VG Regensburg, Beschluss v. 16.06.2021 – RO 2 S 21.1138

Titel:

Nachbarklage gegen Baugenehmigung für Errichtung eines Wohnhauses mit Garagen

Normenketten:

BauGB § 31 Abs. 2

VwGO § 42 Abs. 2, § 80 Abs. 5, § 80a Abs. 3, § 113 Abs. 1 S. 1

Leitsätze:

1. In einer Drittanfechtungssituation ist die Klage eines Nachbarn gegen eine Baugenehmigung nicht bereits dann erfolgreich, wenn die Baugenehmigung lediglich objektiv rechtswidrig ist. Vielmehr führt eine etwaige Rechtswidrigkeit nur dann zu einer Rechtsverletzung des Nachbarn iSd § 113 Abs. 1 S. 1 VwGO und somit zur Aufhebung im Klageverfahren, wenn die Baugenehmigung gegen Vorschriften verstößt, die zumindest auch dem Schutz subjektiv-öffentlicher Rechte des Nachbarn dienen und im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind. (Rn. 28) (redaktioneller Leitsatz)
2. Funktionslosigkeit der Festsetzung eines Bebauungsplans ist erst dann anzunehmen, wenn und soweit erstens 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 zweitens eine bestimmte Offenkundigkeit des Mangels besteht, dh die zur Funktionslosigkeit führende Abweichung zwischen planerischer Festsetzung und tatsächlicher Situation in ihrer Erkennbarkeit einen Grad erreicht haben muss, der einem etwa dennoch in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)
3. Bei Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB hängt der Umfang des Rechtsschutzes des Nachbarn davon ab, ob die Festsetzungen, von deren Einhaltung dispensiert wird, dem Nachbarschutz dienen oder nicht, wobei bei einer Befreiung von einer nachbarschützenden Festsetzung jeder Fehler bei der Anwendung des § 31 Abs. 2 BauGB zur Aufhebung der Baugenehmigung führt; bei einer Befreiung von einer nicht nachbarschützenden Festsetzung richtet sich der Nachbarschutz hingegen nach den Grundsätzen des bauplanungsrechtlichen Gebots der Rücksichtnahme, das aufgrund der gem. § 31 Abs. 2 BauGB gebotenen „Würdigung nachbarlicher Interessen“ Eingang in die bauplanungsrechtliche Prüfung findet. (Rn. 32) (redaktioneller Leitsatz)
4. Es spricht einiges dafür, die Möglichkeit einer nachträglichen subjektiv-rechtlichen 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 (BBauG) 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. (Rn. 33) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Baugenehmigung, Nachbarschutz, Drittschutz, Bebauungsplan, Festsetzungen, Funktionslosigkeit, Befreiung, Rücksichtnahmegebot, Aufladung

Fundstelle:

BeckRS 2021, 26555

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

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

III. Der Streitwert wird auf 3.750,-- EUR festgesetzt.

Gründe

I.

1
Der Antragsteller begehrt vorläufigen Rechtsschutz im Rahmen einer Nachbarklage gegen eine Baugenehmigung, die das Landratsamt Regensburg den Beigeladenen für die Errichtung eines Wohnhauses mit Garagen erteilt hat.

2
Der Antragsteller ist Eigentümer des Wohngrundstücks E* … 42, 12345 L* …, FlNr. 11111/34 Gemarkung L* … (sämtliche FlNrn. diese Gemarkung). Auf dem südlich angrenzenden und bisher mit einem älteren Wohnhaus bebauten Grundstück FlNr. 11111/35 (E* … 44, 12345 L* …*) beabsichtigen die Beigeladenen, unter Beseitigung der Bestandsbauten ein neues Wohnhaus nebst drei Garagen zu errichten.

3
Die beiden Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „P* …, E* … u. R* … Weg“ aus dem Jahr 1965, wobei das zu bebauende Grundstück der Beigeladenen die Parzelle 1 bildet, das Grundstück des Antragstellers ist als Parzelle 2 ausgewiesen. Für diesen Bereich setzt der Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein reines Wohngebiet (WR) fest, in dem Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen sowie Garagen zulässig sind. Zum Maß der baulichen Nutzung bestimmt der Bebauungsplan unter Nr. 2.2, dass auf den Parzellen 19 mit 64 erdgeschossige Gebäude zulässig sind, soweit nicht bereits zweigeschossige Gebäude errichtet worden sind. Wo die natürlichen Geländeverhältnis es erlauben, sind auch auf diesen Parzellen Hanghäuser nach 2.1 des Bebauungsplans zulässig. Dort wiederum ist bestimmt, dass Hanghäuser bergseitig höchstens erdgeschossig und talseitig höchstens zweigeschossig zu errichten sind.

4
Nachdem die Gemeinde L* … zwei vorangegangenen Planungen der Beigeladenen zur Bebauung des Grundstücks das gemeindliche Einvernehmen verweigert hatte, reichten die Beigeladenen mit Schreiben vom 19.01.2021 einen erneut geänderten Antrag auf Baugenehmigung für den „Neubau eines Einfamilienhauses mit 3 Garagen“ auf dem Grundstück FlNr. 11111/35 ein. Da das Vorhaben mit einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht in Einklang stand, beantragten die Beigeladenen die Erteilung von entsprechenden Befreiungen. Unter anderem wurde eine Befreiung beantragt für eine abweichende Bauweise in Form einer zweigeschossigen Erscheinung des Gebäudes zur Straßenseite sowie zum nordwestlichen Nachbarn hin. Zur Begründung wurde dargelegt, es seien am E* … bereits 11 Gebäude - auch das Haus des nordwestlichen Nachbarn - in ähnlicher Weise zweigeschossig zur Straßenseite ausgebildet. Im nordöstlichen sowie im westlichen Teil des Hauses sei eine geringfügige Abgrabung des Urgeländes geplant. Dies sei erforderlich um Zugang zum Naturkeller zu ermöglichen. Die Erscheinung von der Nachbarseite bleibe jedoch annähernd eingeschossig. Dies werde durch eine Stützmauer in Verbindung mit dem Naturkeller erreicht.

5
Der Antragsteller, der die Baupläne nicht unterschrieben hat, wandte sich bereits im Verwaltungsverfahren gegen das Vorhaben. Auch reichte er eine Petition beim Bayerischen Landtag ein. Mit Schreiben vom 29.01.2021 trug er bei der Bauaufsichtsbehörde vor, der Bauausschuss der Gemeinde habe in der Sitzung vom 11.01.2021 einstimmig und unmissverständlich entschieden, das Einvernehmen zur Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes auf dem Anwesen E* … 44 zu verweigern. Die jetzt eingereichte dritte Eingabeplanung enthalte allenfalls kosmetische Veränderungen. Das Vorhaben verstoße gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans, die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung seien nicht gegeben. Mit Schreiben seiner Bevollmächtigten vom 04.02.2021 ließ der Antragsteller vortragen, das Bauvorhaben sei entgegen der Festsetzungen der Bebauungsvorschriften auch bergseitig zweigeschossig geplant. Der First des Neubaus solle ca. 1,85 m höher als der First des Bestandsgebäudes ausgeführt werden. Vom Grundstück des Antragstellers aus sei der geplante Neubau an der Nordwestseite zweigeschossig. Somit sei das Gebäude letztendlich an allen Seiten zweigeschossig und ebenerdig im unteren Geschoss von allen Seiten aus zugänglich. In der näheren Umgebung südöstlich der Straße E* … gebe es ausschließlich Gebäude, deren Hauseingänge und Garagen auf oder unter dem Straßenniveau lägen. Das geplante Gebäude sei das einzige, bei dem sich der Eingang deutlich, nämlich um 0,8 m, oberhalb des Straßenniveaus befinde. Jeder Grundstückseigentümer müsse zwar damit rechnen, dass seine Aussicht durch zulässige Bautätigkeit auf dem Nachbargrundstück beeinträchtigt werde. Dies gelte

aber nur für die Ausführung rechtmäßiger Vorhaben. Die Voraussetzungen für eine Befreiung seien nicht gegeben. Die Aufenthaltsqualität für den Antragsteller werde gravierend verschlechtert und die geplante Bebauung löse einen deutlichen Wertverlust seines Grundstücks aus.

6
Die Gemeinde erteilte in der Sitzung des Bau- und Vergabeausschusses vom 01.02.2021 ihr Einvernehmen sowohl für das Vorhaben als solches als auch für die Erteilung der Befreiungen.

7
Im Laufe des Verfahrens forderte die Bauaufsichtsbehörde aktualisierte bzw. ergänzende Unterlagen an (Bauakte Bl. 99).

8
Mit Bescheid vom 27.04.2021 erteilte das Landratsamt Regensburg den Beigeladenen die beantragte Baugenehmigung. Dabei wurden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des betreffenden Bebauungsplans erteilt:

- Bautyp (E+I statt Hanghaus)

- Überschreitung der GRZ

- Fassadengestaltung (Holz und Naturstein statt Glattund Edelputze in gedeckten Farben)

- Material der Dacheindeckung (Kies begrünt statt Flachdachpfannen oder rotbraune Wellasbestzementplatten)

- Dachüberstände (Traufseite 1,40 m statt 0,40 m und Giebelseite 1,50 m statt 0,16 m)

- Lage der Garagen (nicht in unmittelbarer Verbindung zum Haus und außerhalb der Baugrenzen)

9
Des weiteren wurden Abweichungen zugelassen hinsichtlich des notwendigen Stauraums der südlichen Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie bezüglich der Abstandsflächen der südlichen Garage zum Hauptgebäude.

10
In den Gründen des Bescheids ist ausgeführt, dass die Voraussetzungen für die Erteilung von Befreiungen und die Zulassung von Abweichungen auch unter Berücksichtigung nachbarlicher Interessen vorlägen. Der Antragsteller werde durch die erteilten Befreiungen insbesondere auch hinsichtlich des Bautyps nicht in seinen Rechten verletzt. Insbesondere bestehe kein nachbarlicher Anspruch auf eine weiter fortdauernde uneingeschränkte Aussicht. Gegebenenfalls negative Auswirkungen in monetärer Hinsicht seien im Rahmen der Ermessensausübung nicht von Belang. Nachbarliche Belange seien auch nicht dadurch verletzt, dass das geplante Einfamilienhaus eine im Vergleich zum derzeit noch bestehenden Gebäude um ca. 1,85 m höhere Firsthöhe aufweise. Der dort geltende Bebauungsplan regle keine Wand- und/oder Firsthöhen. Auch weise das geplante Vorhaben eine Dachneigung von 10° auf, die sich an der unteren Grenze des Rahmens bewege, der vom Bebauungsplan ermöglicht werde. Die Firsthöhe und die gegebenenfalls bei den Nachbarn subjektiv wahrnehmbaren Beeinträchtigungen wären bei einer zunächst geplanten Dachneigung von 20° weitaus höher. Von den zugelassenen Abweichungen hinsichtlich der Garagen sei der nördliche Nachbar nicht betroffen. Auch halte das Wohnhaus die nach dem Bauordnungsrecht vorgesehenen Abstandsflächen ein. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Baugenehmigungsbescheid verwiesen.

11
Mit Schriftsatz seiner Bevollmächtigten vom 25.05.2021 ließ der Antragsteller gegen den Baugenehmigungsbescheid Klage zum Verwaltungsgericht Regensburg erheben. Diese wird unter dem Aktenzeichen RO 2 K 21.994 geführt. Gleichzeitig ließ er Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung seiner Klage stellen. Zur Klagebegründung wird im Wesentlichen dargelegt, der Antragsteller habe nach dem Erwerb des Grundstücks den Altbau mit großem finanziellen Aufwand saniert. Dabei habe er wie auch alle anderen Grundstückseigentümer in der näheren Umgebung die Vorgaben des Bebauungsplans beachtet. Dies gelte insbesondere für die Höhenentwicklung/Geschossigkeit des Gebäudes. Das Wohnhaus des Antragstellers sei als typisches Hanghaus zu bezeichnen, das er mit seiner Familie bewohne. Das

Baugrundstück sei ebenfalls mit einem talseitig zwei- und bergseitig eingeschossigen Wohnhaus bebaut gewesen. Der Altbestand sei inzwischen abgerissen worden und es seien massive Abgrabungen bis an das Grundstück des Klägers vorgenommen worden. Auf dem Baugrundstück solle ein bergseitig zweigeschossiges Wohnhaus mit drei Garagen errichtet werden. Die Bauherren planten den Zugang zu ihrem Haus 80 cm über der Fußbodenoberkannte des ehemaligen Gebäudes bzw. 118 cm über dem vorhandenen Gelände bzw. Straßenniveau zu errichten. Das geplante Gebäude respektiere weder die umgebende Bebauung noch die bestehenden Geländeverhältnisse. Insoweit handle es sich bei dem Vorhaben um einen „Ausreißer“, der in der näheren Umgebung kein Beispiel habe. Damit würde dem Antragsteller die Aussicht vollständig verbaut. Außerdem bestehe nach einem auch der Bauaufsichtsbehörde bekannten Kurzgutachten die Gefahr, dass das Grundstück des Antragstellers aufgrund der Erdarbeiten auf dem Baugrundstück abrutschte und sein Haus die Standsicherheit verlieren könnte. Das Landratsamt habe das Bauvorhaben auf der Grundlage der dritten Eingabeplanung genehmigt. Es habe den Bauherren vorab signalisiert, der Bauantrag werde „durchgewunken“, wenn sie einige wenige - in den Augen des Antragstellers „kosmetische“ - Änderungen vornähmen. Der Markt L* … habe das gemeindliche Einvernehmen zweimal verweigert. Was den Markt bewogen habe, seine Beurteilung des Vorhabens zu revidieren und eine Kehrtwende um 180° zu machen, wisse der Antragsteller nicht. Es entstehe der Eindruck, die Behörde behandle den Bauantrag der Beigeladenen nicht unvoreingenommen. Der Antragsteller habe sich daher an den Petitionsausschuss des Bayerischen Landtages gewandt, auf ein ordnungsgemäßes Baugenehmigungsverfahren hinzuwirken. Zwischenzeitlich sei beim Landratsamt der Baubeginn für den 24.05.2021 angezeigt worden.

12
Die Baugenehmigung sei objektiv rechtswidrig. Das Vorhaben widerspreche dem dort geltenden Bebauungsplan. Es weiche von den vorgegebenen Gebäudetypen ab und überschreite das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Das Bauvorhaben erfülle keine einzige Voraussetzung für die Erteilung einer Befreiung von den nachbarschützenden Festsetzungen des Bebauungsplans zur Zahl der Geschosse bzw. zu den Bautypen. Das Vorhaben berühre die Grundzüge der Planung und die Befreiung laufe dem planerischen Grundkonzept des Bebauungsplans zuwider. Die Abweichungen des Vorhabens von den Festsetzungen des Bebauungsplans seien auch städtebaulich nicht vertretbar. Es stelle für die Beigeladenen keine Härte dar, sich wie alle anderen Eigentümer in der Umgebung an die Vorgaben des Bebauungsplans zu halten. Das Vorhaben würde sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und des Bautyps auch nicht in die nähere Umgebung einfügen. Der Antragsteller habe Interesse daran, dass die Nachbarn ihm die Aussicht nicht verbauten, dass infolgedessen keine deutliche Wertminderung eintrete und dass sein Wohnhaus nicht infolge der Erd- und Tiefbauarbeiten auf dem Baugrundstück seine Standsicherheit verliere. Die rechtswidrig erteilte Befreiung verletze den Antragsteller auch in seinen Rechten als Grundstücksnachbar. Die Auslegung des Bebauungsplans ergebe, dass die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zu den Bautypen nachbarschützend seien. Dies könne man unmittelbar aus dem Bebauungsplan ableiten. Planungsziel sei unter anderem die Beschränkung der baulichen Ausnutzung der Grundstücke durch die Festsetzung von Baufenstern und durch klare Vorgaben für die Zahl der Geschosse und des Gebietstyps gewesen. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudetypen solle den spezifischen Charakter und die Qualität des Wohngebiets prägen und der Bewahrung des Gebietscharakters dienen. Diese Festsetzungen seien offenkundig von wesentlicher Bedeutung für die Festigung des Gebietscharakters, zumindest für den Charakter der Parzellen 7 bis 64. Der Bebauungsplan stamme aus einer Zeit, in der man ganz allgemein an einen nachbarlichen Drittschutz noch nicht gedacht habe. Es sei zulässig, die Festsetzungen nachträglich subjektiv-rechtlich aufzuladen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans seien nach dem Planungskonzept des Marktes L* … Bestandteil eines wechselseitigen nachbarlichen Austauschverhältnisses. Die Klage sei auch nicht rechtsmissbräuchlich, weil der Antragsteller zwar seine eigene Nutzung schützen möchte, diese ihrerseits aber das nachbarliche Austauschverhältnis nicht störe.

13
Da die Klage des Antragstellers keine aufschiebende Wirkung habe, sei der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung statthaft. Hinsichtlich der Erfolgsaussichten der Klage sei festzustellen, dass die streitgegenständliche Baugenehmigung objektiv rechtswidrig sei und den Antragsteller in seinen Rechten verletze. Auf die Klagebegründung werde Bezug genommen. Wenn sich die Erfolgsaussichten des Rechtbehelfs in der Hauptsache nicht hinreichend bestimmen ließen, müsse das Gericht den Nachbarn angesichts des Art. 19 Abs. 4 Grundgesetz (GG) Rechtsschutz gewähren.

14
Der Antragsteller beantragt,

Die aufschiebende Wirkung der Klage des Antragstellers vom 25.05.2021 gegen den Bescheid des Landratsamts Regensburg vom 27.04.2021 - Az.: …-0155-BAVV - wird angeordnet.

15
Der Antragsgegner beantragt,

den Antrag abzulehnen.

16
Der Antragsgegner hält den Antrag des Antragstellers auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage zwar für zulässig, jedoch für unbegründet. Der Antragsgegner legt dar, auch das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr stimme in seiner Stellungnahme an den Petitionsausschuss vom 06.04.2021 mit der rechtlichen Beurteilung des Landratsamts bezüglich der Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens überein. Hinsichtlich der Erfolgsaussichten von nachbarlichen Rechtsbehelfen komme es zuvörderst darauf an, ob die erteilte Baugenehmigung einen Nachbarn im baurechtlichen Sinne in ihn schützenden Vorschriften verletze bzw. ob im Falle von Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplans jene befreiten Festsetzungen drittschützend seien. Im vorliegenden Fall seien Befreiungen von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Bautyp, GRZ), zur Lage der Garagen sowie zur Gestaltung der Gebäude (Fassadengestaltung, Art der Dacheindeckung, Dachüberstände) erteilt worden. Hinsichtlich dieser Festsetzungen ergebe sich im streitgegenständlichen Fall nicht, dass die Planbetroffenen und damit auch der Antragsteller und die Beigeladenen in ein wechselseitiges nachbarliches Austauschverhältnis eingebunden werden sollten, wodurch den Festsetzungen erst ein drittschützender Charakter zuteilwerden würde. Der Begründung des Bebauungsplans könne entnommen werden, dass der Zweck der Bauleitplanung seinerzeit darin gelegen habe, der unvermindert hohen Nachfrage an Bauplätzen gerecht zu werden. Während im Zeitpunkt der Planaufstellung die am Fuße des E* …s und unmittelbar beidseits des R* … Weges liegenden Flächen noch gänzlich unbebaut gewesen seien, seien die Flächen auf dem E* … bereits zu mehr als der Hälfte bebaut gewesen. Wie aus der Begründung des Bebauungsplans hervorgehe, habe die Bauleitplanung zumindest für die Grundstücke auf dem E* … „nur der planerischen Erfassung einer bereits seit längerer Zeit in Gang befindlichen Bebauung“ gedient. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Ziffer 2.1 und 2.2 der Bebauungsvorschriften des Bebauungsplans seien aufgrund der Verhältnisse des Geländes gewählt worden, welches von Süden in Richtung Norden ansteige. Eine nachbarschützende Ausgestaltung jener Festsetzungen sei nicht erkennbar. Die Festsetzungen seien entsprechend ihres objektiven Gehalts ausschließlich aus städtebaulicher Motivation gewählt worden. Auch komme für die Festsetzungen eine nachträgliche subjektiv-rechtliche Aufladung mit drittschützender Wirkung im Wege der richterlichen Korrektur vor allem dann in Betracht, wenn es um die Neuausweisung eines gänzlich unbebauten bzw. allenfalls gering bebauten Bereichs gehe. Denn nur dann seien einzelne Festsetzungen imstande, die Bebauung nachhaltig zu lenken sowie Nachbarschutz zu vermitteln. Vorliegend seinen im betreffenden Bereich jedoch bereits mehr als die Hälfte aller Parzellen bebaut gewesen. Ein wechselseitiges nachbarliches Austauschverhältnis sei dem Bebauungsplan und seinen Festsetzungen nicht zu entnehmen. Vielmehr ergebe sich eine ausschließlich städtebauliche Motivation der Marktgemeinde. Auch sei vorliegend der Aufstellungsbeschluss am 12.06.1964 sowie der Satzungsbeschluss am 14.08.1964 gefasst worden. Dies sei also zu einer Zeit geschehen, zu der sich die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zum baurechtlichen Nachbarschutz - wenngleich noch am Anfang stehend - bereits im Gange befand. Es wäre der Marktgemeinde L* … daher grundsätzlich möglich gewesen, einzelne oder alle Festsetzungen, denen mit der streitgegenständlichen Baugenehmigung jeweils eine Befreiung zuteil geworden sei, nachbarschützend auszugestalten. Hiervon habe sie aber keinen Gebrauch gemacht. Im Übrigen lägen aber die Voraussetzungen für eine nachträglich subjektiv-rechtliche Aufladung der einzelnen Festsetzungen als nachbarschützend vorliegend nicht vor. Nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs bedürfe es hierfür der tatsächlichen Einbindung der Planbetroffenen in ein wechselseitiges nachbarliches Austauschverhältnis. Entscheidend sei, dass sich ein entsprechender Wille eindeutig und unmissverständlich aus dem Bebauungsplan und dessen Begründung nehmen lasse. Lasse sich dies nicht zweifelsfrei ermitteln oder sei ein nachträglicher Wille der Gemeinde, Festsetzungen drittschützend auszugestalten, offensichtlich nicht erkennbar, könne eine subjektiv-rechtliche Aufladung im Wege der richterlichen Korrektur nicht erfolgen. Dem vorliegenden Bebauungsplan könne gerade kein

entsprechender Wille entnommen werden. Im Bereich des E* …s sei es nur um die Erfassung einer seit längerem in Gang befindlichen baulichen Entwicklung gegangen. Allein das Wort „nur“ impliziere, dass über diesen städtebaulich motivierten Zweck hinaus entsprechend der Konzeption der Marktgemeinde als Plangeber die Ausgestaltung einzelner Festsetzungen als drittschützend nicht beabsichtigt gewesen sei.

17
Auch sei das Gebot der Rücksichtnahme nicht verletzt. Die beiden Gebäude hielten zueinander einen Abstand von mindestens ca. 20 m ein und das Grundstück der Beigeladenen liege weitaus tiefer als das Grundstück des Antragstellers. Von einem Einmauerungseffekt könne keine Rede sein. Das Vorhaben halte die Abstandsflächen zum Grundstück des Antragstellers hin ein, was regelmäßig ein Indiz für die hiermit ebenso verbundene Wahrung des Gebotes der Rücksichtnahme darstelle. Der Verweis des Antragstellers darauf, bei dem Bauvorhaben handle es sich bezogen auf die Umgebungsbebauung um einen „Ausreißer“, sei unabhängig von der tatsächlichen Bewertung rechtlich nicht entscheidungserheblich. Das Baugesetzbuch kenne die Pflicht für Bauvorhaben, sich an der Umgebungsbebauung zu orientieren, nur dann, wenn sich das zu beurteilende Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befinde. Vorliegend bestehe jedoch ein qualifizierter Bebauungsplan. Der Rückgriff auf die nähere Umgebung verbiete sich. Insbesondere könne der Antragsteller nicht mit Verweis auf die nähere Umgebung fordern, dass die Beigeladenen ihr Bauvorhaben bzw. den Zugang hierzu auf Straßenniveau planten und sich dadurch eine geringere Firsthöhe ergebe. Bezüglich der Höhe des Fußbodens treffe der einschlägige Bebauungsplan ebenso wenig Festsetzungen wie zu Wand- und Firsthöhen.

18
Der Einwand des Antragstellers bezüglich der gegenüber dem Bestandsgebäude um ca. 1,85 m höher geplanten Firsthöhe des Bauvorhabens sei nicht zielführend. Entstehende Nachteile bezüglich der Aussicht von der Terrasse des Antragsteller aus stellten vorliegend keine nachbarschützenden Belange dar. Der Bebauungsplan enthalte keine Festsetzungen hinsichtlich der Höhenentwicklung der Gebäude. Der Antragsteller könne nicht darauf vertrauen, dass die benachbarten Grundstücke unverändert blieben und im Falle eines Abrisses nur solche Gebäude wiedererrichtet würden, welche die Bestandsbebauung in der Kubatur nicht überschritten. Auch eine etwaige Wertminderung von benachbarten Grundstücken und Gebäuden sei kein taugliches nachbarschützendes Kriterium, das rechtfertige, die Versagung einer Baugenehmigung und einer entsprechenden Befreiung zu tragen. Unabhängig vom fehlenden Drittschutz der ungestörten Aussicht sei diese zumindest von der Terrasse des Antragstellers aus im Vergleich zur ursprünglichen Planung der Beigeladenen, die ein um 3 m längeres Haus vorgesehen habe, nicht beeinträchtigt. Das Argument auf Erhalt der ungestörten Aussicht könne auch tatsächlich nicht nachvollzogen werden. Auch die Errichtung eines bebauungsplankonformen Gebäudes würde identische Auswirkungen auf die Aussicht des Antragstellers haben. Den Darstellungen im Schnitt nach Blatt 46 der Bauakte könne entnommen werden, dass der Antragsteller den First des streitgegenständlichen Bauvorhabens überblicken könne.

19
Hinsichtlich der Bedenken einer Gefährdung der Standsicherheit des Wohnhauses des Antragstellers weist der Beklagte darauf hin, dass die Standsicherheit keine im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zu prüfender Umstand sei. Im Übrigen sei darauf hinzuweisen, dass zwischenzeitlich die Baubeginnsanzeige inklusive der bautechnischen Nachweise vorliege und von daher auch bauaufsichtlich aus Sicht des Antragsgegners keinerlei Bedenken gegen die Standsicherheit bestünden.

20
Die Beigeladenen beantragen ebenfalls, den Antrag abzulehnen.

21
Der vorliegende Bebauungsplan sei schon nicht maßgeblich, da er unwirksam sei. Er sei funktionslos geworden, denn wie die Beigeladenen mit Schreiben vom 25.01.2021 aufgezeigt hätten, sei im Geltungsbereich des Bebauungsplans und in unmittelbarer Nachbarschaft schon so oft zweigeschossig gebaut worden, dass eine gegenteilige Festsetzung des Bebauungsplans längst obsolet wäre. Hinzu komme, dass auch und gerade die Festsetzung der Baufenster völlig überholt erscheine. Dabei habe der Planfertiger wohl Baugrenzen mit Baulinien verwechselt. Es sei auch viel größer gebaut worden, als der Bebauungsplan ursprünglich einmal angedacht habe. Selbst wenn man den Bebauungsplan aber noch als wirksam verstehen wolle, sei das Vorhaben zulässig. Der Bebauungsplan spreche keineswegs von

„eingeschossiger“ Bauweise, sondern von „erdgeschossiger“. Die Erdgeschosse sollten nicht aufgestockt werden, Untergeschosse zum Tal hin seien jedoch ausdrücklich zugelassen. Zudem regle der Bebauungsplan mit keinem Wort die Höhe der Gebäude. Ziel des Bebauungsplans sei ausweislich seiner Begründung explizit die „Zulassung einer dichteren und höheren Bebauung“ gewesen. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sei auch nicht nachbarschützend. Die freie Aussicht sei rechtlich nicht geschützt. Auch sei der Ausblick von der Nachbarterrasse gerade nicht beeinträchtigt. Es sei zu bedenken, dass dies eine erhebliche Rücksichtnahme gegenüber der Nachbarschaft darstelle angesichts einer (wohl unwirksamen) Festsetzung, die lediglich eine erdgeschossige Bauweise ohne Festsetzung der Höhe dieses Erdgeschosses beinhalte. Der Antragsteller sei nicht in seinen Rechten verletzt, es gebe kein Recht auf freie Aussicht. Die Beigeladenen hätten den Bedenken des Antragstellers bereits umfassend Rechnung getragen und hierfür erhebliche Einbußen hingenommen. Auch irre der Antragsteller darin, dass er im Zweifel einen Anspruch auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung habe. Der Gesetzgeber habe gerade mit der Bestimmung des § 212a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gezeigt, dass der Nachbarrechtsbehelf grundsätzlich eben keine aufschiebende Wirkung habe. Nach ständiger Rechtsprechung sei der Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz in einer solchen Situation abzulehnen.

22
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Behörden- und Gerichtsakten einschließlich der beigezogenen Akte aus dem Hauptsacheverfahren RO 2 K 21.994 Bezug genommen.

II.

23
Der Antrag nach §§ 80a, 80 Abs. 5 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) ist zulässig, aber unbegründet.

24
1. Der Antrag ist statthaft. Die Klage des Antragstellers gegen den streitgegenständlichen Baugenehmigungsbescheid hat gemäß § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 VwGO i.V.m. § 212a Abs. 1 BauGB keine aufschiebende Wirkung. Außerdem ist der Antragsteller - auch wenn er als Nachbar gerade nicht Adressat der Baugenehmigung ist - analog § 42 Abs. 2 VwGO antragsbefugt, da eine Verletzung in eigenen, drittschützenden Rechten nicht ausgeschlossen erscheint. Auch im Übrigen ist der Antrag zulässig.

25
2. Der zulässige Antrag ist allerdings unbegründet.

26
Im Verfahren nach §§ 80a Abs. 3, 80 Abs. 5 VwGO hat das Gericht im Rahmen einer eigenen Ermessensentscheidung die widerstreitenden Interessen der Beteiligten gegeneinander abzuwägen. Dabei kommt den Erfolgsaussichten der gegen die Baugenehmigung erhobenen Nachbarklage maßgebliche Bedeutung zu. Ist die Klage voraussichtlich erfolgreich, überwiegt regelmäßig das Interesse des Nachbarn, die Schaffung vollendeter Tatsachen zu verhindern, das Interesse des Bauherrn an einer möglichst raschen Verwirklichung des Bauvorhabens. Umgekehrt gilt, dass bei fehlender Erfolgsaussicht der Klage einem Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz in aller Regel nicht stattzugeben ist. Bei offenen Erfolgsaussichten ist unabhängig davon eine allgemeine Abwägung der widerstreitenden Interessen vorzunehmen.

27
Unter Zugrundelegung dieses Maßstabs ist der vorliegende Antrag unbegründet, weil nach summarischer Prüfung der Sach- und Rechtslage die Anfechtungsklage des Antragstellers voraussichtlich nicht zum Erfolg führen wird. Der Antragsteller ist durch die streitgegenständliche Baugenehmigung aller Voraussicht nach nicht in seinen Rechten verletzt (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

28
In einer Drittanfechtungssituation - wie vorliegend - ist die Klage eines Nachbarn gegen eine Baugenehmigung nicht bereits dann erfolgreich, wenn die Baugenehmigung lediglich objektiv rechtswidrig ist. Vielmehr führt eine etwaige Rechtswidrigkeit nur dann zu einer Rechtsverletzung des Nachbarn im Sinne des § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO und somit zur Aufhebung im Klageverfahren, wenn die Baugenehmigung gegen Vorschriften verstößt, die zumindest auch dem Schutz subjektiv-öffentlicher Rechte des Nachbarn dienen und im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind.

29

Diese Voraussetzungen liegen nicht vor. Die angefochtene Baugenehmigung verletzt nach summarischer Prüfung keine vom Prüfungsumfang erfassten nachbarschützenden Vorschriften.

30
Das Vorhaben der Beigeladenen verstößt nach Aktenlage nicht gegen bauplanungsrechtliche Vorschriften, die dem Schutz subjektiv-öffentlicher Rechte des Antragstellers dienen. Insoweit macht der Antragsteller geltend, das Vorhaben sei nicht zulässig, weil es die Festsetzungen des dort geltenden Bebauungsplans nicht einhalte und die erteilten Befreiungen nicht rechtens seien. Sowohl der Antragsteller als auch der Antragsgegner gehen ersichtlich davon aus, dass dem Bebauungsplan „P* …, E* … u. R* … Weg“ nach wie vor Geltung beizumessen ist. Die Beigeladenen lassen hingegen im gerichtlichen Verfahren vortragen, der Bebauungsplan sei mittlerweile obsolet geworden, da in vielen Fällen abweichend von seinen Festsetzungen gebaut worden sei. Die Bevollmächtigten der Beigeladenen verweisen insoweit auf deren Vorbringen, es gebe in der näheren Umgebung mehrere Gebäude, die zur Straße hin zweigeschossig in Erscheinung treten würden. Daraus lässt sich aber noch nicht zwingend schließen, dass der Bebauungsplan hinsichtlich der „erdgeschossigen“ Bauweise „bergseits“ funktionslos geworden wäre. Funktionslosigkeit der Festsetzung eines Bebauungsplans ist erst dann anzunehmen, wenn und soweit erstens 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 zweitens eine bestimmte Offenkundigkeit des Mangels besteht, d.h. die zur Funktionslosigkeit führende Abweichung zwischen planerischer Festsetzung und tatsächlicher Situation in ihrer Erkennbarkeit einen Grad erreicht haben muss, 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 - juris Rn. 35; BayVGH, B.v. 20.05.2021 - 9 ZB 19.2504 -, juris Rn. 8). An das Außerkrafttreten eines Bebauungsplans wegen Funktionslosigkeit sind strenge Anforderungen zu stellen. Es genügt nicht schon, dass über längere Zeit von dem Plan abgewichen worden ist und inzwischen Verhältnisse entstanden sind, die den Festsetzungen des Plans nicht entsprechen (vgl. BVerwG, U.v. 3.8.1990 - 7 C 41.89 - juris Rn. 16). Gemessen daran ist das Vorbringen der Antragstellerseite nicht hinreichend, um von einer Funktionslosigkeit der Bauvorschriften des hier maßgeblichen Bebauungsplans hinsichtlich des zugelassenen Bautyps und des Maßes der baulichen Nutzung auszugehen. So berufen sich die Beigeladenen auf 11 einzelne Vorhaben, bei denen ihrer Ansicht nach die hier streitige Festsetzung des Bebauungsplans nicht eingehalten wurde. Der Bebauungsplan umfasst jedoch 64 Parzellen und er verweist selbst darauf, dass bei den Parzellen 19 bis 64 bereits zweigeschossige Gebäude vorhanden waren. Im Übrigen liegt eine Bebauung zur Straße hin nicht zwangsläufig „bergseits“ und Grundstücke, bei denen die Erschließungsstraße zur Talseite hin liegt, können im Einklang mit dem Bebauungsplan dort zweigeschossig in Erscheinung treten.

31
Geht man mit dem Antragsteller sowie dem Antragsgegner mithin davon aus, dass den Festsetzungen des Bebauungsplan weiterhin Geltung zukommt, richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens der Beigeladenen, die zum Prüfumfang des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens gemäß Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a Bayerische Bauordnung (BayBO) gehört, nach § 30 Abs. 1 BauGB. Das Vorhaben entspricht jedoch unstreitig nicht in jeder Hinsicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Dementsprechend hat die Bauaufsichtsbehörde in der erteilten Baugenehmigung auf Antrag der Beigeladenen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB gewährt. Diese hält der Antragsteller für rechtswidrig und rechtsverletzend. Hierbei rügt er insbesondere die Befreiung zum vorgegebenen Bautyp (E+I statt Hanghaus) sowie zur Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ). Im Wesentlichen macht er geltend, von der Festsetzung des Bebauungsplans, dass nach den Bebauungsvorschriften 2.2 i.V.m. 2.1 nur Hanghäuser mit erdgeschossiger Bauweise bergseits zulässig seien, könne den Beigeladenen rechtmäßigerweise keine Befreiung erteilt werden, weil die Voraussetzungen nicht vorlägen und er hierdurch in seinen Rechten verletzt werde. Dem ist jedoch nach Aktenlage nicht zu folgen.

32
Bei Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB hängt der Umfang des Rechtsschutzes des Nachbarn davon ab, ob die Festsetzungen, von deren Einhaltung dispensiert wird, dem Nachbarschutz dienen oder nicht. 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 gem. § 31

Abs. 2 BauGB gebotenen „Würdigung nachbarlicher Interessen“ Eingang in die bauplanungsrechtliche Prüfung findet (BayVGH, B.v. 24.07.2020 - 15 CS 20.1332 -, juris Rn. 21). Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind unabhängig davon nachbarschützend, ob der Nachbar durch die gebietswidrige Nutzung unzumutbar oder auch nur tatsächlich spür- und nachweisbar beeinträchtigt wird. Ob aber Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung auch darauf gerichtet sind, dem Schutz des Nachbarn zu dienen, hängt hingegen grundsätzlich vom Willen der Gemeinde als Plangeber ab (BVerwG, U.v. 09. 08.2018 - 4 C 7/17 -, juris Rn 14). Dabei kann der Plangeber einer Maßfestsetzung nachbarschützende Wirkung zumessen oder ausschließlich objektiv-rechtlich ausgestalten, ohne an das Eigentumsrecht des Nachbarn gebunden zu sein. Entscheidend für die Frage des Nachbarschutzes ist, ob die Festsetzung nach dem Willen des Plangebers ausschließlich aus städtebaulichen Gründen getroffen wurde oder (zumindest auch) einem nachbarlichen Interessenausgleich im Sinne eines Austauschverhältnisses dienen soll. Ob dies der Fall ist, ist durch Auslegung des Schutzzwecks der jeweiligen Festsetzung im konkreten Einzelfall 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 (BayVGH, B.v. 24.07.2020 - 15 CS 20.1332 -, juris Rn. 23 m.w.N.). Vorliegend lässt sich weder unmittelbar dem Bebauungsplan selbst aus dessen Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, noch aus dessen Begründung entnehmen, dass insbesondere die Vorgabe von Hanghäusern mit der Beschränkung auf „erdgeschossige“ Bauweise bergseits nicht nur städtebaulich motiviert war, sondern (zumindest auch) den Interessen der Nachbarn dienen soll. Die primäre Motivation der Gemeinde war nach der Begründung des Bebauungsplans zunächst die Schaffung weiterer Bauplätze zur Befriedigung der unvermindert anhaltenden Nachfrage. Zurecht weist der Antragsgegner darauf hin, dass in der Begründung des Bebauungsplans ausdrücklich angegeben ist, als „neues Baugebiet“ seien nur der unmittelbar beiderseits des R* … Weges liegende Bereich anzusehen. Soweit der Bebauungsplan auch das Gebiet auf dem E* … einschließe, handle es sich dabei nur um die planerische Erfassung einer bereits seit längerer Zeit in Gang befindlichen Bebauung. Schon hieraus lässt sich schließen, dass die Marktgemeinde für den hier interessierenden Bereich keinen bestimmten Gebietscharakter festschreiben oder entwickeln wollte, auf dessen Bewahrung sich die Nachbarn gegenseitig generell berufen könnten. Auch die in den Bebauungsvorschriften getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lassen nicht erkennen, dass ihnen jenseits der städtebaulichen Ziele nachbarschützende Wirkung zukommen soll. Es kann sein, dass insbesondere die Bestimmungen in 2.2 und 2.1 der Bebauungsvorschriften bei ihrer Einhaltung dazu führen, dass die bergseits liegenden Nachbarn weniger oder nicht immer in den Aussichtsmöglichkeiten ihrer Grundstücke beeinträchtigt werden, auch wenn dies nicht zwingend der Fall sein muss. Dass sich Vorschriften zum Maß der baulichen Nutzung für Nachbargrundstücke vorteilhaft auswirken können, ist keineswegs ungewöhnlich, führt jedoch nicht gleichsam automatisch dazu, dass den Nachbarn hieraus durchsetzbare subjektiv-öffentliche Rechtspositionen erwachsen. Vielmehr ist dies nur dann der Fall, wenn ein entsprechender Wille der Gemeinde erkennbar wird. Hiergegen spricht vorliegend auch, dass zwar nach der Bebauungsvorschrift 2.2 auf den Parzellen 19 mit 64 grundsätzlich erstgeschossige Gebäude vorgesehen sind (soweit nicht die Geländeverhältnisse auch Hanghäuser erlauben), dort aber auch darauf hingewiesen wird, dass in dem Bereich bereits zweigeschossige Gebäude vorhanden waren. Wesentlich aber spricht gegen die Annahme des Antragstellers, mit den Bebauungsvorschriften habe die ungehinderte Aussicht der hangaufwärts liegenden Grundstücke gesichert werden sollen, dass der Bebauungsplan keine Festsetzungen für die Höhenentwicklung der Gebäude enthält. So ist die Höhenentwicklung von der Lage der Gebäude zueinander, der Fußbodenoberkante, der Höhe der Geschosse und der (nach dem Bebauungsplan variablen) Dachneigung abhängig, sodass durch die alleinigen Festsetzungen in 2.2 sowie 2.1 der Bebauungsvorschriften eine ungehinderte Aussicht vom Nachbargrundstück aus ohnehin nicht gewährleistet werden kann. Auch im Übrigen lassen sich dem Bebauungsplan keine durchgreifenden Anhaltspunkte entnehmen, dass der Plangeber mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung über die städtebauliche Zielsetzung hinaus subjektiv-öffentliche Rechte der Nachbarn festschreiben wollte.

33

Soweit sich die Antragstellerseite darauf beruft, der vorliegende Bebauungsplan könne auch nachträglich mit subjektiv-rechtlichen Abwehransprüchen aufgeladen werden, ist dem ebenfalls nicht zu folgen. 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 allerdings nicht, die Festsetzungen nachträglich subjektiv-rechtlich aufzuladen. Dies hat das Bundesverwaltungsgericht insbesondere angenommen, wenn der Bebauungsplan aus einer Zeit stammt, in der man ganz allgemein an einen nachbarlichen Drittschutz noch nicht gedacht hat (sog. „Wannsee-Entscheidung“ BVerwG, U.v. 09.08.2018 - 4 C 7/17 -, juris Rn. 15). Es spricht allerdings Einiges dafür, die Möglichkeit einer nachträglichen subjektiv-rechtlichen 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 (BBauG) 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 (BayVGH, B.v. 24.07.2020 - 15 CS 20.1332 -, juris Rn. 26 m.w.N.). Selbst wenn man aber unterstellt, dass der vorliegend maßgebliche Bebauungsplan, der 1964 beschlossen wurde und 1965 in Kraft trat, einer nachträglichen subjektiv-rechtlichen Aufladung zugänglich wäre, liegen die weiteren Voraussetzungen hierfür nicht vor. Aus der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts lässt sich nicht ableiten, dass Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (in älteren Bebauungsplänen) stets Drittschutz zuzuschreiben wäre, wenn sie für ein Nachbargrundstück vorteilhafte Effekte mit sich bringen. Vielmehr können Festsetzungen nach der o.g. Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts jedenfalls nur dann über eine nachträgliche subjektiv-rechtliche Aufladung als nachbarschützend angesehen werden, 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. Derartiges lässt sich dem Bebauungsplan „P* …, E* … u. R* … Weg“ nicht entnehmen. Auch insoweit ist zunächst darauf hinzuweisen, dass die primäre Motivation der Marktgemeinde die Schaffung von Bauplätzen zur Befriedigung der anhaltenden Nachfrage war. Dabei sollte auch auf eine möglichst sparsame Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzten Bodens geachtet werden. 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. Für eine subjektiv-rechtliche Aufladung des Bebauungsplans mit Nachbarschutz kommt es allerdings letztendlich nicht auf den Willen und die Motivation des Plangebers an. Vielmehr ist ausschlaggebend, ob nach objektiven Gesichtspunkten die getroffenen Festsetzungen ein Geflecht von Beziehungen schaffen, die sich als wechselseitiges nachbarliches Austauschverhältnis darstellen. Hier ist der Antragstellerseite zunächst zuzugestehen, dass für den Bereich des Baugrundstücks gerade keine mehrgeschossigen Gebäude zugelassen wurden außer der zweigeschossigen Bebauung mit Hanghäusern talseits, wobei jedoch die Gemeinde den Bautyp insoweit nicht von der Situation, der vorhandenen Umgebungsbebauung oder auch nur dem Vorhandensein bebaubarer Nachbargrundstücke bergseits, sondern vom Gelände des Baugrundstücks abhängig machte. Es ist auch in tatsächlicher Hinsicht nicht ersichtlich, dass durch die Planung von bergseits eingeschossiger Bebauung ein besonderer Gebietscharakter geschaffen würde, auf dessen Bewahrung im Rahmen eines wechselseitigen nachbarlichen Austauschverhältnisses ein subjektiv-öffentlicher Anspruch bestünde. Insbesondere lässt sich den Bebauungsvorschriften kein planerisches Konzept entnehmen, das über die städtebauliche Funktion hinaus etwa eine ungehinderte Aussicht von den Nachbargrundstücken bewirken könnte. Die festgesetzte eingeschossige Bauweise kann für sich betrachtet je nach Lage der Gebäude und dem Geländeverlauf nicht in jedem Fall eine ungehinderte freie Aussicht in die Landschaft gewährleisten. Dies gilt umso mehr, als - wie bereits ausgeführt - der Bebauungsplan keine beschränkende Festsetzung zur Höhenentwicklung der Gebäude trifft und eine wechselseitige Beziehung in Form der Freihaltung der ungehinderten Aussicht damit nicht gegeben ist.

34

Auch in den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans, von denen in der streitgegenständlichen Baugenehmigung befreit wurde (namentlich die Befreiung wegen Überschreitung der GRZ), lässt sich eine drittschützende Wirkung weder erkennen noch herleiten. Der Antragsteller hat somit keinen Anspruch darauf, dass die erteilten Befreiungen in jeder Hinsicht den gesetzlichen Voraussetzungen genügen und eine in jeder Hinsicht ermessensfehlerfreie Entscheidung vorliegt. Vielmehr ist er durch die erteilten Befreiungen nur dann in eigenen Rechten verletzt, wenn sie gegen das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme verstoßen. Dies ist jedoch nicht der Fall. 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. Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot liegt aber nicht schon dann vor, wenn der Bauherr nicht die aus Sicht des Nachbarn günstigste und schonendste Bebauung wählt. Der Antragsteller macht schon nicht geltend, dass das Vorhaben der Beigeladenen auf sein Grundstück eine erdrückende, abriegelnde oder einmauernde Wirkung entfalte. Derartiges ist auch in keiner Weise ersichtlich. Das Grundstück des Antragstellers liegt nach den vorgelegten Plänen deutlich höher als das Baugrundstück und das genehmigte Vorhaben hält die Abstandsflächen des Art. 6 BayBO selbst unter Berücksichtigung des Dachüberstands ein. Damit ist grundsätzlich davon auszugehen, dass auch die Belange Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie der Wohnfrieden gewahrt sind. Es gibt keinerlei greifbare Anhaltspunkte dafür, dass dies trotz Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen und der höheren Lage des antragstellerischen Grundstücks ausnahmsweise nicht anzunehmen wäre.

35
Soweit der Antragsteller vorträgt, durch die Zulassung einer Bebauung mit E+I werde ihm die Aussicht verbaut, kann dahingestellt bleiben, ob und in welchem Maße dies tatsächlich der Fall ist. Ein subjektiv-öffentlicher Anspruch auf Freihaltung der Aussicht besteht nicht. Es liegt in der Natur der Sache, 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 Grundgesetz (GG) fließenden Rechte ebenso ausnutzen darf, wie der Nachbar. Die Verschlechterung von Aussichtsmöglichkeiten stellt daher in aller Regel den Wegfall eines bisher vorhandenen Vorteils dar, nicht aber die Hinzufügung eines unzumutbaren Nachteils. Der Antragsteller hat auch keinen Anspruch darauf, dass sich das neue Bauvorhaben in seinen Ausmaßen und seiner Gestalt an dem früheren Bestandsgebäude orientiert. Ein subjektiv-öffentlicher Anspruch darauf, dass sich die baulichen Verhältnisse auf einem Nachbargrundstück nicht oder jedenfalls nicht nachteilig verändern, besteht nicht, soweit die Veränderung keine nachbarschützenden Vorschriften verletzt oder sich als bauplanungsrechtlich rücksichtslos darstellt. Unbehelflich ist auch das Vorbringen des Antragstellers, aufgrund der Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben der Beigeladenen werde sein Anwesen einen Wertverlust erleiden. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zum Gebot der Rücksichtnahme kommt unter dem Gesichtspunkt der Wertminderung 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). Hierfür gibt es vorliegend keinerlei ernstlichen Anhaltspunkte.

36
Nicht zielführend ist auch das Vorbringen des Antragstellers, das Vorhaben der Beigeladenen entspreche nicht der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung. Hierauf kommt es nicht an, wenn und solange das Bauvorhaben nicht gegen Vorschriften verstößt, die zumindest auch dem Schutz des Antragstellers dienen und im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Selbst wenn man - wie die Bevollmächtigten der Beigeladenen - annehmen wollte, dass der vorliegend bestehende Bebauungsplan funktionslos geworden wäre und sich das Vorhaben nach § 34 BauGB beurteile, würde der Einwand des Antragstellers seiner Klage nicht zum Erfolg verhelfen. Im unbeplanten Innenbereich fehlt es schon von vornherein an Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und einem dahinter stehenden planerischen Konzept, aus dem sich ein das Maß der baulichen Nutzung betreffendes wechselseitiges Austauschverhältnis und eine entsprechende nachbarschützende Wirkung zugunsten der daran beteiligten Grundstückseigentümer herleiten ließe (vgl. OVG NRW, B.v. 19.05.2021 - 10 B 688/21 -, juris Rn. 9). Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und wenn die Erschließung gesichert ist. Ob sich das Vorhaben der Beigeladenen insoweit in jeder Hinsicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, kann hier dahinstehen. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB dient nur insoweit dem Nachbarschutz, wie die Vorschrift die Nachbarn mit dem Einfügungsgebot vor unzumutbaren Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen des Gebots der

Rücksichtnahme schützt. Dass das Vorhaben der Beigeladenen keine derart unzumutbaren Auswirkungen auf das Grundstück des Antragstellers hat, wurde bereits dargelegt.

37
Die Anfechtungsklage des Antragstellers weist auch im Übrigen nach Aktenlage keine Erfolgsaussichten auf. Die zum Prüfprogramm des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens gehörenden Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind nach der erteilten Baugenehmigung gewahrt und einzuhalten. Soweit Abweichungen erteilt wurden für die südliche Garage, betreffen diese nicht das Grundstück des Antragstellers.

38
Ob der Antragsteller selbst mit seinem Vorhaben die Bebauungsvorschriften, deren Einhaltung er nunmehr von den Beigeladenen fordert, einhält oder ihr gegebenenfalls rechtsmissbräuchlich handelt, kann vorliegend offenbleiben.

39
Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass trotz mangelnder Erfolgsaussichten der erhobenen Klage die Interessen des Antragstellers ausnahmsweise das Interesse der Beigeladenen an der Ausnutzung der Baugenehmigung überwiegen würden.

40
Der Antrag war daher mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 1 VwGO abzulehnen. Dabei entsprach es der Billigkeit, dem Antragsteller auch die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen gemäß § 162 Abs. 3 VwGO aufzuerlegen, da die Beigeladenen einen Antrag gestellt und somit ein Prozesskostenrisiko getragen haben (vgl. § 154 Abs. 3 VwGO).

41
Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 52 Abs. 1, 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG unter Orientierung am Streitwertkatalog für die Verwaltungsgerichtsbarkeit.