

Titel:

Nachbareilantrag gegen Baugenehmigung, Unbestimmtheit der Baugenehmigung (verneint), Keine Abstandsflächen bei zulässigem Grenzanbau, Einheit von Mauer und daran angebrachtem Zaun, Bebauungsplan, Drittschützende Wirkung von Festsetzungen, Überbaubare Grundstücksflächen, Gebot der Rücksichtnahme, Erdrückende Wirkung (verneint), Abweichung von den Abstandsflächen, Geschlossene Bauweise, Terrassengeschoss, Baugenehmigung, Festsetzungen, Vorhaben, Einfriedung, Nachbarschutz, Festsetzung, Bauantrag, Sofortvollzug, Interessenausgleich, Verletzung, Bauweise, Nachbarn, Mangel, aufschiebende Wirkung, Festsetzungen des Bebauungsplans, aufschiebenden Wirkung, Nachbarrechte, Abstandsflächen, Rücksichtnahmegebot, Abweichungen und Befreiungen

Normenketten:

VwGO § 80a Abs. 3 S. 2, § 80 Abs. 5 i.V.m. § 212a Abs. 1 BauGB
BayVwVfG Art. 37
BayBO Art. 6 Abs. 1 S. 2
BauGB § 30
BauNVO § 15 Abs. 1 S. 2
BayBO Art. 63 Abs. 1
BauGB § 31 Abs. 2

Schlagworte:

Nachbareilantrag gegen Baugenehmigung, Unbestimmtheit der Baugenehmigung (verneint), Keine Abstandsflächen bei zulässigem Grenzanbau, Einheit von Mauer und daran angebrachtem Zaun, Bebauungsplan, Drittschützende Wirkung von Festsetzungen, Überbaubare Grundstücksflächen, Gebot der Rücksichtnahme, Erdrückende Wirkung (verneint), Abweichung von den Abstandsflächen, Geschlossene Bauweise, Terrassengeschoss, Baugenehmigung, Festsetzungen, Vorhaben, Einfriedung, Nachbarschutz, Festsetzung, Bauantrag, Sofortvollzug, Interessenausgleich, Verletzung, Bauweise, Nachbarn, Mangel, aufschiebende Wirkung, Festsetzungen des Bebauungsplans, aufschiebenden Wirkung, Nachbarrechte, Abstandsflächen, Rücksichtnahmegebot, Abweichungen und Befreiungen

Tenor

- I. Der Antrag wird abgelehnt.
- II. Der Antragsteller hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.
- III. Der Streitwert wird auf EUR 7.500,- festgesetzt.

Gründe

I.

1

Der Antragsteller begehrt die Anordnung der aufschiebenden Wirkung seiner Klage vom 15. April 2024, die bei dem erkennenden Gericht unter dem Aktenzeichen M 8 K 24.1924 geführt wird, gegen die Baugenehmigung für Sanierung, Umbau und Erweiterung der auf dem Grundstück FINr. 1020/0 Gemarkung ..., A. ... 8 / U. ... 7 – 12 („Baugrundstück“) befindlichen Feuerwache.

2

Der Antragsteller ist Eigentümer des Grundstücks FINr. 1013 Gemarkung ..., U. ... 14 („Nachbargrundstück“).

3

Das Baugrundstück befindet sich Umgriff des Bebauungsplans Nr. 998 vom 11. September 1975. Das Nachbargrundstück befindet sich nicht in einem durch Bebauungsplan überplanten Gebiet.

4

Der Bebauungsplan enthält unter anderem auch 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 Antragsgegnerin die Erteilung einer Baugenehmigung für umfassende Baumaßnahmen auf dem Baugrundstück. Unter anderem sollen die Gebäude U. ... 7 – 12 unter Erhaltung der straßenseitigen Fassaden abgebrochen werden und an deren Stelle ein neues fünfgeschossiges Bürogebäude mit Satteldach errichtet werden. 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 im Norden eine grenzständige Errichtung des Rückgebäudes vorgesehen, während das dritte Obergeschoss als an der nördlichen Grundstücksgrenze zurücktretendes Terrassengeschoss gestaltet werden soll. Im Bereich des Rücksprungs ist die Entstehung einer teilweise mit einem Vordach überdachten Dachterrasse 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. Auf dem Flachdach des dritten bzw. vierten Obergeschosses sollen zudem mehrere Photovoltaikanlagen angebracht werden. Zwischen dem Rückgebäude und dem neu zu errichtenden Bürogebäude ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück eine etwa 3,45 m hohe Mauer samt daran angebrachtem Sicherheitszaun mit Übersteigschutz („Einfriedung“), der die Mauer um 2,6 m überragt, geplant. Insgesamt soll diese Einfriedung eine Höhe von 6,05 m aufweisen. Die Einfriedung grenzt im westlichen Bereich unmittelbar an das Rückgebäude an. Im östlichen Bereich reicht die Einfriedung bis an den geplanten Fahrradabstellbereich heran. Dieser wiederum schließt an das Bürogebäude an. Die Mauer soll grenzständig als Brandwand zum Nachbargrundstück ausgebildet werden. Der aufgesetzte Zaun soll in der Weise an der Mauer angebracht werden, dass dieser nicht genau auf der Grundstücksgrenze, sondern leicht zurückversetzt steht. Es ist zudem geplant, entlang der Einfriedung Pflanzbeete für Kletterpflanzen anzubringen, die diese im Laufe der Zeit bewachsen sollen. Für das Vorhaben wurde eine Vielzahl an Befreiungen und Abweichungen beantragt, unter anderem eine Abweichung nach Art. 63 BayBO von Art. 6 BayBO wegen der Nichteinhaltung erforderlicher Abstandsflächen zum Nachbargrundstück durch das zurückspringende Terrassengeschoss des Rückgebäudes.

6

Mit Baugenehmigung vom 13. März 2024 genehmigte die Antragsgegnerin den Bauantrag. Die Baugenehmigung enthielt eine Vielzahl an Nebenbestimmungen, Befreiungen und Abweichungen. Auch die beantragte Abweichung von Art. 6 BayBO wegen der Nichteinhaltung der Abstandsflächen zum Nachbargrundstück durch das zurückspringende Terrassengeschoss wurde erteilt.

7

Mit Schriftsatz vom 15. April 2024, eingegangen bei Gericht am selben Tag, hat der Antragsteller durch seinen Bevollmächtigten Klage zum Bayerischen Verwaltungsgericht München erhoben und die Aufhebung der Baugenehmigung der Antragsgegnerin vom 13. März 2024, Az. 2024-1.2-2022-11811-21 beantragt. Über die Klage wurde noch nicht entschieden.

8

Der Antragsteller beantragt im vorliegenden Verfahren:

9

Die aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage des Antragstellers vom 15.04.2024 (Az. M 8 K 24.1924) gegen den Baugenehmigungsbescheid des Antragsgegners vom 13.03.2024 (Az. ...-...) wird angeordnet.

10

Die Baugenehmigung verletze den Antragsteller in geschützten Nachbarrechten. Unter anderem sei die Baugenehmigung in nachbarrechtlich relevanter Weise zu unbestimmt. Es sei nicht erkennbar, welche Abstandsflächen durch das Vorhaben ausgelöst würden und in welchem Umfang diese auf dem Grundstück

des Antragstellers 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 Absturzsicherungen 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 Mauer von 6,05 m eingezeichnet sei. Außerdem verstoße die Baugenehmigung auch gegen die drittschützenden Vorschriften des Abstandsflächenrechts. Die Abstandsflächen seien weder durch das Terrassengeschoss noch durch die Einfriedung eingehalten. Die Baugenehmigung verstoße ferner gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans. Durch das zurückgesetzte Terrassengeschoss werde, ohne dass dafür eine Befreiung erteilt worden sei, von der festgesetzten geschlossenen Bauweise abgewichen. Diese Festsetzung im Bebauungsplan habe nachbarschützende Funktion, auch für Nachbarn außerhalb des Umgriffs der Planung. Es sei einer Festsetzung über die Bauweise am Rande des Plangebiets immanent, dass diese auch dem Schutz der außerhalb des Plangebiets liegenden Nachbarn diene. Durch ein Abrücken des vierten Obergeschosses von der Grenze werde das nachbarschaftliche Austauschverhältnis gestört. Es sei zu befürchten, dass das Baurecht des Antragstellers auf dem Nachbargrundstück in der Folge eingeschränkt werde. Nach der derzeitigen Lage könne der Antragsteller sein Grundstück auch im rückwärtigen Grundstücksbereich mit einem fünfgeschossigen Baukörper bebauen. Das sei in Zukunft nicht mehr möglich. Ein fünfgeschossiger Anbau sei nämlich gegenüber der neu geplanten Dachterrasse auf dem Rückgebäude des Baugrundstücks rücksichtslos, da er diese einmauern würde. Außerdem verstoße die geplante Einfriedung gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Die Einfriedung dürfe in der geplanten Form nicht außerhalb des Bauraums errichtet werden. Es handle sich schon nicht um eine untergeordnete Nebenanlage, die außerhalb des Bauraums im Wege der Ausnahme über § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig sein könne. Selbst wenn man vom Vorliegen einer Nebenanlage ausginge, so fehle es an der Erteilung einer solchen Ausnahme. Eine solche könne jedoch ohnehin nicht erteilt werden, da schon nicht erkennbar sei, inwieweit die Einfriedung zur Absicherung des Grundstücks erforderlich sei. An anderen Zugängen seien auch keine derart massiven Einfriedungen angebracht. Außerdem sei die Einfriedung rücksichtslos, da sie dem Nachbargrundstück „die Luft“ nehme und erdrückende Wirkung habe. Die Situation auf dem Nachbargrundstück sei ohnehin schon sehr beengt. Durch die Einfriedung werde ihm nun auch noch die letzte Freifläche und „die Luft“ genommen.

11

Die Antragsgegnerin beantragt,

12

den Antrag abzuweisen.

13

Zur Begründung wurde einstweilen auf die vorgelegten Behördenakten und die Begründung der streitgegenständlichen Baugenehmigung verwiesen.

14

Zum weiteren Vorbringen der Parteien und zu den übrigen Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte in diesem und im Verfahren in der Hauptsache M 8 K 24.1924 sowie auf die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

II.

15

Der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung gemäß § 80 a Abs. 3 Satz 2, § 80 Abs. 5 VwGO i.V.m. § 212 a BauGB ist zulässig, aber unbegründet.

16

1. Gemäß § 212a Abs. 1 BauGB hat eine Anfechtungsklage eines Dritten gegen die einem anderen erteilte bauaufsichtliche Zulassung keine aufschiebende Wirkung. Das Gericht kann auf Antrag gemäß § 80a Abs. 3 Satz 2 VwGO in entsprechender Anwendung von § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO die aufschiebende Wirkung

der Anfechtungsklage ganz oder teilweise anordnen. Dabei nimmt das Gericht eine eigene, umfassende Abwägung zwischen dem Interesse des Antragstellers auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung einerseits und dem Interesse des Bauherrn an der Ausnutzung seiner Baugenehmigung andererseits vor. Die Interessen des Nachbarn und diejenigen des Bauherrn stehen sich dabei grundsätzlich gleichwertig gegenüber. Im Rahmen dieser Abwägung sind die Erfolgsaussichten der Klage in der Hauptsache als wesentliches, aber nicht einziges Indiz zu berücksichtigen (vgl. Hoppe in: Eyermann, Verwaltungsgerichtsordnung, 16. Auflage 2022, § 80 Rn. 85 ff.).

17

2. Bei Würdigung der maßgeblichen Umstände sind das Interesse des Bauherrn und das öffentliche Interesse am Sofortvollzug hier höher einzuschätzen als das Interesse des Antragstellers an der aufschiebenden Wirkung seiner Klage. Es ist vorliegend davon auszugehen, dass die Baugenehmigung in ihrer derzeitigen Fassung nachbarschützende Rechte des Antragstellers allenfalls in ausräumbarer Weise verletzt. Es entspricht der ständigen Rechtsprechung, dass die aufschiebende Wirkung eines Rechtsbehelfs dann nicht angeordnet werden muss, wenn eine Baugenehmigung zwar möglicherweise Rechte des Antragstellers verletzt, dieser Mangel aber behebbar ist und/oder gegebenenfalls durch einen Nachgangsbescheid für die Zukunft ausgeräumt werden kann (BayVGh, B.v. 4.8.2011 – 2 CS 11.997 – juris Rn. 21; B.v. 24.10.2000 – 26 ZS 99.3637 – juris Rn. 23; B.v. 8.8.2001 – 2 ZS 01.1331 – juris Rn. 8; VG München, B.v. 12.07.2010 – M 8 SN 10.2346 – juris Rn. 74; B.v. 12.9.2017 – M 8 SN 17.3732 – juris Rn. 19).

18

3. Ein Dritter kann eine Baugenehmigung, die einem anderen erteilt wurde, nur dann erfolgreich anfechten, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften verletzt sind, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind und die auch dem Schutz des Nachbarn dienen, weil dieser in qualifizierter und zugleich individualisierter Weise in schutzwürdigen Rechten betroffen ist (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO; vgl. BVerwG, U.v. 26.9.1991 – 4 C 5/87 – juris; BayVGh B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris).

19

4. Eine Verletzung der Rechte des Antragstellers ergibt sich nicht aus einer Unbestimmtheit der streitgegenständlichen Baugenehmigung.

20

Ein Nachbar hat zwar keinen materiellen Anspruch darauf, dass der Bauantragsteller einwandfreie und vollständige Bauvorlagen einreicht (vgl. Gaßner/Reuber in: Bus-se/Kraus, BayBO, Werkstand 156. EL Dezember 2024, 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.).

21

Ein solcher Fall ist hier nicht gegeben. Soweit der Antragsteller geltend macht, aus der Baugenehmigung gehe nicht eindeutig hervor, von welchem Bezugspunkt des Geländes aus die Abstandsflächen für das Terrassengeschoss zu berechnen seien, ist dem nicht zu folgen. Aus den Baueingabeplänen gehen die notwendigen Höhenbezugspunkte eindeutig hervor, indem der Geländeverlauf dargestellt und mehrere Höhenlagen eingezeichnet sind. Daraus wird deutlich, von welchem Bezugspunkt auf der Geländeoberfläche aus jeweils die Abstandsflächen zu berechnen sind. Ferner sind sämtliche abstandsflächenrelevanten Bauteile (Vordach, Photovoltaikanlagen, Brüstungen) in den Plänen dargestellt. Damit können die Wandhöhen aus den Plänen abgemessen und die Abstandsflächen bestimmt werden.

22

Auch hinsichtlich der Einfriedung ist keine Unbestimmtheit der Pläne gegeben. Sowohl aus dem Plan „Schnitte“ (dort Schnitt B und Schnitt 3) als auch aus dem „Freiflächengestaltungsplan Innenhof“ ergibt sich eine Höhe der Einfriedung von insgesamt 6,05 m. Die Höhe der Einfriedung wird im Schnitt B und im Schnitt 3 ab der Schotterschicht gemessen, während im Freiflächengestaltungsplan die Höhe der Einfriedung ab

den Bodenplatten gemessen wird. Misst man im Freiflächengestaltungsplan an derselben Stelle, an der auch im Schnitt B gemessen wird, ab dem Schotter, so ergibt sich auch dort eine Höhe der Einfriedung von 6,05 m. Unabhängig davon käme es aber auf etwaige Diskrepanzen zwischen dem Freiflächengestaltungsplan und den Bauplänen nicht an. Maßgeblich sind nur die Darstellungen des Vorhabens in den Bauplänen. Die Freiflächengestaltungspläne treffen regelmäßig keine Aussage über die Höhe der zu errichtenden baulichen Anlagen und können eine Widersprüchlichkeit zu den maßgeblichen Bauplänen insoweit nicht verursachen.

23

5. Eine Verletzung nachbarlicher Rechte durch die geplante Einfriedung ist ebenso nicht gegeben. Auf einen etwaigen Verstoß gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans zu den überbaubaren Grundstücksflächen kann sich der Antragsteller nicht berufen (5.1). Im Übrigen verstößt das Vorhaben weder gegen das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme (5.2) noch gegen die Regelungen des Abstandsflächenrechts (5.3).

24

5.1 Der Antragsteller kann nicht mit dem Vortrag durchdringen, die Errichtung der Einfriedung halte die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht ein und eine notwendige Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans sei diesbezüglich nicht erteilt worden. Insoweit fehlt es schon an einem Verstoß gegen eine drittschützende Vorschrift.

25

§ 30 BauGB ist als solcher grundsätzlich nicht nachbarschützend. Dem Ortsgesetzgeber steht es allerdings grundsätzlich frei, eine Festsetzung eines Bebauungsplans statt ausschließlich aus städtebaulichen Gründen auch zum Schutze Dritter zu treffen und er darf dies regelmäßig selbst und ohne Bindung an das Eigentumsrecht des Nachbarn entscheiden (BVerwG, U. v. 16.09.1993 – 4 C 28.91 – juris Rn. 11; BayVGh, B.v. 11.08.2021 – 15 CS 21.1775 – juris Rn. 13). 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 (BayVGh, B.v. 15.6.2021 – 9 CS 21.817 – juris Rn. 17; B.v. 28.5.2014 – 9 CS 14.84 – juris Rn. 17; B.v. 29.7.2014 – 9 CS 14.1171 – juris Rn. 15; B.v. 12.7.2016 – 15 ZB 14.1108 – juris Rn. 11) oder (einzelne) Grundstückseigentümer schützen oder begünstigen soll (OVG NW, U.v. 18.4.1991 – 11 A 696/87 – juris Rn. 52). Ob dies der Fall ist, ist durch Auslegung des Schutzzwecks der jeweiligen Festsetzung im konkreten Einzelfall zu ermitteln, wobei sich ein entsprechender Wille unmittelbar aus dem Bebauungsplan selbst (etwa kraft ausdrücklicher Regelung von Drittschutz), aus seiner Begründung, aus sonstigen Vorgängen im Zusammenhang mit der Planaufstellung oder aus einer wertenden Beurteilung des Festsetzungszusammenhangs ergeben kann (BayVGh, B.v. 24.7.2020 – 15 CS 20.1332 – juris Rn. 23; B.v. 18.6.2018 – 15 ZB 17.635 – juris Rn. 16; B.v. 11.08.2021 – 15 CS 21.1775 – juris Rn. 13). Vor allem den im Planungsverband zu einer „Schicksalsgemeinschaft“ zusammengeschlossenen Grundeigentümern sollen die Festsetzungen eines Bebauungsplanes, sofern sie eine nachbarschützende Funktion haben, Abwehrrechte vermitteln (BVerwG, U.v. 14.12.1973 – IV C 71.71 – juris Rn. 28). Jedoch kann der Plangeber die Festsetzungen auch derart gestalten, dass sie gebietsüberschreitend, also auch für Grundeigentümer außerhalb des Plangebiets, Nachbarschutz vermitteln (BVerwG, U.v. 14.12.1973 – IV C 71.71 – juris Rn. 28; Dirnberger in: Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Werkstand 156. EL Dezember 2024, Art. 66 Rn. 343).

26

Vorliegend vermittelt die Festsetzung über die überbaubaren Grundstücksflächen keinen Nachbarschutz. 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; BayVGh, B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 34; B.v. 23.11.2015 – 1 CS 15.2207 – juris Rn. 8). 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.

27

5.2 Ein Verstoß gegen das in § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO verankerte bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme durch die geplante Einfriedung ist ebenfalls nicht gegeben.

28

Inhaltlich zielt das Gebot der Rücksichtnahme darauf ab, solche Spannungen und Störungen möglichst zu vermeiden, die durch eine unverträgliche Grundstücksnutzung entstehen können. Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme begründet, hängt wesentlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung derer ist, auf die Rücksicht zu nehmen ist, umso mehr kann Rücksichtnahme verlangt werden. Je verständlicher und unabweisbarer die Interessen desjenigen sind, der das Vorhaben verwirklichen will, umso weniger ist Rücksicht zu nehmen (vgl. BVerwG, U.v. 25. 2. 1977 – 4 C 22/75 – juris Rn. 22). Für eine sachgerechte Beurteilung des Einzelfalls kommt es wesentlich auf eine Abwägung zwischen dem, was dem Rücksichtnahmebegünstigten einerseits und dem Rücksichtnahmeverpflichteten andererseits nach Lage der Dinge zuzumuten ist. 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 a.a.O.; U.v. 18.11.2004 – 4 C 1/04 – juris Rn. 22).

29

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass von dem Vorhaben unzumutbare Störungen für den Antragsteller ausgehen, die zu einer Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme führen würden. Insbesondere kommt der geplanten Einfriedung keine „erdrückende“ Wirkung zu. Hauptkriterien bei der Beurteilung einer „abriegelnden“ bzw. „erdrückenden“ Wirkung sind die Höhe des Bauvorhabens, seine Länge sowie die Distanz der baulichen Anlage in Relation zur Nachbarbebauung (vgl. BayVGh, B.v. 5.12.2012 – 2 CS 12.2290 – juris Rn. 9; B.v. 17.7.2013 – 14 ZB 12.1153 – juris Rn. 14; B.v. 5.9.2016 – 15 CS 16.1536 – juris Rn. 30). Ein Vorhaben übt dann „erdrückende“ bzw. „einmauernde“ Wirkung gegenüber dem Nachbarn aus, wenn es in Höhe und Volumen ein Übermaß besitzt und auch nicht annähernd den vorhandenen Gebäuden gleichartig ist (vgl. BayVGh, B.v. 12.9.2013 – 2 CS 13.1351 – juris Rn. 5 m.w.N.). Eine erdrückende Wirkung scheidet regelmäßig schon aus, wenn der geplante Baukörper nicht erheblich höher ist als der des klagenden Nachbarn (BayVGh, B.v. 11.5.2010 – 2 CS 10.454 – juris Rn. 5; B.v. 5.12.2012 – 2 CS 12.2290 – juris Rn. 9). Dies gilt insbesondere dann, wenn beide Gebäude im dicht bebauten städtischen Bereich liegen (vgl. BayVGh, v. 20.4.2010 – 2 ZB 07.3200 – juris Rn. 3; B.v. 11.5.2010 – 2 CS 10.454 – juris Rn. 5; U.v. 7.10.2010 – 2 B 09.328 – juris Rn. 22; B.v. 5.12.2012 – 2 CS 12.2290 – juris Rn. 9).

30

Angesichts des Umstands, dass der als Mauer ausgebildete Abschnitt der Einfriedung nur etwa so hoch ist wie das auf dem Nachbargrundstück entlang der gemeinsamen Grenze befindliche Gebäude und der darüber hinausragende Zaun offen, und damit licht- und luftdurchlässig gestaltet ist, kann von einer erdrückenden Wirkung keine Rede sein. Die Absicht, den Zaun in Zukunft mit rankenden Pflanzen bewachsen zu lassen, vermag daran nichts zu ändern. Die geplante Bepflanzung ist nicht Teil der Einfriedung. Das Gericht verkennt dabei nicht, dass die bauliche Situation auf dem Nachbargrundstück aufgrund seines Zuschnitts und seiner Lage in einem dicht bebauten Quartier bereits beeengt ist. Durch die Einfriedung wird diese Situation jedoch nicht erheblich verschlechtert.

31

5.3 Zuletzt liegt auch kein Verstoß gegen Art. 6 BayBO durch die geplante Einfriedung vor. Gemäß Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. b BayBO sind die Abstandsflächen Teil des Prüfprogramms im vereinfachten Verfahren.

32

Was die geplante Einfriedung anbelangt werden durch diese wegen Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO schon keine Abstandsflächen ausgelöst. Gemäß Art. 6 BayBO sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen von oberirdischen Gebäude einzuhalten. Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen (Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO). Nach Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO ist eine Abstandsfläche nicht erforderlich vor Außenwänden, die an der Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder darf. Art. 6 BayBO ist in seiner Gesamtheit nachbarschützend (BayVGh B.v. 30.11.2005 – 1 CS 05.2535 – juris Rn. 19).

33

Auf dem Baugrundstück darf bzw. muss auch planungsrechtlich an die Grenze gebaut werden, da der Bebauungsplan ausdrücklich die geschlossene Bauweise für das Plangebiet festsetzt. Die Einfriedung hält

sich an diese Festsetzung, da sie grenzständig errichtet werden soll. Der untere als Mauer geplante Bereich der Einfriedung steht auf der Grenze. Dass der obere, als Zaun ausgebildete Teil der Einfriedung nicht auf der Grenze steht, sondern aufgrund der Art der Anbringung an der Mauer leicht von der Grenze abrückt, steht dem nicht entgegen. Die beiden Komponenten der Einfriedung lassen sich nicht getrennt voneinander beurteilen. Anders als bei einem Terrassengeschoss bildet der obere, als Zaun ausgebildete Bereich keine zurückversetzte Außenwand, die eine eigene Abstandsfläche einhalten muss. Vielmehr sind Mauer und Zaun zusammen als Einheit zu betrachten die auch hinsichtlich der Abstandsflächen nur einheitlich behandelt werden kann.

34

6. In Bezug auf das zurückversetzte Terrassengeschoss werden nachbarliche Rechte des Antragstellers allenfalls in ausräumbarer Weise verletzt. Hinsichtlich der Vorschriften über die Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) ist keine Verletzung nachbarlicher Rechte ersichtlich (6.1). In Bezug auf die fehlende Einhaltung der geschlossenen Bauweise durch das zurückversetzte Terrassengeschoss ohne Erteilung einer entsprechenden Befreiung liegt – sofern der Antragsteller diesen überhaupt geltend machen kann – ein bis zur Entscheidung in der Hauptsache behebbarer Mangel vor (6.2).

35

6.1 Das zurückspringende Terrassengeschoss verstößt nicht gegen Art. 6 BayBO. Es wurde gemäß Art. 63 Abs. 1 BayBO eine Abweichung von Art. 6 BayBO erteilt. Diese Abweichung ist rechtmäßig und der Antragsteller wird durch sie nicht in seinen Rechten verletzt.

36

Gemäß Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO soll die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Anforderungen zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

37

Bei Abweichungen von drittschützenden Vorschriften, wie vorliegend Art. 6 BayBO, kann der Nachbar die objektive Rechtswidrigkeit einer nach Art. 63 BayBO erteilten Abweichung rügen (BayVGh, B.v. 16.7.2007 – 1 CS 07.1340 – juris Rn. 17; Weinmann in: BeckOK Bauordnungsrecht Bayern, Spannowsky/Manssen, 30. Edition, Stand 1.1.2024, Art. 63 Rn. 30; Dhom/Simon in: Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Werkstand 154. EL Juni 2024, Art. 63 Rn. 35). Denn er hat nicht nur einen Anspruch darauf, dass seine eigenen Belange sachgerecht ermittelt und in die Abwägung eingestellt werden. Vielmehr ist er auch dann in seinen Rechten verletzt, wenn die Abweichung aus einem anderen Grund, etwa weil sie nicht mit den öffentlichen Belangen zu vereinbaren ist, objektiv rechtswidrig ist (BayVGh, B.v. 16.7.2007 – 1 CS 07.1340 – juris Rn. 17; Dhom/Simon in: Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Werkstand 154. EL Juni 2024, Art. 63 Rn. 35).

38

Vorliegend ist die erteilte Abweichung objektiv rechtmäßig. Sie erfasst – entgegen der Ansicht des Antragstellers – nach ihrem Wortlaut und dem objektivem Erklärungswert (§ 133 BGB analog) sämtliche durch das Vorhaben tatsächlich ausgelöste Abstandsflächen, welche das Nachbargrundstück betreffen (vgl. zur Auslegung des Inhalts von Verwaltungsakten: Stelkens in: Stelkens/Bonk/Sachs, Verwaltungsverfahrensgesetz, 9. Auflage 2018, § 35 Rn. 71 ff.). Schon der Antrag auf Abweichung beschränkt sich in seinem Wortlaut nicht auf die durch die Außenwand des Terrassengeschosses ausgelösten Abstandsflächen oder auf eine bestimmte Quadratmeterzahl, sondern fragt unterschiedslos nach den „durch das zurückspringende Terrassengeschoss des Rückgebäudes“ ausgelösten Abstandsflächen. Diese Fragestellung erfasst bereits sämtliche, auch durch andere Bauteile wie etwa das Vordach oder die Umwehrungen anfallende Abstandsflächen. Auch nimmt die Begründung der Erteilung der Abweichung in ihrem Wortlaut keine Beschränkung vor.

39

Es kann offenbleiben, ob die Erteilung einer Abweichung nach Art. 63 BayBO weiterhin eine Atypik voraussetzt, da eine solche hier zweifelsohne vorliegt. Die Lage des Grundstücks in einem dicht bebauten großstädtischen Innenstadtkomplex, in dem – wie hier – allenfalls bei wenigen Gebäuden die Abstandsflächen ausschließlich auf eigenem Grund eingehalten werden, vermittelt eine besondere Atypik, die eine Abweichung von der Einhaltung der Regelabstandsflächen gegenüber Nachbarn rechtfertigt

(BayVGH, B.v. 22.1.2020 – 15 ZB 18.2547 – juris, Rn. 36). Darüber hinaus sind auch Ermessensfehler nicht ersichtlich.

40

6.2 Es ist richtig, dass das geplante Terrassengeschoss von der im Bebauungsplan festgesetzten geschlossenen Bauweise abweicht und es daher einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von dieser Festsetzung bedurft hätte.

41

Offenbleiben kann, ob der Antragsteller sich auf diesen Mangel überhaupt berufen kann. Es ist schon zweifelhaft, ob die Festsetzung der geschlossenen Bauweise in dem Bebauungsplan (gebietsüberschreitende) drittschützende Wirkung hat. Selbst wenn man aber davon ausginge, dass der Festsetzung der geschlossenen Bauweise (gebietsüberschreitende) drittschützende Wirkung zukommt, so würde allein die fehlende Befreiung von der Festsetzung nicht ausreichen, um die aufschiebende Wirkung anzuordnen. Eine entsprechende Befreiung kann bis zur mündlichen Verhandlung in der Hauptsache ermessensfehlerfrei erteilt und der Mangel dadurch leicht behoben werden. Die Grundzüge der Planung werden 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, nicht berührt. Die Abweichung von der festgesetzten Bauweise ist auch städtebaulich vertretbar im Sinne von § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, da sie sich nur auf ein Geschoss bezieht. Zudem ist festzustellen, dass der geplante Rücksprung nicht zu einem Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme führt. Durch den Rücksprung wird vielmehr auf die Belange des Antragstellers Rücksicht genommen, da dadurch die Belichtungs- und Belüftungssituation für den Antragsteller trotz der Aufstockung nicht negativ vom bisherigen Zustand abweicht. Der Vortrag des Antragstellers, ihm werde im rückwärtigen Bereich seines Grundstücks das Recht zum Anbau genommen, wodurch sich das Zurücktreten des Terrassengeschosses als ihm gegenüber rücksichtslos darstelle, greift ebenfalls nicht. Das Recht zum grenzständigen Anbau wird dem Antragsteller 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 das Gericht auch im Fall eines fünfgeschossigen Anbaus durch den Antragsteller nicht als erfüllt ansieht. Das Gericht darf zwar keine eigene Ermessensentscheidung durchführen und sich somit an die Stelle der Behörde setzen. Die Befreiung kann durch die Antragsgegnerin indes ohne Ermessensfehler erteilt werden.

42

7. Die Kostenentscheidung richtet sich nach § 154 Abs. 1 VwGO.

43

Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. dem Streitwertkatalog.