VGH München, Beschluss v. 16.03.2021 – 15 CS 21.544

Titel:

Erfolgloses Nachbareilverfahren wegen Baugenehmigung und Befreiungen

Normenketten:

VwGO § 80 Abs. 5, § 80a, § 146
BauGB § 31 Abs. 2
BayBO Art. 6

Leitsätze:

1. Das Rechtsschutzbedürfnis für einen Eilantrag des Baunachbarn gegen die Baugenehmigung eines Gebäudes entfällt regelmäßig bereits mit der Fertigstellung des Rohbaus, soweit sich der Baunachbar gegen Beeinträchtigungen zur Wehr setzt, die von der Errichtung der baulichen Anlage als solcher - also vom Baukörper selbst und nicht auch von dessen Nutzung - ausgehen, weil die behauptete Rechtsverletzung mit der Fertigstellung des Rohbaus bereits eingetreten ist und nicht mehr durch Anordnung der aufschiebenden Wirkung vorläufig verhindert werden. (Rn. 38) (redaktioneller Leitsatz)
2. Geht man von der Möglichkeit einer Anfechtungsklage mit dem Ziel der Aufhebung eines nichtigen Verwaltungsakts aus (so Happ in Eyermann, VwGO, 15. Aufl. 2019, § 42 Rn. 15 m.w.N.), ist wegen der subjektiven Ausrichtung des verwaltungsgerichtlichen Rechtsschutzes Voraussetzung des Klageerfolgs, dass der Nachbar als Kläger in eigenen subjektiven Rechten verletzt ist (so BayVGH, B.v. 25.8.2016- 22 ZB 15.1334-) (Rn. 44) (redaktioneller Leitsatz)
3. Bei Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans hängt der Umfang des Rechtsschutzes des Nachbarn davon ab, ob die Festsetzungen, von deren Einhaltung dispensiert wird, dem Nachbarschutz dienen oder nicht. (Rn. 52) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung (abgelehnt), Beschwerde (erfolglos), fehlendes Rechtsschutzinteresse, Nichtigkeit einer Baugenehmigung (offengelassen), Erstreckung von Abstandsflächen auf nicht bebaubares Nachbargrundstück, Nachbarschutz bei Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans, Rücksichtnahmegebot, Eilrechtsschutz, aufschiebende Wirkung, Bauplanungsrecht, Baugenehmigung, Nachbarrechtsschutz, Drittschutz, Rechtsschutzinteresse, Befreiung, unzumutbare Betroffenheit

Vorinstanz:

VG Regensburg, Beschluss vom 28.01.2021 – RO 7 S 20.2983

Tenor

I. Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

II. Die Antragstellerin trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens. Die Beigeladenen tragen ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

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

Gründe

I.

1
Die Antragstellerin wendet sich im Eilverfahren gem. § 80a Abs. 3, § 80 Abs. 5 VwGO als Grundstücksnachbarin gegen eine den Beigeladenen erteilte Baugenehmigung.

2
Die Antragstellerin ist Eigentümerin eines von der Straße „… …“ abzweigenden, an den schmalsten Stellen etwa 6 m breiten und von der Abzweigung in nordwestliche Richtung verlaufenden privaten (ungewidmeten) Wegegrundstücks FlNr. … der Gemarkung C., das an seinem nordwestlichen Ende zum landwirtschaftlich

genutzten Außenbereichsgrundstück FlNr. … führt, das ebenfalls in ihrem Eigentum steht. An die nordöstliche Seite des Wegegrundstücks grenzen auf einer Länge von etwa 34 m das im Eigentum der Beigeladenen stehende und mit einem Wohnhaus bebaute Baugrundstück FlNr. … sowie nordwestlich anschließend hieran auf einer Gesamtlänge von etwa 67 m die beiden nebeneinanderliegenden Grundstücke FlNr. … (mit einem Wohnhaus bebaut) und FlNr. … (bislang unbebaut), die im Eigentum der Beigeladenen des Parallelverfahrens 15 CS 21.545 (vgl. hierzu den vergleichbaren Beschluss des Senats vom heutigen Tag) stehen. Südwestlich an das Wegegrundstück (dort auf einer Länge von etwa 27 m) sowie östlich an die FlNr. … grenzt das ebenfalls den Beigeladenen des Parallelverfahrens 15 CS 21.545 gehörende, unbebaute Grundstück FlNr. …, das ebenfalls über das Wegegrundstück der Antragstellerin (FlNr. …) erschlossen wird. Letzteres ist im Grundbuch u.a. mit Geh- und Fahrtrechten, mit einem Versorgungsleitungsrecht sowie mit einer Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks FlNr. … belastet.

3
Das Baugrundstück der Beigeladenen (FlNrn. …) liegt im südlichen Geltungsbereich des in seiner ursprünglichen Fassung am 24. April 2003 bekannt gemachten Bebauungsplans „G.“ der Stadt C., der zuletzt durch den am 30. Dezember 2006 bekannt gemachten Änderungsbebauungsplan „G., 2. Änderung“ geändert wurde. Die Nr. 4 der textlichen Festsetzungen in der aktuellen Fassung der 2. Änderung des Bebauungsplans hat folgenden Wortlaut:

4
„4. Einfriedungen

5
Bei der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze sind nur Zäune in einer max. Höhe von 1,00 m bzw. freie Vorgartenflächen zulässig. Maschendrahtzäune und geschlossene Bretterwände sind nicht zulässig.

6
Bei seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Zäune bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zugelassen.

7
Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig.

8
Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.“

9
Die weiterhin unverändert fortgeltenden Nrn. 5 und 8 der textlichen Festsetzungen der ursprünglichen Bebauungsplanfassung lauten:

10
„5. Stützmauern und Terrassierungen

11
Die Errichtung von Stützmauern sowie Geländeterrassierungen sind nur im Bereich von Garagenzufahrten bzw. innerhalb des Grundstücks in einem Mindestabstand von 3 m zur Grenze zulässig und müssen so angelegt werden, dass sie mit Sträuchern oder zumindest mit Kletterpflanzen begrünt werden können bzw. sind als Trockenmauer bzw. Bruchsteinmauer aus Naturstein (es sind keine Betonringe oder -palisaden zugelassen) auszuführen, die bepflanzt werden müssen. Die max. Höhe beträgt 1,25 m. Unbedingt erforderliche Auffüllungen und Abgrabungen müssen zum natürlichen Geländeverlauf weiträumig einplaniert werden (Auffüllungen und Abgrabungen dürfen bis max. 1,25 m Höhe durchgeführt werden). Nachbargrundstücke dürfen durch Auffüllungen nicht negativ beeinträchtigt werden.

12
Bei Grenzgaragen dürfen Stützmauern an der Grenze mit einer maximalen Höhe von 1,25 m errichtet werden, die ebenfalls aus Naturstein, zumindest eine Verblendung aus Naturstein an der sichtbaren Seite, ausgeführt werden müssen. Auch hier sind keine Betonringe und -palisaden zugelassen.

(…)

13
8. Abstandsflächen

14
Die Abstandsflächen regeln sich nach den Vorschriften der BayBO in ihrer jeweils gültigen Fassung.

15
Die Geltung des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO wird angeordnet.

16
Art. 7 Abs. 1 BayBO kommt nicht zur Anwendung.“

17
In der Begründung zum (ursprünglichen) Bebauungsplan finden sich keine erläuternden Ausführungen zu den vorgenannten Regelungen. Das an das Baugrundstück südwestlich angrenzende Wegegrundstück der Antragstellerin (FlNr. …*) liegt ebenso wie die FlNrn. … und … außerhalb des Geltungsbereichs des vorgenannten Bebauungsplans.

18
Mit Bescheid vom 5. November 2020 erteilte das Landratsamt C. den Beigeladenen unter Nr. I. des Bescheidtenors die Baugenehmigung für das Vorhaben „Errichtung einer Stützmauer“ auf dem Baugrundstück. Unter Nr. II. des Bescheids wurden Abweichungen (Art. 63 Abs. 1 BayBO) von den am Maßstab von Art. 6 Abs. 5 BayBO (in der bis zum 31. Januar 2021 geltenden Fassung) an der Südwestseite auf dem Baugrundstück nicht unterzubringenden Teil der Abstandsfläche zugelassen. Gemäß Nr. IV. des Bescheids wurden für diverse Bauausführungen („Einfriedung mit einer Betonmauer anstatt Zäune bzw. höher als 1,20 m bzw. durchgehendes Streifenfundament anstatt Punktfundamente bzw. zwischen Zaununterkante und Boden ist der Abstand größer als 10 cm“; „Errichtung von Stützmauern bzw. Geländeterrassierungen bis zur Grenze anstatt mit einem Mindestabstand von 3,0 m zur Grenze“, „Betonmauer anstatt Trockenmauern aus Bruchsteinen“; „Auffüllungen höher als max. 1,25 m“; Mauer höher als max. 1,25 m“, „keine Begrünung der Mauer“) Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans gem. § 31 Abs. 2 BauGB erteilt. In der Begründung des Baugenehmigungsbescheids heißt es zu der erteilten Abweichungszulassung gem. Art. 63 Abs. 1 i.V. mit Art. 6 BayBO sowie zu den erteilten Befreiungen:

19
„Nachdem die beantragte Stützmauer Richtung Südwesten eine Höhe von mehr als 2,0 Meter aufweist, ist die Stützmauer gemäß Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 3 BayBO abstandsflächenpflichtig. Die Abstandsflächen der Stützmauer Richtung Südwesten kommen vollständig auf dem Grundstück Flur-Nr. 615/1 der Gemarkung C. zu liegen.

20
Das Grundstück Flur-Nr. 615/1 wird als Zuwegung für die westlich gelegenen Hinterliegergrundstücke genutzt. Hierzu ist an dem Grundstück ein notarielles Geh- und Fahrtrecht eingetragen. Durch die Dienstbarkeit ist sichergestellt, dass das Grundstück nicht überbaut wird. Nachdem sich die Abstandsflächen jedoch in Teilbereichen über die Mitte des Grundstücks Flur-Nr. 615/1 erstrecken, wird für die Südwestseite der Stützmauer eine Abweichung hinsichtlich der Abstandsflächen erteilt.

21
Die Abweichung ist zulässig, da der Zweck des Abstandsflächenrechts weiterhin gewahrt bleibt und die Abweichung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen vertretbar ist. Die Stützmauer befindet sich nördlich der hinsichtlich der Abweichung betroffenen Nachbargrundstücke, weshalb eine ausreichende Belichtung und Belüftung auch weiterhin gewährleistet ist. Daneben bestehen hinsichtlich des Brandschutzes keine Bedenken und der Wohnfriede wird durch die geplante Maßnahme nicht beeinträchtigt.

22
Auch die beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können zugelassen werden. Bei den Festsetzungen handelt es sich um rein städtebaulichen Anforderungen dienende Regelungen, die nicht nachbarschützend sind. Die Stadt C. hat das Einvernehmen zu den Befreiungen erteilt.“

23
Das Original des Baugenehmigungsbescheids ist vom Landrat persönlich unterzeichnet und enthält im Bereich des Unterschriftsfelds folgenden „Hinweis“:

24
„Die Genehmigung für das Vorhaben inklusive der damit verbundenen Befreiungen hinsichtlich der Stützmauer wird auf Weisung von Herrn Landrat erteilt. Die Stadt C. hat den Befreiungen zugestimmt.“

25
Nach den genehmigten Bauvorlagen soll - in Fortsetzung einer auf dem Nachbargrundstück FlNr. … geplanten Stützmauer (vgl. hierzu den Beschluss des Senats vom heutigen Tag im Parallelverfahren 15 CS 21.545) in Richtung Südosten - in einem Abstand von 24 cm zur Grenze zum Wegegrundstück der Antragstellerin (FlNr. …*) eine 21 m lange und jedenfalls über 2 m hohe Stützmauer (zzgl. 90 cm Geländer) errichtet werden, auch um dahinter Auffüllungen zur Geländegestaltung vorzunehmen.

26
Am 2. Dezember 2020 erhob die Antragstellerin beim Verwaltungsgericht Regensburg eine (dort weiterhin anhängige) Klage mit dem Antrag, den Baugenehmigungsbescheid vom 5. November 2020 aufzuheben (Az. RO 7 K 20.2984). Ihren auf § 80a Abs. 3, § 80 Abs. 5 VwGO gestützten Eilantrag, die aufschiebende Wirkung ihrer Anfechtungsklage anzuordnen, lehnte das Verwaltungsgericht mit Beschluss vom 28. Januar 2021 ab. Zur Begründung wird im Eilbeschluss des Verwaltungsgerichts ausgeführt, der zulässige Eilantrag sei am Maßstab von § 80a Abs. 3, § 80 Abs. 5 VwGO unbegründet, weil die angefochtene Baugenehmigung weder am Maßstab von Art. 6 BayBO noch im Zusammenhang mit den erteilten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans nachbarschützende Rechte der Antragstellerin verletze und die erhobene Anfechtungsklage daher voraussichtlich keinen Erfolg habe.

27
Mit ihrer Beschwerde verfolgt die Antragstellerin ihr Rechtsschutzbegehren weiter. Sie trägt vor, in Addition der Vorhaben der Beigeladenen des vorliegenden Verfahrens und der Beigeladenen des parallelen Beschwerdeverfahrens 15 CS 21.545 grenzten künftig Stützmauern in einer Gesamtlänge von ca. 89 m an ihr Wegegrundstück. Die Stützmauern dienten allein dem Zweck, massive Aufschüttungen abzustützen, um ein niveaugleiches Gelände auf den Grundstücken der Beigeladenen in beiden Verfahren zu gewinnen. Die streitgegenständliche Stützmauer auf dem Baugrundstück FlNr. … habe eine Höhe zwischen 2,795 m und 3,53 m. Das Verwaltungsgericht habe ihre tatsächlichen Beeinträchtigungen durch die genehmigten Stützmauern und Aufschüttungen sowie durch die Vielzahl erteilter Ausnahmen (d.h. durch die diversen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie durch die bewilligte Abweichung) verkannt. Aufgrund der massiven Abweichung von normativen Vorgaben sei von einem eklatanten Missbrauch des Instrumentariums der Befreiung und deshalb von der Nichtigkeit der streitgegenständlichen Baugenehmigung gem. Art. 44 Abs. 1 BayVwVfG auszugehen, zumal es sich um einen Gefälligkeitsverwaltungsakt nach Entscheidung des Landrats handele. Der Genehmigungsbescheid sei daher allein schon wegen seiner Nichtigkeit aufzuheben, ohne dass es auf eine nachbarliche Rechtsverletzung ankomme. Im Übrigen sei sie zudem in eigenen Rechten verletzt. Die Regelung in Nr. 5 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, wonach für die Errichtung von Stützmauern sowie Geländeterrassierungen ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten sei, sei als Abstandsregelung per se nachbarschützend. Da die Genehmigung der Stützmauer und der Geländeauffüllung hiergegen verstoße, liege schon nach dem Wortlaut der Festsetzung automatisch eine Nachbarrechtsverletzung vor. Es komme insofern nicht darauf an, ob sich aus der Begründung des Bebauungsplans ein Nachbarschutz ablesen lasse. Dasselbe gelte hinsichtlich der Höhenbegrenzung auf 1,25 m in Nr. 5 der textlichen Festsetzungen. Nachbarschutz folge insofern ausdrücklich auch aus dem Passus, wonach „Nachbargrundstücke (…) durch Auffüllungen nicht negativ beeinträchtigt werden“ dürften. Die Ablehnung des nachbarschützenden Charakters dieser Regelungen sowie die Annahme, dass es sich um rein städtebaulichen Zwecken dienende Regelungen handele, stünden im Widerspruch zum Wortlaut der textlichen Festsetzung. Die Schlussfolgerung des Erstgerichts, dass ausschließlich Befreiungen von nicht nachbarschützenden Festsetzungen erteilt worden seien, entbehre jeder Grundlage. Im Übrigen sei das Gebot der Rücksichtnahme eklatant verletzt. Die Nichteinhaltung des Mindestabstands der Stützmauer von 3 m zur Grundstücksgrenze sowie die Überschreitungen der festgesetzten maximalen Stützmauerhöhe und der maximalen Auffüllungshöhe von jeweils 1,25 m um ein Vielfaches seien jeweils für sich bereits rücksichtslos. Dies gelte erst recht in der Gesamtschau der drei Verstöße und insbesondere in der

Gesamtschau aller Abweichungen vom Bebauungsplan. Die Stützmauern auf dem Anwesen der Beigeladenen des vorliegenden Verfahrens hätten eine Länge von 21 m sowie auf dem Grundstück der Beigeladenen des Parallelverfahrens 15 CS 21.545 von weiteren 68 m und erreichten mit über 3 m eine Höhe, die größer sei als die Geschosshöhe eines Wohnhauses. Insofern seien unter dem Gesichtspunkt des Rücksichtnahmegebots nicht nur Belichtung, Besonnung und Sichtachsen, sondern auch der erforderliche, hier aber fehlende Sozialabstand entscheidend. Der Umstand, dass es sich bei ihrem Grundstück um eine private Wegefläche handele, ändere hieran nichts. Eine auf der FlNr. … bereits errichtete Stützmauer sei steil angeböscht worden, wodurch das Wegegrundstück 615/1 verschmälert worden sei. Die Grundstücke der Beigeladenen hätten ursprünglich dasselbe Niveau wie ihr Wegegrundstück gehabt. Soweit das Verwaltungsgericht die eigenständige Abstandsflächenrelevanz der Auffüllung verneine, weil diese hinter der Stützmauer erfolge, sei verkannt worden, dass die Stützmauer ein funktioneller Teil der Auffüllungen sei. Ohne die Stützmauer könnten die Auffüllungen nicht bis unmittelbar an die Grenze in einer Höhe von mehr als 3 m gehen. Die durch den angegriffenen Baugenehmigungsbescheid zugelassene Abweichung habe nicht gewährt werden dürfen, weil zum einen die Geltung des Art. 6 Abs. 4 und Abs. 5 BayBO (gemeint: in der bis zum 31. Januar 2021 geltenden Fassung) durch Nr. 8 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ausdrücklich angeordnet werde, sodass folglich Ausnahmen von den einzuhaltenden Abstandsflächen generell unzulässig seien, und weil zum andern keine atypische Fallkonstellation als Voraussetzung der Zulassung einer Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften gegeben sei. Insbesondere könne eine atypische Fallgestaltung nicht mit der topografischen Situation und der Randlage des Baugrundstücks zum Außenbereich begründet werden. Zudem sei die erteilte Abweichung nicht hinreichend bestimmt.

28
Die Antragstellerin beantragt,

29
unter Abänderung des Beschlusses des Verwaltungsgerichts Regensburg vom 28. Januar 2021 die aufschiebende Wirkung ihrer am 2. Dezember 2020 erhobenen Anfechtungsklage gegen den Baugenehmigungsbescheid vom 5. November 2020 anzuordnen,

30
Der Antragsgegner beantragt,

31
die Beschwerde zu verwerfen bzw. hilfsweise zurückzuweisen.

32
Er trägt vor, die Beschwerde sei mangels Rechtsschutzinteresses unzulässig, weil nach dem Ergebnis einer am 12. März 2021 durchgeführten Ortseinsicht die Stützmauern sowohl auf dem Baugrundstück FlNr. … als auch auf den Nachbargrundstücken der Beigeladenen des Parallelverfahren 15 CS 21.545 bereits vollständig errichtet worden seien. Nachdem vollendete Tatsache geschaffen seien, könne die Antragstellerin ihre Rechtsstellung auch im Falle eines erfolgreichen Eilantrags nicht mehr verbessern. Im Übrigen fehle es der Beschwerdebegründung an einer am Maßstab von § 146 Abs. 4 Satz 3 VwGO hinreichenden Begründung. Die Beschwerde sei jedenfalls unbegründet, weil das Verwaltungsgericht eine Verletzung der Antragstellerin in einer drittschützenden Rechtsposition zutreffend verneint habe. Mit Blick auf Art. 6 Abs. 2 Satz 3 Halbs. 1 BayBO, dessen Voraussetzungen der Privatweg FlNr. … erfülle, dienten die abstandsrechtlichen Vorschriften nicht dem Schutz des Eigentümers eines aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht überbaubaren Grundstücks. Auch im Übrigen habe das Verwaltungsgericht richtig entschieden; ergänzend werde auf eine Stellungnahme des Landratsamts C. vom 10. März 2021 verwiesen.

33
Die Beigeladenen haben - ohne einen eigenen Sachantrag zu stellen - mit E-Mail vom 15. März 2021 mitgeteilt, dass sie die Bauarbeiten nach dem Beschluss des Verwaltungsgerichts vom 28. Januar 2021 wiederaufgenommen und sodann das Bauvorhaben vollständig fertiggestellt hätten. Die Stützmauer sei erstellt, verfüllt und die Gartenanlage wiederhergestellt. Eine negative Beeinträchtigung der nachbarschaftlichen Wegfläche sei nach wie vor nicht gegeben. Es werde auf die Einlassung im erstinstanzlichen Eilverfahren verwiesen.

34
Mit ergänzendem Schriftsatz vom 15. März 2021 ließ die Antragstellerin Lichtbilder der errichteten Stützmauer vom 14. März 2021 vorlegen und mitteilen, dass die laut Baugenehmigung vorgeschriebenen Auffangvorrichtungen an der Krone der Stützmauern noch nicht errichtet seien. Auf den Baugrundstücken befänden sich noch diverse Baustelleneinrichtungen (Kran, Bagger etc.), sodass die Auffüllungen und Bebauungen noch nicht endgültig hergestellt seien. Ohne jede Rückfrage bzw. ohne ihre Erlaubnis seien auf ihrem Wegegrundstück Aufschüttungen entlang der Stahlbetonfertigwand vorgenommen worden. Die wirklichen Wandhöhen würden durch die angeschütteten Böschungen kaschiert. Die Lichtbilder verdeutlichten den Einmauerungseffekt und zeigten, dass die Beigeladenen zu keinerlei Rücksichtnahme bereit seien. Aus alldem ergebe sich, dass ein Rechtsschutzinteresse für den Eilantrag nicht entfallen sei.

35
Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakten beider Instanzen und die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

II.

36
Die zulässige, insbesondere gem. § 147 Abs. 1 VwGO rechtzeitig eingelegte und gem. § 146 Abs. 4 Satz 1 VwGO rechtzeitig begründete Beschwerde hat nach Maßgabe der von der Antragstellerin dargelegten Gründe, auf die es wegen § 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO im Beschwerdeverfahren allein ankommt, in der Sache keinen Erfolg.

37
1. Ob die Beschwerde wegen mangelnden Rechtsschutzinteresses bereits (ganz oder teilweise) unzulässig ist bzw. ob diese (ganz oder teilweise) unbegründet ist, weil im Nachhinein das Rechtsschutzinteresse hinsichtlich des Eilantrags gem. § 80a Abs. 3, § 80 Abs. 5 BayBO weggefallen ist, kann offenbleiben.

38
Das fortbestehende Rechtsschutzinteresse (unter beiden Gesichtspunkten) ist vorliegend aufgrund der Vollendung Errichtung der der Stützmauer zumindest fraglich. Das Rechtsschutzbedürfnis für einen Antrag des Baunachbarn nach §§ 80a Abs. 3, 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO entfällt bei einem Eilrechtsbehelf gegen die Baugenehmigung eines Gebäudes regelmäßig bereits mit der Fertigstellung des Rohbaus, soweit sich der Baunachbar gegen Beeinträchtigungen zur Wehr setzt, die von der Errichtung der baulichen Anlage als solcher - also vom Baukörper selbst und nicht auch von dessen Nutzung - ausgehen. Die behauptete Rechtsverletzung ist mit der Fertigstellung des Rohbaus dann bereits eingetreten und kann nicht mehr durch Anordnung der aufschiebenden Wirkung vorläufig - bis zur Entscheidung in der Hauptsache - verhindert werden. In einem solchen Fall kann das mit einem Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung verfolgte Ziel, die Schaffung vollendeter Tatsachen in Bezug auf den Baukörper und seine Auswirkungen zu verhindern, nicht mehr erreicht werden. Dem rechtsschutzsuchenden Dritten (Nachbarn) würde eine Einstellung der Bauarbeiten, die er infolge einer Anordnung der aufschiebenden Wirkung seines Rechtsbehelfs erreichen könnte, keinen rechtlichen Vorteil verschaffen, da die behauptete Rechtsverletzung mit der Fertigstellung des Rohbaus bereits eingetreten ist und diese nicht mehr durch Anordnung der aufschiebenden Wirkung vorläufig - bis zur Entscheidung in der Hauptsache - verhindert werden kann. Die Inanspruchnahme des Gerichts durch den Nachbarn für seine subjektive Rechtsstellung stellt sich dann, soweit sich der Rechtsmittelführer gegen die Errichtung der baulichen Anlage als solche wendet, als unnütz dar (zum Ganzen vgl. BayVGH, B.v. 12.2.2020 - 15 CS 20.45 - BayVBl 2020, 444 = juris Rn. 11 m.w.N.).

39
Soweit - wie im vorliegenden Fall - die Errichtung einer Stützmauer mit dahinter vorgesehener Geländeauffüllung Gegenstand einer angefochtenen Baugenehmigung ist, kann im Falle der vollständigen Umsetzung der Baugenehmigung durch Errichtung der Stützmauer und Durchführung der Geländeauffüllung nichts anderes gelten. Zwischen den Beteiligten umstritten ist aber, ob die Grundstücksveränderungen (Auffüllungen) abgeschlossen sind. Zudem sind am Neubestand der Stützmauern laut Darstellung der Antragstellerseite die Auffangvorrichtungen an der Mauerkrone noch nicht vollständig errichtet. Insofern müsste die Frage, ob bzw. in welchem genauen Umfang das Rechtsschutzbedürfnis wegen Baufortschritts ganz oder zum Teil entfallen ist, ggf. weiter aufgeklärt werden. Im vorliegenden Beschwerde-Eilverfahren bedarf es allerdings keiner abschließenden Klärung, ob aufgrund der zwischenzeitlichen Vollendung der Stützmauer im Anschluss an die erstinstanzliche Eilentscheidung die

Beschwerde selbst mangels Rechtsschutzinteresses bereits ganz oder teilweise unzulässig ist bzw. ob die Beschwerde wegen nachträglichen Entfallens des Rechtsschutzinteresses hinsichtlich des Eilantrags unbegründet ist. Denn aus den im Beschwerdeverfahren vorgetragenen Gründen ergibt sich nicht, dass die Entscheidung des Verwaltungsgerichts unabhängig von der Fertigstellung der Stützmauer zu ändern oder aufzuheben wäre (vgl. im Folgenden 2.). Die Beschwerde ist daher jedenfalls deshalb unbegründet (zur Möglichkeit, Zulässigkeitsfragen im Eilverfahren offen zu lassen vgl. BayVGH, 1.6.2015 - 8 CS 14.2486 - juris Rn. 8 f.; B.v. 16.2.2018 - 11 CS 17.1780 - juris Rn. 9; OVG NW, B.v. 8.9.2017 - 13 B 879/17 - juris Rn. 9).

40
2. Die Beschwerde hat jedenfalls in der Sache keinen Erfolg, weil die von der Antragstellerin in der Beschwerdebegründung rechtzeitig dargelegten Gründe (vgl. § 146 Abs. 4 Satz 1 und Satz 6 VwGO) die Richtigkeit der Rechtsanwendung des Verwaltungsgerichts, wonach der Eilantrag unbegründet ist, nicht in Frage stellen können.

41
Im Rahmen eines Verfahrens nach § 80a Abs. 3 i.V. mit § 80 Abs. 5 VwGO trifft das Gericht aufgrund der sich im Zeitpunkt seiner Entscheidung darstellenden Sach- und Rechtslage eine eigene Ermessensentscheidung darüber, ob die Interessen, die für einen sofortigen Vollzug des angefochtenen Verwaltungsakts sprechen, oder diejenigen, die für die Anordnung der aufschiebenden Wirkung streiten, höher zu bewerten sind. Im Rahmen dieser Interessenabwägung sind auch die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs in der Hauptsache zu berücksichtigen. Diese sind ein wesentliches, wenngleich nicht das alleinige Indiz für und gegen den gestellten Antrag. Nachbarn - wie hier die Antragstellerin - können sich als Dritte auch im Verfahren gem. § 80a Abs. 3, § 80 Abs. 5 VwGO grundsätzlich nur dann mit Aussicht auf Erfolg gegen eine Baugenehmigung zur Wehr setzen, wenn sich diese auf die Verletzung einer Norm berufen, die gerade ihrem Schutz zu dienen bestimmt ist (vgl. z.B. BayVGH, B.v. 30.7.2019 - 15 CS 19.1227 - juris Rn. 15). Wird der in der Hauptsache erhobene Rechtsbehelf bei der im einstweiligen Rechtsschutzverfahren nur möglichen summarischen Prüfung voraussichtlich erfolgreich sein (weil er zulässig und begründet ist), so wird regelmäßig nur die Anordnung der aufschiebenden Wirkung in Betracht kommen. Wird dagegen der in der Hauptsache erhobene Rechtsbehelf voraussichtlich keinen Erfolg haben (weil er unzulässig oder unbegründet ist), so ist dies ein starkes Indiz für die Ablehnung des Antrages auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung. Sind schließlich die Erfolgsaussichten offen, findet eine allgemeine, von den Erfolgsaussichten unabhängige Abwägung der für und gegen den Sofortvollzug sprechenden Interessen statt.

42
Das Verwaltungsgericht ist in Anwendung dieser Grundsätze zum Ergebnis gelangt, der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung sei unbegründet, weil nach der im Eilverfahren gebotenen summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage die streitgegenständliche Baugenehmigung nicht gegen im hier einschlägigen vereinfachten Genehmigungsverfahren (Art. 59 BayBO) zu prüfende nachbarschützende Vorschriften verstößt. Die hiergegen in der gem. § 146 Abs. 4 Satz 1 BayBO rechtzeitig beim Verwaltungsgerichtshof eingegangenen Beschwerdebegründung erhobenen Einwendungen, auf die der Senat wegen § 146 Abs. 4 Satz 6 BayBO allein einzugehen hat, vermögen dieses Ergebnis nicht zu erschüttern.

43
a) Entgegen der Ansicht der Antragstellerin hat die von ihr erhobene Anfechtungsklage nicht allein - d.h. ohne dass es auf eine nachbarliche Rechtsverletzung ankommt - deshalb Erfolg, weil die streitgegenständliche Baugenehmigung als Gefälligkeitsentscheidung des Landrats sowie wegen Missbrauchs des Instruments der Befreiung bzw. der bauordnungsrechtlichen Abweichung gem. Art. 44 Abs. 1 BayVwVfG nichtig wäre.

44
Geht man von der Möglichkeit einer Anfechtungsklage mit dem Ziel der Aufhebung auch eines nichtigen Verwaltungsakts aus (so Happ in Eyermann, VwGO, 15. Aufl. 2019, § 42 Rn. 15 m.w.N.), ist wegen der subjektiven Ausrichtung des verwaltungsgerichtlichen Rechtsschutzes (§ 42 Abs. 2, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO) auch hier Voraussetzung des Klageerfolgs, dass der Nachbar als Kläger - vorliegend die Antragstellerin - in eigenen subjektiven Rechten verletzt ist (so zu Recht BayVGH, B.v. 25.8.2016 - 22 ZB

15.1334 - juris Rn. 64; VG Ansbach, U.v. 27.11.2020 - AN 17 K 19.01399 - juris Rn. 33; VG Trier, U.v. 24.6.2020 - 9 K 538/20.TR - juris Rn. 41). Die Frage, ob eventuelle (rein objektiv-rechtliche) Rechtverstöße aufgrund ihrer Vielzahl, ihrer Schwere und / oder aufgrund der gegebenen Umstände zur Nichtigkeit der Baugenehmigung gem. Art. 44 Abs. 1 BayVwVfG führen, ist daher für die Erfolgsaussichten in der Hauptsache und damit auch für die hierauf bezogene Abwägungsentscheidung im Eilverfahren gem. § 80a Abs. 3, § 80 Abs. 5 VwGO irrelevant.

45
b) Soweit die Antragstellerin vorbringt, die Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen habe nicht gewährt werden dürfen, ergibt sich hieraus nicht, dass die Anfechtungsklage gegen die Baugenehmigung entgegen der Bewertung des Verwaltungsgerichts voraussichtlich erfolgreich sein wird. Hierbei kommt es weder darauf an, ob - wie mit der Beschwerdebegründung vorgebracht wird - durch Nr. 8 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Abweichungen (vgl. Art. 63 BayBO) in Bezug auf die Vorgaben des Art. 6 BayBO generell ausgeschlossen sind, noch darauf, ob weiterhin für eine Zulassung einer Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften eine atypische Fallgestaltung vorliegen muss, die aus Sicht der Antragstellerin hier nicht gegeben sei. Denn die Frage der Rechtmäßigkeit der Abweichungserteilung war nach der Begründung des Eilbeschlusses des Verwaltungsgerichts vom 28. Januar 2021 nicht entscheidungserheblich.

46
Das Verwaltungsgericht hat im vorliegenden Fall von vornherein keine die Antragstellerin betreffende Abweichung von den Vorgaben des Art. 6 BayBO gesehen, die über eine Entscheidung gem. Art. 63 BayBO gerade gegenüber der Antragstellerin ausdrücklich zugelassen werden müsste. Dass die Abstandsflächen hinsichtlich der zu errichtenden Stützmauer auf dem privaten Wegegrundstück der Antragstellerin FlNr. … lägen, begründe - so das Verwaltungsgericht (vgl. Seite 19 ff. der Beschlussausfertigung) - keine Verletzung nachbarlicher Rechte der Antragstellerin. Als nicht gewidmeter Privatweg unterfalle die FlNr. … zwar nicht der für öffentliche Verkehrsflächen geltenden Regelung in Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO. Einschlägig sei aber Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO. Hiernach dürften sich die Abstandflächen der Stützmauer auf die FlNr. … erstrecken, weil vorliegend sowohl tatsächlich als auch rechtlich gesichert sei, dass diese nicht überbaut werden könne (Verweis auf Simon/Busse, BayBO, Art. 6 Rn. 84 ff., 95 ff.). Das Grundstück werde als Zuwegung für die westlich gelegenen Hinterliegergrundstücke genutzt. Hierzu seien an dem Grundstück sowohl Geh- und Fahrtrechte als auch ein Versorgungsleitungsrecht eingetragen. Durch diese Dienstbarkeiten sei sichergestellt, dass das Grundstück dauerhaft nicht überbaut werde. Weil es sich bei dem Grundstück um eine schmale Wegefläche mit lediglich ca. 6 m Breite handele, spreche ferner alles dafür, dass das Grundstück auch aus tatsächlichen Gründen nicht überbaut werden könne. Auf die genaue Bemessung der Abstandsfläche gemäß der genauen Höhe der Stützmauer komme es nicht an. Selbst wenn die einzuhaltende Abstandsfläche noch über das Grundstück FlNr. … hinausreichen sollte - wofür keine Anhaltspunkte bestünden - würde sie sich auf das südwestlich angrenzende, nicht im Eigentum der Antragstellerin stehende Grundstück FlNr. … erstrecken. Weil für die geplante Stützmauer die Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO vorlägen, komme es insofern auf die erteilte Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO von der nach Art. 6 Abs. 5 BayBO a.F. einzuhaltenden Abstandsfläche nicht an. Anders als im Parallelverfahren (vgl. hierzu den Beschluss des Senats vom heutigen Tag im Verfahren 15 CS 21.545) ist das Verwaltungsgericht im vorliegenden Fall noch nicht einmal im Wege eines obiter dictum auf Fragen der Rechtmäßigkeit der Abweichungszulassung eingegangen.

47
Da sich die Beschwerdebegründung nicht mit substantiierten Einwendungen gegen die Rechtsanwendung des Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO durch das Verwaltungsgericht richtet, sieht der Senat mit Blick auf § 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO keinen Anlass, in die Detailprüfungen sowohl bezüglich der Frage, in welchem genauen Umfang sich die Abstandsflächen des genehmigten Vorhaben auf die Grundstücke der Antragstellerin erstrecken, als auch hinsichtlich der Frage der Rechtmäßigkeit einer Abweichungsentscheidung einzusteigen. Insofern ist auch der weitere Beschwerdevortrag, das Verwaltungsgericht habe zu Unrecht die eigenständige Abstandsflächenrelevanz der Auffüllung verneint, nicht von Relevanz.

48
Der Senat weist für das Hauptsacheverfahren darauf hin, dass die Anwendung des Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO auf eine Fläche einzelfallbezogen - unter der Prämisse, dass die Bebaubarkeit des benachbarten

Grundstücks faktisch oder aufgrund rechtlicher Regelungen auf Dauer ausgeschlossen ist - in Betracht kommen kann, wenn diese als Zufahrt genutzt werden muss, um die straßenmäßige Erschließung eines Grundstücks sicherzustellen und wenn im Falle einer Bebauung diese Zuwegung vereitelt würde (BayVGH, B.v. 14.7.1993 - 1 CS 93.1779 - BeckRS 1993, 10831; B.v. 16.7.2001 - 14 ZS 01.1636 - juris Rn. 10; B.v. 29.9.2004 - 1 CS 04.340 - NVwZ-RR 2005, 389 = juris Rn. 18 ff.; B.v. 30.4.2007 - 1 CS 06.3335 - NVwZ-RR 2008, 80 = juris Rn. 22; B.v. 23.8.2010 - 2 ZB 10.1216 - juris Rn. 14; B.v. 22.2.2011 - 2 ZB 10.874 - juris Rn. 3; Hahn in Simon/Busse, BayBO, Stand: Oktober 2020, Art. 6 Rn. 78, 105 f.; Schwarzer/König, BayBO, 4. Aufl. 2012, Art. 6 Rn. 61; vgl. aber BayVGH, B.v. 3.2.2009 - 9 ZB 07.1153 - juris Rn. 3 f. sowie Molodovsky/Famers/Waldmann, BayBO, Stand: Sept. 2020, Art. 6 Rn. 100, wonach a l l e i n die Eintragung eines Geh- und Fahrtrechts für die Anwendung des Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO nicht genügt). Soweit sich im Hauptsacheverfahren die Anwendbarkeit des Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO bestätigt, dürfte eine Nachbarschutzverletzung der Antragstellerin durch die streitgegenständliche Stützmauer und die dahinterliegende Auffüllung auch dann nicht in Betracht kommen, falls Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO analog zur Anwendung kommen sollte (vgl. BayVGH, B.v. 30.4.2007 a.a.O.; B.v. 22.2.2011 a.a.O. juris Rn. 5; Schwarzer/König a.a.O.; Hahn a.a.O. Rn. 79) und daher die als Abstandsfläche zu nutzende nicht überbaubare Wegfläche zwischen den Beigeladenen und dem Eigentümer des auf der südwestlichen Seite an die Wegfläche angrenzenden Grundstücks (FlNr. …*) hälftig aufzuteilen wäre. Denn soweit die Abstandsflächen des streitgegenständlichen Vorhabens über die Mitte des Wegegrundstücks FlNr. … hinausragen sollten und dies durch die erteilte Abweichung gem. Art. 63 BayBO nicht rechtmäßig „geheilt“ wäre, würde in diesem Fall nur das Interesse der Beigeladenen, das Zufahrtsgrundstück der Antragstellerin für „ihre“ Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO in Anspruch zu nehmen, mit dem Interesse des Eigentümers des auf der gegenüberliegenden Wegseite anliegenden Grundstücks kollidieren, das Zufahrtsgrundstück nach denselben Grundsätzen für „seine“ Abstandsflächen in Anspruch zu nehmen. Aus dieser möglichen Interessenkollision kann aber die Antragstellerin nichts herleiten, da ihre Rechtsposition hierdurch nicht berührt würde (vgl. BayVGH, B.v. 14.7.1993 a.a.O.). Die abstandsrechtlichen Vorschriften dienen daher insgesamt nicht dem Schutz des Eigentümers eines aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht überbaubaren Grundstücks (BayVGH, B.v. 29.9.2004 a.a.O. juris Rn. 15).

49
Darüber hinaus spricht Vieles dafür, dass die einzuhaltenden Maße der Abstandsflächen jedenfalls bei Anwendung der seit 1. Februar 2021 geltenden neuen Regelungen des Art. 6 BayBO nicht über die Mitte des Wegegrundstücks FlNr. … hinausreichen (die erteilte Baugenehmigung vermittelt dem Bauherrn - hier: den Beigeladenen - eine Rechtsposition, die sich, wenn ein Nachbar die Genehmigung anficht, gegenüber während des Rechtsmittelverfahrens eintretenden Änderungen der Sach- und Rechtslage durchsetzen kann - sog. Meistbegünstigungsprinzip, vgl. BVerwG, B.v. 8.11.2010 - 4 B 43.10 - ZfBR 2011, 164 = juris Rn. 13 m.w.N.; BayVGH, B.v. 23.2.2021 - 15 CS 21.403 - juris Rn. 97): In der Liste der auf der Homepage der Stadt C. abrufbaren Satzungen, Verordnungen und Richtlinien findet sich keine Abstandsflächensatzung auf Basis der neuen Ermächtigungsgrundlage des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO in der seit 1. Februar 2021 geltenden Fassung (.*), sodass Vieles dafür spricht, dass in C. seit dem 1. Februar 2021 die Abstandsflächen nach der gesetzlichen Grundregel in § 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO n.F. berechnet werden. Hiernach beträgt die Tiefe der Abstandsflächen außer in Gewerbe- und Industriegebieten grundsätzlich 0,4 h, mindestens aber 3 m. Da laut dem in den Genehmigungsakten befindlichen Lageplan das Wegegrundstück FlNr. … auch im Bereich des Baugrundstücks ca. 6 m breit ist, darf die streitgegenständliche, in einem Abstand von 24 cm zur gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtete Stützmauer jedenfalls eine Abstandfläche von etwa 3 m bis zur Mitte der FlNr. … beanspruchen. Die Mindestabstandsfläche gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO n.F. von 3 m gilt bei einer im Übrigen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO grundsätzlich einzuhaltenden Abstandsfläche von 0,4 H für Wandhöhen bis zu 7,5 m. Unabhängig von der Frage, ab wo genau die Wandhöhe zu bemessen ist (und insbesondere, inwiefern frühere bzw. geplante Geländeveränderungen bei der Bemessung von H einzuberechnen sind, vgl. BayVGH, B.v. 23.2.2021 a.a.O. juris Rn. 98 ff.), stehen aber jedenfalls Wandhöhen hinsichtlich der Stützmauer und der dahinter erfolgten Auffüllung in dieser Größenordnung nicht zur Debatte.

50
c) Nach der im Verfahren gem. § 80a Abs. 3, § 80 Abs. 5 VwGO (hier i.V. mit § 146 VwGO) gebotenen summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage hat das Verwaltungsgericht eine Drittschutzverletzung der Antragstellerin auch hinsichtlich der erteilten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu Recht verneint.

51
aa) Das Verwaltungsgericht geht in der Begründung seiner Entscheidung vom 28. Januar 2021 davon aus, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans, von denen in der streitgegenständlichen Baugenehmigung befreit worden sei, ausschließlich Regelungen darstellten, die rein städtebaulichen Anforderungen dienten. Im Bebauungsplan und den hierzu ergangenen Änderungen fänden sich keine Anhaltspunkte dafür, dass die Stadt C. mit den getroffenen Festsetzungen, von denen befreit worden sei, nachbarschützende Rechte - zumal für außerhalb des Bebauungsplans liegende Grundstücke - habe begründen wollen. Das gelte auch hinsichtlich Nr. 5 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (Überschreitung der Höhenbegrenzung von Stützmauern auf 1,25 m, Unterschreitung des Mindestabstands von 3,0 m zur Grundstücksgrenze). Auch begründe allein die Vielzahl der erteilten Befreiungen keine Nachbarrechtsverletzung. Das Bauvorhaben und die erteilten Befreiungen seien vielmehr sowohl einzeln als auch in ihrer Gesamtwirkung nur am Maßstab des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots zu überprüfen, das vorliegend nicht zulasten der Antragstellerin verletzt sei. Hinsichtlich der erteilten Befreiungen sei in die Interessenabwägung einzustellen, dass es sich bei dem entlang der Baugrundstücke liegenden Wegegrundstück FlNr. … um eine nicht überbaubare Wegefläche handele, und dass das weitere Grundstück der Antragstellerin FlNr. … (das durch die streitgegenständliche Stützmauer auf dem Baugrundstück ohnehin nicht betroffen sei) eine unbebaute landwirtschaftliche Außenbereichsfläche sei, die lediglich an ihrem nordöstlichen Grenzpunkt an das Baugrundstück FlNr. … punktuell angrenze. Eine unzumutbar abriegelnde, einmauernde und erdrückende Wirkung für die Nachbargrundstücke der Antragstellerin sei nach den konkreten Umständen des Einzelfalls nicht gegeben. Die Grundstücke der Antragstellerin seien zum einen eine nicht überbaubare private Wegefläche und zum andern eine mehrere tausend m² große landwirtschaftliche Außenbereichsfläche, denen gegenüber eine 21 m lange und (inklusive Absturzsicherung) maximal 3,53 m hohe Stützmauer nicht rücksichtslos sei. Allein eine mögliche Verschlechterung des Lichteinfalls und eine mögliche zunehmende Verschattung der Grundstücke der Antragstellerin reichten für einen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot nicht aus. Die Stützmauer befinde sich zudem nördlich der hinsichtlich der Abweichung betroffenen Nachbargrundstücke, weshalb eine ausreichende Belichtung und Belüftung der zudem nicht bebaubaren bzw. unbebauten Grundstücke auch weiterhin gewährleistet sei.

52
bb) Das Verwaltungsgericht geht dabei von den richtigen dogmatischen Grundsätzen aus: Bei Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans (§ 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 ausschließlich 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 (zum Ganzen: BVerwG, B.v. 8.7.1998 - 4 B 64.98 - NVwZ-RR 1999, 8 = juris Rn. 5; U.v. 9.8.2018 - 4 C 7.17 - BVerwGE 162, 363 = juris Rn. 12; BayVGH, B.v. 21.5.2019 - 1 CS 19.474 - juris Rn. 4; B.v. 7.10.2019 - 1 CS 19.1499 - juris Rn. 16; B.v. 3.3.2020 - 9 CS 19.1514 - juris Rn. 14; zum Nachbarschutz bei einer unterbliebenen Befreiung - sog. „versteckter Dispens“ - vgl. BayVGH, B.v. 5.9.2016 - 15 CS 16.1536 - juris Rn. 33 m.w.N.). Während Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung grundsätzlich generell und unabhängig davon, ob der Nachbar durch die gebietswidrige Nutzung unzumutbar oder auch nur tatsächlich spür- und nachweisbar beeinträchtigt wird, schon kraft bundesrechtlicher Vorgabe als drittschützend angesehen werden (vgl. BVerwG, B.v. 27.8.2013 - 4 B 39.13 - ZfBR 2013, 783 = juris Rn. 3 m.w.N.), folgt aus Art. 14 GG kein Gebot, sonstige Festsetzungen drittschutzfreundlich auszulegen. Ob der Plangeber z.B. eine Festsetzung über das Maß der baulichen Nutzung oder zur überbaubaren Grundstücksfläche auch zum Schutze des Nachbarn trifft oder ausschließlich objektiv-rechtlich ausgestaltet, darf er regelmäßig selbst und ohne Bindung an das Eigentumsrecht des Nachbarn entscheiden (BVerwG, U.v. 16.9.1993 - 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; BayVGH, B.v. 7.10.2019 - 1 CS 19.1499 - juris Rn. 17; B.v. 5.8.2019 - 9 ZB 16.1276 - juris Rn. 5 m.w.N.). Ausschlaggebend für die Frage des Nachbarschutzes ist mithin, 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 (zusammenfassend BayVGH, B.v. 24.7.2020 - 15 CS 20.1332 - NVwZ-RR 2020, 961 = juris Rn. 21 ff. m.w.N.).

53
Diese Grundsätze gelten entsprechend bei Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften, die gem. Art. 81 Abs. 2 BayBO (= Art. 91 Abs. 3 BayBO 1998), § 9 Abs. 4 BauGB auch in einem Bebauungsplan geregelt werden können, wobei auch hier § 31 Abs. 2 BauGB entsprechend gilt (vgl. BayVGH, U.v. 14.2.2012 - 15 B 11.801 - juris Rn. 18 ff.), wobei ggf. ergänzend Art. 63 BayBO heranzuziehen ist (BayVGH, U.v. 14.2.2012 a.a.O. juris Rn. 23 f.; OVG RhPf, B.v. 22.11.2019 - 8 A 11277/19 - juris Rn. 23; VG Freiburg, B.v. 9.1.2019 - 5 K 6358/18 - juris Rn. 7; VG Neustadt / Weinstr., U.v. 10.5.2017 - 3 K 812/16.NW - juris Rn. 50). Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 Abs. 1 BayBO dienen grundsätzlich nur dem öffentlichen Interesse - insbesondere der Durchsetzung gestalterischer Ziele der Gemeinde - und räumen dem Nachbarn grundsätzlich keine subjektiv-öffentlichen Abwehrrechte ein. Nachbarschutz vermag eine örtliche Bauvorschrift nur ausnahmsweise zu vermitteln, wenn die Gemeinde der Festsetzung erkennbar eine entsprechende Wirkung geben wollte (vgl. VGH BW, B.v. 1.8.2018 - 5 S 272/18 - BauR 2018, 1997 = juris Rn. 41).

54
cc) Das Vorbringen der Beschwerdebegründung, wonach die Regelung in Nr. 5 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans über die Einhaltung eines Mindestabstands von 3 m für Stützmauern sowie Geländeterrassierungen und die dort vorgesehene Höhenbegrenzung auf 1,25 m per se nachbarschützend seien, vermag nicht zu überzeugen.

55
Soweit in Nr. 4 und Nr. 5 der textlichen Festsetzungen die maximale Höhe und die Ausgestaltung von Einfriedungen, Stützmauern und Geländeveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) reglementiert werden, handelt es sich um typische örtliche Bauvorschriften über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 5 BayBO bzw. Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BayBO 1998, hier als Bestandteil eines Bebauungsplans, Art. 81 Abs. 2 BayBO / Art. 91 Abs. 3 BayBO 1998, § 9 Abs. 4 BauGB. Die Höhenlage von baulichen Anlagen oder der Geländeoberfläche hat wesentliche gestalterische Auswirkungen und ist einer Regelung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO / Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO 1998 zugänglich, denn mit einer solchen Vorschrift soll das Ziel verfolgt werden, im Interesse des besonderen Ortserscheinungsbildes in dem betreffenden Gebiet, das vorgegebene natürliche Gelände zu erhalten (Decker in Simon/Busse, BayBO, Stand: Okt. 2020, Art. 81 Rn. 114, 187, 193, 195 ff.).

56
Dass die Stadt C. diesen Regelungen drittschützende Wirkung zugunsten von Nachbarn innerhalb oder sogar außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gewähren wollte, ist nicht ersichtlich, zumal in der dem Senat vorliegenden Planbegründung hierfür keine Hinweise enthalten sind. Die örtlichen Bauvorschriften dienen damit nach dem Zweck, der ihrer gesetzlichen Grundlage in Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BayBO 1998 (= Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BayBO in der aktuellen Fassung) zu entnehmen ist, nur der Umsetzung der gestalterischen Absichten der Gemeinde. Dies gilt auch, soweit in Nr. 5 der textlichen Festsetzungen für Stützmauern und Geländeterrassierungen ein Mindestabstand von 3 m zur Grenze vorgesehen ist bzw. Stützmauern an der Grenze nur ausnahmsweise im Zusammenhang mit Grenzgaragen und auch dann nur in einer maximalen Höhe von 1,25 m zulässig sind. Schon aus dem systematischen Regelungszusammenhang zu Nr. 8 der textlichen Festsetzungen, wonach abweichend vom Grundsatz des Vorrangs bauplanungsrechtlicher Festsetzungen (vgl. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO a.F. / Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO n.F., vgl. BayVGH, B.v. 23.3.2021 - 15 CS 21.403 - juris Rn. 94 m.w.N.) die Abstandsflächen sich nach den Vorschriften der BayBO in ihrer jeweils gültigen Fassung regeln sollen, dürfte zu folgern sein, dass es sich hierbei ebenfalls um eine allgemeine Gestaltungsregelung i.S. von Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO 1998 (= Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO n.F.) und nicht um eine abstandsflächenrechtliche Spezialregelung i.S. von Art. 91 Abs. 1 Nr. 5 BayBO 1998 (= Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO n.F.) handeln dürfte. Dies kann aber dahingestellt bleiben. Denn selbst wenn es sich um eine Regelung über von Art. 6 BayBO abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 91 Abs. 1 Nr. 5 BayBO 1998 (= Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO n.F.) handeln sollte, dienen solche Regelungen ebenfalls grundsätzlich nur dem öffentlichen Interesse und sind

nicht dazu bestimmt, zumindest auch die Rechte Einzelner zu schützen, die nicht schon über die gesetzliche Regelung des Art. 6 BayBO (hierzu oben) vermittelt werden (BayVGH, U.v. 16.7.1999 - 2 B 96.1048 - BayVBl 1998, 532 = juris Rn. 16, B.v. 8.8.2001 - 2 ZS 01.1331 - juris Rn. 12; Grünewald in Spannowsky/Manssen, Bauordnungsrecht Bayern - BeckOK, Stand: Jan. 2021, Art. 81 Rn. 148). Auch insofern gilt daher: Setzt die Gemeinde durch örtliche Bauvorschriften - hier für Einfriedungen, Stützmauern und Aufschüttungen - gesonderte Höhenmaße und Mindestabstände fest, muss sich ein entsprechend ausgeweiteter Nachbarschutz mit hinreichender Deutlichkeit aus den Planaufstellungsunterlagen ergeben (vgl. auch VG Neustadt / Weinstr., U.v. 10.5.2017 - 3 K 812/16.NW - juris Rn. 59). Da auch diesbezüglich der Begründung des Bebauungsplans nichts Abweichendes zu entnehmen ist, scheidet nach summarischer Einschätzung im Eilverfahren Drittschutz auch insofern aus.

57
Soweit in Nr. 5 der textlichen Festsetzungen geregelt ist, dass Nachbargrundstücke durch Auffüllungen nicht negativ beeinträchtigt werden dürfen, folgt hieraus nichts Anderes. Insbesondere ergibt sich hieraus nicht, dass die gesamte Regelung der Nr. 5 über Auffüllungen nachbarschützend ist. Vielmehr ist die Regelung so zu verstehen, dass Auffüllungen - unabhängig davon, ob sie im Übrigen die Anforderungen der Festsetzung erfüllen (also selbst wenn sie 3 m von der Grundstücksgrenze entfernt liegen und niedriger als 1,25 m sind) - so auszugestalten sind, dass es nicht zu nachteiligen, rücksichtlosen Folgewirkungen (z.B. durch wild abfließendes Niederschlagswasser o.ä.) kommt. Insofern ist nicht ersichtlich, dass die Regelung, soweit sie überhaupt durch Art. 91 BayBO 1998 (= Art. 81 BayBO n.F.) als Rechtsgrundlage gedeckt ist, über das allgemeine Rücksichtnahmegebot des Bauplanungsrechts hinausgeht.

58
dd) Die angefochtene Baugenehmigung verletzt nach der im Verfahren gem. § 80a Abs. 3, § 80 Abs. 5 VwGO gebotenen summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage aufgrund der auf § 31 Abs. 2 BauGB gestützten Befreiungen (s.o.: von nicht nachbarschützenden Festsetzungen) auch nicht das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme zu Lasten der Antragstellerin.

59
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).

60
Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot ergibt sich nicht allein aus der Vielzahl der erteilten Befreiungen. Entscheidend ist vielmehr, ob aufgrund der Belastungswirkungen, die aus den Befreiungen - einzeln wie in der Gesamtwirkung - folgen, eine unzumutbare Betroffenheit des Nachbarn resultiert (BayVGH, B.v. 6.3.2007 - 1 CS 06.2764 - BayVBl 2008, 84 = juris Rn. 32 f.; B.v. 24.7.2020 - 15 CS 20.1332 - NVwZ-RR 2020, 961 = juris Rn. 31). Dies ist vorliegend nicht ersichtlich.

61
Das Verwaltungsgericht ist zu dem nachvollziehbaren Ergebnis gekommen, dass ein nachbarrechtsrelevanter Verstoß gegen die Anforderungen des Rücksichtnahmegebots nicht wegen unzumutbarer Wirkungen aufgrund der Maße der genehmigten Stützmauer (einschließlich der dahinter vorzunehmenden Aufschüttungen) und der Errichtung an der Grundstücksgrenze in Betracht kommt. Es ist auch für den Senat nicht ersichtlich, dass das Vorhaben der Beigeladenen einem Anwesen der Antragstellerin förmlich „die Luft nimmt“, weil es derartig übermächtig wäre, dass bauliche Anlagen oder Nutzungen auf der FlNr. … als Nachbargrundstück nur noch oder überwiegend wie von einem „herrschenden“ Gebäude dominiert und ohne eigene Charakteristik wahrgenommen würden (vgl. BayVGH, B.v. 18.2.2020 - 15 CS 20.57 - BayVBl 2020, 340 = juris Rn. 23 f. m.w.N.; B.v. 24.7.2020 a.a.O. juris Rn. 32; Beispiele aus der höchstrichterlichen Rechtsprechung: BVerwG, U.v. 13.3.1981 - 4 C 1.78 - DVBl 1981, 928

= juris Rn. 32 ff.: elf- bzw. zwölfgeschossiges Gebäude in naher Entfernung zu zweieinhalb geschossigem Wohnhaus; BVerwG, U.v. 23.5.1986 - 4 C 34.85 - DVBl 1986, 1271 = juris Rn. 15: grenznahe 11,5 m hohe und 13,31 m lange, wie eine „riesenhafte metallische Mauer“ wirkende Siloanlage bei einem sieben Meter breiten Nachbargrundstück).

62
Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass auf dem Weggrundstück der Antragstellerin keine Bebauung steht, die von der Stützmauer „erdrückt“ werden könnte, und dass mit einer solchen nach der von der Antragstellerin im Beschwerdeverfahren nicht angegriffenen Bewertung des Verwaltungsgerichts nicht zu rechnen ist. Auch eine unzumutbare Beeinträchtigung der FlNr. … in der Funktion als private Wegfläche bezüglich der Belichtungssituation (vgl. BayVGH, B.v. 20.3.2018 - 15 CS 17.2523 - juris Rn. 28 m.w.N.; OVG NW, B.v. 27.3.2020 - 10 A 1973/19 - juris Rn. 16 ff.) ist nicht ersichtlich. Auch unter dem Blickwinkel eines von der Antragstellerin geltend gemachten Sozialabstands ergibt sich nichts Anderes, zumal über das Gebot der Rücksichtnahme selbst in bebauten Ortslagen z.B. kein genereller Schutz des Nachbarn vor jeglichen (weiteren) Einsichtsmöglichkeiten vermittelt wird und sich allenfalls in besonderen, von den Umständen des jeweiligen Einzelfalls geprägten Ausnahmefällen etwas Anderes ergeben kann (vgl. BayVGH, B.v. 12.2.2020 - 15 CS 20.45 - BayVBl 2020, 444 = juris Rn. 20 m.w.N.). Für einen solchen Ausnahmefall gibt weder der Vortrag der Antragstellerin noch die Aktenlage etwas her. Ein unmittelbarer Einblick aus kürzester Entfernung auf unmittelbar geschützte Räumlichkeiten (wie z.B. Schlafzimmer) scheidet als Belastung auf dem unbebauten privaten Wegegrundstück aus.

63
3. Die Antragstellerin hat die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen, weil sie mit ihrer Beschwerde unterlegen ist (§ 154 Abs. 2 VwGO). Die Beigeladenen tragen billigerweise ihre außergerichtlichen Kosten selbst, weil sie keinen Sachantrag gestellt und sich damit auch keinem Prozesskostenrisiko ausgesetzt haben (vgl. § 154 Abs. 3, § 162 Abs. 3 VwGO). Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 47, § 53 Abs. 2 Nr. 2 und § 52 Abs. 1 GKG. Sie orientiert sich an Nr. 9.7.1 und Nr. 1.5 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013 (abgedruckt in Eyermann, VwGO, 15. Aufl. 2019, Anhang) und folgt der Streitwertfestsetzung der erstinstanzlichen Entscheidung, gegen die keine Einwände erhoben worden sind.

64
4. Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO).