. Auflagen im Rahmen der gestellten Fragen für zulässig erklärt. Im Hinblick auf die geplanten Geländeveränderungen wurde eine Abweichung von § 9 Abs. 1 der Gestaltungssatzung der Beigeladenen zu 2 zugelassen.

10
Der Bevollmächtigte des Klägers hat mit Schriftsatz vom 30. August 2019 Klage gegen den Vorbescheid erhoben. Er beantragt,

11
den Bescheid des Landratsamtes M. vom 08.08.2019, 51/ … aufzuheben.

12
Zur Begründung der Klage wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass der Bescheid rechtswidrig sei und den Kläger in seinen Rechten verletze, da das Gebot der Rücksichtnahme in vielfacher Hinsicht durch das Vorhaben nicht gewahrt werde. Das Vorhaben füge sich vorallem hinsichtlich der Geschossigkeit, Höhenentwicklung und Bebauungsdichte nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein und verschlechtere eine städtebaulich intakte Situation, da es nicht in einer harmonischen Beziehung zur vorhandenen Bebauung stehe. Zudem führe das Vorhaben zu einer Überlastung des Gebiets. Maßgebliche Umgebungsbebauung sei die Bebauung im Quartier östlich der S. …straße unterhalb (westlich) des …, nördlich der B. …straße und südlich des Gastronomiegebäudes „… … …“. In diesem Quartier befänden sich ausschließlich Einfamilienhäuser und Villen im Wortsinn. Die Gebäude hätten eine Höhentwicklung von einem oder zwei Geschossen, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss. Vorherrschende Dachform sei das geneigte Satteldach. Das Vorhabengrundstück selbst sei mit einer eingeschossigen Villa bebaut. Das Bauvorhaben stehe in engem Zusammenhang mit dem Konzept der Beigeladenen zu 2 das gegenwärtig stillgelegte Hotel nebst Restaurant „… … …“ wiederzubeleben. Die Beigeladene zu 2 habe sich als Referenzgebäude auf das Anwesen S. …straße 49 betreffend das Merkmal des „Einfügens“ gestützt, welches aber nicht innerhalb des maßgeblichen Quartiers liege und nicht für das Vorhabengrundstück prägend sei. Das allein maßgebliche Straßengeviert werde durch die S. …straße nach Westen, die B. …straße nach Süden, die „… … …“ nach Norden und den freien … nach Osten begrenzt. Das

Bauvorhaben stelle in der maßgeblichen Umgebungsbebauung einen Fremdkörper dar. Es handle sich bei dem Bauvorhaben um zwei überdimensionierte Häuser, die gleich doppelt turmartig aus der Umgebungsbebauung herausstechen würden. Eine Sichtbeziehung zwischen dem Bauvorhaben und dem Anwesen S. …straße … bestehe nicht. Auch werde das Orts- und Landschaftsbild durch die turmartigen Gebäude beeinträchtigt. Die Errichtung der Tiefgaragenstellplätze sei eine Auflage der Beigeladenen zu 2 gewesen, die diese für die Wiederbelebung der „… … …“ benötige. Gegenstand der Bebauung sei im Übrigen nicht die Errichtung von „2 Villen“ im Wortsinn und in Art und Maß des Bestandsgebäudes sondern die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern im Wortsinn. Das Bestandsgebäude liege in einem Villenviertel. „…“ sei die Bezeichnung für ein anspruchsvolles Einfamilienhaus. Die geplanten Mehrfamilienhäuser stellten in diesem Villenviertel einen Fremdkörper dar. Das Bauvorhaben führe aufgrund des Verstoßes gegen das Einfügegebot zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung für den Kläger. Das Vorhaben trage durch sein überbordendes Maß eine Unruhe in den Bereich der vorhandenen Bebauung hinein. Bodenrechtliche Spannungen würden ausgelöst. Im Übrigen eröffne das Vorhaben Einsichtnahmemöglichkeiten in das Grundstück des Klägers. Es entstehe ein „Zooeffekt“. Die Mehrfamilienhäuser erreichten eine Höhe, auf Grund derer von den Fenstern und Balkonen der Mehrfamilienhäuser unmittelbar Einblick in die vorhandenen Schlafzimmer des Klägers genommen werden könnte. Auch die Belichtung von Aufenthaltsräumen würde gemindert. Überdies habe der Kläger einen Gebietserhaltungsanspruch. Durch das Vorhaben entstehe ein „Trading-Down-Effekt“ des Villenviertels. Darüber hinaus sei der Kläger insofern unzumutbar beeinträchtigt, als dass durch das Vorhaben die für den Kläger erforderlichen Erschließungsanlage überlastet würde. Die Errichtung der Tiefgarageneinfahrt führe spätestens ab Eröffnung der Freischankfläche am See und der Wiedereröffnung der „… … …“ zu einer Verkehrsflut bzw. zu einem starken Park-Such-Verkehr im Bereich der Zufahrt zur Tiefgarage am unteren Ende der Zufahrtsstraße zum Grundstück des Klägers. Der Kläger bleibe so jedenfalls zu Stoßzeiten der Gastronomie im Verkehr zu und aus der Tiefgarage schlichtweg stecken. Das gelte auch für Müllabfuhr, Rettungsfahrzeuge etc. Im Übrigen führte das dem Vorbescheid zugrundliegende Bauvorhaben dazu, dass die vorhandenen Geländeauffüllungen entlang der Bundesstraße, die als Lärmschutz gedacht waren und sind und damit auch das Grundstück des Klägers vor dem Straßen-/Verkehrslärm der Bundesstraße schützen sollen, wieder zurückgebaut werden. Die Realisierung des Bauvorhabens führe auch nicht zu einer Entlastung auf dem Wohnungsmarkt, denn es werde kein günstiger Wohnraum geschaffen und erst Recht nicht solcher für Einheimische. Bei dem Vorhaben handle es sich um Wohnungen im Luxus-Premium-Segment. Weiterhin stehe der Genehmigung ein nicht ausräumbares Vollzugshindernis entgegen. Denn vorliegend wirkten zivilrechtliche Beschränkungen, die die Durchführung des Bauvorhabens unmöglich machten. In Abt. II des Grundbuchs von T., Band …, Blatt … laste auf dem Grundstück FlNr. … als Dienstbarkeit eine Baubeschränkung und eine Gewerbebetriebsbeschränkung u.a. für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FlNr. … Das Grundstück FlNr. … sei aufgeteilt worden in die Flurstücke … und … Den Belastungen liege die Urkunde des Notars Dr. L. vom 10. September … zugrunde. Diese Urkunde enthalte folgende Regelung:

13
„Käufer und Verkäufer vereinbaren hiermit mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Kaufgrundstücks und des Restgrundstücks Plan Nr. …, dass diese Grundstücke ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung der Eigentümer des berechtigten Grundstücks nur mit Gebäuden mit villenartigem Charakter bebaut und nicht gewerblich oder gastronomisch genutzt werden dürfen.“

14
Die beabsichtigte Bebauung mit zwei sog. Villen laufe den dinglichen Rechten zuwider. Seitens des Klägers bestehe ein zivilrechtlicher Unterlassungsanspruch gegenüber dem Beigeladenen zu 1. Gegenstand der Abfrage sei nicht die Errichtung zweier „Villen“ sondern die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern nebst Tiefgarage zum Zwecke der Versorgung eines Hotel- und Gastronomiebetriebes. Die Errichtung einer Tiefgarage beeinträchtige zudem die vorhandene Natur- und Berglandschaft. Vorallem würden die Risiken für den Abrutsch des Hanges verstärkt. Die Tiefgarage sei im Übrigen nicht planungsrechtlich zulässig nach § 12 Abs. 2 BauNVO. Es werde ein Tiefgaragenkomplex zugelassen, der das Bedürfnis jedweder planungsrechtlich zulassungsfähigen Wohnnutzung extensiv überschreite und mit dem Gebietscharakter Allgemeines Wohngebiet nicht vereinbar sei. Schließlich werde durch den Tiefgaragenbau der freie Abfluss des Grundwassers auf dem Grundstück des Klägers beeinträchtigt. Im Übrigen wird auf die Klagebegründungsschriftsätze vom 19. Dezember 2019, vom 18. Juni 2020 sowie vom 9. September 2020 verwiesen.“

15
Mit Schriftsatz vom 4. März 2020 beantragte der Vertreter des Beklagten,

16
die Klage abzuweisen.

17
Zu Begründung wurde im Wesentlichen vorgetragen, dass die Verletzung von nachbarschützenden Vorschriften nicht ersichtlich sei und insofern auch kein erheblicher Vortrag seitens des Klägers erfolgt sei. Bauplanungsrechtliche Fragen des „Einfügens“ im unbeplanten Innenbereich hätten keinen drittschützenden Charakter. Höchstvorsorglich werde darauf hingewiesen, dass sich das Vorhaben sowohl nach Ansicht des Beklagten, als auch nach Ansicht des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr sowie des Bayerischen Landtags hinsichtlich sämtlicher prüfungsrelevanter Kriterien in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge. Die nähere Umgebung schließe auch das Anwesen S. …str. … mit ein, welches eine prägende Wirkung auf das Baugrundstück habe, da es sich auf gleicher Höhenlinie mit dem Bauvorhaben befinde sowie unmittelbaren Sichtbezug zum Vorhabengrundstück aufweise. Das Vorhaben füge sich auch betreffend die Art der baulichen Nutzung, welche Drittschutz vermitteln könne, in die nähere Umgebung ein. Es handle sich vorliegend um ein Wohnbauvorhaben, welches in einem allgemeinen Wohngebiet, wie vorliegende, unproblematisch zulässig sei. Auch der Einwand, wonach vom Bauvorhaben unzumutbare Einsichtmöglichkeiten auf das Grundstück des Klägers zu befürchten seien, überzeuge nicht. Die Abstandsflächen seien eingehalten. Eine erdrückende Wirkung gehe von dem geplanten Vorhaben nicht aus. Im Übrigen werde darauf hingewiesen, dass eine Baugenehmigung unbeschadet Rechte Dritter ergehe. Die Prüfung, ob vorliegend eine privatrechtliche Dienstbarkeit dem Vollzug der Baugenehmigung entgegenstehe obliege allein einem Zivilgericht. Unabhängig davon handle es sich vorliegend um einen Vorbescheid, welcher ohnehin nicht zur Durchführung des Bauvorhabens berechtige.

18
Die Beigeladene zu 2 äußerte sich mit Schreiben vom 5. August 2020 und teilte den Verfahrensstand mit.

19
Die Beigeladene zu 1 beantragte,

20
Klageabweisung.

21
Das Gericht hat Beweis erhoben durch Einnahme eines Augenscheins. Wegen der Augenscheinfeststellungen wird auf die Niederschrift vom 16. September 2020 verwiesen.

22
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird ergänzend verwiesen auf die Gerichtssowie die beigezogene Behördenakte, insbesondere auf die Niederschrift zur mündlichen Verhandlung vom 16. September 2020.

Entscheidungsgründe

23
Die zulässige Klage hat keinen Erfolg.

24
Der streitgegenständliche Vorbescheid verletzt den Kläger nicht in subjektiv-öffentlichen Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

25
Die Anfechtungsklage eines Dritten gegen einen Vorbescheid kann nur dann Erfolg haben, wenn dieser unter Verletzung von Vorschriften erteilt wurde, die dem Schutz des Dritten zu dienen bestimmt sind. Dementsprechend findet im vorliegenden gerichtlichen Verfahren keine umfassende Rechtmäßigkeitskontrolle statt. Die Prüfung beschränkt sich vielmehr darauf, ob durch den angefochtenen Vorbescheid drittschützende Vorschriften, die dem Nachbarn einen Abwehranspruch gegen das Vorhaben

vermitteln und die im Verfahren zu prüfen sind, verletzt werden (BayVGH, B.v. 24.3.2009 - 14 CS 08.3017 - juris; VG München, B.v. 7.9.2016 - M 1 SN 16.3556 - juris).

26
Eine derartige Verletzung drittschützender Vorschriften ist nicht erkennbar.

27
1. Das Vorhaben befindet sich ausweislich der Planunterlagen sowie der vorgelegten Akten im unbeplanten Innenbereich, § 34 BauGB. Soweit der Bevollmächtigte des Klägers vorträgt, das streitgegenständliche Vorhaben füge sich im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung nicht in die nähere Umgebungsbebauung ein, führt dieser Einwand schon von vornherein nicht zu einer Rechtverletzung des Klägers, da dem Maß der baulichen Nutzung keine drittschützende Funktion zukommt (vgl. hierzu z.B. BVerwG, B.v. 19.10.1995, - 4 B 215/95 - Rn. 3 - juris; VG München, B.v. 12.7.2010, - M 8 SN 10.2346 - Rn. 53 - juris; VG München, B.v. 1.12.2011 - 8 SN 11.5205 - juris).

28
Die Zahl der Wohneinheiten ist für sich genommen im Rahmen von § 34 BauGB kein Zulässigkeitskriterium und damit auch kein Ansatzpunkt für eine Nachbarklage (statt aller VG München, B.v. 10.11.2016 - M 9 SN 16.4238 - juris).

29
2. Eine Verletzung des grundsätzlich nachbarschützenden § 12 Abs. 2 BauNVO durch die konkrete Ausgestaltung der dem streitgegenständlichen Vorbescheid zugrundeliegenden Tiefgarage liegt ebenfalls nicht vor. Denn ausweislich der vorgelegten (genehmigten) Planunterlagen, dem Vorbescheidsantrag sowie der Baubeschreibung ist und war Gegenstand der Genehmigung allein die maximal zulässige Anzahl der Tiefgaragenstellplätze; selbst diese Anzahl ergibt sich nur aus der Beschreibung des Bauvorhabens. Nach der Nutzung oder Zuordnung der Stellplätze wurde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nicht gefragt und deshalb auch nicht entschieden. Es wurden auch keine Angaben darüber gemacht oder etwaige Bauvorlagen im Zusammenhang mit dem Vorbescheidsantrag eingereicht (vgl. § 5 BauVorlV). Aus den eingereichten Plänen ergibt sich weder Art noch Anzahl oder Anordnung der Stellplätze. Die sich in den Akten befindende Stellplatzberechnung war ausweislich des Antragsformulars zum Vorbescheid diesem schon nicht als Anlage beigefügt. Darüber hinaus orientiert sich die Stellplatzberechnung stets an den Vorschriften der BayBO und hat ihren Grund nicht im Bauplanungsrecht. Hätte die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Stellplätze abgefragt werden sollen, wären außerdem ergänzende Unterlagen über ihre konkrete Zahl und Nutzung im Sinne einer Nutzungsbeschreibung erforderlich gewesen. All dies ist nicht erfolgt und wurde auch nicht zur Prüfung beantragt. Die Stellplatzberechnung war vorliegend aus diesen Gründen nicht Teil des Vorbescheids (-antrags) und ist folgerichtig auch nicht gestempelt worden. Der Vorbescheid trifft somit keine Aussage über die konkrete Nutzung und Zuordnung der Stellplätze, mithin die Einhaltung der Voraussetzungen des § 12 Abs. 2 BauNVO und kann insofern eine Bindungswirkung nicht entfalten. Die Vereinbarungen im Rahmen des öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Beigeladenen zu 1, der Beigeladenen zu 2 und dem Beklagtem vom 19. Februar 2019 ändern an diesem Ergebnis nichts. Denn die vertraglichen Bindungen, Vereinbarungen und Absichtserklärungen berühren das Vorbescheids- und Baugenehmigungsverfahren, welches allein anhand der allgemein geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften des BauGB sowie der BayBO durchzuführen und zu prüfen ist, nicht.

30
Lediglich der Vollständigkeit halber und ohne, dass es entscheidungserheblich darauf ankommt wird darauf hingewiesen, dass unter Berücksichtigung der Verhältnisse vor Ort, dem Ergebnis des Augenscheins und der vorgelegten Unterlagen auch keine Anhaltspunkte bestehen, dass die Tiefgarage hinsichtlich ihrer Dimensionierung die Vorgaben des § 12 Abs. 2 BauNVO von vornherein nicht einhalten könnte, soweit sie der in einem allgemeinen Wohngebiet zugelassenen Nutzung, dieses als gegeben unterstellt, verschrieben ist. Insbesondere kann nicht angenommen werden, dass der durch die in einem allgemeinen Wohngebiet zugelassenen Nutzungen verursachte Bedarf durch die Anzahl der Tiefgaragenstellplätze (maximal 30 Stellplätze) überschritten ist. Denn der allein durch das Bauvorhaben ausgelöste Stellplatzbedarf ist im Zusammenhang mit § 12 Abs. 2 BauNVO nicht maßgeblich. Vielmehr kommt es im Rahmen der sog. Bedarfsklausel auf den Bedarf im gesamten Baugebiet an. Aus der Baugebietstypik folgt zugleich, dass den Wohneinheiten auf einem Grundstück nach § 12 Abs. 2 BauNVO nicht eine bestimmte Zahl von Stellplätzen zugeordnet werden darf. Da die Stellplatznutzung auf das Baugebiet bezogen ist, darf jeder

Grundeigentümer Anzahl und Größe der Stellplätze unter Beachtung des im Baugebiet verursachten Bedarf auf seinem Grundstück selbst festlegen (vgl. BVerwG, U.v. 27.1.1967 - IV C 12.65 - NJW 1967, 840; OVG Saarl., U.v. 30.8.1994 - 2 R 8/94 - BeckRS 1994, 14189). Es dürfen auch in den in Abs. 2 genannten Baugebieten Baugrundstücke vollständig als Stellplätze und Garagen genutzt werden, sofern diese Stellplätze der Deckung des innergebietlichen Bedarfs an Stellplätzen infolge der legalen Grundstücksnutzung („zugelassene Nutzungen“) dienen (vgl. BVerwG, U.v. 16.9.1993 - 4 C 28/91 - BVerwGE 94, 151). Dabei ist nicht nur der aktuelle, sondern auch ein künftiger Bedarf zu berücksichtigen. Der Bedarf darf in quantitativer Hinsicht auch nicht durch die Anzahl bauordnungsrechtlich notwendiger Stellplätze beschränkt werden (Otto in: Spannowsky/ Hornmann/Kämper, BeckOK BauNVO, 23. Edition, Stand: 15.9.2020, § 12 BauNVO, Rn. 24 ff. m.w.N.).

31
Die Prüfung dieser Grundsätze und deren Einhaltung im Zusammenhang mit der Errichtung und konkreten Nutzung der Tiefgarage bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Ungeachtet dieser Prüfung bestehen nach dem Ergebnis des Augenscheins keine Zweifel daran, dass aufgrund der Stellplatz- und Parksituation vor Ort, insbesondere auch unter Berücksichtigung der Lage am See und der angrenzenden Straße grundsätzlich ein erhöhter innergebietlicher Bedarf besteht.

32
3. Auch das Gebot der Rücksichtnahme, welches sich im unbeplanten Innenbereich, wie hier, aus dem Merkmal des „Einfügens“ ergibt (Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 34, Rn. 48 ff.), ist im vorliegenden Fall nicht verletzt. Eine unzumutbare Beeinträchtigung durch Verschattung bzw. im Hinblick auf eine Beeinträchtigung der Sonneneinstrahlung oder der Einsehbarkeit ist unter Berücksichtigung des Ergebnisses des Augenscheins, der Aktenlage sowie des Vortrags des Klägers nicht ersichtlich.

33
Dem Gebot der Rücksichtnahme kommt drittschützende Wirkung zu, soweit in qualifizierter und zugleich individualisierter Weise auf schutzwürdige Interessen eines erkennbar abgegrenzten Kreises Dritter Rücksicht zu nehmen ist (vgl. z.B. BVerwG, U.v. 5.12.2013 - 4 C 5.12 - BVerwGE 148, 290 ff. = juris, Rn. 21 m.w.N.). Nach gefestigter obergerichtlicher Rechtsprechung hängen die Anforderungen, die das Gebot der Rücksichtnahme im Einzelnen begründet, wesentlich von den jeweiligen Umständen ab. Das Gebot der Rücksichtnahme soll einen angemessenen Interessenausgleich gewährleisten und vermittelt insofern Drittschutz, als die Genehmigungsbehörde in qualifizierter und individualisierter Weise auf schutzwürdige Belange eines erkennbar abgrenzbaren Kreises Dritter zu achten hat. Die Interessenabwägung hat sich daran zu orientieren, was dem Rücksichtnahmebegünstigten und was dem Rücksichtnahmeverpflichteten jeweils nach Lage der Dinge zuzumuten ist. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung des Begünstigten ist, desto mehr kann er an Rücksichtnahme verlangen. Je verständlicher und unabweisbarer die Interessen des Bauherrn sind, desto weniger muss er Rücksicht nehmen (BayVGH, B.v. 24.3.2009 - 14 CS 08.3017 - juris).

34
Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse des Einzelfalls, der Planunterlagen und des Ergebnisses des Augenscheins ist eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots nicht ersichtlich.

35
Für eine erdrückende oder abriegelnde Wirkung bestehen keine Anhaltspunkte. Denn eine erdrückende Wirkung kommt vor allem bei nach Höhe und Bauvolumen übergroßen Baukörpern in geringem Abstand zu (sehr viel niedrigeren) benachbarten Wohngebäuden in Betracht. (vgl. BVerwG, U.v. 31.3.1981 - 4 C 1.78 - juris, Rn. 33f.: Hochhaus mit zwölf Geschossen im Abstand von 15 m zu einem Wohnhaus mit zweieinhalb Geschossen; U.v. 23.5.1986 - 4 C 34.85 - juris, Rn. 15 : mehrere Siloanlagen mit einer Höhe von 11,50 m im Abstand von 6 m zu einem zweigeschossigen Wohngebäude; BayVGH, B.v. 5.2.2015 - 2 CS 14.2456 - juris Rn. 33: keine erdrückende Wirkung eines ca. 160 m langen Baukörpers mit einer Höhe von 6,36 m bis 10,50 m und einem Abstand von 13 - 16 m zum Gebäude des Nachbarn). Ausgehend von diesen Grundsätzen ist eine erdrückende Wirkung durch das Vorhaben unter keinem Umstand erkennbar. Der dem Grundstück des Klägers nächstgelegene Baukörper hält schon einen Abstand zur gemeinsamen Grundstücksgrenze von über 6 Metern ein. Die Entfernung zum Anwesen des Klägers beträgt unter Berücksichtigung der Planunterlagen und ohne Berücksichtigung der Höhenverhältnisse über 20 Meter.

Hinzukommt, dass die Baukörper zueinander versetzt angeordnet sind. Ausweislich des Geländeschnitts sowie der Baubeschreibung befindet sich die Firsthöhe zudem unter der Fußbodenoberkante des „Terrassengeschosses“ der beiden höher liegenden Gebäude auf FlNr. … (Kläger) und … Eine erdrückende Wirkung ist unter Berücksichtigung der dargelegten Umstände nicht erkennbar. Der Klägerbevollmächtigte hat insofern auch über den bloßen Vortrag der überdimensionierten Bebauung hinaus keine weiteren substanziellen Umstände vorgetragen, die eine andere Beurteilung rechtfertigen würden. Auch der Augenschein hat keine andere Beurteilung ergeben.

36
Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots ergibt sich auch nicht aus der seitens der des Klägers vorgebrachten Beeinträchtigung der Belichtungsverhältnisse auf seinem Grundstück durch das Bauvorhaben. Denn ganz allgemein ist insofern zu berücksichtigen, dass das Gebot der Rücksichtnahme dem Grundstückseigentümer nicht das Recht gibt, von jeder (ggf. auch rechtswidrigen) Veränderung auf dem Nachbargrundstück verschont zu bleiben. Vielmehr kommt es darauf an, inwieweit die Nutzung des Nachbargrundstücks durch das Vorhaben tatsächlich unzumutbar beeinträchtigt wird. Entscheidend sind die tatsächlichen Verhältnisse des Einzelfalls. Darüber hinaus ist speziell in Bezug auf die Frage der Verschattung zu berücksichtigen, dass die Anforderungen, um die Verletzung des Rücksichtnahmegebots insofern zu begründen, hoch sind. Denn Verringerungen des Lichteinfalls bzw. Verschattungseffekte sind in der Regel als typische Folgen der Bebauung insbesondere in innergemeindlichen Lagen bis zu einer im Einzelfall zu bestimmenden Unzumutbarkeitsgrenze hinzunehmen (BayVGH, B.v. 5.9.2016 - 15 CS 16.1536 - juris, Rn. 31 f. m.w.N.) Dies zugrunde gelegt, ist die Unzumutbarkeitsgrenze im vorliegenden Einzelfall nicht überschritten. Umstände, die vorliegend zu einem anderen Ergebnis führen könnte sind vorliegend nicht ersichtlich. Insbesondere führt der Umstand der in der Umgebung vorhandenen lockeren Bebauung nicht zu einem anderen Ergebnis. Dem Kläger ist zuzugestehen, dass die Umgebungsbebauung vorliegend in einer lockeren Art und Weise angeordnete ist. Dies führt aber nicht dazu, dass dem Kläger ein erhöhtes Maß an Schutzbedürftigkeit zuzugestehen wäre, was die Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse auf seinem Grundstück anbelangt. Unabhängig davon ist schon nicht ersichtlich, inwiefern eine relevante Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse unter Berücksichtigung der dargelegten Abstände zur Grundstücksgrenze sowie zum klägerischen Anwesen und der konkreten Ausgestaltung des Vorhabens (Firsthöhe unterhalb der Fußbodenoberkante des Terrassengeschosses) gegeben sein soll (s.o.). Auch der Vortrag des Klägers bleibt insofern über die bloße Behauptung hinaus unsubstantiiert. Der Umfang der behaupteten Verschattung bzw. Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse, diese als gegeben unterstellt, bleibt ebenfalls völlig unklar.

37
Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots ergibt sich auch nicht aus der vorgetragenen Einsehbarkeit. Unter dem Stichwort „Zooeffekt“ führt der Kläger aus, dass von den Balkonen des Vorhabens aus, das Anwesen des Klägers erstmals einer erheblichen Einsehbarkeit im Hinblick auf sensible Aufenthaltsräume ausgesetzt sei. Insofern ist maßgeblich, dass es generell keinen rechtlich relevanten Nachteil darstellt, wenn durch einen Neubau Einsichtsmöglichkeiten in bestehende Wohnbereiche geschaffen werden (VGH BW, B.v. 14.3.1990 - 8 S 2599/89 - VBlBW 1990, 428; vgl. auch: BVerwG, U.v. 6.10.1989 - 4 C 14.87 - BVerwGE 82, 343; U.v. 28.10.1993 - 4 C 5.93 - BauR 1994, 354; VGH BW, U.v. 29.10.2003 - 5 S 138/03 - VBlBW 2004, 146; VGH BW, B.v. 3.3.2008 - 8 S 2165/07, BeckRS 2008, 33484 Rn. 8, beck-online). Trifft eine Wohnnutzung wie vorliegend auf eine vorhandene Wohnnutzung, dann kommt unter dem Gesichtspunkt der Nutzungsart ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme nur unter ganz außergewöhnlichen Umständen in Betracht (vgl. BayVGH, B.v. 10.1.2020 - 15 ZB 19.425; B.v. 12.9.2005 - - 1 ZB 05.42 - BayVBl. 2006, 374, Rn. 19 - juris). Das Rücksichtnahmegebot gibt dem Nachbarn insbesondere nicht das Recht, vor jeglicher Beeinträchtigung, speziell vor jeglichen Einblicken verschont zu bleiben (vgl. BayVGH B.v. 12.9.2005 a. a. O.; SächsOVG, B.v. 23.2.2010 -1 B 581/09 -Rn. 5 - juris). Im vorliegenden Einzelfall ist eine Unzumutbarkeit der entstehenden Einsichtmöglichkeiten durch das Vorhaben unter Berücksichtigung der Abstände zur Grundstücksgrenze bzw. zum klägerischen Anwesen sowie der höhenversetzten Lage mit Firsthöhen unter der Fußbodenoberkante des Terrassengeschosses der beiden höher liegenden Gebäude auf FlNr. … und … (s.o.) nicht erkennbar. Gegenseitige Einsichtnahmemöglichkeiten sind im bebauten innerstädtischen Bereich im Übrigen unvermeidlich und gehören zur Normalität (vgl. BayVGH, B.v. 10.1.2020 - 15 ZB 19.425 - BeckRS 2020, 138 - Rn. 17). Auch über das Gebot der Rücksichtnahme wird in bebauten Ortslagen daher regelmäßig kein Schutz des Nachbarn vor jeglichen (weiteren) Einsichtsmöglichkeiten vermittelt; allenfalls in besonderen, von den

Umständen des jeweiligen Einzelfalls geprägten Ausnahmefällen kann sich unter dem Gesichtspunkt der Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme etwas anderes ergeben. Für einen solchen Ausnahmefall gibt weder der klägerische Vortrag noch die Aktenlage und das Ergebnis des Augenscheins mit Blick auf die oben angeführten Abstände etwas her. Dem Kläger ist es dann grundsätzlich zuzumuten, seine Räumlichkeiten, in die potenziell vom Nachbarn aus eingesehen werden könnte, durch in Innerortslagen typische Sichtschutzeinrichtungen, wie z.B. Vorhänge, Jalousien, verspiegelten Fenstern o.Ä., vor ungewollter Einsichtnahme zu schützen (BayVGH, B.v.10.1.2020 - 15 ZB 19.425, BeckRS 2020, 138 Rn. 17; vgl. hierzu auch ausführlich OVG NW, U.v. 8.4.2020 - 10 A 352/19 - BeckRS 2020, 10287, Rn. 28 ff.).

38
Eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme ergibt sich auch nicht aus dem Umstand, dass die freie Sicht des Klägers auf den See und die Berge durch das Vorhaben berührt sein wird. Denn der ungeschmälerte Fortbestand einer „schönen Aussicht“ stellt grundsätzlich nur eine Chance dar, die nicht dem Schutz durch das Gebot der Rücksichtnahme unterliegt. Anderes kann unter engen Voraussetzungen gelten, wenn ein Grundstück durch eine besondere Aussichtslage in einer Weise geprägt ist, dass es hierdurch als „situationsberechtigt“ anzusehen ist (vgl. BayVGH, B.v. 3.3.2006 - 1 CS 06.227 - juris mit weiteren Nachweisen zur Rechtsprechung). Eine solche „Situationsberechtigung“ liegt beim Grundstück des Klägers schon deshalb nicht vor, da es sich im unbeplanten Innenbereich, also einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil befindet. Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils kann ein Grundstückseigentümer nicht erwarten, dass die Nachbargrundstücke nur so bebaut werden, dass sein Ausblick in die freie Natur, die umliegenden Berge oder vorliegend den See gewahrt wird. Im Übrigen wird die Blickbeziehung des klägerischen Anwesens zum See im Zusammenhang mit dem streitgegenständlichen Vorhaben berücksichtigt. Die Firsthöhen der höhenversetzten Gebäude sind unter der Fußbodenoberkante des Terrassengeschosses der beiden höherliegenden Gebäude auf den FlNr. … und … angesiedelt. Der Ausblick des Klägers auf den See und die Berge dürfte danach auch nach Verwirklichung des Vorhabens weitgehend unbeeinträchtigt sein. Es kann nicht davon gesprochen werden, dass das Grundstück des Klägers durch das Bauvorhaben so entwertet werden würde, dass es einer Verletzung des durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Eigentums des Klägers zur Folge haben würde (vgl. BayVGH, B.v. 3.3.2006 - 1 CS 06.227 - BeckRS 2009, 33570; VG München, B.v. 3.3.2010 - M 11 SN 10.604 - BeckRS 2010, 35603; BVerwG, U.v. 13.6.1969 - IV C 80.67 - juris).

39
Das Gebot der Rücksichtnahme ist auch nicht durch die seitens des Klägerbevollmächtigten beeinträchtigende Zufahrtssituation bzw. Verkehrsbeeinträchtigung verletzt. Zum einen wurde insofern schon nicht ausreichend substantiiert vorgetragen, inwiefern und in welchem konkreten Umfang eine Verkehrsbeeinträchtigung etwa durch Immissionen bzw. eine Beeinträchtigung konkret des Klägers vorliegen soll. Dies insbesondere unter Berücksichtigung des Umstandes, dass der in den Planunterlagen eingezeichnete Zufahrtsbereich zur Tiefgarage lediglich die Richtung von der S. …straße festlegt und im Übrigen weit entfernt vom Klägergrundstück ist. Zum anderen ist die genaue Lage der Zufahrt zur Tiefgarage und damit zusammenhängende straßenverkehrsrechtliche Auswirkungen nicht Gegenstand des streitgegenständlichen Vorbescheids.

40
Was die seitens des Klägers vorgetragene Grundwasserproblematik anbelangt ist schon nicht dargetan und für das Gericht auch nicht ersichtlich, inwieweit dies im vorliegenden Fall die Rechte des Klägers unter Berücksichtigung des Gebots der Rücksichtnahme verletzten soll. Das gleiche gilt betreffend den seitens des Klägers vorgetragenen Umstand, dass durch die Veränderung der Geländeverhältnisse die Lärmschutzsituation für den Kläger verschlechtert werde. Insofern wurde seitens des Klägers schon nicht substantiiert vorgetragen. Im Übrigen ist für das Gericht unter Berücksichtigung der vorgelegten Pläne und Verhältnisse vor Ort eine Beeinträchtigung des Klägers schon deshalb nicht erkennbar, da sein Grundstück oberhalb des Vorhabengrundstücks liegt und durch die geplanten Wohnhäuser zur Straße hin abgeschirmt wird.

41
4. Der Vortrag des Klägers, das dem Vorbescheid zugrundeliegende Bauvorhaben widerspreche der kraft Dienstbarkeit bestehenden Baubeschränkung verfängt ebenfalls nicht. Zum einen ergeht ein Vorbescheid unbeschadet Rechte Dritter am Grundstück (Art. 71 Satz 4, Art. 68 Abs. 4 BayBO). Zum anderen ist das darüber hinaus vorliegend allein in Betracht kommenden fehlende Sachbescheidungsinteresse, wonach die

Baugenehmigung nicht erteilt werden darf, wenn diese wegen eines offensichtlichen und schlechthin nicht ausräumbaren Hindernisses aus dem Bereich des Privatrechts nicht genutzt werden kann (BVerwG, B.v. 30.6.2004 - 7 B 92/03 - NVwZ 2004, 1240), nicht drittschützend (Lechner in: Simon/Busse, Bayerische Bauordnung, Art. 68, Rn. 163 m.w.N.). Denn die Frage des Sachbescheidungsinteresses ist verfahrensrechtlicher Natur. Damit wird allein die Klärung der Frage bezweckt, ob die Beigeladene zu 1 ein schutzwürdiges Interesse an der von ihr beantragten Amtshandlung hat. Dritte sollen dadurch nicht geschützt werden (BayVGH, B.v. 8.6.2010 - 2 ZB 09.2987, BeckRS 2010, 31406, Rn. 4).

42
Ohne dass es entscheidungserheblich darauf ankommt weist das Gericht der Vollständigkeit halber darauf hin, dass die in Rede stehende Baubeschränkung nach Auffassung der Kammer und unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls dem Bauvorhaben nicht entgegensteht. Denn bei dem genehmigten Vorhaben handelt es sich zu einen um eine reine Wohnbebauung und nicht um ein gewerbliches Vorhaben. Eine Bindungswirkung betreffend eine etwaige gewerbliche Nutzung entfaltet der Vorbescheid nicht (s.o.). Zum anderen ist vorliegend auch das in der Dienstbarkeit enthaltenen Merkmal der villenartigen Bebauung bzw. Bebauung mit „villenartigem Charakter“ erfüllt. Entgegen der Auffassung des Klägers ist darunter nämlich nicht allein ein Einfamilienhaus umgeben von großzügiger Grünfläche zu verstehen. Dieses Merkmal wurde allein der „Villa“ in ihrem ursprünglichen Sinne in früheren Zeiten zugeschrieben. Vorliegend enthält die Dienstbarkeit jedoch schon nicht die Forderung einer „Villa“ sondern gerade den eines Gebäudes mit „villenartigem Charakter“. Der Begriff der „Villa“ und erst recht der der „villenartigen Bebauung“ unterlag im geschichtlichen Verlauf einem Wandel, angepasst an die gesellschaftlichen und damit baulichen Strukturen. Der Begriff der „Villa“ wird in jüngerer Zeit in der Regel für Wohnbauten mit gehobener Ausstattung bzw. bezugnehmend auf die villenartige äußere Gestalt verwendet (vgl. in diesem Zusammenhang allgemein: https://de.wikipedia.org/wiki/Villa, zuletzt abgerufen am 23.12.2020). Nach dem Dafürhalten der Kammer ist im Hinblick auf das Merkmal der „villenartigen Bebauung“ allein entscheidend, dass es sich bei dem Vorhaben um ein nach dem äußeren Eindruck größeres bzw. großzügiges Wohngebäude handelt, welches von großzügiger Grundstücksfläche umgeben ist und in eine lockere, großzügige Umgebungsbebauung eingebettet ist. Maßgeblich ist, dass die Bebauung nicht zu dicht aufeinander folgt. Nicht entscheidend kann nach Auffassung der Kammer sein wie viele Wohneinheiten Gegenstand des Wohnbauvorhabens sind, solange nicht der Eindruck eines „Wohnblocks“ entsteht. Jedenfalls dürfte bei den in Rede stehenden 2 Villen mit insgesamt 4 bis höchstens 8 Wohneinheiten der villenartige Charakter der die Umgebung prägenden Bebauung gewahrt sein. Diese Auslegung deckt sich nach dem Dafürhalten der Kammer mit dem sich in der notariellen Urkunde vom 10. September … zum Ausdruck kommenden Parteiwillen. Denn dort heißt es: „unter das vereinbarte Verbot der gewerblichen oder gastronomischen Nutzung fällt jedoch nicht die Befugnis des jeweiligen Eigentümers, in dem auf den Grundstücken zu errichtenden Gebäuden in ortsüblicher Weise im Rahmen eines an sich privaten, nicht rein gewerblichen Hauses an Fremde zu vermieten.“ Die Vermietung an Fremde im ortsüblichen Rahmen hätte wenig Sinn ergeben, wäre es der Wille der Parteien gewesen, lediglich eine Einfamilienhausnutzung zu vereinbaren. Eine großzügige Bebauung mit villenartigem Charakter wird durch die streitgegenständlichen Vorhaben eingehalten.

43
5. Schlussendlich verfängt auch der Einwand des Klägers nicht, das Vorhaben sei unter Berücksichtigung einer potenziellen Hangrutschgefahr nicht vertretbar. Unabhängig davon, dass Art. 10 Satz 3 BayBO bestimmt, dass die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrunds des Nachbargrundstücks nicht gefährdet werden dürfen und diese Vorschrift, soweit vom Prüfungsumfang erfasst, Drittschutz vermittelt (vgl. Nolte in: Simon/Busse, BayBO, Stand 138. EL September 2020, At. 10 Rn. 21), war die Einhaltung der Voraussetzungen des Art. 10 BayBO vorliegend nicht Prüfungsgegenstand. Gegenstand der Prüfung des streitgegenständlichen Vorbescheids war lediglich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von 2 Villen mit 4 bis 8 Wohneinheiten nebst Tiefgarage (maximal 30 Stellplätze) unter Berücksichtigung der gemachten Angaben. Vorschriften der BayBO über die der konkret beantragten Abweichung von der Gestaltungssatzung der Beigeladenen zu 2 hinaus wurden nicht geprüft. Die Frage von Erdrutschungen u.Ä. wird im Baugenehmigungsverfahren abschließend zu klären sein. Die Vermeidung von insofern gegebenenfalls bestehenden Gefahren ist durch entsprechende Auflagen im Baugenehmigungsbescheid sicherzustellen.

44

6. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 154 Abs. 1, Abs. 3, 162 Abs. 3 VwGO. Die Beigeladene zu 1 hat beantragt die Klage abzuweisen und sich damit in ein Kostenrisiko begeben. Es entspricht der Billigkeit ihre außergerichtlichen Kosten dem Kläger aufzuerlegen. Die Beigeladene zu 2 hat keinen Antrag gestellt. Sie trägt ihre außergerichtlichen Kosten daher selbst. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit fußt auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.