

Titel:

Nachbarklage, Abstandsflächen, Unbestimmtheit der Baugenehmigung (verneint), Befreiung von der festgesetzten geschlossenen Bauweise, Gebot der Rücksichtnahme, Abweichung, Überbaubare Grundstücksflächen

Normenketten:

BayBO Art. 6 Abs. 1 S. 2

BayBO Art. 6 Abs. 5 S. 1

BayBO Art. 6 Abs. 1 S. 4

BauGB § 31 Abs. 2

BayBO Art. 63

Schlagworte:

Nachbarklage, Abstandsflächen, Unbestimmtheit der Baugenehmigung (verneint), Befreiung von der festgesetzten geschlossenen Bauweise, Gebot der Rücksichtnahme, Abweichung, Überbaubare Grundstücksflächen

Tenor

I. Die Baugenehmigung der Beklagten vom 13. März 2024 (Az. ...*), geändert durch den Nachgangsbescheid der Beklagten vom 6. Mai 2025 (Az. ...- ...*) wird hinsichtlich des als Zaun ausgebildeten oberen Teils der geplanten Einfriedung an der nördlichen Grundstücksgrenze des Baugrundstücks aufgehoben.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

II. Der Kläger hat 5/6, die Beklagte 1/6 der Kosten des Verfahrens zu tragen.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Der jeweilige Vollstreckungsschuldner darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Der Kläger wendet sich mit seiner Klage gegen die Baugenehmigung der Beklagten vom 13. März 2024, geändert durch den Nachgangsbescheid vom 6. Mai 2025 für die Sanierung, den Umbau und die Erweiterung der auf dem Grundstück FINr. ...0 Gemarkung ..., ... 8 / ... 7 – 12 („Baugrundstück“) befindlichen Feuerwache.

2

Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks FINr. ... Gemarkung ..., ... 14 („Nachbargrundstück“).

3

Das Baugrundstück befindet sich im Umgriff des Bebauungsplans Nr. ... vom 11. September 1975 („Bebauungsplan“). Das Nachbargrundstück liegt nicht in einem durch Bebauungsplan überplanten Gebiet.

4

Der Bebauungsplan enthält unter anderem Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen durch Darstellung von vorderen Baulinien und rückwärtigen bzw. seitlichen Baugrenzen. Als Bauweise ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.

5

Mit Bauantrag vom 30. Juni 2022 beantragte die Landeshauptstadt München bei der Beklagten die Erteilung einer Baugenehmigung für umfassende Baumaßnahmen auf dem Baugrundstück. Unter anderem sollen die Gebäude ... 7 – 12 unter Erhalt der straßenseitigen Fassade abgebrochen und an deren Stelle ein neues fünfgeschossiges Bürogebäude mit Satteldach errichtet werden.

6

Ferner soll das bestehende grenzständige Rückgebäude umgebaut und auf vier Geschosse im nördlichen Bereich bzw. fünf Geschosse im südlichen Bereich aufgestockt werden. Bis zum zweiten Obergeschoss ist eine grenzständige Errichtung des Rückgebäudes zum Nachbargrundstück vorgesehen, während das dritte Obergeschoss als an der nördlichen Grundstücksgrenze zurücktretendes Terrassengeschoss gestaltet werden soll. Im Bereich des Rücksprungs ist die Entstehung einer Dachterrasse geplant. Über der Tür zur Dachterrasse ist ein Vordach geplant. Auf dem Flachdach des dritten bzw. vierten Obergeschosses soll im südlichen Bereich ein in den Grundrissplänen als „Dachgeschoss“ bezeichneter Aufbau mit Aufzugüberfahrt und Einhausung des Dachausstiegs errichtet werden. Zudem sollen auf dem vorbeschriebenen Flachdach mehrere Photovoltaikanlagen angebracht werden.

7

Zwischen dem Rückgebäude und dem neu zu errichtenden Bürogebäude ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück eine etwa 3,45 m hohe Mauer samt darauf aufgesetztem, ca. 2,6 m hohem Sicherheitszaun mit Übersteigschutz („Einfriedung“) geplant. Insgesamt soll die Einfriedung eine Höhe von 6,05 m aufweisen. Die Einfriedung grenzt im Westen unmittelbar an das Rückgebäude an. Im Osten reicht sie bis an den geplanten Fahrradabstellplatz heran. Dahinter schließt sich das Bürogebäude an. Die Mauer soll unmittelbar grenzständig errichtet werden. Der darauf aufgesetzte Sicherheitszaun hingegen soll so auf der Mauer angebracht werden, dass dieser von der Grundstücksgrenze abrückt. Entlang der Einfriedung sollen Pflanzbeete für Kletterpflanzen angebracht werden, die die Einfriedung im Laufe der Zeit bewachsen sollen.

8

Für das Vorhaben wurde zudem eine Vielzahl an Abweichungen und Befreiungen beantragt. Unter anderem wurde eine Abweichung gemäß Art. 63 BayBO von Art. 6 BayBO wegen der Nichteinhaltung der Abstandsflächen zum Nachbargrundstück durch das zurückspringende Terrassengeschoss des Rückgebäudes beantragt.

9

Mit Baugenehmigung vom 13. März 2024 erteilte die Beklagte die beantragte Baugenehmigung. Die Baugenehmigung enthielt eine Vielzahl an Nebenbestimmungen, Befreiungen und Abweichungen. Auch die beantragte Abweichung von den durch das Terrassengeschoss ausgelösten Abstandsflächen zum Nachbargrundstück wurde erteilt.

10

Mit Nachgangsbescheid vom 6. Mai 2025 wurde eine Befreiung von der festgesetzten geschlossenen Bauweise für das zurücktretende Terrassengeschoss des Rückgebäudes erteilt.

11

Mit Schriftsatz vom 15. April 2024, eingegangen bei Gericht am selben Tag, hat der Kläger durch seinen Bevollmächtigten Klage zum Bayerischen Verwaltungsgericht München erhoben. Mit Schriftsatz vom 15. Mai 2025 bezog der Kläger auch den Nachgangsbescheid vom 6. Mai 2025 in das Klageverfahren ein.

12

Mit Schriftsatz vom 3. März 2025 stellte der Kläger einen Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung seiner Klage vom 15. April 2024. Das Verfahren im einstweiligen Rechtsschutz wurde bei dem erkennenden Gericht unter dem Aktenzeichen M 8 SN 24.1296 geführt. Das Bayerische Verwaltungsgericht hat den Antrag mit Beschluss vom 26. März 2025 abgelehnt. Auf die Beschwerde des Klägers hin hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof mit Beschluss vom 18. Juni 2025 den Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichts München dahingehend abgeändert, dass die aufschiebende Wirkung der Klage insoweit angeordnet wurde, als eine Einfriedung an der nördlichen Grundstücksgrenze genehmigt wurde und im Übrigen die Beschwerde zurückgewiesen.

13

Der Kläger beantragt zuletzt,

14

Der Bescheid der Beklagten vom 13.03.2024, Az. ..., ergänzt durch den Nachgangsbescheid vom 06.05.2025, Az. ..., wird aufgehoben.

15

Die Baugenehmigung verletze den Kläger in geschützten Nachbarrechten. Unter anderem sei die Baugenehmigung in nachbarrechtlich relevanter Weise unbestimmt. Es sei nicht erkennbar, welche Abstandsflächen durch das Vorhaben ausgelöst würden und in welchem Umfang diese auf dem Grundstück des Klägers zum Liegen kämen. Auch sei nicht erkennbar, in welchem Umfang hinsichtlich des Terrassengeschosses auf dem Rückgebäude von den Abstandsflächen abgewichen werde. Dies ergebe sich daraus, dass nicht alle notwendigen Angaben zur Geländehöhe aus den Plänen hervorgingen. Insbesondere hätten die jeweiligen Höhenbezugspunkte für das Terrassengeschoss, das Vordach der Dachterrasse, die Dachaufbauten sowie für die Absturzsicherung der Dachterrasse und des Flachdachs angegeben werden müssen. Außerdem seien auch die Höhenangaben für die Einfriedung widersprüchlich, sodass die Gesamthöhe der Einfriedung nicht eindeutig bestimmt werden könne. Aus der Ansicht im Freiflächengestaltungsplan ergebe sich eine Gesamthöhe der Einfriedung von 5,70 m. Die Angaben in den Schnitten stimmten damit nicht überein, da dort eine Gesamthöhe der Einfriedung mit 6,05 m eingezeichnet sei.

16

Außerdem verstoße die Baugenehmigung gegen die drittschützenden Vorschriften des Abstandsflächenrechts, da die geplante Einfriedung die Abstandsflächen nicht einhielte. Die Privilegierung nach Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO sei nicht anwendbar, da die Einfriedung nicht vollständig grenzständig errichtet werde, sondern nach den Plänen von der Grenze abrücke. Die Einfriedung verletze zudem das Gebot der Rücksichtnahme, da von ihr eine „einmauernde Wirkung“ ausgehe.

17

Zudem halte auch das Terrassengeschoss des Rückgebäudes die erforderlichen Abstandsflächen nicht ein und verstoße gegen die festgesetzte geschlossene Bauweise. Sowohl die für das Terrassengeschoss des Rückgebäudes erteilte Abweichung von den Abstandsflächen als auch die mit dem Nachgangsbescheid vom 6. Mai 2025 erteilte Befreiung von der festgesetzten geschlossenen Bauweise sei rechtswidrig, da sich das Vorhaben gegenüber dem Nachbargrundstück als rücksichtslos darstelle. Durch ein Abrücken von der Grenze im dritten/vierten Obergeschoss werde das nachbarschaftliche Austauschverhältnis gestört. Es sei zu befürchten, dass das Baurecht des Klägers auf seinem Grundstück eingeschränkt werde. Dem Kläger sei es bislang möglich, auch im rückwärtigen Bereich grenzständig ein bis zu fünfgeschossiges Gebäude zu errichten. Künftig sei das jedoch nicht mehr möglich. Ein etwaiger fünfgeschossiger Anbau auf dem Nachbargrundstück unmittelbar an der Grenze zum Baugrundstück sei gegenüber dem zurückspringenden Terrassengeschoss rücksichtslos, da er eine einmauernde Wirkung auf die Dachterrasse entfalte. Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise in dem Bebauungsplan habe zudem drittschützende Wirkung auch für solche Nachbarn, deren Grundstücke selbst nicht im Planumgriff lägen. Festsetzungen über die Bauweise sei es immanent, dass sie auch dem Schutz der Nachbarn außerhalb des Plangebiets diene, da diese in gleicher Weise betroffen seien.

18

Darüber hinaus verstoße die geplante Einfriedung gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Es handle sich aufgrund der Lage und der Gestaltung der Einfriedung um eine Anlage eigener Art, die nicht außerhalb des Bauraums errichtet werden dürfe, auch nicht im Wege einer Ausnahme nach § 23 Abs. 5 BauNVO. Jedenfalls aber fehle es an der Erteilung einer solchen Ausnahme. Die Einfriedung sei darüber hinaus rücksichtslos, da sie dem Nachbargrundstück die „Luft zum Atmen“ nehme und eine erdrückende Wirkung habe. Die Situation auf dem Nachbargrundstück sei auch im Bestand schon beengt, werde aber durch die Einfriedung noch deutlich verschlimmert.

19

Die Beklagte beantragt

20

Klageabweisung.

21

Die Baugenehmigung sei nicht in nachbarrechtlicher Hinsicht unbestimmt. Die Höhenbezugspunkte für das Vorhaben gingen aus den Plänen hervor.

22

Die geplante Einfriedung sei nach Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO abstandsflächenrechtlich privilegiert, da eine planungsrechtlich zulässige Grenzbebauung vorliege. Das Aufsetzen des Zaunelements auf die grenzständige Mauer führe nicht zum Entfallen des Privilegierungstatbestands. Auch sei keine gebäudegleiche Wirkung der Anlage gegeben, da der Zaun in seiner Gestaltung licht- und luftdurchlässig sei. Auch die geplante Begrünung führe zu keinem anderen Ergebnis. Auch sei die Einfriedung nicht rücksichtslos, da weiterhin eine ausreichende Belichtung über den Innenhof gewährleistet sei. Zudem diene die Einfriedung dem Schutz kritischer Infrastruktur.

23

Auch in Bezug auf das Rückgebäude sei keine Verletzung nachbarschützender Vorschriften gegeben. Selbst wenn man annähme, dass die Festsetzungen über die Bauweise drittschützend seien, so sei jedenfalls die mit dem Nachgangsbescheid erteilte Befreiung von der geschlossenen Bauweise rechtmäßig. Eine unzumutbare Beeinträchtigung des Klägers sei nicht ersichtlich. Es sei lediglich ein Rücksprung im obersten Geschoss geplant und das Recht des Klägers zum seitlichen Anbau werde nicht beeinträchtigt. Das Terrassengeschoss des Rückgebäudes verstoße auch nicht gegen die Vorschriften über die Abstandsflächen. Die erteilte Abweichung erfasse sämtliche durch das Rückgebäude ausgelöste Abstandsflächen zum klägerischen Grundstück und sei rechtmäßig ergangen. Das Terrassengeschoss sei auch im Übrigen nicht rücksichtslos gegenüber dem Nachbargrundstück.

24

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen seien nicht drittschützend. Es gebe keine Anhaltspunkte dafür, dass der Plangeber diese Festsetzungen drittschützend habe ausgestalten wollen.

25

Zum weiteren Vorbringen der Parteien und zu den übrigen Einzelheiten wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 13. Oktober 2025 sowie auf die übrigen Gerichtsakten in diesem Verfahren und im Verfahren M 8 SN 24.1296 und die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

26

Die Klage hat nur in dem tenorierten Umfang Erfolg. Die Klage ist zulässig, aber nur teilweise begründet. Soweit mit der Baugenehmigung der auf der grenzständigen Mauer aufgesetzte und von der Grenze abgerückte Sicherheitszaun mit Übersteigschutz genehmigt wurde, ist die Baugenehmigung rechtswidrig und verletzt den Kläger in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Im Übrigen ist die Klage unbegründet.

27

1. Streitgegenstand ist nach Einbeziehung des Nachgangsbescheids durch Schriftsatz vom 15. Mai 2025 die Baugenehmigung in Form des Nachgangsbescheids vom 6. Mai 2025. Die Baugenehmigung vom 13. März 2024 existiert in ihrer ursprünglichen Form nicht mehr. Es kann dabei dahinstehen, ob § 74 Abs. 1 VwGO auf die Einbeziehung des Nachgangsbescheids Anwendung findet, da die Klagefrist vorliegend jedenfalls eingehalten ist.

28

2. Die Baugenehmigung der Beklagten vom 13. März 2024 in der Form des Nachgangsbescheids vom 6. Mai 2025 ist hinsichtlich des auf die Mauer aufgesetzten Zauns rechtswidrig und verletzt den Kläger in seinen Rechten.

29

Dritte können sich gegen eine Baugenehmigung nur dann mit Aussicht auf Erfolg zur Wehr setzen, wenn die angefochtene Baugenehmigung rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit zumindest auch auf der Verletzung von im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden Normen beruht, die gerade dem Schutz des betreffenden Nachbarn zu dienen bestimmt sind (vgl. BayVGh, B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 20, 22).

30

2.1 Vorliegend verstößt die Baugenehmigung hinsichtlich des auf die Mauer aufgesetzten Zaunes gegen die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO. Der Zaun hält nicht die erforderlichen Abstandsflächen zum Nachbargrundstück ein.

31

Art. 6 BayBO ist in seiner Gesamtheit nachbarschützend (BayVGH B.v. 30.11.2005 – 1 CS 05.2535 – juris Rn. 19). Gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen von oberirdischen Gebäude einzuhalten. Gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO gilt dies auch für andere Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen. Die Abstandsflächen müssen dabei auf dem Grundstück selbst liegen (Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO). Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich vorliegend nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Danach betragen die Abstandsflächen außerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten 0,4 H, mindestens aber 3 m. Es sind auch nicht nach Art. 6 Abs. 5a BayBO größere Abstandsflächen von 1 H einzuhalten. Die Bebauung in der maßgeblichen näheren Umgebung, insbesondere auf dem Nachbargrundstück und dem nördlich an das Baugrundstück angrenzenden Grundstück 1017 Gemarkung 3, ist nicht durch Gebäude der Gebäudeklassen 1, 2 oder 3 geprägt. Vielmehr finden sich in der näheren Umgebung bis zu fünfgeschossige Gebäude.

32

Der auf der Mauer aufgesetzte Zaun ist gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO abstandsflächenpflichtig. Der Einfriedung als ganzer kommt aufgrund ihrer Höhe von 6,05 m und der Kombination der 3,45 m hohen geschlossenen Mauer mit dem diese um 2,6 m überragenden und mit Kletterpflanzen zu begrünenden Zaun eine gebäudegleiche Wirkung zu. Die nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO erforderlichen Abstandsflächen werden durch den Zaun nicht eingehalten; sie kommen nahezu vollständig auf dem Nachbargrundstück zum Liegen.

33

Die Einhaltung von Abstandsflächen ist auch nicht aufgrund von Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO entbehrlich. Gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO ist eine Abstandsfläche nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf. Diese abstandsflächenrechtliche Privilegierung ist nur dann anwendbar, wenn und soweit die betrachtete Außenwand unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet wird (BayVGH, B.v. 18.6.2025 – 2 CS 25.718 – juris Rn. 18; B.v. 18.3.2025 – 1 ZB 24.142 – juris Rn. 14; B.v. 11.11.2015 – 2 CS 15.1251 – juris Rn. 9). Bei der geplanten Einfriedung handelt es sich nicht insgesamt nicht um eine grenzständige Anlage. Vielmehr soll lediglich der untere, als Mauer gestaltete Bereich der Einfriedung grenzständig errichtet werden. Der als Sicherheitszaun ausgebildete obere Bereich der Einfriedung wird hingegen nicht auf der Grenze errichtet, sondern soll leicht zur Grundstücksgrenze versetzt auf der Mauer angebracht werden und erfüllt daher die Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO nicht.

34

3. Im Übrigen verstößt die Baugenehmigung nicht gegen nachbarschützende Vorschriften, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Die Baugenehmigung ist weder in nachbarrechtlicher Hinsicht unbestimmt (3.1), noch verletzt sie hinsichtlich des zurückspringenden Terrassengeschosses (3.2) nachbarschützende Vorschriften. Auch hinsichtlich der Mauer (ohne den Zaun) ist keine Verletzung von Nachbarrechten erkennbar (3.3).

35

3.1 Die Baugenehmigung ist nicht in nachbarrechtlicher Hinsicht unbestimmt. Ein Nachbar hat zwar keinen materiellen Anspruch darauf, dass der Bauantragsteller einwandfreie und vollständige Bauvorlagen einreicht (vgl. Gaßner/Reuber in: Busse/Kraus, BayBO, Werkstand 159. EL September 2025, Art. 64 Rn. 84). Nachbarrechte können aber dann verletzt sein, wenn infolge der Unbestimmtheit der Bauvorlagen der Gegenstand und Umfang der Baugenehmigung nicht eindeutig festgestellt und deshalb nicht ausgeschlossen werden kann, dass das genehmigte Vorhaben gegen nachbarschützendes Recht verstößt (vgl. BayVGH, B.v. 5.12.2001 – 26 ZB 01.1775 – juris Rn. 11 m.w.N.; B.v. 25.7.2019 – 1 CS 19.821 – juris Rn. 14; VGH BW, B.v. 23.11.2017 – 3 S 1933/17 – juris Rn. 8; VG München, U.v. 24.11.2014 – M 8 K 13.5076 – juris Rn. 24). Dies gilt insbesondere dann, wenn eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots nicht ausgeschlossen werden kann (vgl. BayVGH, B.v. 31.10.2016 – 15 B 16.1001 – juris Rn. 4; B.v. 5.7.2017 – 9 CS 17.603 – juris Rn. 13, jeweils m.w.N.).

36

Ein solcher Fall ist hier nicht gegeben. Weder hinsichtlich der Höhenbezugspunkte für das zurückgesetzte Terrassengeschoss des Rückgebäudes, noch hinsichtlich der Einfriedung ist eine Unbestimmtheit der

Baugenehmigung gegeben. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf den Beschluss des erkennenden Gerichts vom 26. März 2025 im Verfahren M 8 SN 25.1296 sowie auf den Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 18. Juni 2025 im Beschwerdeverfahren mit dem Aktenzeichen 2 CS 25.718 Bezug genommen. Beide Beschlüsse sind den Beteiligten bekannt, da sie in diesen Verfahren ebenfalls beteiligt waren.

37

3.2 Auch bezüglich des von der Grenze zurücktretenden Terrassengeschosses, insbesondere hinsichtlich der erteilten Befreiung von der festgesetzten geschlossenen Bauweise, bestehen keine Bedenken gegen die Baugenehmigung.

38

3.2.1 Die mit dem Nachgangsbescheid vom 6. Mai 2025 erteilte Befreiung von der festgesetzten geschlossenen Bauweise für das von der Grenze zurücktretende Terrassengeschoss des Rückgebäudes verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten.

39

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. Bei einer Befreiung von einer nachbarschützenden Festsetzung ist der Nachbar schon dann in seinen Rechten verletzt, wenn die Befreiung rechtswidrig ist, weil eine Voraussetzung des § 31 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt ist. Bei einer Befreiung von einer Festsetzung, die nicht (auch) den Zweck hat, die Rechte der Nachbarn zu schützen, richtet sich der Nachbarschutz hingegen nach den Grundsätzen des Rücksichtnahmegebots, welches aus dem Erfordernis der „Würdigung nachbarliches Interessen“ des § 31 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO abzuleiten ist (BayVGh, B.v. 18.6.2018 – 15 ZB 17.635 – juris Rn. 13).

40

Vorliegend kann offenbleiben, ob – was schon zweifelhaft ist – der in dem Bebauungsplan Nr. 998 getroffenen Festsetzung der geschlossenen Bauweise eine (gebietsüberschreitende) drittschützende Wirkung zukommt, da die mit Bescheid vom 6. Mai 2025 erteilte Befreiung rechtmäßig ist.

41

Die Voraussetzungen zur Erteilung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB liegen vor. Die Grundzüge der Planung werden durch den Rücksprung des Terrassengeschosses nicht berührt. Ob die Grundzüge der Planung berührt werden, hängt von der jeweiligen Planungssituation ab. Entscheidend ist, ob die Abweichung dem planerischen Grundkonzept zuwiderläuft. Je tiefer die Befreiung in das Interessengeflecht der Planung eingreift, desto eher liegt der Schluss auf eine Änderung der Planungskonzeption nahe, die nur im Wege der (Um-)Planung möglich ist (vgl. BayVGh, B.v. 14.1.2022 – 1 ZB 21.2577 – juris Rn. 6; BVerwG, B.v. 5.3.1999 – 4 B 5/99 – juris Rn. 6). Angesichts dessen, dass das Rückgebäude auf seiner gesamten Breite mit drei Geschossen grenzständig errichtet werden soll und lediglich das dritte Obergeschoss als Terrassengeschoss zurückspringen soll, handelt es sich nicht um eine, die Grundkonzeption der Planung berührende Abweichung von der festgesetzten geschlossenen Bauweise.

42

Die Abweichung von der festgesetzten Bauweise ist auch städtebaulich vertretbar im Sinne von § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Städtebaulich vertretbar ist in der Regel alles, was unter Berücksichtigung der Planungsgrundsätze nach § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB abwägungsfehlerfrei planbar ist (BayVGh, U.v. 8.12.2015 – 15 B 14.1840 – juris Rn. 25; U.v. 28.11.2013 – 2 B 13.1587 – juris Rn. 36). Vorliegend ist der Rücksprung des Terrassengeschosses mit einer ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da dieser sich nur auf das oberste Geschoss bezieht.

43

Die Befreiung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in dem Tatbestandsmerkmal „Würdigung nachbarlicher Interessen“ zugleich die Vereinbarkeit mit dem bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebot zu prüfen ist (vgl. BVerwG, U.v. 19.9.1986 – 4 C 8/84 – juris Rn. 17). Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme begründet, hängt wesentlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab. Erforderlich ist eine Würdigung der Interessen des Bauherrn an der Erteilung der Befreiung und der Interessen des betroffenen

Nachbarn an einer Verhinderung von Beeinträchtigungen oder Nachteilen durch eine Befreiung. Das Gebot der Rücksichtnahme ist verletzt, wenn unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit des Betroffenen, der Intensität der Beeinträchtigung und der wechselseitigen Interessen das Maß dessen, was billigerweise noch zumutbar ist, überschritten wird (vgl. BVerwG, U.v. 25.2.1977 – IV C 22/75 – BVerwGE 52, 122-131, juris Rn. 22; U.v. 18.11.2004 – 4 C 1/04 – juris Rn. 22).

44

Öffentliche Belange, die dem Vorhaben entgegengehalten werden könnten, sind nicht ersichtlich. Die nachbarlichen Interessen des Klägers werden durch den geplanten Rücksprung nicht unzumutbar beeinträchtigt. Vielmehr wird dadurch auf die Belange des Klägers Rücksicht genommen, da die Belichtungs- und Belüftungssituation für den Kläger trotz der Aufstockung nicht negativ vom bisherigen Zustand abweicht. Der Vortrag des Klägers, ihm werde im rückwärtigen Bereich seines Grundstücks das Recht zum Anbau genommen, wodurch sich das Zurücktreten des Terrassengeschosses als ihm gegenüber rücksichtslos darstelle, verfängt nicht. Das Recht zum grenzständigen Anbau wird dem Kläger durch das Vorhaben nicht genommen. Selbst bei Anbau eines fünfgeschossigen Gebäudes auf dem Nachbargrundstück würde sich dieses seinerseits nicht als rücksichtslos gegenüber dem Rückgebäude auf dem Baugrundstück darstellen. Durch die Verwirklichung der Dachterrasse entlang der nördlichen Grundstücksgrenze in dem Bereich um den das Terrassengeschoss zurücktritt, geht der Bauherr bewusst das Risiko ein, dass in diesem Bereich auch ein späterer Anbau auf dem Nachbargrundstück entstehen kann. Zudem sind an das Vorliegen einer erdrückenden Wirkung im dicht bebauten innerstädtischen Bereich relativ hohe Anforderungen zu stellen, welche auch im Fall eines fünfgeschossigen Anbaus durch den Kläger nicht erfüllt sind.

45

Die Entscheidung der Beklagten über die Befreiung ist auch hinsichtlich der Ermessensausübung nicht zu beanstanden. Die Beklagte hat sich mit den nachbarlichen Interessen des Klägers und den gegenläufigen Interessen des Bauherrn auseinandergesetzt. Ermessensfehler bei der Abwägung sind nicht ersichtlich.

46

3.2.2 Auch im Übrigen werden keine nachbarschützenden Vorschriften durch das Terrassengeschoss des Rückgebäudes verletzt, insbesondere ist die nach Art. 63 BayBO erteilte Abweichung von Art. 6 BayBO nicht zu beanstanden. Entgegen der Ansicht des Klägers erfasst die erteilte Abweichung sämtliche durch das Vorhaben tatsächlich ausgelöste Abstandsflächen, welche das Nachbargrundstück betreffen. Aufgrund der Lage des Baugrundstücks in einem dicht bebauten innerstädtischen Quartier, in dem allenfalls bei wenigen Gebäuden die Abstandsflächen auf eigenem Grund eingehalten werden, ist auch eine Atypik – sofern eine solche weiterhin für erforderlich angesehen wird – gegeben. Auch Ermessensfehler sind nicht ersichtlich. Insoweit wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf die den Beteiligten bekannten Beschlüsse des erkennenden Gerichts vom 26. März 2025 (Az. M 8 SN 25.1296) und des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 18. Juni 2025 (Az. 2 CS 25.718) Bezug genommen.

47

3.3 Hinsichtlich des unteren, als Mauer gestalteten Teils der Einfriedung verletzt die Baugenehmigung ebenfalls keine nachbarschützenden Vorschriften. Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots in Form einer „erdrückenden Wirkung“ der Mauer ist angesichts dessen, dass die Mauer das auf dem Nachbargrundstück vorhandene, grenzständige eingeschossige Seitengebäude nur geringfügig überragen soll, ausgeschlossen.

48

Es ergeben sich auch – anders als für den aufgesetzten Zaun – keine abstandsflächenrechtlichen Bedenken. Insoweit steht die Einfriedung auf der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück. Durch die Aufhebung der Baugenehmigung hinsichtlich des Zaunes bleibt lediglich die grenzständig vorgesehene Mauer zurück, für die gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO keine Abstandsflächen erforderlich sind.

49

Auch hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen werden keine nachbarschützenden Vorschriften verletzt. Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen vermitteln in der Regel keinen Drittschutz (BVerwG, B.v. 11.6.2019 – 4 B 5/19 – juris Rn. 4; B.v. 13.12.2016 – 4 B 29/16 – juris Rn. 5; BayVG, B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 34; B.v. 23.11.2015 – 1 CS 15.2207 – juris Rn. 8). So verhält es sich auch hier. Aus dem Bebauungsplan geht nichts hervor, was einen entsprechenden Willen des Plangebers,

die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen drittschützend auszugestalten, erkennen ließe. Insbesondere finden sich für einen gebietsüberschreitenden Nachbarschutz keinerlei Anhaltspunkte.

50

4. Vorliegend war es möglich die Baugenehmigung nur hinsichtlich des auf die Mauer aufgesetzten Zauns aufzuheben. Zwar ist eine Baugenehmigung grundsätzlich nicht teilbar, da sie die einheitliche und deshalb grundsätzlich unteilbare Feststellung enthält, dass das im Bauantrag beschriebene und zur Genehmigung gestellte Bauvorhaben (s. Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 BayBO) in seiner Gesamtheit nicht gegen zu prüfende öffentlichrechtliche Vorschriften verstößt. Die Baugenehmigung stellt, sofern sie sich nicht ausnahmsweise auf mehrere selbstständige Bauvorhaben bezieht, nicht eine Zusammenfassung von Einzelbaugenehmigungen für die verschiedenen Bauteile eines Bauvorhabens dar (vgl. BayVGh, B. v. 7.8.2012 – 15 CS 12.1147 – juris Rn. 14; U. v. 29.1.2019 – 1 BV 16.232 – BayVBl. 2019, 562, juris Rn. 30). Eine teilweise Aufhebung der Baugenehmigung ist jedoch dann ausnahmsweise möglich, sofern die Teilung der Anlage bautechnisch möglich und mit ihrer vom Bauherr bestimmten Funktion zu vereinbaren ist (vgl. VG München, B.v. 14.4.2020 – M 8 SN 20.1256 – juris Rn. 37). So verhält es sich hier. Die Einfriedung kann bautechnisch jederzeit auch ohne den darauf aufgesetzten Zaun verwirklicht werden. Die Funktion der Mauer als befestigte Einfriedung kann ohne den darauf aufgesetzten Zaun weiter verwirklicht werden. Auch das Rückgebäude sowie die übrigen von der Genehmigung umfassten Teile des geplanten Vorhabens (Vordergebäude am, Tiefgarage) stehen weder bautechnisch noch hinsichtlich ihrer Nutzung in untrennbaren Zusammenhang mit dem Zaun.

51

5. Die Kostenentscheidung richtet sich nach § 155 Abs. 1 VwGO.

52

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit richtet sich nach § 167 VwGO i.V.m. § 708 ff ZPO.