

Titel:

Erfolgreicher Eilantrag der Nachbarn gegen Neubau von Mehrfamilienhäusern

Normenkette:

VwGO § 80 Abs. 5, § 80a Abs. 3

BauGB § 31 Abs. 2

BayBO Art. 6, Art. 59

Leitsätze:

1. Allein aus der Einstufung eines Bauvorhabens in eine unrichtige Gebäudeklasse - wie auch bei der Wahl der falschen Verfahrensart - folgt noch keine Verletzung von Rechten Drittbetroffener. (Rn. 24)

(redaktioneller Leitsatz)

2. Reicht ein Dachüberstand so weit vor die Außenwand, dass objektiv nutzbarer Raum (etwa zur Überdachung eines Balkons oder zum Abstellen eines Fahrzeugs) entsteht, ist er nicht mehr untergeordnet und infolgedessen nicht durch Art. 6 Abs. 6 S. 1 Nr. 1 BayBO privilegiert. Auch die Orts- und Landschaftsüblichkeit des Dachüberstands kann als Kriterium herangezogen werden. (Rn. 28)

(redaktioneller Leitsatz)

3. Eine nachbarschützende Wirkung von Baulinien oder -grenzen kommt allenfalls für diejenigen Nachbarn in Frage, zu deren Grundstücksseite hin die in Rede stehende Festsetzung erfolgt ist, wenn sich aus dem Bebauungsplan selbst oder seiner Begründung Anhaltspunkte dafür finden lassen, dass der Plangeber im konkreten Fall insoweit Nachbarschutz vermitteln wollte. (Rn. 32) (redaktioneller Leitsatz)

4. Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Festsetzungen eines Bebauungsplanes im Einzelfall auch bestimmten Grundeigentümern außerhalb des Plangebietes Nachbarschutz vermitteln können. Die planübergreifende Schutzwirkung einzelner Festsetzungen muss im Bebauungsplan jedoch einen eindeutigen Niederschlag gefunden haben. (Rn. 36) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbareilantrag gegen Baugenehmigung, Inhalt einer im vereinfachten Genehmigungsverfahren erteilten Baugenehmigung, drittschützende Festsetzungen eines Bebauungsplans (verneint), gebietsübergreifender Nachbarschutz (verneint), abstandsflächenrechtlich relevanter Dachüberstand (verneint), Gebot der Rücksichtnahme, Gebäudeklasse, Baulinien oder Baugrenzen

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 04.10.2022 – 1 CS 22.1871

Fundstelle:

BeckRS 2022, 27354

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Die Antragsteller tragen die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen, wobei die Antragsteller zu 1) und 2) sowie die Antragsteller zu 3) und 4) die Kosten jeweils als Gesamtschuldner tragen.

III. Der Streitwert wird auf Euro 7.500,- festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Antragsteller begehren Eilrechtsschutz gegen eine der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung für den Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. ... der Gemarkung ... (Vorhabengrundstück).

2

Die Mehrfamilienhäuser, jeweils bestehend aus zwei Hälften, sollen wie folgt im Vorhabengrundstück situiert werden: In der östlichen Grundstückshälfte soll im nördlichen Bereich der Gebäudekomplex „Haus 1“ (mit den Hälften 1a und 1b), im südlichen Bereich der Gebäudekomplex „Haus 2“ (2a und 2b) errichtet werden. In der westlichen Grundstückshälfte soll etwa mittig der Gebäudekomplex „Haus 3“ (3a und 3b) entstehen. Die Zufahrt zur zwischen den Gebäudekomplexen liegenden Tiefgarage soll an der nördlichen Grundstücksgrenze vom K. H.weg aus erfolgen. Das Gelände steigt auf dem streitgegenständlichen Grundstück von Norden nach Süden an.

3

Die Antragsteller zu 1) und 2) sind Miteigentümer je zur Hälfte des Grundstücks Fl.Nr. ... der Gemarkung ... , welches an die östliche Grundstücksgrenze des Vorhabengrundstücks angrenzt und etwa auf der Höhe des geplanten Gebäudekomplexes „Haus 1“ liegt. Die Antragsteller zu 3) und 4) sind Miteigentümer je zur Hälfte des Grundstücks Fl.Nr. ..., welches ebenfalls an die östliche Grundstücksgrenze des Vorhabengrundstücks angrenzt und etwa auf der Höhe des geplanten Gebäudekomplexes „Haus 2“ gelegen ist.

4

Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des am 3. August 2021 beschlossenen und am 26. August 2021 bekanntgemachten Bebauungsplans „K. H.weg II“ (Bebauungsplan). Die Grundstücke der Antragsteller liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Einen Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung hinsichtlich dieses Bebauungsplans hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof mit Beschluss vom 14. Dezember 2021 (1 NE 21.2369) abgelehnt.

5

Die Beigeladene legte das geplante Vorhaben am 29. November 2021 zunächst im Genehmigungsverfahren bei der Stadt ... vor. Nachdem die Stadt ... dem Landratsamt ... mit Schreiben vom 1. Dezember 2021 mitgeteilt hatte, dass für das Vorhaben kein Genehmigungsverfahren in Betracht komme, wurde ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt.

6

Mit Befreiungsantrag vom 22. Dezember 2021, beim Landratsamt eingegangen am selben Tag, beantragte die Beigeladene eine Befreiung für die Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster durch Terrassen- bzw. Balkonflächen. Zu den Grundstücken der Antragsteller hin, also an der Ostseite der Häuser 1a und 2a, sind keine Balkone vorgesehen. An der südöstlichen Ecke des Hauses 2a kommt es zu einer Überschreitung der Baugrenze durch eine Terrasse um etwa 6 m².

7

Nachdem die Stadt ... dem Bauvorhaben am 31. Januar 2022 zugestimmt hatte, erteilte der Antragsgegner der Beigeladenen am 15. Februar 2022 die beantragte Baugenehmigung. Gleichzeitig erteilte er eine Befreiung von den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen. Die Baugenehmigung wurde den Antragstellern jeweils am 17. Februar 2022 zugestellt.

8

Mit Schriftsatz vom ... März 2022, eingegangen bei Gericht am selben Tag, haben die Antragsteller über ihren gemeinsamen Bevollmächtigten gegen die Baugenehmigung Klage erhoben. Mit Schriftsatz vom ... Mai 2022, eingegangen am 31. Mai 2022, beantragen sie zudem,

9

die aufschiebende Wirkung der Klage der Antragsteller vom ... März 2022 gegen die der Beigeladenen durch das Landratsamt ... unter dem 15. Februar 2022 erteilte Baugenehmigung anzuordnen.

10

Zur Begründung führten die Antragsteller über ihren Bevollmächtigten mit Schriftsatz

vom ... Mai 2022 aus, dass sie als Eigentümer der unmittelbar im Osten des Vorhabengrundstücks angrenzenden Grundstücke durch die angegriffene Baugenehmigung in ihren Nachbarrechten verletzt seien. Zum einen sei die Gebäudeklasse falsch berechnet worden, was zur Missachtung brandschutzrechtlicher Bestimmungen zu Lasten der Antragsteller führe. Da das Garagenbauwerk nicht

überwiegend unterirdisch errichtet werden solle, sei es - anders als eine Tiefgarage im Sinne der GaStellV - für die Bemessung der Gebäudehöhe im Rahmen des Art. 2 Abs. 3 BayBO von Relevanz. Als unterer Bezugspunkt sei daher die mit der Höhenkote des K. ...wegs von 686,39 m üNN übereinstimmende Höhe des Fertigfußbodens der Tiefgarage heranzuziehen. Die hierdurch errechneten Gebäudehöhen der Häuser 3a und 3b bzw. 1b von 10,06 m bzw. 9,84 m führe zu der Einstufung als Gebäudeklasse 4. Dies habe wiederum erhöhte brandschutzrechtliche Anforderungen zur Folge, welche den Antragstellern Drittschutz vermitteln würden. Zum anderen wird vorgetragen, dass die genehmigten Dachüberstände nicht von der Privilegierung des Art. 6 Abs. 6 Nr. 1 BayBO, wonach

vor die Außenwand vortretende Bauteile, wie Gesimse und Dachüberstände, bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht blieben, gedeckt seien. Die Dimensionierung und Massivität des Vorhabens führe zum Eindruck der Vorverlagerung der Außenwand und zur Verschattung der östlich gelegenen Grundstücke der Antragsteller. Das Bauvorhaben hätte eine erdrückende Wirkung auf die Grundstücke der Antragsteller und führe zu einer Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme. Schließlich überschreite die über das - im Bebauungsplan ohnehin extensiv festgesetzte - Baufenster ragende Terrasse des Hauses 2a in unangemessener Weise das Maß der baulichen Nutzung. Die hierdurch geschaffene ständige Einblickmöglichkeit in den Gartenbereich und in die Wohnräume der Antragsteller zu 1) und 2) solle durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen gerade nachbarschützend vermieden werden.

11

Der Antragsgegner beantragte unter dem 8. Juni 2022,

12

den Antrag abzulehnen.

13

Die Höhe zur Ermittlung der Gebäudeklasse nach Art. 2 Abs. 3 BayBO sei von Antragstellerseite falsch berechnet worden. Als unterer Bezugspunkt sei nicht die Höhe der Fußbodenoberkante der Tiefgarage, sondern die Geländeoberfläche im Mittel an den Schnittlinien der Außenwände der einzelnen Gebäude maßgebend. Die sich damit ergebenden Gebäudehöhen lägen alle unter 7 m; die Einstufung als Gebäudeklasse 2 begegne daher keinen Bedenken. Damit wären auch keine brandschutzrechtlichen Folgeprobleme ersichtlich. Weiterhin würden die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten. Eine Vorverlagerung der Außenwand des Hauses 1a bzw. 2a in Richtung Osten durch den Dachüberstand sei nicht vorzunehmen, da an diesen Gebäudeseiten keine Balkone genehmigt seien, die Dachüberstände ortsüblich seien und lediglich eine gestalterische Wirkung hätten. Die Terrassen könnten nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, weil sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig seien. Eine Befreiung sei dennoch erteilt worden, weil der Bebauungsplan nicht explizit Flächen für Terrassen vorsehe. Die Terrasse an der südöstlichen Gebäudeecke des Hauses 2a sei im Übrigen 6 m von der östlichen Grundstücksgrenze entfernt, weshalb eine Beeinträchtigung nachbarrechtlicher Belange ausscheide.

14

Die Beigeladene beantragte über ihren Bevollmächtigten mit Schriftsatz vom 23. Juni 2022,

15

den Antrag abzulehnen.

16

Sämtliche Wohngebäude des Vorhabens seien in die Gebäudeklasse 2 einzustufen. Unerheblich sei, ob die Tiefgarage eine oberirdische oder unterirdische Garage im Sinne der GaStellV sei. Maßgeblich sei allein, welche Geländeoberfläche im Mittel die Häuser 1 bis 3 umgebe. Dies folge auch aus dem mit Art. 2 Abs. 3 Satz 1 BayBO verfolgten Zweck, die Erreichbarkeit und Geeignetheit der die Häuser umgebenden Geländeoberfläche im Brandfall zur Personenrettung sicherzustellen. Auch seien Dachüberstände mit einer Tiefe von 1,10 m ortsüblich und nicht in die Abstandsflächenberechnung einzustellen. Selbst wenn man die Dachüberstände berücksichtigen würde, seien die Abstandsflächen des Art. 6 BayBO eingehalten. Auf die Rechtmäßigkeit der Befreiung von den Baugrenzen für die Terrassen komme es nicht an, weil diese als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nach § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden könnten. Im Übrigen sei die erteilte Befreiung jedenfalls rechtmäßig, weil die ebenerdigen Terrassen keine Auswirkung auf das Maß der baulichen Nutzung hätten und auch keine

Abstandsflächen auslösen würden. Eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme sei ebenfalls nicht zu erkennen.

17

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Gerichts- und Behördenakten in diesem sowie im zugehörigen Klageverfahren M 11 K 22.1656 Bezug genommen.

II.

18

Der zulässige Antrag ist unbegründet.

19

Gemäß § 212a Abs. 1 BauGB hat die Anfechtungsklage eines Dritten gegen die bauaufsichtliche Zulassung eines Vorhabens keine aufschiebende Wirkung. Jedoch kann das Gericht der Hauptsache gemäß § 80a Abs. 3 Satz 1, § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO auf Antrag die Aussetzung der Vollziehung anordnen. Hierbei kommt es auf eine Abwägung der Interessen des Bauherrn an der sofortigen Ausnutzung der Baugenehmigung mit den Interessen des Dritten, keine vollendeten, nur schwer wieder rückgängig zu machenden Tatsachen entstehen zu lassen, an. Im Regelfall ist es unbillig, einem Bauwilligen die Nutzung seines Eigentums durch Gebrauch der ihm erteilten Baugenehmigung zu verwehren, wenn eine dem summarischen Verfahren nach § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO entsprechende vorläufige Prüfung des Rechtsbehelfs ergibt, dass dieser letztlich erfolglos bleiben wird. Ist demgegenüber der Rechtsbehelf offensichtlich begründet, so überwiegt das Interesse des Antragstellers. Sind die Erfolgsaussichten offen, so kommt es darauf an, ob das Interesse eines Beteiligten es verlangt, dass die Betroffenen sich so behandeln lassen müssen, als ob der Verwaltungsakt bereits unanfechtbar sei. Bei der Abwägung ist den Belangen der Betroffenen umso mehr Gewicht beizumessen, je stärker und je irreparabler der Eingriff in ihre Rechte wäre (BVerfG, B.v. 18.7.1973 - 1 BvR 155/73, 1 BvR 23/73 - BVerfGE 35, 382; zur Bewertung der Interessenlage vgl. auch BayVGh, B.v. 14.1.1991 - 14 CS 90.3166 - BayVBI 1991, 275).

20

Zu berücksichtigen ist, dass Nachbarn - wie sich aus § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO ergibt - eine Baugenehmigung nur dann mit Erfolg anfechten können, wenn sie hierdurch in einem ihnen zustehenden subjektiv öffentlichen Recht verletzt werden. Es genügt daher nicht, wenn die Baugenehmigung gegen Rechtsvorschriften des öffentlichen Rechts verstößt, die nicht - auch nicht teilweise - dem Schutz der Eigentümer benachbarter Grundstücke dienen. Dementsprechend findet im gerichtlichen Verfahren aufgrund einer Nachbarklage keine umfassende Rechtmäßigkeitskontrolle statt (vgl. BayVGh, B.v. 24.3.2009 - 14 CS 08.3017 - juris Rn. 20 m. w. N). Die Prüfung hat sich vielmehr darauf zu beschränken, ob durch die angefochtene Baugenehmigung drittschützende Vorschriften, die dem Nachbarn einen Abwehranspruch gegen das Vorhaben vermitteln, verletzt sind (zur sog. Schutznormtheorie vgl. etwa Happ in Eyermann, VwGO, 16. Auflage 2022, § 42 Rn. 89 ff.). Ein Nachbar kann eine Baugenehmigung zudem nur dann mit Erfolg anfechten, wenn die Genehmigung rechtswidrig ist und die Rechtswidrigkeit sich aus einer Verletzung von Vorschriften ergibt, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen waren (vgl. BayVGh, B.v. 24.3.2009 - 14 CS 08.3017 - juris Rn. 20). Verstößt ein Vorhaben gegen eine drittschützende Vorschrift, die im Baugenehmigungsverfahren nicht zu prüfen war, trifft die Baugenehmigung insoweit keine Regelungen und ist der Nachbar darauf zu verweisen, Rechtsschutz gegen das Vorhaben über einen Antrag auf bauaufsichtliches Einschreiten gegen die Ausführung des Vorhabens zu suchen (vgl. BVerwG, B.v. 16.1.1997 - 4 B 244.96 - juris; BayVGh, B.v. 14.10.2008 - 2 CS 08.2132 - juris).

21

Gemessen hieran ergibt die im Eilverfahren auch ohne Durchführung eines Augenscheins mögliche Überprüfung der Angelegenheit anhand der Gerichtsakten sowie der beigezogenen Behördenakten samt Plänen, dass die Klage der Antragsteller aller Voraussicht nach ohne Erfolg bleiben wird, weil die angefochtene Baugenehmigung die Antragsteller voraussichtlich nicht in ihren Rechten verletzt (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

22

1. Nicht mit Erfolg kann die Antragstellerseite eine Verletzung drittschützender Rechtspositionen aufgrund der vorgebrachten Missachtung brandschutzrechtlicher Bestimmungen infolge einer etwaig fehlerhaften

Einstufung der Gebäudeklasse geltend machen. Sie werden diesbezüglich nicht durch die Baugenehmigung verletzt.

23

Nach summarischer Prüfung begegnet bereits die Einstufung der Gebäudeklasse keinen Bedenken. Der Gebäudeklasse 2 gehören nach Art. 2 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BayBO Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² an. Höhe im Sinn des Satzes 1 ist gem. Art. 2 Abs. 3 Satz 2 BayBO das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel. Die Geländeoberfläche ist diejenige Schnittlinie, die das Gelände unmittelbar mit den Außenwänden des Gebäudes im Mittel bildet (vgl. auch Dirnberger in: Busse/Kraus, BayBO, Stand September 2021, Art. 2 Rn. 327). Entgegen der Auffassung der Antragstellerseite ist daher - unabhängig davon, wie der Garagenbau rechtlich einzuordnen ist - als unterer Bezugspunkt nicht der Fertigfußboden der Garage, sondern die Schnittlinie, die das Gelände unmittelbar mit den Außenwänden des Gebäudes bildet, heranzuziehen. Nach summarischer Prüfung anhand des genehmigten Eingabepplans Nr._BA-4 (Ansichten + Schnitte) liegen die so ermittelten Gebäudehöhen aller genehmigten Gebäude des Bauvorhabens unter 7 m.

24

Die Einordnung der Gebäudeklasse kann letztlich aber offenbleiben, da allein aus der Einstufung in eine unrichtige Gebäudeklasse - wie auch bei der Wahl der falschen Verfahrensart - noch keine Verletzung von Rechten Drittbetroffener folgen würde. Selbst wenn die angefochtene Baugenehmigung formell rechtswidrig wäre, würden die Antragsteller dadurch nicht in ihren subjektiven Rechten verletzt. Weder der baurechtliche Genehmigungsvorbehalt als solcher, noch die Vorschriften über das Baugenehmigungsverfahren dienen dem individuellen Schutz Dritter. Auch wenn materielle drittschützende Vorschriften im vereinfachten Genehmigungsverfahren ungeprüft bleiben, steht dem Dritten allenfalls ein Anspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten zu. Der Drittbetroffene kann daher lediglich beanspruchen, dass ihm daraus keine Beeinträchtigung seiner materiellen Rechtsposition erwächst, nicht aber gegen die Baugenehmigung selbst vorgehen (BayVGh, B.v. 23.12.2013 - 15 CS 13.1445 - juris Rn.16; BayVGh, B.v. 7.5.2002 - 26 ZS 01.2795 - juris Rn. 8 m.w.N.).

25

Schließlich wären die vorgebrachten brandschutzrechtlichen Bestimmungen - unterstellt die Antragsteller könnten die Einstufung in eine etwaig unrichtige Gebäudeklasse und damit die Nichtbeachtung brandschutzrechtlicher Bestimmungen rügen - nicht vom Prüfprogramm des vereinfachten Genehmigungsverfahrens umfasst (vgl. Art. 59 BayBO). Die Antragsteller könnten daher keine Verletzung drittschützender Rechte durch die Baugenehmigung selbst geltend machen. Auch für den Fall, dass die Wohngebäude des Bauvorhabens der Gebäudeklasse 4 angehören würden - wovon die Kammer nach summarischer Prüfung nicht ausgeht (s.o.) - wäre ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO durchzuführen, da keine Sonderbauten im Sinne von Art. 2 Abs. 4 BayBO vorlägen; es ist vorliegend keiner der Tatbestände des Art. 2 Abs. 4 BayBO einschlägig. Im vereinfachten Genehmigungsverfahren werden nur die in Art. 59 Satz 1 BayBO genannten Anforderungen geprüft, wozu diejenigen des Brandschutzes nicht gehören. Soweit für die Tiefgarage (Mittel-/Großgarage) eine Bescheinigung nach Art. 62b Abs. 2 BayBO zu erbringen ist, folgt aus Art. 59 Satz 2 BayBO nichts Gegenteiliges. Der Verweis auf Art. 62 bis 62b BayBO bedeutet nicht, dass diese Nachweise Voraussetzung für die Genehmigung sind, sondern nur, dass sie vor Baubeginn oder später erstellt sein müssen (Wolf in: Busse/Kraus, BayBO, Stand September 2021, Art. 59 Rn. 83).

26

2. Das Vorhaben hält die Abstandsflächen nach Osten hin zu den Grundstücken der Antragsteller ein, Art. 6 BayBO. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt nach der hier maßgeblichen Regelung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO 0,4 H, mindestens 3 m. Der Bebauungsplan enthält keine davon abweichende Regelung und das Vorhabengrundstück liegt auch nicht im Geltungsbereich einer sonstigen Abstandsflächensatzung im Sinne des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO.

27

Offensichtlich eingehalten werden die Abstandsflächen durch den Gebäudekomplex „Haus 2“. Zwar findet sich ein Fehler bei der Berechnung der Dachhöhe - gerechnet wurden mit 1,55 m statt richtigerweise mit 1,85 m, wie sich aus der Differenz der Gebäudehöhe von 10,05 m und der Wandhöhe von 8,20 m ergibt.

Dies hat jedoch auf die Einhaltung der Abstandsflächen keinen Einfluss; der Gebäudekomplex befindet sich etwa 6 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Auch der Gebäudekomplex „Haus 1“ hält die Abstandsflächen nach Osten hin ein. Die Abstandsflächenberechnung (siehe Eingabeplan Nr._BA_3) begegnet keinen Bedenken.

28

Dabei waren die Dachüberstände an den traufseitigen Ostwänden der Gebäudekomplexe 1 und 2 entgegen der Ansicht der Antragstellerseite nach Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BayBO nicht in die Berechnung einzustellen. Gemäß Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BayBO bleiben bei der Bemessung der Abstandsflächen vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände außer Betracht. Für die in der Nr. 1 geregelten Bauteile enthält der Gesetzeswortlaut keinerlei weitere Maßbegrenzung, was daraus folgt, dass diese Bauteile schon vom Begriff her untergeordnet sind. Sie sind davon gekennzeichnet, dass neben einer gestalterischen Wirkung jegliche Einbeziehung in die Nutzung des Gebäudes fehlt (Schönfeld in: Spannowsky/Manssen, BeckOK Bauordnungsrecht Bayern, 22. Ed. Stand 01.05.2022, Art. 6 Rn. 186). Reicht ein Dachüberstand aber so weit vor die Außenwand, dass objektiv nutzbarer Raum (etwa zur Überdachung eines Balkons oder zum Abstellen eines Fahrzeugs) entsteht, ist er nicht mehr untergeordnet und infolgedessen nicht durch Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BayBO privilegiert. Auch die Orts- und Landschaftsüblichkeit des Dachüberstands kann als Kriterium herangezogen werden (Kraus in: Busse/Kraus, BayBO, Stand September 2021, Art. 6 Rn. 407).

29

Zwar überdeckt der Dachüberstand am Haus 2a wohl teilweise die Terrasse an der südöstlichen Grundstücksecke und einen kleinen Vorplatz vor dem Schlafzimmer an der nordöstlichen Gebäudeecke. Ob die Dachüberstände damit eine weitere Funktion neben ihrer gestalterischen Wirkung erfüllen, kann aber offenbleiben. Abstandsflächenrechtlich würde sich auch eine Einbeziehung der Dachüberstände an dem Haus 2a aufgrund der Entfernung von der Grundstücksgrenze von etwa 6 m nicht auswirken.

30

Die Dachüberstände am Haus 1a sind nicht in die Abstandsflächenberechnung einzustellen. Mit einer Tiefe von 1,10 m haben sie gerade nicht den Zweck, weiteren, nutzbaren Raum unterhalb ihrer Flächen zu schaffen. Sie überdecken - anders als an der Südseite der jeweiligen Gebäude - keine Balkone; Balkone sind an der Ostseite des Hauses 1a nicht vorgesehen. Auch überdeckt der Dachüberstand am Haus 1a - anders als an der Ostseite des Hauses 2a - keine Terrasse oder Ähnliches. Vielmehr haben die Dachüberstände an der Ostseite des Hauses 1a eine rein gestalterische Funktion. Zudem ist eine Gebäudeausführung mit Dachüberständen von 1,10 m in und der Umgebung ortsüblich. Daher war entgegen der Ansicht der Antragstellerseite keine (fiktive) Vorverlagerung der Außenwand zur Abstandsflächenberechnung vorzunehmen. Eine unzulässige Verschattung der Grundstücke ist damit ebenfalls nicht zu befürchten (vgl. hierzu auch nachfolgend Rn. 43).

31

3. Schließlich verfängt das Vorbringen der Antragstellerseite nicht, eine Verletzung nachbarschützender Normen sei wegen der Überschreitung der Baugrenze im Bereich der an der südöstlichen Gebäudeecke des Hauses 2a gelegenen Terrasse gegeben.

32

Die Antragsteller zu 3) und 4) können bereits aufgrund der Entfernung der Terrasse des Hauses 2a zu ihrem Grundstück keinen Verstoß gegen nachbarschützende Vorschriften geltend machen. Hinsichtlich der nachbarschützenden Wirkung von Baulinien oder -grenzen kommt eine solche allenfalls für diejenigen Nachbarn in Frage, zu deren Grundstücksseite hin die in Rede stehende Festsetzung erfolgt ist, wenn sich aus dem Bebauungsplan selbst oder seiner Begründung Anhaltspunkte dafür finden lassen, dass der Plangeber im konkreten Fall insoweit Nachbarschutz vermitteln wollte (BayVGH, B.v. 22.11.1999 - 1 ZS 99.2884 - juris Rn. 7; Siegmund in Spannowsky/Uechtritz, BeckOK BauGB, 54. Edition, Stand: 01.01.2022, § 31 Rn. 93). Die Grundstücksseite der Antragsteller zu 3) und 4) endet etwa auf Höhe des Gebäudekomplexes „Haus 1“ und ist daher von der Befreiung an der südöstlichen Gebäudeecke des „Hauses 2“ nicht berührt.

33

Die Antragsteller zu 1) und 2) können - unabhängig davon, ob die Terrasse bereits nach § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der Baugrenze zulässig wäre - keine Rechtsverletzung geltend machen.

34

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. Im Falle einer Befreiung von einer nachbarschützenden Festsetzung ist der Nachbar schon dann in seinen Rechten verletzt, wenn die Befreiung rechtswidrig ist, weil eine der Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt ist (vgl. BVerwG, B.v. 27.8.2013 - 4 B 39/13 - juris Rn. 3 m.w.N.).

35

Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) haben grundsätzlich keine nachbarschützende Wirkung (vgl. BVerwG, B.v. 23.6.1995 - 4 B 52.95 - juris Rn. 4; BayVGh, B.v. 4.2.2020 - 9 ZB 18.1092 - juris Rn. 4; BayVGh, B.v. 18.12.2017 - 9 CS 17.345 - juris Rn. 16 m.w.N.). Ob eine solche Festsetzung auch darauf gerichtet ist, dem Schutz eines Nachbarn zu dienen, hängt vom Willen der Gemeinde als Plangeberin ab (vgl. BVerwG, B.v. 13.12.2016 - 4 B 29.16 - juris Rn. 5; BayVGh, B.v. 15.2.2019 - 9 CS 18.2638 - juris Rn. 19). Maßgebend ist, ob die Festsetzung nach dem Willen des Plangebers ausschließlich aus städtebaulichen Gründen getroffen worden ist oder (zumindest auch) einem nachbarlichen Interessenausgleich im Sinne eines Austauschverhältnisses dienen soll (vgl. BayVGh, B.v. 7.3.2017 - 9 ZB 15.85 - juris Rn. 8 m.w.N.).

36

Zusätzlich ist vorliegend zu berücksichtigen, dass das Grundstück der Antragsteller außerhalb des Plangebiets liegt. Der planerische Wille der Gemeinde ist aber regelmäßig auf das Bebauungsplangebiet beschränkt (Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: August 2021, § 16 BauNVO Rn. 54). Es ist zwar nicht ausgeschlossen, dass die Festsetzungen eines Bebauungsplanes im Einzelfall auch bestimmten Grundeigentümern außerhalb des Plangebietes Nachbarschutz vermitteln können (BVerwG, U.v. 14.12.1973 - IV C 71.71 - BVerwGE 44, 244). Die planübergreifende Schutzwirkung einzelner Festsetzungen muss im Bebauungsplan jedoch einen eindeutigen Niederschlag gefunden haben (VGh Mannheim, B.v. 7.7.1994 - 3 S 628/94 - juris Rn. 7).

37

Gemessen hieran ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine nachbarschützende Wirkung der in Ziffer 3.1 und der Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzten Baugrenzen. Dass die Plangeberin diesen Regelungen drittschützende Wirkung zugunsten von Nachbarn innerhalb oder sogar außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gewähren wollte, ist nicht ersichtlich. Vielmehr wird unter Ziffer 4.2 der Planbegründung dargestellt, dass die Situierung der Baufenster einer sinnvollen Anordnung der Hauptgebäude an das hängige Gelände dienen soll. Die Festsetzung wurde somit aus städtebaulichen Gründen getroffen.

38

4. Auch im Übrigen ist ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme nicht ersichtlich.

39

a) Bei einer Befreiung von einer Festsetzung, die nicht zumindest auch den Zweck hat, die Rechte der Nachbarn zu schützen, sondern nur dem Interesse der Allgemeinheit an einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung dient, richtet sich der Nachbarschutz nach den Grundsätzen des im Tatbestandsmerkmal „unter Würdigung nachbarlicher Interessen“ enthaltenen Gebots der Rücksichtnahme. Nachbarrechte werden in diesem Fall nicht schon dann verletzt, wenn die Befreiung aus irgendeinem Grund rechtswidrig ist, sondern nur, wenn der Nachbar durch das Vorhaben infolge der zu Unrecht erteilten Befreiung unzumutbar beeinträchtigt wird (BVerwG, B.v. 8.7.1998 - 4 B 64/98 - NVwZ-RR 1999, 8 = juris Rn. 5; vgl. auch BayVGh, B.v. 20.2.2013 - 1 ZB 11.2893 - juris Rn. 6 m.w.N.).

40

Eine solche unzumutbare Beeinträchtigung ist voraussichtlich nicht gegeben. Die Grenze zur Rücksichtslosigkeit wird erst dann überschritten, wenn auf dem Grundstück des betroffenen Nachbarn keine Privatsphäre mehr verbleibt. Von einer solchen Beeinträchtigung kann im Hinblick auf den beträchtlichen Abstand des vorgesehenen Standorts der Terrasse zur Grundstücksgrenze von etwa 6 m nicht gesprochen werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Gebäudekomplex „Haus 2“ die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen zu der Grundstücksgrenze großzügig einhält. Zudem soll an der östlichen Gebäudeseite des Hauses 2a - anders als nach dem Bebauungsplan möglich - kein Balkon errichtet worden. Auch können die Antragsteller durch Eigenmaßnahmen, z. B. durch Anpflanzung von Hecken oder

Bäumen oder Anbringung von Gardinen oder Rollläden, etwaige Einsichtsmöglichkeiten verhindern. Solche Maßnahmen sind grundsätzlich zumutbar.

41

b) Auch hat das Bauvorhaben vorrausichtlich keine erdrückende Wirkung.

42

Eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme hinsichtlich der Belichtung, Belüftung und Besonnung scheidet in aller Regel aus, wenn die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen zum Nachbargrundstück eingehalten werden (BayVGH, B.v. 03.6.2016 - 1 CS 16.747 - juris Rn. 7 m.w.N.; B.v. 15.2.2017 - 1 CS 16.2396 - juris Rn. 10). Trotz Einhaltung der baurechtlichen Abstandsflächen kann eine Nachbarklage allerdings erfolgreich sein, wenn der Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme darin liegt, dass andere schützenswerte Belange, die nicht durch die landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften abgedeckt werden, in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden (vgl. BVerwG, U.v. 23.5.1986 - 4 C 34/85 - juris Rn. 18). Dies kann etwa der Fall sein, wenn ein Nachbaranwesen durch die Ausmaße eines Bauvorhabens geradezu „erdrückt“, „eingemauert“ oder „abgeriegelt“ wird. Eine solche „erdrückende“ oder unzumutbar „einengende“ Wirkung ist erst anzunehmen, wenn eine bauliche Anlage wegen ihrer Ausmaße, ihrer Baumasse oder ihrer massiven Gestaltung ein benachbartes Grundstück unangemessen benachteiligt, indem es diesem förmlich „die Luft nimmt“, wenn für den Nachbarn das Gefühl des „Eingemauertseins“ entsteht, oder wenn die Größe des „erdrückenden“ Gebäudes aufgrund der Besonderheiten des Einzelfalls derart übermächtig ist, dass das „erdrückte“ Gebäude oder Grundstück nur noch oder überwiegend wie eine von einem „herrschenden Gebäude“ dominierte Fläche ohne eigene Charakteristik wahrgenommen wird.

43

Eine solche Situation ist hier voraussichtlich nicht gegeben. Die Gebäude sind mit einer Grundfläche von 115,30 m² (Gebäudekomplex 1), 155,89 m² (Gebäudekomplex 2) bzw. 159,64 m² (Gebäudekomplex 3) keine übergroßen Baukörper und treten nach Osten hin auch nicht übermäßig breit in Erscheinung. Auch hinsichtlich der Höhenentwicklung, welche sich in einem Rahmen von 5,80 m bis 10,05 m hält, erscheinen die Gebäude nicht übermäßig hoch, zumal das zu den Antragstellern am nächsten gelegene Haus 1a die geringste Höhe von 5,80 m aufweist. Hinzukommt, dass sich der Gebäudekomplex „Haus 2“ etwa 8 m von der Grundstücksgrenze zu den Antragstellern zu 1) und 2), zu der der Antragsteller zu 3) und 4) etwa 10,5 m entfernt befindet. Der Gebäudekomplex 3 befindet sich mit jedenfalls über 30 m sogar noch weiter von der jeweiligen Grundstücksgrenze entfernt. Es ist daher in der Gesamtschau nicht anzunehmen, dass von dem Vorhaben eine erdrückende Wirkung ausgehen wird, wie dies etwa bei einem zwölfgeschossigen Hochhaus gegenüber einem 15 m entfernten zweigeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss angenommen worden ist (vgl. BVerwG, U.v. 13.3.1981 - 4 C 1/78 - DVBl 1981, 928 = juris Rn. 38).

44

5. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 1, § 159 Satz 1 VwGO i.V.m. § 100 ZPO, § 159 Satz 2 VwGO. Die Antragsteller tragen die Kosten zu gleichen Teilen, wobei den Antragstellern zu 1) und 2) sowie zu 3) und 4) die Kosten des Verfahrens jeweils gesamtschuldnerisch aufzuerlegen waren, da ihnen gegenüber jeweils nur einheitlich entschieden werden konnte. Es entspricht Billigkeit, den Antragstellern als unterliegenden Teil auch die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen aufzuerlegen, die begründete Anträge gestellt und sich somit einem Kostenrisiko ausgesetzt hat, § 162 Abs. 3 und § 154 Abs. 3 VwGO.

45

6. Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 53 Abs. 2 Nr. 2, 52 Abs. 1 und Abs. 8 GKG i.V.m. Nr. 9.7.1 und Nr. 1.5 Satz 1 des Streitwertkatalogs. Der Streitwert beträgt die Hälfte des im Hauptsacheverfahren voraussichtlich anzusetzenden Streitwerts. Der sich hiermit ergebende Streitwert von EUR 3.750,- war jeweils für den Antrag der Antragsteller zu 1) und 2) und für den Antrag der Antragsteller zu 3 und 4 anzusetzen.