Titel:

Erfolglose Beschwerde gegen einen abgelehnten Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung bzgl. einer Baugenehmigung mangels Verstoßes gegen drittschützende Normen

Normenketten:

BauGB § 31 Abs. 2
BauNVO § 16 Abs. 2, § 19
BBauG § 173 Abs. 3 S. 1

Leitsätze:

1. Fehlt es an hinreichenden Anhaltspunkten, aus den Festsetzungen eines Bebauungsplans über das Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO) einen Schutz der Grundstückseigentümer im Plangebiet abzuleiten, insbesondere in dem Sinne, dass die Festsetzung (hier: zur Geschosszahl) (auch) in deren Interesse erfolgt ist, lassen sich den betroffenen Festsetzungen keine dritt- oder nachbarschützenden Wirkungen zuschreiben. (Rn. 14) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die Möglichkeit einer nachträglichen subjektiv-rechtlichen bzw. nachbarschützenden "Aufladung" von Festsetzungen eines Bebauungsplans, die nicht die Art der baulichen Nutzung betreffen, ist von vornherein auf (übergeleitete) Bebauungspläne zu begrenzen, die aus einer Zeit vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes 1960 (Überleitung nach § 173 Abs. 3 S. 1 BBauG 1960) und der erst im Jahr 1960 beginnenden Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zum Nachbarschutz stammen. (Rn. 17) (redaktioneller Leitsatz)
3. Ein Verstoß gegen das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme ergibt sich nicht bereits aus der Vielzahl der erteilten Befreiungen. (Rn. 24) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans, Nachbarschutz, Nachträgliche subjektiv-rechtliche Aufladung (verneint), Rücksichtnahmegebot, Aussicht, nachträgliche subjektiv-rechtliche Aufladung (verneint), Maß der baulichen Nutzung, Drittschutz, Geschosszahl, Auslegung eines Bebauungsplas, Überleitung eines Bebauungsplans, Bebauungsplan

Vorinstanz:

VG Regensburg, Beschluss vom 16.06.2021 – RO 2 S 21.993

Fundstelle:

BeckRS 2021, 24928

Tenor

I. Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

II. Der Antragsteller trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.

III. Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 3.750,- Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1
Der Antragsteller wendet sich gegen die sofortige Vollziehbarkeit einer den Beigeladenen erteilten Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohnhauses mit Garagen auf dem Grundstück FlNr. … Gemarkung L … (Baugrundstück), das schon bisher mit einem Wohnhaus bebaut war.

2

Er ist Eigentümer des Grundstücks FlNr. … Gemarkung L … (Nachbargrundstück), das nördlich an das Baugrundstück angrenzt und höher als das Baugrundstück liegt. Beide Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "P … … … … …", der im Jahr 1964 beschlossen und 1965 bekannt gemacht worden ist. Im Bereich des Baugrundstücks und des Nachbargrundstücks ist im Bebauungsplan ein reines Wohngebiet und Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen festgesetzt. Zum Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt, dass erdgeschossige Gebäude zulässig sind, soweit nicht bereits zweigeschossige Gebäude errichtet worden seien. Wo die natürlichen Geländeverhältnisse es erlaubten, seien auch Hanghäuser zulässig, die bergseitig höchstens erdgeschossig und talseitig höchstens zweigeschossig zu errichten seien.

3
Mit Bescheid vom 27. April 2021 erteilte das Landratsamt Regensburg (im Folgenden: Landratsamt) den Beigeladenen die streitgegenständliche Baugenehmigung unter Befreiung hinsichtlich des Bautyps (E+1 statt Hanghaus) und der Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ).

4
Über die Klage des Antragstellers gegen den Bescheid vom 27. April 2021 hat das Bayerische Verwaltungsgericht Regensburg noch nicht entschieden (Az. RO 2 S 21.993). Den Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung lehnte das Verwaltungsgericht mit Beschluss vom 16. Juni 2021 ab. Nach summarischer Prüfung der Sach- und Rechtslage werde die Anfechtungsklage des Antragstellers voraussichtlich nicht zum Erfolg führen, da er durch die streitgegenständliche Baugenehmigung nicht in seinen Rechten verletzt werde. Das Vorhaben entspreche zwar nicht in jeder Hinsicht den Festsetzungen des Bebauungsplans, denen weiterhin Geltung zukomme. Jedoch seien den Beigeladenen die beantragten Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB zum vorgegebenen Bautyp sowie zur Überschreitung der GRZ in rechtmäßiger Weise gewährt worden. Weder unmittelbar dem Bebauungsplan selbst, dessen Planzeichnung und textlichen Festsetzungen noch aus dessen Begründung lasse sich entnehmen, dass insbesondere die Vorgabe von Hanghäusern mit der Beschränkung auf eine "erdgeschossige" Bauweise bergseits nicht nur städtebaulich motiviert gewesen sei, sondern (zumindest auch) den Interessen der Nachbarn dienen solle. Dem Einwand des Antragstellers, der vorliegende Bebauungsplan könne auch nachträglich mit subjektiv-rechtlichen Abwehransprüchen "aufgeladen" werden, sei ebenfalls nicht zu folgen, da die durch die sog. "Wannsee-Entscheidung" des Bundesverwaltungsgerichts eröffnete Möglichkeit einer solchen nachträglichen subjektiv-rechtlichen Aufladung von Festsetzungen eines Bebauungsplans, die nicht die Art der baulichen Nutzung beträfen, auf (übergeleitete) Bebauungspläne, die aus einer Zeit vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (BBauG) stammen zu begrenzen sei und nicht auf jüngere Bebauungspläne übertragen werden könne. Auch die Festsetzung der GRZ habe keine drittschützende Wirkung und die Befreiung davon könne den Antragsteller nicht in seinen Rechten verletzen. Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot sei nicht ersichtlich. Ein subjektiv-öffentlicher Anspruch auf Freihaltung der Aussicht bestehe ebenfalls nicht.

5
Mit seiner Beschwerde, der der Antragsgegner entgegentritt, macht der Antragsteller geltend, das Verwaltungsgericht sei zu Unrecht davon ausgegangen, dass er durch die Erteilung der Befreiungen nicht in seinen Rechten verletzt sei. Keine einzige der drei kumulativen Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB habe vorgelegen. Das Vorhaben berühre die Grundzüge der Planung, da es dem planerischen Grundkonzept des Bebauungsplans zuwiderlaufe. Zudem sei keiner der Befreiungstatbestände des § 31 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauGB erfüllt. Die Abweichung sei schließlich auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen unvereinbar. Darüber hinaus ergäben sich weder durch Auslegung der Bestimmungen des Bebauungsplans noch aus der Planbegründung belastbare Hinweise darauf, dass die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ausschließlich städtebauliche Funktion hätten. Dass der Markt zwei Planungsziele parallel verfolgt habe, nämlich die Nachfrage nach Baugrundstücken zu befriedigen sowie für eine geordnete bauliche Entwicklung auf dem Eichelberg zu sorgen, spreche nicht gegen die drittschützende Wirkung der Festsetzungen. Zwar sei einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 6 BBauG 1960 schon damals eine Begründung beizufügen gewesen, Begründungen zum Gesichtspunkt des Nachbarschutzes seien aber im Jahr 1965 noch nicht üblich gewesen. Bei einer teleologischen Auslegung des Bebauungsplans ergäben sich Anhaltspunkte dafür, dass die in Rede stehenden Festsetzungen auch nachbarschützende Funktion haben sollten, da davon auszugehen sei, dass der Plangeber das Gebot des § 1 Abs. 4 S. 2 BBauG 1960 beachtet habe und nicht nur die öffentlichen, sondern auch die privaten Belange

der Planbetroffenen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen habe und er die Aufgabe der Bauleitplanung, die Entstehung bodenrechtlicher Spannungen zu vermeiden und ggf. aufzulösen, habe bewältigen wollen. Da dem Bebauungsplan somit auch nach erläuternder Auslegung nicht zweifelsfrei zu entnehmen sei, dass die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung ausschließlich städtebauliche und keine (auch) drittschützende Funktion hätten, d. h. der Plan insoweit eine Regelungslücke enthalte, sei eine ergänzende Auslegung geboten. Der Bebauungsplan sei auch einer nachträglichen subjektiv-rechtlichen Aufladung zugänglich. Zum einen sei weder in der "Wannsee-Entscheidung" des Bundesverwaltungsgerichts noch in der "Blankenese-Entscheidung" des Oberverwaltungsgerichts Hamburg die Möglichkeit einer solchen Aufladung von Festsetzungen in zeitlicher Hinsicht eingeschränkt worden, zum anderen sei der Bebauungsplan bereits Anfang der 1960er Jahre aufgestellt worden. Neben der Verfolgung des Ziels der Schaffung von Bauplätzen zur Befriedigung der anhaltenden Nachfrage habe der Markt L … die Planbetroffenen de facto auch in ein wechselseitiges nachbarliches Austauschverhältnis eingebunden, das auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung umfasse. Dass der Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Höhe der Gebäude enthalte, sei unbeachtlich. Ausschlaggebend sei allein, dass die getroffenen Festsetzungen tatsächlich ein Geflecht von Beziehungen vor allem zwischen den Eigentümern von Hanggrundstücken geschaffen hätten. Die erteilte Befreiung greife zum Nachteil des Antragstellers tief in das Interessengeflecht der Planung ein, da sie objektiv geeignet sei, "als Vehikel dafür herzuhalten, die von der Gemeinde getroffene planerische Regelung beiseite zu schieben". Selbst bei Verneinung des Drittschutzes der Festsetzungen hätte die Befreiung nicht erteilt werden dürfen, da das Vorhaben der Beigeladenen nicht hinnehmbare Beeinträchtigungen hervorrufe und daher gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoße. U. a. "verschlechtere" es dem Antragsteller wegen seiner v. a. durch die Zweigeschossigkeit an der Hangseite bedingten, gebietsfremden Höhe nicht nur die Aussichtsmöglichkeiten, sondern verbaue auch den Ausblick in die Landschaft vollständig und entfalte dadurch eine abriegelnde und einmauernde Wirkung. Infolgedessen erfahre das Grundstück des Antragstellers eine deutliche Wertminderung. Ungeachtet dessen löse das Vorhaben der Beigeladenen auch bodenrechtlich beachtliche und bewältigungsbedürftige Spannungen aus. Es sprenge den vorhandenen Rahmen, habe wegen seiner Zweigeschossigkeit an der Straße Vorbildwirkung und könne zu einer erheblichen Nachverdichtung der Bebauung sowie zur Funktionslosigkeit des Bebauungsplans führen.

6
Die Beigeladenen beantragen, die Beschwerde zurückzuweisen und machen geltend, das Verwaltungsgericht habe im Ergebnis richtig entschieden. Allerdings sei der Bebauungsplan funktionslos geworden. Zudem habe der Planfertiger Baugrenzen und Baulinien verwechselt und der Plan könne schon deshalb keine Geltung beanspruchen.

7
Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakten beider Instanzen und die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

II.

8
Die zulässige Beschwerde ist unbegründet. Aus den im Beschwerdeverfahren vorgetragenen Gründen, auf deren Prüfung der Verwaltungsgerichtshof beschränkt ist (§ 146 Abs. 4 Sätze 1 und 6 VwGO), ergibt sich nicht, dass der Beschluss des Verwaltungsgerichts aufzuheben oder abzuändern wäre.

9
1. Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, einer der in Nr. 1 bis 3 genannten Tatbestände erfüllt ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Der Umfang des Rechtsschutzes des Nachbarn hängt dabei davon ab, ob die Festsetzungen, von deren Einhaltung dispensiert wird, dem Nachbarschutz dienen. Bei einer Befreiung von einer nachbarschützenden Festsetzung führt jeder Fehler bei der Anwendung des § 31 Abs. 2 BauGB zur Aufhebung der Baugenehmigung. Bei einer Befreiung von einer nicht nachbarschützenden Festsetzung richtet sich der Nachbarschutz hingegen nach den Grundsätzen des bauplanungsrechtlichen Gebots der Rücksichtnahme, das aufgrund der gemäß § 31 Abs. 2 BauGB gebotenen "Würdigung nachbarlicher Interessen" Eingang in die bauplanungsrechtliche Prüfung findet (vgl. BVerwG, U.v. 9.8.2018 - 4 C 7.17 - BVerwGE 162, 363 = juris Rn. 12; BayVGH, B.v. 24.7.2020 - 15 CS 20.1332 - juris Rn. 21).

10
2. Der Antragsteller konnte die Auffassung des Verwaltungsgerichts, die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im einschlägigen Bebauungsplan seien nicht drittschützend, nicht erschüttern.

11
2.1 Dabei geht auch der Senat davon aus, dass der Bebauungsplan nicht funktionslos geworden oder aus anderen Gründen unwirksam ist. Eine bauplanerische Festsetzung tritt wegen Funktionslosigkeit außer Kraft, wenn und soweit die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt und die Erkennbarkeit dieser Tatsache einen Grad erreicht hat, der einem etwa dennoch in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt (vgl. BVerwG, U.v. 29.4.1977 - IV C 39.75 - BVerwGE 54, 5 Leitsatz). Dies erscheint hier nach summarischer Prüfung nicht der Fall, denn der Bebauungsplan umfasst zahlreiche Parzellen, auf denen die Festsetzungen zum Haustyp und zur Grundflächenzahl eingehalten sind. Darüber hinaus widerspricht der Plan zwar Nr. 3.4 und 3.5 PlanZV, dies macht ihn jedoch nicht unbestimmt. Im Plan wird erläutert, es handele sich bei der zur Straße liegenden Begrenzungslinie um eine "vordere Baulinie" und die vorgeschlagenen Gebäudeumrisse liegen auch jeweils dort an, während die übrigen Linien als "seitliche und rückwärtige Baugrenze" bezeichnet werden. Da eine Erläuterung zu den Farben fehlt und auch in Nr. 9 der textlichen Festsetzungen ausgeführt ist, die Einhaltung ausreichender Abstandsflächen sei durch entsprechende Ziehung der Baugrenzen festgelegt, ergibt die Auslegung des Bebauungsplans, dass entgegen der Planzeichenverordnung die Baulinien blau und die Baugrenzen rot gekennzeichnet sind.

12
2.2 Aus dem Bebauungsplan "P … … … … …" ergibt sich nicht, dass den streitgegenständlichen Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO), zu denen die Festsetzungen über die Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl gehören, aufgrund ihrer vorrangig städtebaulichen Funktion drittschützende Wirkung zukommt (BVerwG, B.v. 23.6.1995 - 4 B 52.95 = juris Rn. 4; vgl. BayVGH, B.v. 7.1.2014 - 2 ZB 12.1787 - juris Rn. 5; U.v. 19.3.2013 - 2 B 13.99 - juris Rn. 27 m.w.N.).

13
Dem Ortsgesetzgeber steht es allerdings grundsätzlich frei, eine Festsetzung statt ausschließlich aus städtebaulichen Gründen auch zum Schutze Dritter zu treffen und er darf dies regelmäßig selbst und ohne Bindung an das Eigentumsrecht des Nachbarn entscheiden (BVerwG, U. v. 16.09.1993 - 4 C 28.91, BVerwGE 94, 151 - juris Rn. 11; U.v. 9.8.2018 - 4 C 7.17, BVerwGE 162, 363 - juris Rn. 17). Von einer neben diese Ordnungsfunktion tretenden nachbarschützenden Wirkung einer Festsetzung ist daher ausnahmsweise dann auszugehen, wenn konkrete Anhaltspunkte für einen entsprechenden planerischen Willen erkennbar sind (vgl. BVerwG, U.v. 9.8.2018 a.a.O. Rn. 14; BayVGH, B.v. 7.1.2014 - 2 ZB 12.1787 - juris Rn. 5). Ob und inwieweit eine Norm des Bauplanungsrechts betroffenen Nachbarn Abwehrrechte einräumt, ist dabei anhand von Inhalt, Rechtsnatur und Schutzzweck der jeweiligen Festsetzung, ihrem Zusammenhang mit den anderen Regelungen des Plans, der Planbegründung oder den Akten über die Aufstellung des Bebauungsplans im konkreten Einzelfall im Wege der Auslegung zu ermitteln, wobei sich ein entsprechender Wille unmittelbar aus dem Bebauungsplan selbst (etwa kraft ausdrücklicher Regelung von Drittschutz), aus seiner Begründung, aus sonstigen Vorgängen im Zusammenhang mit der Planaufstellung oder aus einer wertenden Beurteilung des Festsetzungszusammenhangs ergeben kann (zusammenfassend BVerwG, U.v. 9.8.2018 a.a.O.; BayVGH, B.v. 24.7.2020 - 15 CS 20.1332 - juris Rn. 23 m.w.N.; B. v. 18.6.2018 - 15 ZB 17.635 - juris Rn. 16; OVG NW, B.v. 27.03.2020 - 10 A 1973/19 - juris Rn. 7 ff.).

14
Gemessen an diesen Vorgaben ist den vorgelegten Unterlagen zum Bebauungsplan nicht zu entnehmen, dass die planende Gemeinde beim Satzungsbeschluss den Willen hatte, den betroffenen Festsetzungen dritt- bzw. nachbarschützende Wirkung zuzuschreiben, da sich weder unmittelbar dem Bebauungsplan selbst, aus dessen Planzeichnung und textlichen Festsetzungen noch aus dessen Begründung Anhaltspunkte entnehmen lassen, dass insbesondere die Vorgabe von Hanghäusern mit der Beschränkung auf eine "erdgeschossige" Bauweise bergseits nicht nur städtebaulich motiviert war, sondern (zumindest auch) den Interessen der Nachbarn dienen soll. Es fehlt dabei an hinreichenden Anhaltspunkten, aus den Festsetzungen einen Schutz der Grundstückseigentümer im Plangebiet abzuleiten, insbesondere in dem Sinne, dass die Festsetzung zur Geschosszahl (auch) in deren Interesse erfolgt ist.

15
2.3 Auch eine nachträgliche subjektiv-öffentliche Aufladung der entsprechenden Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung ist abzulehnen, da die entsprechenden Voraussetzungen nicht vorliegen.

16
Zwar können nach der jüngeren Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung auch dann drittschützende Wirkung entfalten, wenn der Bebauungsplan aus einer Zeit stammt, in der man ganz allgemein an einen nachbarlichen Drittschutz aus Festsetzungen eines Bebauungsplans noch nicht gedacht hat. Der baurechtliche Nachbarschutz beruht auf dem Gedanken des wechselseitigen Austauschverhältnisses, in dem der nachbarliche Interessenskonflikt durch Merkmale der Zuordnung, der Verträglichkeit und der Abstimmung benachbarter Nutzungen geregelt und ausgeglichen wird. Hierbei ist insbesondere von Bedeutung, ob die Nachbarn durch die Festsetzung in einem Austauschverhältnis rechtlich derart verbunden werden, dass sie zu einer gesteigerten gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet sind und dadurch eine rechtliche Schicksalsgemeinschaft bilden, aus der keiner der Beteiligten ausscheren darf. Dieser Gedanke - so das Bundesverwaltungsgericht in seiner sog. "Wannsee-Entscheidung" (U.v. 9.8.2018 - 4 C 7.17 - BVerwGE 162, 363 = juris Rn. 15 f.) - prägt nicht nur die Anerkennung der drittschützenden Wirkung von Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung, sondern kann auch eine nachbarschützende Wirkung von Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung rechtfertigen. Der Umstand, dass ein Plangeber die Rechtsfolge einer nachbarschützenden Wirkung der Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht in seinen Willen aufgenommen hatte, verbietet es dann nicht, die Festsetzungen nachträglich subjektiv-rechtlich "aufzuladen" (BVerwG, U.v. 9.8.2018 a.a.O. juris Rn. 16; vgl. bereits BVerwG, U.v. 23.8.1996 - 4 C 13.94 - BVerwGE 101, 364 = juris Rn. 52 ff.).

17
Der Senat teilt diesen Ansatz des Bundesverwaltungsgerichts, wonach das öffentliche Baurecht nicht in dem Sinne statisch aufzufassen ist, dass es einer nachträglichen drittschutzbezogenen Auslegung im vorgenannten Sinn bzw. einer Ermittlung eines entsprechenden "objektivierten" planerischen Willens (vgl. BVerwG, B.v. 11.6.2019 - 4 B 5.19 - juris Rn. 4) nicht zugänglich wäre. Der Senat hält dabei aber daran fest, diese Möglichkeit einer nachträglichen subjektiv-rechtlichen bzw. nachbarschützenden "Aufladung" von Festsetzungen eines Bebauungsplans, die nicht die Art der baulichen Nutzung betreffen, von vornherein auf (übergeleitete) Bebauungspläne zu begrenzen, die aus einer Zeit vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes 1960 (Überleitung nach § 173 Abs. 3 S. 1 BBauG 1960) und der erst im Jahr 1960 beginnenden Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zum Nachbarschutz stammen, und im Übrigen bei jüngeren Bebauungsplänen weiterhin allein auf den (ggf. durch Auslegung zu ermittelnden) Willen des kommunalen Plangebers abzustellen (vgl. BayVGH B.v. 24.7.2020 - 15 CS 20.1332 - juris). Grund dafür ist, dass der vom Bundesverwaltungsgericht entschiedene "Wannsee"-Fall einen Bebauungsplan aus einer Zeit zum Gegenstand hat, in der an einen nachbarlichen Drittschutz noch nicht gedacht wurde bzw. werden konnte, da sich diese Überlegungen erst ab dem Inkrafttreten des BBauG 1960 entwickelten. Bei "jüngeren" Bebauungsplänen, also solchen, die nach 1960 erlassen wurden, besteht dagegen angesichts der ausgebildeten Dogmatik zum Drittschutz durch Bauleitplanung für den Plangeber ohne Weiteres die Möglichkeit, entsprechende Regelungen durch Dokumentation eines entsprechenden Willens (z. B. in der Planbegründung oder in den Abwägungsvorlagen) nachbarschützend auszugestalten.

18
Hier stammt der maßgebliche Bebauungsplan aus dem Jahr 1964 bzw. 1965, d. h. die streitgegenständlichen Festsetzungen wurden erst nach Inkrafttreten des BBauG 1960 erlassen, sodass es sich nicht um einen übergeleiteten Bebauungsplan handelt. Zu dieser Zeit hatte sich bereits in Grundzügen eine Dogmatik zum Drittschutz durch Bauleitplanung für den Plangeber ausgebildet. Dennoch hat der Plangeber, obwohl für ihn die Möglichkeit hierzu bestanden hätte, davon abgesehen, entsprechende drittschützende Regelungen durch Dokumentation eines entsprechenden Willens (z. B. in der Planbegründung oder in den Abwägungsvorlagen) nachbarschützend auszugestalten. Dementsprechend ist die Möglichkeit einer nachträglichen subjektiv-rechtlichen bzw. nachbarschützenden Aufladung der entsprechenden Festsetzungen abzulehnen.

19
Lediglich ergänzend weist der Senat noch darauf hin, dass Festsetzungen nach der "Wannsee-Entscheidung" des Bundesverwaltungsgerichts jedenfalls nur dann über eine nachträgliche subjektiv-

rechtliche Aufladung als nachbarschützend angesehen werden können, wenn der Plangeber - unabhängig von einem Willen oder einem Bewusstsein, subjektiv-rechtlichen Nachbarschutz zu begründen - die Planbetroffenen mit der betroffenen Festsetzung tatsächlich in ein wechselseitiges nachbarliches Austauschverhältnis eingebunden hat. Erforderlich ist eine einzelfallbezogene Darlegung, aus welchen Umständen sich der Wille des Plangebers ergeben soll, ein besonderes Austauschverhältnis zwischen den Nachbarn zu begründen. Dies ist hier weder in der Antragsbegründung unter Auseinandersetzung mit dem angegriffenen Beschluss des Verwaltungsgerichts substantiiert dargelegt worden noch nach Aktenlage ersichtlich. Das Verwaltungsgericht hat aus dem Bebauungsplan "P … … … … …" eine städtebauliche, nicht aber eine darüber hinausgehende Zielsetzung abgeleitet, dass mit den einzelnen Festsetzungen die Nachbarn im Sinne eines Austauschverhältnisses der einzelnen Grundstücke verbunden werden sollten. Die primäre Motivationslage der Marktgemeinde sei die Schaffung von Bauplätzen zur Befriedigung der anhaltenden Nachfrage gewesen, wobei auch auf eine möglichst sparsame Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzten Bodens geachtet werden sollte. Für das neue Baugebiet, das die Gemeinde nur im unmittelbaren Bereich des R. Weges sah, ist in der Begründung des Bebauungsplans dargelegt, dass es zum überwiegenden Teil mit mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden solle und die Gemeinde es für richtig halte, im Hinblick auf die weitere zu erwartende Entwicklung und aus wirtschaftlichen Gründen eine dichtere und höhere Bebauung zuzulassen. Dem hat die Beschwerdebegründung mit der nicht näher begründeten Behauptung, es sei entgegen der Ansicht des Verwaltungsgerichts ein entsprechendes Austauschverhältnis begründet worden, nichts entgegengesetzt

20
Auf die ins Einzelne gehenden Ausführungen des Antragstellers, dass mit dem genehmigten Vorhaben entgegen der Festsetzungen des Bebauungsplans auf dem Grundstück der Beigeladenen ein weiteres Vollgeschoss errichtet werde, da das Untergeschoss in Wahrheit bereits ein Vollgeschoss bilde, der Begriff "erdgeschossig" aber synonym mit "eingeschossig" sei, kommt es daher nicht entscheidungserheblich an.

21
Mangels Befreiung von einer nachbarschützenden Festsetzung des Bebauungsplans kann mangels Entscheidungsrelevanz auch die Frage dahinstehen, ob bei der Erteilung der Befreiungen alle drei Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauGB, die kumulativ gegeben sein müssen, vorlagen und insgesamt hierbei eine ermessensfehlerfreie Entscheidung getroffen wurde oder ob dies nicht der Fall war, wovon der Antragsteller ausgeht.

22
3. Der Antragsteller konnte auch nicht hinreichend substantiiert dartun, dass zu seinen Lasten gegen das Rücksichtnahmegebot verstoßen wurde.

23
3.1 Dem Rücksichtnahmegebot kommt drittschützende Wirkung zu, soweit in qualifizierter und zugleich individualisierter Weise auf schutzwürdige Interessen eines erkennbar abgegrenzten Kreises Dritter Rücksicht zu nehmen ist. Die Anforderungen, die das Gebot der Rücksichtnahme im Einzelnen begründet, hängen wesentlich von den jeweiligen Umständen ab. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung desjenigen ist, dem die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zu Gute kommt, desto mehr kann er an Rücksichtnahme verlangen. Je verständlicher und unabweisbarer die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen sind, umso weniger braucht derjenige, der das Vorhaben verwirklichen will, Rücksicht zu nehmen. Abzustellen ist darauf, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zuzumuten ist (zum Ganzen vgl. BayVGH, B. v. 4.12.2019 - 15 CS 19.2048 - juris Rn. 23 m.w.N.; B.v. 9.6.2020 - 15 CS 20.901 - juris Rn. 27).

24
Ein Verstoß gegen das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme ergibt sich vorliegend nicht bereits aus der Vielzahl der erteilten Befreiungen. Entscheidend ist vielmehr, ob aufgrund der Belastungswirkungen, die aus den Befreiungen - einzeln und in der Gesamtwirkung - folgen, eine unzumutbare Betroffenheit des Nachbarn resultiert (BayVGH, B.v. 6.3.2007 - 1 CS 06.2764 - juris Rn. 32 f.). Dies ist vorliegend nicht ersichtlich.

25
3.2 Soweit sich der Antragsteller auf die Schmälerung der Aussicht beruft, da sein Grundstück verbaut werde, ist dem entgegenzuhalten, dass der ungeschmälerte Fortbestand einer "schönen Aussicht"

grundsätzlich nur eine Chance darstellt, die nicht dem Schutz durch das Gebot der Rücksichtnahme unterliegt (BVerwG, U.v. 28.10.1993 - 4 C 5.93 - juris Rn. 22 ff.; BayVGH, B.v. 3.3.2006 - 1 CS 06.227 - juris Rn. 19 m.w.N.). Es besteht kein subjektiv-öffentlicher Anspruch auf Freihaltung der Aussicht, da es in der Natur der Sache liegt, dass die Errichtung von Gebäuden auf einem Nachbargrundstück regelmäßig mehr oder minder die Aussichtsmöglichkeiten beeinträchtigt. Dies ist in aller Regel hinzunehmen und Folge dessen, dass der Bauherr seine aus Art. 14 GG fließenden Rechte ebenso ausnutzen darf wie der Nachbar. Die Verschlechterung von Aussichtsmöglichkeiten stellt regelmäßig nur den Wegfall eines bisher vorhandenen Vorteils dar, nicht aber die Hinzufügung eines unzumutbaren Nachteils.

26
Anderes könnte nur 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. 7.6.2010 - 15 ZB 09.2132 - juris Rn. 13). Ein solcher Ausnahmefall ist hier nicht anzunehmen. Dem Bebauungsplan und seiner Begründung lässt sich nichts dazu entnehmen, dass der Ausblick zu Gunsten der im Plangebiet gelegenen Grundstücke besonderen Schutz erfahren hätte. Für eine besondere Aussichtslage gerade des Grundstücks des Antragstellers bestehen daher keine zureichenden Anhaltspunkte. Im Übrigen gehört bereits zur Situationsgebundenheit des Grundstücks des Antragstellers, dass ihm bebaute Grundstücke vorgelagert waren bzw. sind. Der von den Beigeladenen geplante Abriss des Bestands und der Neubau ändern daran nichts. Der Antragsteller hat auch keinen Anspruch darauf, dass sich das neue Bauvorhaben in seinen Ausmaßen und seiner Gestalt an dem früheren Bestandsgebäude orientiert.

27
Selbst wenn vorliegend ausnahmsweise der Fortbestand einer Aussicht im Rahmen des Gebots der Rücksichtnahme berücksichtigungsfähig wäre, wäre das dem Antragsteller Zumutbare nicht überschritten. Das Gebot der Rücksichtnahme gibt dem Nachbarn nicht das Recht, von jeglicher Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse oder der Verschlechterung der Sichtachsen von seinem Grundstück aus verschont zu bleiben. Eine Rechtsverletzung ist erst zu bejahen, wenn von dem Vorhaben eine unzumutbare Beeinträchtigung ausgeht (vgl. BayVGH, B.v. 22.6.2011 - 15 CS 11.1101 - juris Rn. 17). Dies ist hier nicht anzunehmen. Zwar wird der Ausblick vom Grundstück des Antragstellers durch das streitgegenständliche Vorhaben im Vergleich zum Altbestand etwas reduziert, aber nicht vollständig genommen. Der Ausblick in die anderen Richtungen bleibt von dem Vorhaben ohnehin unberührt.

28
3.3 Aus denselben Gründen kann auch von einer Verletzung des Rücksichtnahmegebots durch eine erdrückende, abriegelnde oder einmauernde Wirkung nicht ausgegangen werden. Das Vorhaben hält die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO ein, deren Zweck u. a. die ausreichende Belichtung und Besonnung benachbarter Grundstücke ist. Dies spricht ebenfalls entscheidend gegen eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme (vgl. BVerwG, U.v. 28.10.1993 - 4 C 5.93 - juris Rn. 22; BayVGH, B.v. 7.1.2014 - 2 ZB 12.1787 - juris Rn. 9; B.v. 15.3.2011 - 15 CS 11.9 - juris Rn. 32).

29
3.4 Der Antragsteller kann sich auch nicht mit Erfolg darauf berufen, sein Anwesen werde aufgrund der Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben der Beigeladenen einen Wertverlust erleiden. Unter dem Gesichtspunkt der Wertminderung kommt ein nachbarlicher Abwehranspruch nur dann in Betracht, wenn die Wertminderung die Folge einer dem Betroffenen unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks ist (BVerwG, B.v. 24.04.1992 - 4 B 60.92 - juris Rn. 6; B.v. 13.11.1997 - 4 B 195.97 - juris Rn. 6; BayVGH B.v. 1.3.2016 - 15 CS 16.244 - juris Rn. 24 ff.), wofür vorliegend keine Anhaltspunkte bestehen.

30
4. Die Beschwerde ist daher mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 2 VwGO zurückzuweisen. Da die Beigeladenen einen Antrag gestellt und sich damit einem Kostenrisiko ausgesetzt haben (§ 154 Abs. 3 VwGO), entspricht es der Billigkeit, dass der Antragsteller auch deren außergerichtliche Kosten trägt (§ 162 Abs. 3 VwGO).

31
5. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 47 Abs. 1 Satz 1, § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. den Empfehlungen in Nrn. 1.5 Satz 1 und 9.7.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013

(abgedruckt in Eyermann, VwGO, 15. Auflage 2019, Anhang) und entspricht der Festsetzung des Streitwerts durch das Verwaltungsgericht, gegen die keine Einwände erhoben worden sind.

32

6. Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO).