VG Ansbach, Beschluss v. 15.07.2021 – AN 17 S 21.00679

Titel:

Erfolgloser Eilantrag eines Nachbarn mangels Verletzung drittschützender Vorschriften

Normenketten:

VwGO § 80 Abs. 5 S. 1, § 80a Abs. 3 S. 2
BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 6, § 30 Abs. 1, § 31 Abs. 2
BauNVO § 4, § 22 Abs. 2

Leitsätze:

1. Der Gebietserhaltungsanspruch gewährt dem Eigentümer eines Grundstücks hinsichtlich der durch einen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsart einen Abwehranspruch gegen die Genehmigung eines Bauvorhabens im Plangebiet, das von der zulässigen Nutzungsart abweicht und zwar unabhängig davon, ob die zugelassene gebietswidrige Nutzung den Nachbarn selbst unzumutbar beeinträchtigt oder nicht. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)
2. Unter dem Begriff des Gebietsprägungserhaltungsanspruchs wird der Anspruch des Nachbarn gegen eine schleichende Veränderung des Gebietscharakters durch Vorhaben diskutiert, die zwar an sich im Gebiet zulässig sind, aber gleichwohl als gebietsunverträglich beurteilt werden, weil sie der allgemeinen Zweckbestimmung des maßgebenden Baugebietstyps zuwiderlaufen, wenn sie also – bezogen auf den Gebietscharakter des Baugebiets – aufgrund ihrer typischen Nutzungsweise störend wirken. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Drittanfechtung (Eilrechtschutz), Gebietserhaltungsanspruch, Gebietsprägungserhaltungsanspruch, Festlegung zur Anzahl der Wohneinheiten im Bebauungsplan, Begriff des Doppelhauses, kein(e) Befreiung/versteckter Dispens von nicht drittschützenden Festsetzungen des Bebauungsplans, keine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme, vorgetragene mangelnde Erschließung

Tenor

1. Der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage wird abgelehnt.

2. Die Antragsteller tragen die Kosten des Verfahrens mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen, die diese selbst trägt.

3. Der Streitwert wird auf 3.750,00 EUR festgesetzt.

I. Die Antragsteller wenden sich im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes gegen eine der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung.

Gründe

1
Die Antragsteller sind Eigentümer des Grundstücks … …, … …, FlNr. …, Gemarkung … Die Beigeladene ist Eigentümerin der direkt nebeneinanderliegenden und bislang unbebauten Grundstücke, … …, …,, …, … …, FlNrn. …, 2016, Gemarkung … (Vorhabengrundstücke). Die Antragsgegnerin ist eine kreisangehörige Gemeinde im Landkreis …; sie nimmt die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde wahr (§ 5 Abs. 1 ZustVBau). Das nördlich der Vorhabengrundstücke liegende Grundstück der Antragsteller ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut und durch den … … von den Vorhabengrundstücken getrennt.

2
Die Grundstücke der Antragsteller und die Vorhabengrundstücke liegen im Geltungsbereich des mehrfach geänderten Bebauungsplanes Nr. … „…“ der Antragsgegnerin. Seit dem 9. Juni 2006 gilt der Bebauungsplan in der Fassung seiner 4. Änderung. Der Bebauungsplan setzt hinsichtlich der Art der Nutzung ein allgemeines Wohngebiet fest. Es gilt die offene Bauweise. Außerdem sind für den hier maßgeblichen Bereich des Plangebietes nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei je Gebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4, die zulässige

Geschossflächenzahl 1,2. Festgesetzt sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, davon ein Vollgeschoss als Normalgeschoss (Erdgeschoss) und ein Vollgeschoss im Dachraum. Die Dachneigung wird mit 42° - 48° festgelegt. Die zugelassene Kniestockhöhe beträgt 37,5 cm, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Maueraußenkante.

3
In der Begründung zum Bebauungsplan vom 1. August 1994/27. Oktober 1995 wird zu Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise ausgeführt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes entsprechend der gegebenen Topographie in drei Teilabschnitte unterteilt werde, nämlich die Abschnitte Süd, Nord und Mitte. Im Abschnitt Süd finde sich die zentrale Haupterschließungsstraße, die beidseitig mit zwei- bzw. dreigeschossiger verdichteter Bebauung (Geschosswohnungsbau, Hausgruppen), zurückliegend mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden solle. Zu den Gestaltungsvorstellungen wird ausgeführt, dass wegen der Hochlage des Geltungsbereichs besonders auf eine mögliche Beeinträchtigung der Stadtsilhouette zu achten sei. Die Geschossbebauung werde deswegen bewusst von der Hangkante weg nach Norden verschoben und auf maximal zwei Vollgeschosse (mit einer Ausnahme) festgesetzt. Der Geschosswohnungsbau werde an den Sammelstraßen 1 und 2 als Mittel zur städtebaulichen Raumbildung eingesetzt und solle bewusst als eigenständige Gebäudegruppe durch die abweichende Dachform des flachgeneigten Walmdaches charakterisiert werden. Zur Raumbildung würden auch Doppel- und Reihenhäuser II + D eingesetzt. Das steile Satteldach mit 42° bis 48° Dachneigung bei den Einzelhäusern knüpfe an die fränkische Dachform an. Zur Erschließung wird weiter ausgeführt, dass an das H-förmige Erschließungsgerüst der Sammelstraßen die Anliegerstraßen in Schleifenform angeschlossen würden. Ihrer Funktion entsprechend würden die Anliegerstraßen als Mischverkehrsflächen ausgebildet.

4
Mit bei der Antragsgegnerin am 25. November 2020 sowie nochmals mit geänderten Unterlagen am 18. Januar 2021 eingegangenem Bauantrag, beantragte die Beigeladene eine Baugenehmigung zur Errichtung von zwei Doppelhäusern auf den Vorhabengrundstücken. Die Grundstücksfläche wird mit 1.088 m^2, die Grundfläche mit 209 m^2 + 194 m^2 und die Wohnfläche mit 547 m^2 angegeben. Die Grundflächenzahl betrage 0,6 (Hausnummern, ...) bzw. 0,599 (Hausnummern, ...). Es würden acht Wohnungen und 16 Stellplätze auf den Baugrundstücken errichtet.

5
Die Beigeladene beantragte außerdem mit Formblatt vom 21. Januar 2021, eingegangen bei der Antragsgegnerin am 25. Januar 2021, die Erteilung einer Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der vorgeschriebenen Kniestockhöhe und der Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung. Zur Begründung wurde u.a. dargelegt, dass das Gebäude städtebaulich und nachbarrechtlich vertretbar sei, da die Baugrenzen, Abstandsflächen, Anzahl der Wohnungen und die Firsthöhe eingehalten würden. Die zulässige Gesamtgebäudehöhe werde unterschritten, somit entstünden durch die Abweichung keine unzumutbaren Nachteile für die Nachbarn. Es bestehe grundsätzlich starkes soziales Interesse an städtischem Wohnraum, weshalb die zulässige Anzahl an Wohnungen umgesetzt werde. Außerdem seien in unmittelbarer Nachbarschaft bereits Abweichungen vom fränkischen Baustil genehmigt worden (z. B. Pultdach statt Satteldach).

6
Mit Bescheid vom 16. März 2021 erteilte die Antragsgegnerin der Beigeladenen die Baugenehmigung zur Errichtung zweier Doppelhäuser auf den Vorhabengrundstücken. Hinsichtlich der Kniestockhöhe und der Dachneigung wurden Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt (Ziff. I). Nach den verfügten Bedingungen und Auflagen des Bescheides sind die im Plan dargestellten Stellplätze bzw. Garagen für Kraftfahrzeuge zu schaffen und dauerhaft zu markieren. Der Stellplatzplan ist Bestandteil der Genehmigung (Ziff. II. 12).

7
Die Antragsgegnerin führte zur Begründung aus, dass das Vorhaben im vereinfachten Genehmigungsverfahren genehmigt worden sei und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. … „…“ liege. Die Voraussetzungen für die Erteilung der Befreiungen hinsichtlich Kniestockhöhe und Dachneigungen lägen vor. Die Erteilung der Befreiungen verletze keine Rechte der Nachbarn. Die beantragten Befreiungen würden zu keiner unzulässigen Ausnutzung des Baugrundstückes hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche, der Grundflächenzahl bzw. der Geschossflächenzahl, der Anzahl der

Vollgeschosse und Wohnungen je Gebäude sowie der zulässigen Gebäudehöhe führen. Das beantragte Höhenniveau des Erdgeschossfußbodens und somit des gesamten Gebäudes liege deutlich unterhalb der höchsten zulässigen Höhenlagen von + 35 cm über dem Niveau der Erschließungsstraße, was sich auf die Höhenentwicklung des Gesamtobjektes und damit auf die Wirkung des Gebäudes auf die Umgebung positiv auswirke. Die zulässige Gesamtgebäudehöhe werde auch bei Erteilung der beantragten Befreiungen unterschritten. Bei einer Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Dachneigung wären die Wirkungen auf die Nachbarn weitaus erheblicher als sie durch die geplante Kniestockhöhe und Dachneigung seien. Die Festsetzungen im Bebauungsplan zu Kniestockhöhe und Dachneigung seien nicht drittschützend. Es sei keine Verletzung des Gebotes der Rücksichtnahme erkennbar, da von dem beantragten Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf das angrenzende Grundstück ausgingen. Die Interessen der Antragstellerin würden überwiegen. Die beantragten Befreiungen würden daher in pflichtgemäßer Ermessensausübung erteilt. Zwar hätten die „Anwohner des …“ mit Schreiben vom 28. August 2020 Einwendungen gegen das geplante Vorhaben erhoben und Verstöße gegen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Bauweise (E/D), der Zahl der Wohneinheiten, der Baugrenzen und der Grundflächenzahl sowie negative Auswirkungen auf die Verkehrssituation geltend gemacht. Auch sei mit Schreiben der Antragstellerbevollmächtigten vom 6. Oktober 2020 zusätzlich bemängelt worden, dass das vorgegebene Maß der baulichen Nutzung nicht eingehalten sei und eine Befreiung hinsichtlich der Dachneigung nicht erteilt werden könne. Weitere Befreiungen seien jedoch nicht erforderlich und auch nicht beantragt.

8
Die Antragsteller erhoben mit Schriftsatz ihrer Bevollmächtigten vom 14. April 2021, beim Verwaltungsgericht Ansbach eingegangen am selben Tag, Klage gegen den Bescheid vom 16. März 2021 und stellten mit weiterem, am selben Tag eingegangenem Schriftsatz vom 14. April 2021 einen Antrag nach § 80 Abs. 5 VwGO.

9
Zur Begründung führte die Antragstellerseite mit Schriftsätzen vom 14. April 2021, 19. Mai 2021, 9. Juni 2021 und 30. Juni 2021 im Wesentlichen aus, dass das Bauvorhaben dem Bebauungsplan Nr. … „…“ in allen maßgeblichen Festsetzungen widerspreche. So sei offene Bauweise festgesetzt worden, geplant sei aber ein Gebäude, das sich über zwei Grundstücke erstrecke und insgesamt vier Haushälften umfassen solle. Zulässig seien nur Einzel- oder Doppelhäuser. Allerdings sei ein Doppelhaus bauordnungsrechtlich ein Haus, das aus zwei aneinander gebauten Gebäudeteilen bestehe. Damit handele es sich hier um Reihenhäuser, nicht um Doppelhäuser. Später führte die Antragstellerseite hierzu aus, dass insbesondere die grundstücksüberschreitende Bebauung die Tatsache manifestiere, dass es sich um die Errichtung von zwei aneinandergebauten Doppelhäusern handele. Die Gebäudeteile an der Grundstücksgrenze sollen nicht als Garage (wie die Antragsgegnerin vortrage), sondern als Technik- und Abstellraum dienen. Außerdem seien weitere Vorgaben des Bebauungsplanes nicht eingehalten. Es seien je Gebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Geplant seien aber vier Wohneinheiten je Gebäude. Ebenso würden als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse festgesetzt, was hier mit drei Vollgeschossen überschritten werde. Es sei davon auszugehen, dass auch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschossflächenzahl von 1,2 überschritten werde. Ebenso werde die festgesetzte Dachneigung von 42 ° bis 48 ° nicht eingehalten, denn geplant sei ein Dach mit einer Neigung von nur 20 °. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes würden einen gewissen Gebietscharakter festlegen. Die Umsetzung des planerischen Willens sei insbesondere durch die Festlegung von Maß und Gestaltung der Bebauung manifestiert. Das Bauvorhaben widerspreche diesem festgelegten Gebietscharakter. Die Antragsteller hätten einen Anspruch auf Gebietserhaltung. Die vorgenannten Abweichungen bedürften jedenfalls weitreichender Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Genehmigungsfähigkeit könne jedoch auch nicht durch Erteilung etwaiger Befreiungen hergestellt werden, da dann die Grundzüge der gesamten Planung aufgehoben und verletzt würden.

10
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung würden drittschützende Wirkung entfalten, denn es sei Wille des Plangebers, eine abgestufte Bebauung durch Doppel-, Ein- und Mehrfamilienhäuser festzusetzen. Hierzu seien explizit drei Bereiche des Plangebietes bestimmt und diese, abgestimmt auf die Topographie, überplant worden. Auch sei in der Verfügung Anmerkungen zum Bebauungsplan „…“ und zum Thema Befreiungen vom 12. August 1997 antragsgegnerseits bestimmt

worden, dass der Grundgedanke des Planers durch Erteilen weitreichender Befreiungen nicht verändert werden solle. Befreiungen von der Anzahl der Vollgeschosse, der Wohneinheiten, der Dachneigung, der Kniestockhöhe und der Gaubenanordnung sollen hiernach nicht erteilt werden. Diese Verfügung sei bindend. Sie diene dem Gleichbehandlungsgrundsatz bei Entscheidungen über Befreiungsanträge und lenke die Ermessensausübung. Die Befreiungen seien überdies rechtswidrig, da gegen das Gebot der Gleichbehandlung verstoßen werde. In der 4. Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses der Antragsgegnerin vom 7. April 2021 sei ein Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Dreifamilienhauses im Bebauungsplangebiet Nr. * „…“ mit der Begründung abgelehnt worden, dass mit drei statt den zwei festgesetzten Wohneinheiten das zulässige Maß überschritten sei. Aufgrund der höheren Anzahl an Nutzern könnten nachbarliche Interessen betroffen sein. Offenbar behandele die Antragsgegnerin gleiche Sachverhalte ohne sachlichen Grund ungleich.

11
Ebenso sei die Erschließung nicht gesichert. Der … … sei ausschließlich als Erschließungsweg für die dort vorhandenen 17 Grundstücke ausgelegt. Der Weg sei so schmal (6,10 m), dass Begegnungsverkehr, gerade an den vorhandenen Engstellen und insbesondere bei Beteiligung größerer Fahrzeuge, kaum möglich sei. Die für den Straßenverkehr tatsächlich zur Verfügung stehende Fahrbahn sei zwischen 4,85 m und 3,30 m breit. Bei Gegenverkehr sei ein Ausweichen auf den vorhandenen Mehrzweckstreifen, der jedoch durch Bäume unterbrochen sei, zwingend. Breite Fahrzeuge wie Entsorgungsfahrzeuge könnten die Straße schon jetzt nicht ungehindert befahren. Nun solle der Weg weitere 16 Verkehrsteilnehmer aufnehmen, wofür die Kapazität fehle. Es komme bereits jetzt gelegentlich zu Verkehrsbehinderungen. Diese Schwierigkeiten werden bei einer Zunahme der Verkehrsfrequenz dazu führen, dass der Straßenverkehr zum Erliegen komme. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sei massiv gefährdet. Der Straßenverlauf sei angesichts der 90 °- Kurven zudem unübersichtlich und auch Fußgänger müssten auf den Mehrzweckstreifen bzw. die Straße ausweichen.

12
Die Baugenehmigung sei auch deshalb rechtswidrig, weil das gemeindliche Einvernehmen nicht wirksam erteilt worden sei. Wie sich der Niederschrift vom 9. Oktober 2020 zur 10. Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses vom 7. Oktober 2020 entnehmen lasse, sei der zugrundeliegende Beschluss rechtswidrig.

13
Die beantragte Zwischenregelung sei zum Schutz der Rechte der Antragsteller geboten, da andernfalls durch die bereits begonnenen Bauarbeiten vollendete Tatsachen geschaffen würden. Die Baugenehmigung sei aufzuheben. Im Übrigen werde gebeten, der Beigeladenen schnellstmöglich aufzugeben, die Bauarbeiten bis zur Entscheidung über den Eilantrag einzustellen.

14
Die Antragsteller beantragen,

1. Die aufschiebende Wirkung der Klage gegen die Baugenehmigung der Antragsgegnerin vom 16. März 2021 wird angeordnet.

2. Die Antragsgegnerin wird verpflichtet, der Beigeladenen aufzugeben, die Bauarbeiten sofort einzustellen und alle Maßnahmen zum Ausführen des Bauvorhabens zu unterlassen.

15
Die Antragsgegnerin beantragt,

den Antrag abzuweisen und führte zur Begründung mit Schriftsätzen vom 29. April 2021, 17. Mai 2021, 21. Mai 2021 und 1. Juli 2021 im Wesentlichen aus, dass der den Antragstellern zustehende Gebietserhaltungsanspruch nicht verletzt werde, da das streitgegenständliche Bauvorhaben als Wohngebäude seiner Art nach gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sei. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Begründung ergebe sich, auch unter Berücksichtigung der sog. Wannseerechtsprechung, nicht einmal andeutungsweise, dass man den Nachbarn eine Rechtsposition habe verschaffen wollen. Dies gelte für die Festsetzungen zu Dachneigung, Kniestockhöhe und zur Bauform als Doppelhaushälfte. Es handele sich hier um Anforderungen des Maßes der baulichen Nutzung. Ein von den Antragstellern behaupteter Gebietscharakter werde gegenüber den anderen Planbetroffenen grundsätzlich nur über den Gebietserhaltungsanspruch zur Art der baulichen Nutzung geschützt. Die

Errichtung von Mehrfamilienhäusern in einem von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Gebiet könne allenfalls in einem Extremfall einen Gebietsgewährleistungsanspruch über § 15 BauNVO auslösen, was aber selbst bei einem Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten regelmäßig nicht der Fall sei. Ein Umschlagen von „Quantität in Qualität“ sei nicht gegeben. Auch werde das Drittschutz vermittelnde Gebot der Rücksichtnahme nicht verletzt. Weder entstünde ein Einmauerungseffekt, noch sei eine Beeinträchtigung von Belichtung und Belüftung ersichtlich. Der Sozialabstand sei gewahrt. Auch eine Vielzahl von Befreiungen könnten keinen Drittschutz vermitteln, was auch hinsichtlich der Erschließung gelte. Die behauptete Verletzung der Kapazitätsgrenze des … sei weder gegeben noch relevant. Dessen Gesamtbreite von 7,70 m sei ausreichend, es sei bei dieser Erschließungsstraße ohne Durchgangsverkehr zumutbar bei Gegenverkehr ggf. auszuweichen. Auch eine nur 3,30 m breite Straße würde ausreichen. Aus Art. 3 Abs. 1 GG ergebe sich ein Recht, bei Verwaltungsentscheidungen nicht ungleich gegenüber anderen rechtmäßigen Verwaltungsentscheidungen behandelt zu werden. Art. 3 Abs. 1 GG beinhalte aber kein Verbot, anderen, z. B. durch Befreiungen, eine bauliche Möglichkeit zu eröffnen. Der zunächst rechtswidrige Beschluss des Bau- und Verkehrsausschusses sei richtigerweise noch in derselben Sitzung geheilt worden, im Übrigen ergebe sich aus den gemeindeinternen Verfahrenshandlungen keine Rechtsverletzung Dritter.

16
Die Beigeladene äußerte sich nicht.

17
Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte, die beigezogenen Behördenakten zum Bauvorhaben der Beigeladenen sowie die beigezogenen Bebauungsplanunterlagen Bezug genommen.

II.

18
Der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage gegen die kraft Gesetzes sofort vollziehbare Baugenehmigung der Beigeladenen bleibt ohne Erfolg. Er ist zwar zulässig (1), jedoch unbegründet (2). Über den Antrag in Ziffer 2 des Schriftsatzes der Antragstellerin vom 14. April 2021 war nicht zu entscheiden (3).

19
1. Der Antrag nach §§ 80 Abs. 5, 80a Abs. 3 Satz 2 VwGO ist zulässig, er ist insbesondere statthaft. Gemäß § 212a BauGB hat eine Nachbarklage gegen die Baugenehmigung keine aufschiebende Wirkung. Mit dem Antrag nach §§ 80 Abs. 5, 80a Abs. 3 Satz 2 VwGO kann diese jedoch gerichtlich angeordnet werden.

20
2. Der Antrag ist jedoch unbegründet. Die im Rahmen der Entscheidung nach §§ 80a Abs. 3, 80 Abs. 5 VwGO anzustellende gerichtliche Interessensabwägung ergibt ein Überwiegen der Vollzugsinteressen der Antragsgegnerin gegenüber dem Aussetzungsinteresse der Antragsteller bzw. ein Überwiegen des Interesses der Beigeladenen gegenüber dem Interesse der Antragsteller. Für die gerichtliche Abwägungsentscheidung spielen vor allem die Erfolgsaussichten des Hauptsacheverfahrens eine maßgebliche Rolle. Erweist sich bei summarischer Prüfung der Sach- und Rechtslage die Klage mit hoher Wahrscheinlichkeit als erfolgreich, überwiegt regelmäßig das Interesse an der Aussetzung der sofortigen Vollziehung. Umgekehrt kommt regelmäßig dem Vollzugsinteresse Vorrang zu, wenn die Klage mit hoher Wahrscheinlichkeit erfolglos bleiben wird. Erscheinen die Erfolgsaussichten der Hauptsache bei summarischer Prüfung im Eilverfahren als offen, ist eine von der Vorausbeurteilung der Hauptsache unabhängige Folgenabwägung vorzunehmen (vgl. BayVGH, B.v. 27.2.2017 - 15 CS 16.2253 - juris). Vorliegend erweist sich die Klage voraussichtlich als erfolglos. Die Baugenehmigung vom 16. März 2021 verletzt die Antragsteller aller Voraussicht nach nicht in ihren Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

21
Die objektive Verletzung einer Rechtsnorm allein genügt für den Erfolg der Nachbarklage nicht. Im gerichtlichen Verfahren findet keine umfassende Rechtmäßigkeitskontrolle statt, die Prüfung hat sich im Falle der Drittanfechtungsklagen vielmehr darauf zu beschränken, ob durch die angefochtene Baugenehmigung drittschützende Vorschriften (Schutznormtheorie, vgl. BayVGH, B.v. 24.3.2009 - 14 CS 08.3017 - juris), die dem Nachbarn einen Abwehranspruch gegen das Vorhaben vermitteln, verletzt sind (vgl. BayVGH, B.v. 24.3.2009 - 14 CS 08.3017 - juris). Weiter ist nur die Verletzung von drittschützenden Normen maßgeblich, die zum Prüfungsumfang im bauaufsichtlichen Verfahren gehören. Bei dem

Bauvorhaben der Beigeladenen handelt es sich um keinen Sonderbau, so dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO zur Anwendung kommt.

22
Eine Verletzung solcher nachbarschützender Normen liegt zugunsten der Antragsteller aller Voraussicht nach nicht vor.

23
a) Das Bauvorhaben verletzt die Antragsteller nicht in ihrem Gebietserhaltungsanspruch. Der Gebietserhaltungsanspruch gewährt dem Eigentümer eines Grundstücks hinsichtlich der durch einen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsart einen Abwehranspruch gegen die Genehmigung eines Bauvorhabens im Plangebiet, das von der zulässigen Nutzungsart abweicht und zwar unabhängig davon, ob die zugelassene gebietswidrige Nutzung den Nachbarn selbst unzumutbar beeinträchtigt oder nicht (vgl. BayVGH, B.v. 29.4.2015 - 2 ZB 14.1164 - juris Rn. 14). Diese weitreichende nachbarschützende Wirkung beruht auf der Erwägung, dass die Grundstückseigentümer durch die Lage ihrer Grundstücke in demselben Baugebiet zu einer Gemeinschaft verbunden sind, bei der jeder in derselben Weise berechtigt und verpflichtet ist (vgl. BVerwG, B.v. 18.12.2007 - 4 B 55/07 - juris; BayVGH, B.v. 29.4.2015 - 2 ZB 14.1164 - juris Rn. 14).

24
Das Bauvorhaben hält die im Bebauungsplan festgesetzte Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet ein. In einem allgemeinen Wohngebiet sind nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO Wohngebäude allgemein zulässig. Bei dem geplanten Bauvorhaben der Beigeladenen handelt es sich um Wohngebäude.

25
Zwar kann dem Bebauungsplan Nr. … „…“ auch entnommen werden, dass pro Gebäude nicht mehr als zwei Wohnungen erlaubt sind. Ein Verstoß gegen diese Festsetzung, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, führt jedoch nicht zu einer Rechtsverletzung der Antragsteller.

26
Die Festsetzung im Bebauungsplan, dass pro Gebäude nicht mehr als zwei Wohnungen erlaubt sind, ist im Zusammenhang mit der Festsetzung zur Zulässigkeit der Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern dahingehend auszulegen, dass pro Einzelhaus zwei Wohnungen zulässig sind und pro Doppelhaushälfte zwei Wohnungen, also vier Wohnungen pro Doppelhaus, denn ein Doppelhaus besteht aus zwei aneinandergebauten Gebäuden (vgl. BVerwG, U.v. 24.2.2000 - 4 C 12/98 - juris Rn. 18 ff.). Ob diese Festsetzung zur Höchstzahl der Wohnungen pro Gebäude im vorliegenden Fall eingehalten ist, richtet sich danach, ob das geplante Bauvorhaben der Beigeladenen als zwei aneinandergebaute Doppelhäuser zu qualifizieren ist oder als ein Doppelhaus. Ein Doppelhaus besteht, wie bereits ausgeführt, aus zwei Gebäuden, die derart zusammengebaut werden, dass sie einen Gesamtbaukörper bilden. Außerdem müssen die beiden Haushälften in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinandergebaut werden, so dass sie ein harmonisches Ganzes bilden. Nachdem früher nach überwiegender Meinung ein Doppelhaus stets anzunehmen war, wenn zwei im bauordnungsrechtlichen Sinne selbständige Gebäude aneinandergebaut werden (funktional-bauordnungsrechtliche Begriffsverständnis), ist es seit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. Februar 2000 (vgl. BVerwG, U.v. 24.2.2000 - 4 C 12/98 - juris) ganz überwiegende Meinung, dass ein Doppelhaus im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO eine bauliche Anlage ist, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden (vgl. Blechschmidt in EZBK, BauNVO, 141. EL Februar 2021, § 22 Rn. 26 ff.). Nach der jetzt vorherrschenden Meinung würde es sich bei dem geplanten Bauvorhaben somit um ein Doppelhaus handeln (eine Doppelhaushälfte auf der FlNr. … und eines auf der FlNr. …*) und in jeder Doppelhaushälfte gäbe es vier Wohnungen, womit die Festsetzung des Bebauungsplanes dahingehend, dass maximal zwei Wohnungen pro Gebäude erlaubt sind, nicht eingehalten würde. Andererseits spricht bei dem 1996, also vor der maßgeblichen Bundesverwaltungsgerichtentscheidung, in Kraft getretenen Bebauungsplan, einiges dafür, dass entsprechend der damals herrschenden Meinung ein Doppelhaus auch auf nur einem Buchgrundstück entstehen konnte. Überdies hat es der Plangeber nachfolgend unterlassen hat, die fragliche Festsetzung des Bebauungsplanes entsprechend der geänderten Rechtsprechung zum Doppelhausbegriff anzupassen. Dem folgend würde es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um zwei Doppelhäuser handeln, wobei eines auf der FlNr. … entsteht, das andere auf der FlNr. … In jedem der beiden Doppelhäuser entstünden pro

Doppelhaushälfte zwei Wohnungen, so dass die Vorgabe des Bebauungsplanes zur maximalen Wohnungsanzahl eingehalten wäre.

27
Doch selbst wenn man mit der jetzigen Rechtsprechung zum Doppelhausbegriff davon ausgeht, dass es sich bei dem Bauvorhaben um ein Doppelhaus mit vier Wohnungen je Doppelhaushälfte (oder gar um zwei aneinandergebaute Einzelhäuser mit je vier Wohneinheiten) handelt, werden die Antragsteller als Nachbarn durch einen dann anzunehmenden Verstoß gegen die vorgeschriebene Höchstzahl an Wohnungen je Gebäude (vier statt zwei) nicht in ihren Rechten verletzt. Selbst bei Annahme, dass eine entsprechende Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl an Wohnungen im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB eine spezielle, bauplanungsrechtlich relevante (Unter-)Art der baulichen Nutzung festlegt (vgl. VG München, B.v. 31.7.2014 - M 8 SN 14.2877 - juris Rn. 49 mit Verweis auf HessVGH, B.v. 31.10.2012 - 3 B 1876/12 - juris Rn. 8; Dirnberger in Busse/Kraus, BayBO, 141. EL März 2021, Art. 66 Rn. 352), kann sich ein Dritter hierauf jedenfalls nur dann berufen, wenn die Gemeinde der Festsetzung über die höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Gebäuden eine nachbarschützende Wirkung beilegen wollte (vgl. BVerwG, B.v. 9.3.1993 - 4 B 38.93 - juris; Dirnberger in Busse/Kraus, BayBO, 141. EL März 2021, Art. 66 Rn. 352), was vorliegend zu verneinen ist.

28
Eine solche Absicht des Plangebers kann weder den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes noch seiner Begründung noch sonstigen Vorgängen im Zusammenhang mit der Planaufstellung entnommen werden. Maßgeblich ist insoweit die Begründung des Bebauungsplanes in seiner Ursprungsfassung aus 1996, denn die übrigen Änderungen des Bebauungsplanes betrafen andere Festlegungen bzw. andere Planbereiche. Danach wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes entsprechend der gegebenen Topographie in drei Teilabschnitte unterteilt, nämlich die Abschnitte Süd, Nord und Mitte. Im hier maßgeblichen Abschnitt Süd sollte die zentrale Haupterschließungsstraße beidseitig mit zwei- bzw. dreigeschossiger verdichteter Bebauung (Geschosswohnungsbau, Hausgruppen), zurückliegend mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden. Zu den Gestaltungsvorstellungen wurde ausgeführt, dass wegen der Hochlage des Geltungsbereichs besonders auf eine mögliche Beeinträchtigung der Stadtsilhouette zu achten sei, weswegen die Geschossbebauung bewusst von der Hangkante weg nach Norden verschoben und auf maximal zwei Vollgeschosse (mit einer Ausnahme) festgesetzt wurde. Der Geschosswohnungsbau und die Doppel- und Reihenhäuser II + D sollen als Mittel zur städtebaulichen Raumbildung eingesetzt werden. Eine Begründung speziell zur Festlegung der Wohnungshöchstzahl wurde nicht abgegeben. Insbesondere in Zusammenschau mit den Erwägungen zur Anordnung der Einzel- und Doppelhäuser, aus deren Festsetzung mittelbar ein Hinweis auf die Anzahl von maximal möglichen Wohneinheiten denkbar ist (vgl. hierzu VG Ansbach, B.v. 31.3.2021 - AN 17 S 21.00130 - juris Rn. 34), ergeben sich keinerlei Hinweise, dass der Plangeber mit der Festsetzung der zulässigen Höchstzahl an Gebäuden (und der Festsetzung der Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern) beabsichtigte, diesen nachbarschützende Wirkung beizumessen, in dem er einen besonderen Gebietscharakter zu Gunsten der dort Wohnenden hätte schützen wollen. Vielmehr erfolgten die Festsetzungen ausschließlich aus gestalterischen Gründen, v.a. der Raumbildung und der Verhinderung einer Beeinträchtigung der Stadtsilhouette. Überdies sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes in dem Baugebiet alle sonstigen Nutzungen allgemein zulässig, die sich aus § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO ergeben. Der Satzungsgeber mutet es also den Nachbarn zu, dass neben ihrem Grundstück (die der Versorgung des Gebiets dienenden) Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nichtstörende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke errichtet werden, obwohl die Auswirkungen der Errichtung derartiger Anlagen für den „Wohnwert“ des Nachbargrundstücks deutlich schwerer wiegen als die Zulassung mehrerer Wohnungen pro Gebäude. Die Annahme, der Satzungsgeber habe die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen nicht nur aus städtebaulichen Gründen, sondern auch zum Schutz der Nachbargrundstücke erlassen, lässt sich damit nicht vereinbaren (so auch: VG Würzburg, U.v. 22.11.2011 - W 4 K 10.742 - juris Rn. 39). Außerdem sah die maßgebliche Vorschrift des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zum maßgeblichen Zeitpunkt des Bebauungsplanerlasses in der damals maßgeblichen Fassung vom 8. Dezember 1986 vor, dass „aus besonderen städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden“ festgesetzt werden kann, was ebenfalls gegen eine nachbarschützende Wirkung spricht.

29

Aus der Tatsache, dass bei angenommener Errichtung von vier Wohnungen pro Gebäude eine Befreiung nötig gewesen wäre, an der es hier fehlt, ergibt sich kein Abwehranspruch der Antragsteller. Ein Verstoß gegen rein formelle Vorschriften führt regelmäßig nicht zum Erfolg der Nachbarklage. Die fehlende oder konkludente Befreiungsentscheidung im streitgegenständlichen (versteckter Dispens) begründet eine Rechtsverletzung der Antragsteller nicht schon als solches. Eine Rechtsverletzung für den Nachbarn liegt bei einem versteckten Dispens nur dann ohne weiteres vor, wenn eine Befreiung von einer nachbarschützenden Festsetzung nicht erteilt worden ist. Im Falle eines objektivrechtlichen Verstoßes gegen eine nicht nachbarschützende Festsetzung eines Bebauungsplans, wie hier, verbleibt dem Nachbarn Drittschutz - vorbehaltlich der weiteren Erwägungen unter b) - in entsprechender Anwendung des § 15 Abs. 1 BauNVO unter Berücksichtigung der Interessenbewertung nach § 31 Abs. 2 BauGB nur nach Maßgabe des Rücksichtnahmegebots (vgl. BayVGH, B.v. 5.9.2016 - 15 CS 16.1536 - juris Rn. 33), dazu nachfolgend unter f).

30
Der Vortrag der Antragsteller dahingehend, dass das Bauvorhaben dem festgelegten Gebietscharakter, der sich insbesondere in den Festlegungen zu Maß und Gestaltung der Bebauung manifestiere, widerspreche, die Genehmigungsfähigkeit nicht durch die Erteilung etwaiger Befreiungen erreicht werden könne und die Antragsteller Anspruch auf Gebietserhaltung hätten, ist nachbarschutzrechtlich irrelevant, weil ein (behaupteter) diesbezüglicher objektiv-rechtlicher Verstoß vom Gebietserhaltungsanspruch von vornherein nicht umfasst ist (vgl. BayVGH, B.v. 15.10.2019 - 15 ZB 1221 - juris Rn. 7).

31
b) Die Antragsteller sind auch nicht in einem Gebietsprägungserhaltungsanspruch verletzt. Unter dem Begriff des Gebietsprägungserhaltungsanspruchs wird in der jüngeren Rechtsprechung der Anspruch des Nachbarn gegen eine schleichende Veränderung des Gebietscharakters durch Vorhaben diskutiert, die zwar an sich im Gebiet zulässig sind, aber gleichwohl als gebietsunverträglich beurteilt werden, weil sie der allgemeinen Zweckbestimmung des maßgebenden Baugebietstyps zuwiderlaufen, wenn sie also - bezogen auf den Gebietscharakter des Baugebiets - aufgrund ihrer typischen Nutzungsweise störend wirken (vgl. BayVGH, B.v. 15.10.2019 - 15 ZB 19.1221 - juris Rn. 9; BVerwG, B.v. 13.5.2002 - 4 B 86.01 - juris; VGH BW, B.v. 27.7.2001 - 5 S 1093.00 - juris; VG Ansbach, B.v. 13.1.2016 - AN 3 S 15.02436 - juris; Decker, JA 2007, S. 55/57). Der Gebietsprägungserhaltungsanspruch ist als eigenständiger Anspruch jedoch umstritten (vgl. BayVGH, B.v. 15.10.2019 - 15 ZB 19.1221 - juris Rn. 9 ff.; B.v. 3.2.2015 - 9 CS 13.1915 - juris Rn. 13; VG Ansbach, U.v. 29.9.2020 - AN 17 K 19.01467 - juris Rn.33 ff.; B.v. 13.1.2016 - AN 3 S 15.02436 - juris Rn. 41 ff.). Unabhängig davon, ob dieser als spezielle Ausprägung des Gebots der Rücksichtnahme zu qualifizieren ist oder als eigenständiger, unmittelbar drittschützender Anspruch, führt er hier jedenfalls nicht zum Erfolg.

32
Ein Anspruch kann von vornherein nur einschlägig sein, wenn das den Vorgaben gem. §§ 2 bis 14 BauNVO an sich entsprechende Bauvorhaben bei typisierender Betrachtung gleichwohl als gebietsunverträglich zu bewerten ist, weil es der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets widerspricht. Für ein (nachbar-)rechtswidriges Umschlagen von Quantität in Qualität in diesem Sinne müsste das Bauvorhaben die Art der baulichen Nutzung derart erfassen oder berühren, dass bei typisierender Betrachtung im Ergebnis ein Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets angenommen werden müsste (vgl. BayVGH, B.v. 15.10.2019 - 15 ZB 19.1221 - juris Rn. 10; BVerwG, U.v. 16.03.1995 - 4 C 3.94 - juris Rn. 17). Da es sich bei § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO um eine Ausnahmevorschrift zur Art der baulichen Nutzung handelt, ist ein solcher Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets aber nur unter strengen Voraussetzungen anzunehmen. Der Umstand, dass das Neubauvorhaben oder die neue Nutzung nicht in jeder Hinsicht mit der vorhandenen Bebauung im Einklang steht, genügt dafür nicht. Voraussetzung des Anspruchs ist, dass der Widerspruch der hinzukommenden baulichen Anlage oder deren Nutzung sich bei objektiver Betrachtungsweise offensichtlich aufdrängt (vgl. BayVGH, B.v. 15.10.2019 - 15 ZB 19.1221 - juris Rn. 10).

33
Ein Umschlagen von Quantität in Qualität kann im Hinblick auf die Größe des Bauvorhabens der Beigeladenen und die Anzahl der geplanten Wohneinheiten nicht angenommen werden. Die geplante Bebauung mit acht Wohneinheiten auf zwei Baugrundstücken, also vier Wohneinheiten je Grundstück, widerspricht gerade nicht signifikant, d. h. augenscheinlich, der Eigenheit des Gebiets. Selbst wenn man davon ausgeht, dass ausnahmsweise - in Ansehung des in § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO genannten

Kriteriums „Umfang“ - eine bereits vorhandene Nutzung so intensiviert werden kann, dass ein Umschlagen von „Quantität in Qualität“ vorliegen kann, weisen die hier streitgegenständlichen Wohngebäude keine Merkmale auf, die es erlauben würden allein aufgrund der erfolgenden Nachverdichtung mit einer - im Vergleich zur Umgebungsbebauung mit in der Regel nur einer Wohneinheit pro Gebäude - durchaus erhöhten Anzahl an Wohneinheiten pro bebautem Grundstück mit den hiermit verbundenen Folgebelastungen wie erhöhtem Verkehr von einer qualitativ andersartigen Nutzungsart zu sprechen. Auf die für ein normales Wohngebiet zudem nicht außergewöhnlichen Ausmaße des Gebäudes kommt es jedenfalls grundsätzlich nicht an (vgl. hierzu: BayVGH, B.v. 15.10.2019 - 15 ZB 19.1221 - juris Rn. 13). Weder die Größe des Vorhabens noch die erhöhte Anzahl an Wohneinheiten vermögen einen Widerspruch zur Zweckbestimmung des Baugebiets zu begründen. Das geplante Vorhaben fällt nicht dergestalt signifikant aus dem Rahmen, dass die Unangemessenheit augenscheinlich wäre. Es ist nicht ersichtlich, wie eine zulässige Wohnnutzung aufgrund ihrer typischen Nutzungsweise bei einer typisierenden Betrachtungsweise störend wirken soll. Weiter erscheint es in dem über Jahrzehnte entwickelten Gebiet kaum vorstellbar, dass durch die Genehmigung des beantragten Bauvorhabens der Charakter eines allgemeinen Wohngebiets (§ 4 BauNVO), in dem neben Wohnnutzung auch weitere (nicht störende) Nutzungsarten allgemein zulässig sind, in ein reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO), in dem solche anderen Nutzungsarten nur ausnahmsweise zulässig sind, umschlägt (vgl. auch: VG Ansbach, B.v. 31.3.2021 - AN 17 S 21.00130 - juris Rn. 35 ff., U.v. 29.9.2020 - AN 17 K 19.01467 - juris Rn. 38).

34
Auch der Vortrag der Antragsteller zu nicht eingehaltenen Festlegungen zu Maß und Gestaltung der Bebauung, die auch nicht durch die Erteilung von Befreiung genehmigungsfähig seien, führt nicht zur Bejahung eines Anspruchs auf Erhaltung der Gebietsprägung. Festsetzungen über Maß und Gestaltung, die wir hier überdies nicht drittschützend (siehe nachfolgend) sind, lassen den Gebietscharakter unberührt und sind nicht mit Abweichungen über die Art der baulichen Nutzung vergleichbar (vgl. VG Schleswig, B.v. 18.12.2014 - 8 B 37/14 - juris Rn. 10). Ohnehin ist zu einem diesbezüglichen Umschlagen von „Quantität in Qualität“, die diesbezügliche Relevanz unterstellt, weder substantiiert vorgetragen noch ist dies sonst ersichtlich.

35
c) Die Antragsteller können sich nicht auf die Verletzung von Festsetzungen zur Bauweise bzw. bebaubaren Grundstücksfläche berufen, §§ 22, 23 BauNVO.

36
Aus der Vorgabe, dass nur Einzel- oder Doppelhäuser i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig sind, lässt sich eine Rechtsverletzung der Antragsteller nicht herleiten. Nach den Ausführungen unter a) handelt es sich bei dem Vorhaben entweder um zwei aneinandergebaute Doppelhäuser oder um ein Doppelhaus mit einer Doppelhaushälfte auf der FlNr. … und einer auf der FlNr. … Beides ist nach dem Bebauungsplan zulässig. Doch selbst ein Verstoß gegen die Festsetzung und ein unterlassener, aber nötig gewesener Dispens kann eine Rechtsverletzung der Antragsteller nicht begründen, denn die Festsetzung ist nicht nachbarschützend. Drittschutz kann nur nach Maßgabe des Rücksichtnahmegebots erfolgen (siehe f)). Durch die ausschließliche Zulässigkeit bestimmter Hausformen wird ein nachbarschaftliches Austauschverhältnis nicht begründet (vgl. hierzu: Blechschmidt in EZBK, BauNVO, 141. EL Februar 2021, § 22 Rn. 51), allenfalls kann dies für den unmittelbar anschließenden Grundstücksnachbarn gelten (vgl. OVG Schleswig, B.v. 31.8.2006 - 1 MB 25/06 - juris, Blechschmidt, EZBK, BauNVO, 141. EL Februar 2021, § 22, Rn. 54), was die Antragsteller, die auf der gegenüberliegenden Straßenseite wohnen, aber nicht sind. Aus einer Auslegung des maßgeblichen Bebauungsplanes ergibt sich kein anderes Bild. Ebenso wie bei der Anzahl der Wohnungen je Gebäude ist auch hier die Festlegung zu Einzel- und Doppelhäusern nach dem Willen des Plangebers, der Antragsgegnerin, nicht nachbarschützend, sondern erfolgte aus rein gestalterischen Gründen. Auf die obigen Ausführungen unter a) wird entsprechend verwiesen.

37
Aus der Vorgabe der offenen Bauweise, § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO, bei erlaubter Doppelhausbebauung kann eine Rechtsverletzung ebenfalls nicht hergeleitet werden, und dies bereits deshalb, weil sich ein auf der anderen Straßenseite wohnender Nachbar ohnehin nicht auf einen etwaigen Verstoß berufen kann. Drittschützende Wirkung der Festsetzung einer offenen Bauweise bei gleichzeitiger Zulassung der Doppelhausbebauung wird durch den wechselseitigen Verzicht auf seitliche Grenzabstände an der gemeinsamen Grundstücksgrenze begründet. Dieser Verzicht bindet die benachbarten Grundeigentümer

bauplanungsrechtlich in ein Verhältnis des gegenseitigen Interessenausgleichs ein (vgl. BayVGH, B.v. 8.12.2017 - 9 CS 17.1987 - juris Rn. 36; VGH BW, B.v. 1.3.1999 - 5 S 49/99 - juris Rn. 5; König/Petz in König/Roeser/Stock, BauNVO, 4. Aufl. 2019, § 22, Rn. 34). Der gegenüberliegende Nachbar nimmt an dieser Gegenseitigkeit gerade nicht teil. Drittschutz, auch unter dem Aspekt „versteckter Dispens“, kann nur nach Maßgabe des Rücksichtnahmegebots erfolgen (siehe f)).

38
Eine Verletzung von Festlegungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, § 23 BauNVO, ist nicht gegeben. Zwischen den beiden Vorhabengrundstücken wurde im Bebauungsplan gerade keine Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO, festgelegt.

39
d) Ebenso wenig vermitteln Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dem Nachbarn grundsätzlich eine Abwehrposition (vgl. Simon/Busse, Art. 66 Rn. 356 ff.; BayVGH, B.v. 1.12.2016 - 1 ZB 15.1841 - juris; VG Ansbach, U.v. 29.9.2020 - 17 K 19.01467 - juris Rn. 29 ff.). Solche Festsetzungen vermitteln ausnahmsweise Drittschutz nur dann, wenn sie nach dem Willen der Gemeinde als Planungsträgerin diese Funktion haben sollen. Dasselbe gilt für Gestaltungsfestsetzungen. Maßgebend ist, ob die Festsetzung auf Basis einer wertenden Beurteilung des Festsetzungszusammenhangs nach dem Willen des Plangebers ausschließlich aus städtebaulichen Gründen getroffen wurde oder (zumindest auch) einem nachbarlichen Interessenausgleich im Sinne eines Austauschverhältnisses dienen soll (zum Ganzen z. B. BayVGH, B.v. 5.9.2016 - 15 CS 16.1536 - juris Rn. 34 m.w.N.). Hieran hat auch die jüngere Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. U.v. 9.8.2018 - 4 C 7.17 - juris Rn. 12 ff. - „Wannseeentscheidung“; BayVGH, B.v. 24.7.2020 - 15 CS 20.1332 - juris) nichts geändert (vgl. auch: VG Ansbach, U.v. 11.2.2021 - AN 17 K 20.00020 - juris).

40
Eine Verletzung von Vorschriften zur zulässigen Anzahl von Vollgeschossen, nämlich hier zwei Vollgeschossen, (eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung, §§ 16 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 3, 20 BauNVO) ist weder substantiiert vorgetragen noch ersichtlich. Die weitere Vorgabe, dass eines der Vollgeschosse im Erdgeschoss und eines im Dachgeschoss sein muss, wird indes nicht erfüllt. Hierbei handelt es sich um eine Vorschrift zur Gestaltung baulicher Anlagen (als örtliche Bauvorschrift i. S. von § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO), die Drittschutz (ebenso wie bei der Festsetzung zur zulässigen Zahl von Vollgeschossen) nur bei entsprechendem planerischen Willen vermittelt (vgl. BayVGH, B.v. 5.9.2016 - 15 CS 16.1536 - juris Rn. 34). Aus dem Bebauungsplan, der Begründung und den sonstigen Vorgängen im Zusammenhang mit der Planaufstellung ergeben sich keine Hinweise auf eine beabsichtigte drittschützende Wirkung, so dass der Verstoß gegen die gestalterische Festsetzung eine Rechtsverletzung der Antragsteller nicht begründen kann. Den Antragstellern kommt diesbezüglich Drittschutz in entsprechender Anwendung des § 15 Abs. 1 BauNVO unter Berücksichtigung der Interessenbewertung nach § 31 Abs. 2 BauGB nur nach Maßgabe des Rücksichtnahmegebots zu, dazu nachfolgend unter f).

41
Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (0,6 statt 0,4) ist zulässig, denn gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen die zulässige Grundfläche bis zu 50% überschritten werden. Ohne die genannten Anlagen beträgt die Grundflächenzahl < 0,4. Eine Verletzung der Geschossflächenzahl ist weder substantiiert vorgetragen noch ersichtlich. Auch hinsichtlich der Grund- und Geschossflächenzahl gilt überdies, dass diese Regelungen i.d.R. nicht nachbarschützend sind.

42
e) Die Antragsteller sind auch nicht durch die erteilten Befreiungen, § 31 Abs. 2 BauGB, zum Kniestock und der Dachneigung in ihren Rechten verletzt. Bei den Festsetzungen zur Dachneigung und Kniestockhöhe handelt es sich vorliegend, wie auch im Regelfall (vgl. Dirnberger in Busse/Kraus, BayBO, 141. EL März 2021, Art. 66 Rn. 377), nicht um nachbarschützende Festsetzungen. Es ist weder substantiiert vorgetragen noch ersichtlich, dass ihnen hier nach dem Willen des Plangebers nachbarschützende Wirkung zukommt. Vielmehr erfolgten die Festsetzungen aus gestalterischen Gründen. Die Befreiung, § 31 Abs. 2 BauGB, von nicht drittschützenden Festsetzungen des Bebauungsplanes führt nur dann zu einer Rechtsverletzung der Antragsteller, wenn gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoßen würde (vgl. BayVGH, B.v. 18.6.2018 - 15 ZB 17.635 - juris Rn. 13), dazu nachfolgend unter f).

43
f) Das Vorhaben verletzt schließlich auch nicht das bauplanungsrechtliche in § 30 i.V.m. § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO bzw. § 31 Abs. 2 BauGB („unter Würdigung nachbarlicher Interessen“) verankerte Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme unter Nachbarn (vgl. hierzu BVerwG, B.v. 8.7.1988 - 4 B 64.98 - juris). Das Gebot der Rücksichtnahme ist nach gefestigter Rechtsprechung anhand der besonderen Umstände des Einzelfalls zu ermitteln. Gegeneinander abzuwägen sind dabei die Schutzwürdigkeit des Betroffenen, die Intensität der Beeinträchtigung, die Interessen des Bauherrn und das, was beiden Seiten billigerweise zumutbar bzw. unzumutbar ist. Feste Regeln lassen sich insoweit nicht aufstellen. Erforderlich ist eine Gesamtschau der von dem Vorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen (BVerwG, B.v. 10.1.2013 - 4 B 48.12 - juris Rn. 7 m.w.N.). Gemessen hieran ist eine Rücksichtslosigkeit zu Lasten der Antragstellerin nicht erkennbar, und zwar weder im Hinblick auf die im Vergleich zur bisherigen Bebauung entstehende Anzahl an zusätzlichen Wohneinheiten, noch im Hinblick auf eine erdrückende oder abriegelnde Wirkung des Gebäudes oder aufgrund sonstiger Belange bzw. in Gesamtschau aller Umstände.

44
Eine erdrückende oder abriegelnde Wirkung misst die Rechtsprechung Baukörpern dabei nur im Ausnahmefall, bei in Volumen und Höhe „übergroßen“ Baukörpern in nur geringem Abstand zu benachbarten Wohngebäuden zu. Bejaht wurde eine solche Wirkung beispielsweise bei einem zwölfgeschossigen Gebäude in einer Entfernung von 15 m zu einem zweigeschossigen Nachbarwohnhaus (BVerwG, U.v. 13.3.1981 - 4 C 1.78 - juris Rn. 33 f.) oder bei einer 11,5 m hohen Siloanlage im Abstand von 6 m zu einem Wohnanwesen (BVerwG, U.v. 23.5.1986 - 4 C 34.85 - juris Rn. 2 und 15). Eine erdrückende Wirkung des Bauvorhabens scheidet dabei regelmäßig aus, wenn wie hier die bauordnungsrechtliche Abstandsfläche eingehalten ist (BayVGH, B.v. 24.3.2009 - 14 CS 08.3017 - juris Rn. 41). Die Errichtung des beantragten Vorhabens auf der gegenüberliegenden, im Südwesten liegenden Straßenseite belastet die Antragsteller jedenfalls nicht unzumutbar. Das Gericht verkennt nicht, dass die genehmigte Bebauung - abweichend von der Vorgabe, dass sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss, mit erhöhtem Kniestock, abweichender Dachneigung und erhöhter Wandhöhe - optisch durchaus mehr ins Gewicht fällt. Der Baukörper erreicht aber dennoch kein Ausmaß, das nicht auch bei nur einem Doppelhaus auf den beiden Grundstücken bzw. bei jeweils einem Einfamilienhaus auf jedem Grundstück möglich gewesen wäre und ist je Buchgrundstück auch nicht übermäßig größer als das eigene Anwesen der Antragsteller. Auch der bei Doppelhausbebauung immanente Verstoß gegen die offene Bauweise führt zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung der Antragsteller.

45
Ebenso folgt aus den insgesamt acht Wohneinheiten keine Verletzung des Rücksichtnahmegebots. Weder sind damit unzumutbare Lärmbelastungen noch unzumutbare Einsichtnahmemöglichkeiten verbunden, wobei diesbezüglich auch nichts substantiiert vorgetragen wurde. Der soziale Wohnfriede ist gewahrt. Nach Nordosten in Richtung der Antragsteller ausgerichtet sind laut den genehmigten Bauunterlagen der Beigeladenen lediglich Bäder und Schlafzimmer. Der Wohnbereich ist in den einzelnen Wohnungen ausschließlich nach Südwesten ausgerichtet, also in Richtung der von den Antragstellern abgewandten Seite. Der Umstand, dass eine Terrasse/ein Balkon auf der FlNr. … nach Nordwesten ausgerichtet und damit der Blick auf das Grundstück der Antragsteller möglich ist, führt bereits aufgrund der Entfernung keinesfalls zu einer unzumutbaren Einsichtmöglichkeit. Ohnehin liegt nicht schon bereits dann eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots vor, wenn eine Einsichtnahmemöglichkeit geschaffen wird. Hinzutreten muss, dass sich die so geschaffenen Sichtbeziehungen für die Antragsteller als unzumutbar, d. h. schwere und unerträgliche Beeinträchtigung ihrer Interessen, etwa durch die Schaffung kurzer Sichtbeziehungen in die Wohnräume der Antragsteller darstellen muss (vgl. VG Ansbach, U.v. 29.9.2020 - AN 17 K 19.01467 - juris Rn. 48), was nach den vorgelegten Unterlagen nicht vorstellbar ist, zumal die Antragsteller eine Einsicht z. B. auch durch eine geeignete Bepflanzung verhindern können. Anhaltspunkte für eine erhebliche Verschattung des Antragstellergrundstückes ergeben sich nicht.

46
Weiter ergibt sich keine Unzumutbarkeit aufgrund von verlustig gehenden Grünflächen im Umfeld bzw. aus Aussichtseinbußen vom Grundstück der Antragstellerin aus. Derartige Nachteile sind auch über das Rücksichtnahmegebot nur ausnahmsweise maßgeblich. Ein rücksichtsloses Vorgehen der Beigeladenen ist insoweit keinesfalls erkennbar.

47

g) Soweit die Antragsteller geltend machen, das Vorhaben sei verkehrlich unzureichend erschlossen und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs würde massiv beeinträchtigt, so ist eine Verletzung subjektiver Rechte der Antragsteller ebenfalls nicht erkennbar. Vorschriften über die Verkehrssicherheit sind nicht drittschützend (vgl. Dirnberger in Busse/Kraus, BayBO, 141. EL März 2021, Art. 66 Rn. 277, BayVGH, U.v. 14.9.2009 - 8 B 08.2829 - juris Rn. 18). Ohnehin können sich die Antragsteller nicht darauf berufen, da Art. 14 BayBO nicht zum Prüfprogramm im vereinfachten Verfahren gehört (vgl. BayVGH, B.v. 16.10.2012 - 15 ZB 11.1016 - juris Rn. 3 f.). Auch das Erfordernis der gesicherten Erschließung im Sinne der §§ 30 ff. BauGB ist nicht drittschützend. Es dient allein dem öffentlichen Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und begründet deshalb keinen Abwehranspruch der Antragsteller gegen das Vorhaben der Beigeladenen (vgl. VGH BW, U.v. 18.10.1993 - 8 S 1739/93 - juris, BayVGH, B.v. 22.2.2017 - 15 CS 16.1883 - juris Rn. 19). Im Einzelfall kann sich Drittschutz unter dem Gesichtspunkt des Rücksichtsnahmegebotes ergeben. Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot aufgrund einer erheblichen Verschlechterung der Erschließungssituation ist nicht per se ausgeschlossen. Ein solcher Verstoß ist aber allenfalls dann anzunehmen, wenn durch die unzureichende Erschließung Nachbargrundstücke unmittelbar betroffen sind (vgl. BayVGH, B.v. 22.2.2017 - 15 CS 16.1883 - juris Rn. 19), was bejaht wird, wenn mangels einer ausreichenden Erschließung des Baugrundstücks im öffentlich-rechtlichen Sinne, auf Grund des Notwegerechts nach § 917 BGB das Nachbargrundstück für die Zufahrt und evtl. Leitungen beansprucht wird (vgl. BayVGH, B.v. 27.7.2018 - 1 CS 18.1265 - juris Rn. 11, B.v. 15 CS 16.244 - juris Rn. 25; BVerwG, B.v. 11.5.1998 - 4 B 45.98 - juris, U.v. 26.3.1976 - IV C 7/74 - juris). Es wird weiter vertreten, dass auch eine Überlastung der Erschließungsstraße in Ausnahmefällen in Betracht kommen kann (vgl. VGH BW, B.v. 15.11.2017 - 8 S 2101/17 - juris, B.v. 10.1.2018 - 3 S 2773/07 - juris).

48
Das erhöhte Verkehrsaufkommen bei Bebauung zweier weiterer Grundstücke mit der Schaffung von insgesamt acht Wohneinheiten bei 16 zu errichtenden Stellplätzen im … ist auch bei der antragstellerseits vorgetragenen geringen Straßenbreite von (teilweise) nur 3,30 m von den Antragstellern hinzunehmen und erreicht nicht die Grenze des Unzumutbaren, zumal auf den Vorhabengrundstücken ausreichend Stellplätze geschaffen werden. Eine Überlastung des … ist nicht anzunehmen.

49
Der … dient als Erschließungsstraße für die dort befindliche Wohnbebauung. Er ist keine Durchfahrts straße. Insofern ist das Verkehrsaufkommen als nicht sonderlich groß einzustufen. Zudem wird er im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung/verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Auch unter Berücksichtigung der vorhandenen 90 °- Kurven ist es durchaus zumutbar, die Straße mit angepasster Geschwindigkeit zu befahren und bei Gegenverkehr auszuweichen bzw. zu warten. Auch bei Genehmigung des Vorhabens ist nicht, wie die Antragstellerseite vorträgt, davon auszugehen, dass der Verkehr zum Erliegen kommt und dies selbst dann nicht, wenn das Müllfahrzeug unterwegs ist. Auch Feuerwehrfahrzeuge u.ä. können den … weiter passieren. Die vorgetragene massive Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist nicht zu erwarten und dies auch unter Berücksichtigung, dass Fußgänger aufgrund des nicht vorhandenen Gehwegs auf dem Mehrzweckstreifen oder auf der Straße laufen und auch unter Beachtung der durch Bäume unterbrochenen Mehrzweckstreifen. Ohnehin müssen die Antragsteller, deren Grundstückszufahrt nordöstlich ihres Hauses liegt, den … nur in einem kurzen Abschnitt und nicht etwa die gesamte Schleife befahren.

50
h) Die vorgetragene Ungleichbehandlung im Hinblick auf einen verweigerten Dispens für eine Befreiung von den festgelegten Wohneinheiten für einen Neubau eines Dreifamilienhauses im Baugebiet Weiherlache vermag dem Antrag der Antragsteller nicht zum Erfolg zu verhelfen, denn es ist schon weder vorgetragen noch ersichtlich, inwieweit eine Vergleichbarkeit der Sachverhalte, z. B. mit Blick auf die Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes und der dahinterstehenden Intention des Plangebers, gegeben ist. Ebenso ist unklar, ob eine etwaige Ungleichbehandlung nicht aus einem sachlichen Grund erfolgte. Überdies ist eine etwaige Selbstbindung der Verwaltung infolge gleichmäßiger Ermessenspraxis weder substantiiert vorgetragen noch ist dies sonst ersichtlich.

51
i) Ebenso ist keine Rechtsverletzung der Antragsteller aufgrund eines vorgetragenen Verstoßes gegen eine interne Verwaltungsrichtlinie „Anmerkungen zum Bebauungsplan … und zum Thema Befreiungen“ vom 12. August 1997 ersichtlich. Sofern man in dieser Anmerkung vom 12. August 1997 des Stadtbauamtes,

unterzeichnet „…“, überhaupt eine interne Verwaltungsrichtlinie zu sehen vermag und unter der Prämisse, dass eine solche Richtlinie nicht zwischenzeitlich aufgehoben oder abgeändert wurde, so ist eine etwaige Selbstbindung der Verwaltung infolge gleichmäßiger Ermessenspraxis weder substantiiert vorgetragen noch ist dies ersichtlich. Zudem ist angesichts der Regelung des § 31 Abs. 2 BauGB die Rechtmäßigkeit einer Verwaltungsrichtlinie, nach denen Befreiungen, wie hier von der Anzahl der Vollgeschosse, der Wohneinheiten, der Dachneigung, der Kniestockhöhe und der Gaubenanordnung, nicht zur Diskussion stünden und nicht erteilt werden sollten, äußerst fraglich.

52
j) Unerheblich für den Erfolg des Antrages ist auch, ob das gemeindliche Einvernehmen wirksam erteilt wurde. Die vorgeschriebene Mitwirkung der Gemeinde dient ausschließlich der Sicherung der gemeindlichen Planungshoheit. Die Nichtbeteiligung der Gemeinde oder die Erteilung einer Baugenehmigung oder der Erlass eines Widerspruchsbescheids ohne das erforderliche - vorbehaltlose - Einvernehmen kann Rechte anderer Personen nicht verletzen (vgl. Dirnberger in Busse/Kraus, BayBO, 141. EL März 2021, Art. 66 Rn. 407). Eine etwaige Verletzung dieser Vorgaben und eine etwaige hieraus folgende Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung kann jedenfalls eine Rechtsverletzung der Antragsteller nicht begründen. Überdies ist der diesbezügliche Vortrag der Antragsteller bereits deshalb irrelevant, weil der Bauantrag erst am 25. November 2020 sowie nochmals mit geänderten Unterlagen am 18. Januar 2021 bei der Antragsgegnerin eingegangen ist, so dass sich der Bau- und Verkehrsausschuss in seiner Sitzung vom 7. Oktober 2020 nicht mit dem der Baugenehmigung zugrundeliegenden Bauantrag befasst hat. Vielmehr war Gegenstand der Sitzung wohl eine im Vorfeld gestellte Bau(vor-)anfrage der Beigeladenen.

53
3. Über den Antrag in Ziffer 2 war nicht mehr zu entscheiden. Das Gericht wertet den Antrag unter Zugrundelegung des Gemeinten als einen Antrag auf Anordnung von Sicherungsmaßnahmen i.S.d. § 80a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 80a Abs. 1 Nr. 2 VwGO. Zugunsten der Antragstellerseite wird der Antrag zudem dahingehend ausgelegt, dass dieser nur als Annexantrag zum Antrag Nr. 1 anzusehen und so auszulegen ist, dass er unter der Bedingung gestellt ist, dass der Antrag Nr. 1 Erfolg hat (unechter Hilfsantrag).

54
Die Ausführungen am Ende des Schriftsatzes, in welchen das Gericht gebeten werde, der Beigeladenen schnellstmöglich aufzugeben, die Bauarbeiten bis zur Entscheidung über den Eilantrag einzustellen, sind nach verständiger Würdigung des Gemeinten nicht als Antrag aufzufassen, wofür sowohl der Wortlaut als auch die Tatsache spricht, dass die Bitte nicht etwa unter 3. als Antrag aufgeführt würde, sondern vielmehr als Fließtext erst am Ende des Schriftsatzes. Ohnehin hätte sich ein gestellter Antrag auf Erlass eines Hängebeschlusses für die Zeit der Verfahrensdauer des Antrages Nr. 1 mit dem hier ergehenden Beschluss über den Antrag in Ziffer 1 erledigt und wäre nicht mehr zu entscheiden gewesen.

55
4. Die Kostentscheidung folgt aus §§ 154 Abs. 1, 161 Abs. 1, 162 Abs. 3 VwGO. Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 53 Abs. 2 Nr. 2, 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nummern 1.5 des Streitwertkatalogs 2013 für die Verwaltungsgerichtsbarkeit.