VG Ansbach, Urteil v. 01.07.2026 – AN 9 K 25.1239

Titel:

Drittschutz von Baugrenzen und Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Normenketten:

BauGB Art. 31 Abs. 2
BauNVO § 15
BayBO Art. 6
VwGO § 113 Abs. 1 S. 1

Leitsätze:

1. Eine Baugenehmigung kann vom Nachbarn nur erfolgreich angefochten werden, wenn sie gegen eine im Baugenehmigungsverfahren zu prüfende, gerade seinem Schutz dienende Vorschrift verstößt. Das ist der Fall, wenn in dieser Norm das geschützte Interesse, die Art seiner Verletzung und der Kreis der geschützten Personen hinreichend klargestellt und bestimmt sind. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die gerichtliche Prüfung ist darauf beschränkt, ob durch die angegriffene Baugenehmigung Vorschriften verletzt sind, die dem Nachbarn einen Abwehranspruch gegen das Vorhaben vermitteln und die zum Prüfungsmaßstab der Baugenehmigung gehören. (Rn. 22 – 23) (redaktioneller Leitsatz)
3. Festsetzungen im Bebauungsplan zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur maximalen Geschosshöhe, von denen vorliegend Befreiungen erteilt wurden, sind grundsätzlich nicht drittschützend, da ein Bebauungsplan grundsätzlich ausschließlich im öffentlichen Interesse liegende Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung trifft. Drittschutz ist nur dann gegeben, wenn dies die planende Gemeinde wollte, was durch Auslegung zu ermitteln ist. (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)
4. Das Drittschutz vermittelnde Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme in Drittschutz bewirkt, dass eine bauliche Anlage im Einzelfall unzulässig ist, wenn von ihr Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die für den Nachbarn unter Berücksichtigung des Charakters der näheren Umgebung die Grenze der Zumutbarkeit überschreiten. Das ist bei einer Verschattung nur anzunehmen, wenn das Nachbargebäude förmlich „eingemauert“ oder „erdrückt“ würde. (Rn. 30 – 32) (redaktioneller Leitsatz)
5. Das Bauplanungsrecht vermittelt grundsätzlich keinen Schutz des Nachbarn vor neuen Einsichtsmöglichkeiten; eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme kommt nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen in Betracht. (Rn. 35) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbarrechtsschutz, Abstandsflächen, Rücksichtnahmegebot, Befreiung vom Bebauungsplan, Einsichtmöglichkeiten, Erschließung, Kostenentscheidung, Nachbarklage gegen Baugenehmigungen für zwei Doppelhaushälften zu Wohnzwecken (abgewiesen)., Drittschutz von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche (verneint)., Festsetzungen in Bebauungsplänen zum Maß der baulichen Nutzung, die aus einer Zeit stammen, in der man über Drittschutz nicht vertieft nachgedacht hat, können nachträglich subjektiv-rechtlich aufgeladen werden, wenn die Festsetzung nach der Konzeption des Plangebers in einem wechselseitigen, die Planbetroffenen zu einer rechtlichen Schicksalsgemeinschaft verbindenden Austauschverhältnis stehen (anknüpfend an die „Wannsee“-Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, U.v. 9.8.2018 – 4 C 7/17 – vorliegend aber verneint)., Drittschutz von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche (verneint), Maß der baulichen Nutzung, Einsichtsmöglichkeiten

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Die Kläger tragen die Kosten des Verfahrens mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen, die diese selbst tragen.

3. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1
Die Kläger begehren mit ihrer Klage Rechtsschutz gegen die den Beigeladenen vom Landratsamt … erteilten Baugenehmigungen für die Errichtung zweier Doppelhaushälften.

2
Die Kläger sind Wohn- und Teileigentümer des Grundstücks FlNrn. …, Gemarkung … im … im Markt … Das unbebaute Baugrundstück FlNr. … grenzt südlich an das Grundstück der Kläger an. Das Grundstück der Kläger ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. Beide Grundstücke befinden sich im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans … Nr., der unter anderem ein allgemeines Wohngebiet, Baugrenzen und zwei Vollgeschosse (E + 1) mit einer Geschosshöhe von jeweils 2,75 m und einer Dachneigung von 30 bis 38 Grad festsetzt.

3
Mit Antrag vom 26. Februar bzw. 5. März 2025 beantragten die Beigeladenen beim Landratsamt … die Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung zweier Doppelhaushälften (Haus A und B) mit Garage, Stellplätzen und Schuppen. Das Bauvorhaben bedürfe einer Befreiung, da die Baugrenze in östlicher Richtung um 2,575 m überschritten werde. Entsprechend der genehmigten Baupläne soll die Wandhöhe an der nördlichen und damit den Klägern gegenüberliegenden Außenwand ab bestehendem Gelände zwischen 5,64 m und 6,11 m erreichen. Aufgrund geplanter, geringfügiger Abgrabungen im nördlichen Grundstücksbereich ist hinsichtlich des künftigen Geländes eine Wandhöhe der nördlichen Außenwand zwischen 5,955 m und 6,205 m Gegenstand des Vorhabens. Bei einer Dachneigung von 38 Grad soll der in Ost-West-Richtung ausgerichtete First eine Höhe von bis zu 10,575 m erreichen. Das Doppelhaus soll in einer Entfernung von 6 m zum klägerischen Grundstück errichtet werden.

4
Mit Formblättern vom 13. bzw. 17. März 2025 beantragten die Beigeladenen eine weitere Befreiung hinsichtlich der festgesetzten Geschosshöhe von 2,75 m auf eine geplante Geschosshöhe von 2,805 m bis 2,852 m bzw. 2,825 m bis 2,865 m.

5
Mit Beschluss vom 25. März 2025 erteilte der Markt … das gemeindliche Einvernehmen, insbesondere auch zur Erteilung der beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

6
Mit Bescheiden vom 1. April 2025, zur Post gegeben am 3. April 2025, erteilte der Beklagte die streitgegenständlichen Baugenehmigungen. Zudem wurden Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans wegen Überschreitung der Baugrenzen und der Geschosshöhe erteilt. In den Bescheiden führte der Beklagte unter anderem aus, dass die Voraussetzungen zur Erteilung der Befreiungen vorlägen. Nachbarliche Belange seien nicht beeinträchtigt, da die im Bebauungsplan festgesetzte Traufhöhe von 6,10 m weiterhin eingehalten werde. Im Übrigen wird auf die Bescheidsbegründung verwiesen.

7
Mit Schriftsatz vom 3. Mai 2025, bei Gericht am 5. Mai 2025 eingegangen, erhoben die Kläger gegen diese Baugenehmigungsbescheide Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht Ansbach und stellten einen Antrag nach § 80 Abs. 5 VwGO, der unter dem Aktenzeichen AN 9 S 25.1238 geführt wurde.

8
Zur Begründung tragen sie mit Schriftsatz vom 20. Mai 2025 vor, dass es ihnen in erster Linie um die zu erwartende Verschattung und die Einschränkungen ihrer Privatsphäre bei der Nutzung der Veranda gehe. Die Klägerin zu 1) habe die Betreuung über den Kläger zu 2) inne, der an Asperger-Autismus leide. Der Kläger zu 2) werde den Außenbereich niemals nutzen, wenn er dort gesehen werde. Eine Nachbarbeteiligung sei vorliegend unterblieben. Die Klägerin zu 1) habe den Bauherren bereits am 13. Februar 2025 einen Lösungsvorschlag unterbreitet. Außerdem sei der Grenzverlauf zwischen dem eigenen Grundstück und dem Baugrundstück unklar, nachdem ein umgestürzter Grenzstein aufgefunden worden sei. Ein Termin des Vermessungsamtes finde frühestens im Juni 2025 statt. Mit Schriftsatz vom 23. Juli 2025 wurde der klägerische Vortrag ergänzt. Demnach werde die hängige Geländeoberfläche als

zusätzliche Belastung angesehen. Außerdem sehe man die Versickerungsmöglichkeiten bei Regenereignissen als unzureichend an. Wegen weiterer Einzelheiten wird auf die Schriftsätze Bezug genommen.

9
Die Kläger beantragen,

Die Baugenehmigungen vom 1. April 2025 werden aufgehoben.

10
Der Beklagter beantragt,

Die Klage wird abgewiesen.

11
Zur Begründung wird vorgetragen, die Baugenehmigungen verletzten die Kläger nicht in ihren Rechten, insbesondere würden die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO eingehalten. Soweit eine Nachbarrechtsverletzung auf Grund der Einsichtnahme auf die Terrasse der Kläger geltend gemacht werde, sei darauf zu verweisen, dass das Bauplanungsrecht keinen generellen Schutz vor unerwünschten Einblicken vermittle. Die Möglichkeit der Einsichtnahme sei grundsätzlich nicht städtebaulich relevant. In bebauten innerörtlichen Bereichen gehöre es zur Normalität, dass von benachbarten Grundstücken bzw. Gebäuden aus Einsicht in andere Grundstücke und Gebäude genommen werden könne. Auch über das Gebot der Rücksichtnahme werde in bebauten Ortslagen daher kein genereller Schutz des Nachbarn vor jeglichen Einsichtsmöglichkeiten vermittelt. Allenfalls in besonderen, von den Umständen des jeweiligen Einzelfalls geprägten Ausnahmefällen könne sich unter dem Gesichtspunkt der Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme etwas Anderes ergeben. Ein solcher Ausnahmefall liege hier nicht vor. Die gesetzlich normierten Abstandsflächen würden eingehalten. Die Wohngebäude befänden sich innerhalb der durch den Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen. Den Klägern sei es im Übrigen grundsätzlich zuzumuten, ihre Räumlichkeiten, in die potenziell von den Nachbarn aus eingesehen werden könne, durch in Innerortslagen typische Sichtschutzeinrichtungen, wie z.B. Vorhänge, Jalousien oder ähnliches, vor ungewollter Einsichtnahme zu schützen. Auch der Einblick auf den Gartenbereich der Kläger führe nicht zu einem Verstoß gegen das Rücksichtnamegebot. Auch hier liege kein unzumutbarer Ausnahmefall vor. Allein der Umstand, dass durch die Bebauung des Nachbargrundstückes der Einblick auf die Veranda der Kläger ermöglicht werde, stelle keinen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot dar.

12
Die Beigeladenen zu 1) und 2) tragen vor, es seien ausschließlich Befreiungen von nicht nachbarschützenden Festsetzungen erteilt worden. Die Kläger würden durch das Bauvorhaben nicht unzumutbar in ihrer Privatsphäre gestört. Von einer erdrückenden Wirkung des Baukörpers könne man nicht ausgehen, da die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten würden. Es sei insbesondere daran zu denken, dass das Anwesen der Kläger vermutlich höher sei als das neu zu bauende Haus. Überdies bleibe es den Klägern unbenommen, auf ihrem Grundstück eine Bepflanzung vorzunehmen, welche Einsichtmöglichkeiten der Beigeladenen verhindere. Den Beigeladenen sei überhaupt nicht daran gelegen, in die Wohnräume der Kläger Einsicht zu nehmen. Auch sei das Doppelhaus so geplant, dass lediglich die Haustüren zur Seite der Kläger zeigten. Der Garten und die Wohnräume der Beigeladenen seien genau auf der gegenüberliegenden Seite geplant, so dass von dort in die Wohnräume der Kläger ohnehin nicht Einsicht genommen werden könne.

13
Der Beigeladene zu 3) äußerte sich im Verfahren nicht.

14
Mit Beschluss vom 13. Juni 2025 lehnte das Verwaltungsgericht Ansbach den Antrag im einstweiligen Rechtsschutzverfahren ab (AN 9 S 25.1238).

15
Mit Schreiben vom 8. Juli 2025 wurden die Beteiligten zum möglichen Erlass eines Gerichtsbescheides angehört. Mit Gerichtsbescheid vom 18. August 2025 wies der Einzelrichter, auf den der Rechtstreit mit Beschluss vom 4. August 2025 übertragen worden war, die Klage ab. Ausweislich der Postzustellungsurkunde wurde der Gerichtsbescheid den Klägern am 22. August 2025 zugestellt.

16
Mit Schriftsatz vom 22. September 2025, bei Gericht am selben Tag eingegangen, zeigte die Klägervertreterin dem Gericht ihr Mandat an und beantragte die Durchführung einer mündlichen Verhandlung. Zur weiteren Begründung führt sie im Wesentlichen aus, die Festsetzungen des Bebauungsplans, von denen der Beklagte den Beigeladenen Befreiungen erteilt habe, seien drittschützend. Aus der Plankonzeption ergebe sich, dass durch die Baugrenzen ein ausreichender Abstand zwischen den einzelnen Gebäuden gewährleistet werden solle. Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe solle aufgrund der Hanglage die Entstehung übergroßer Baukörper verhindern.

17
In der mündlichen Verhandlung am 30. Juni 2026 verhandelten die Beteiligten zur Sache. Die Klägervertreterin und der Beklagte stellten die schriftsätzlich angekündigten Anträge. Die Beigeladenen zu 1) und 2) erklärten, sie würden keinen Antrag stellen. Der Beigeladene zu 3) war nicht anwesend.

18
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die beigezogenen Behördenakten, die Gerichtsakten im vorliegenden Verfahren und im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes (AN 9 S 25.1238) sowie auf die Niederschrift der mündlichen Verhandlung Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

19
Da die Kläger durch ihre Prozessbevollmächtigte innerhalb eines Monats ab Zustellung des Gerichtsbescheides vom 18. August 2025 die Durchführung der mündlichen Verhandlung beantragt haben (§ 84 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 VwGO), gilt dieser gemäß § 84 Abs. 3 Hs. 2 VwGO als nicht ergangen.

20
Die Klage, über die gemäß § 102 Abs. 2 VwGO trotz Ausbleibens des Beigeladenen zu 3) in der mündlichen Verhandlung verhandelt und entschieden werden durfte, ist zulässig, aber unbegründet.

21
1. Die streitgegenständlichen Baugenehmigungen vom 1. April 2025 sind rechtmäßig und verletzten die Kläger nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

22
Der Nachbar kann die Baugenehmigung mit dem Ziel der Aufhebung nur dann erfolgreich angreifen, wenn sie rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit auf der Verletzung von Normen beruht, die nicht nur im Interesse der Allgemeinheit erlassen sind, sondern gerade dem Schutz eines von der Allgemeinheit abgrenzbaren Personenkreises, namentlich des betroffenen Nachbarn, zu dienen bestimmt sind (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Das ist der Fall, wenn in dieser Norm das geschützte Interesse, die Art seiner Verletzung und der Kreis der geschützten Personen hinreichend klargestellt und bestimmt sind (ständige Rechtsprechung, vgl. BVerwG, U.v. 28.4.1967 – IV C 10.65; U.v. 15.7.1987 – 4 C 56/83; U.v. 26.9.1991 – 4 C 5.87; BVerwGE 89, 69; BayVGH, B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – m.w.N. – juris). Weiter ist nur die Verletzung von drittschützenden Normen maßgeblich, die zum Prüfungsumfang im bauaufsichtlichen Verfahren gehören. Dementsprechend findet im gerichtlichen Verfahren keine umfassende Rechtmäßigkeitskontrolle statt. Die Prüfung ist darauf beschränkt, ob durch die angegriffene Baugenehmigung Vorschriften verletzt sind, die dem Nachbarn einen Abwehranspruch gegen das Vorhaben vermitteln und die zum Prüfungsmaßstab der Baugenehmigung gehören.

23
Im vorliegenden Fall wurden die streitgegenständlichen Doppelhaushälften rechtmäßig im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO behandelt. Prüfungsgegenstand waren die Vorschriften über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach den §§ 29 bis 38 BauGB und die Vorschriften über die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO. Daran gemessen kann eine Verletzung von Nachbarrechten nicht erkannt werden. Im Einzelnen ist Folgendes auszuführen:

24
a) Die streitgegenständlichen Bauvorhaben verstoßen nicht gegen Abstandsflächenrecht. Nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO müssen vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen freigehalten werden, deren Tiefe sich gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 1 BayBO nach der Wandhöhe, nämlich dem Maß von der

Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO), bemisst. Die Höhe von Dächern wird nach Art. 6 Abs. 4 Satz 3 BayBO bis zu einer Dachneigung von 70 Grad zu einem Drittel zur Wandhöhe hinzugerechnet. Die Abstandsflächen haben nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO das 0,4-fache dieses Maßes, mindestens aber 3 m zu betragen, müssen nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO auf dem Baugrundstück selbst liegen und dürfen sich mit anderen Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 3 BayBO nicht überdecken. Die Vorschriften über das Abstandsflächenrecht dienen in ihrer Gesamtheit auch dem Nachbarschutz (vgl. BayVGH, B.v. 30.11.2005 – 1 CS 05.2535; B.v. 13.12.2004 – 20 CS 04.2915 – juris).

25
Bei der Bemessung der Abstandsflächen vor der zum klägerischen Anwesen blickenden Nordseite des Doppelhauses, auf deren Einhaltung sich die Kläger allein berufen können, sind aufgrund der Abgrabungen im Rahmen der geplanten Geländemodellierung im nördlichen Grundstücksbereich die Maße ab der künftigen Geländeoberfläche heranzuziehen, sodass von einer Wandhöhe der nördlichen Außenwand zwischen 5,955 m und 6,205 m auszugehen ist. Bei einer Dachneigung von 38 Grad soll der in Ost-West-Richtung ausgerichtete First eine Höhe von bis zu 10,575 m erreichen. Demzufolge ergeben sich einzuhaltende Abstandsflächen von (6,205 m + 4,37 m/3) x 0,4 = 3,065 m an der nordwestlichen Gebäudeecke des Vorhabens sowie von (5,955 m + 4,37 m/3) x 0,4 = 2,965 m an der nordöstlichen Gebäudeecke des Vorhabens, womit dort das Mindestmaß von 3 m einzuhalten ist. Das Doppelhaus soll in einer Entfernung von 6 m zum Grundstück der Kläger, mithin also in rund der doppelten Entfernung als gesetzlich vorgeschrieben, errichtet werden.

26
Eine Aussage über den exakten Grundstücksgrenzverlauf beinhalten die Planunterlagen insoweit nicht. Die zuletzt in der mündlichen Verhandlung von der Klägervertreterin vorgetragenen Befürchtungen der Klägerin zu 1), dass der Grenzverlauf zwischen dem klägerischen und dem Beigeladenengrundstück nicht korrekt abgemarkt sei und sich dergestalt verändern könnte, dass die Abstandsflächen anders zu beurteilen wären, entbehren einer sachlichen Grundlage und sind unsubstantiiert. Aus dem in der mündlichen Verhandlung vorgelegten Abmarkungsprotokoll des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung … – Außenstelle … vom 5. Juni 2026 geht hervor, dass die überprüften Grenzpunkte mit dem Katasternachweis übereinstimmen. Es findet sich lediglich die Aussage, dass die Maße des Aufteilungsplanes von den Bemaßungen der Planbeilagen der Notarurkunden der Notarin … abwichen. Die Beigeladene zu 2) konnte hierzu in der mündlichen Verhandlung erklären, dass es bei dem protokollierten Termin um die Vermessung des ehemals ungeteilten Baugrundstücks gegangen sei, welches zwischen den Beigeladenen zu 1) und 2) einerseits und dem Beigeladenen zu 3) andererseits aufgeteilt worden sei. Auch sei der Erschließungsweg herausgemessen worden, der im Gemeinschaftseigentum aller Beigeladenen stehen solle. In der notariellen Urkunde sei dieser Weg mit einer Fläche von 57 m² dargestellt gewesen, tatsächlich habe die Vermessung aber 59 m² ergeben. Diese Erklärung erscheint plausibel. Für einen falschen Grenzverlauf, der Auswirkungen auf die abstandsflächenrechtliche Beurteilung haben könnte, findet das Gericht keine Hinweise. Hinzu kommt, dass etwaige Zweifel der Überprüfung in einem vermessungsrechtlichen Verfahren oder einer privatrechtlichen Streitigkeit vorbehalten sind. Im Ergebnis erweist sich das Vorhaben in abstandsflächenrechtlicher Hinsicht als besonders rücksichtsvoll gegenüber den Klägern.

27
b) Die Kläger können aus den erteilten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans … Nr. * hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche und der Vollgeschosshöhe keinen Abwehranspruch gegen die streitgegenständlichen Bauvorhaben herleiten. Sie werden hierdurch nicht unzumutbar in ihren Rechten verletzt – das Rücksichtnahmegebot ist insofern nicht verletzt. Ein darüber hinausgehender Abwehranspruch besteht nicht.

28
Bei Befreiungen von bauplanerischen Festsetzungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hängt der Umfang des Nachbarrechtsschutzes davon ab, ob die Festsetzungen, von deren Einhaltung dispensiert wird, Drittschutz vermitteln 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 der Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt ist. Bei einer Befreiung von einer Festsetzung, die nicht (auch) den Zweck hat, die Rechte des Nachbarn zu schützen, steht dem Nachbarn über den Anspruch auf hinreichende Würdigung seiner nachbarlichen Interessen hinaus kein Anspruch auf eine ermessensfehlerfreie

Entscheidung der Baugenehmigungsbehörde zu (vgl. BVerwG, B.v. 8.7.1998 – 4 B 64.98 – juris Rn. 5; BayVGH, B.v. 27.6.2018 – 9 ZB 16.1012 – juris Rn. 11; B.v. 29.8.2014 – 15 CS 14.615 – juris; B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 33). Drittschutz wird insofern lediglich durch das Gebot, die nachbarlichen Interessen zu würdigen, vermittelt, weil die Baugenehmigungsbehörde in qualifizierter und individualisierter Weise auf die schutzwürdigen Belange des jeweiligen Nachbarn zu achten hat. Unter welchen Voraussetzungen die Rechte des Nachbarn verletzt sind, bemisst sich ausschließlich nach den vom Bundesverwaltungsgericht zum Gebot der Rücksichtnahme entwickelten Maßstäben, welches bei einer Befreiungsentscheidung über das Tatbestandsmerkmal „Würdigung nachbarlicher Interessen“ in § 31 Abs. 2 BauGB Einzug in die Zulässigkeitsprüfung findet.

29
Die Festsetzungen im Bebauungsplan … Nr. * zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur maximalen Geschosshöhe, von denen vorliegend Befreiungen erteilt wurden, sind klar erkennbar nicht drittschützend. Festsetzungen in Bebauungsplänen haben – mit Ausnahme der Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung (vgl. BVerwG, U.v. 19.9.1993 – 4 C 28.91 – juris) – nicht schon aus sich heraus drittschützende Wirkung, da ein Bebauungsplan grundsätzlich ausschließlich im öffentlichen Interesse liegende Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung trifft (vgl. BVerwG, B.v. 9.10.1991 – 4 B 137.91 – juris; BayVGH, B.v. 22.2.2017 – 15 CS 16.1883 – juris Rn. 13). Ob einer Festsetzung ausnahmsweise Drittschutz zukommt, ist maßgeblich vom Willen der planenden Gemeinde abhängig, der durch Auslegung zu ermitteln ist (vgl. BVerwG, B.v. 19.10.1995 – 4 B 215/90 – juris). Ein solcher Wille kann vorliegend weder den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes noch dem vom Beklagten vorgelegten Verwaltungsvorgang zur Aufstellung des Bebauungsplans entnommen werden. Nachbarschützende Wirkung von Festsetzungen kann nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. BVerwG, U.v. 9.8.2018 – 4 C 7/17 – juris – „Wannsee-Entscheidung“) indes grundsätzlich auch bei solchen Bebauungsplänen möglich sein, die aus einer Zeit stammen, in der man sich allgemein über nachbarlichen Drittschutz noch keine vertieften Gedanken gemacht hat, und die Gemeinde bei der konkreten Festsetzung eine nachbarschützende Wirkung nicht in ihren Willen aufgenommen hat. Allein dieser Umstand verbietet es nicht, die Festsetzungen nachträglich subjektivrechtlich aufzuladen. Maßgebend ist, dass die Festsetzungen nach der Konzeption des Plangebers in einem wechselseitigen, die Planbetroffenen zu einer rechtlichen Schicksalsgemeinschaft verbindenden Austauschverhältnis stehen. Dann kommt ihnen nach ihrem objektiven Gehalt eine Schutzfunktion zugunsten der an dem Austauschverhältnis beteiligten Grundstückseigentümer zu (vgl. BVerwG, U.v. 9.8.2018 – 4 C 7/17 – juris Rn. 15 f.; BVerwG, U.v. 23.8.1996 – 4 C 13.94 – juris). Die zitierte „Wannsee“-Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bezieht sich auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Ob sie auch auf Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, also zu den Baugrenzen, erstreckt werden kann, kann dahinstehen. Im vorliegenden Fall ist nämlich weder den konkreten Festsetzungen zur maximalen Geschosshöhe noch zur überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Grundstücke der Beigeladenen und des klägerischen Grundstückes zu entnehmen, dass ein spezielles Austauschverhältnis der Grundstücksnachbarn begründet werden sollte, welches die Nachbarn zu einer bodenrechtlichen Schicksalsgemeinschaft hinsichtlich dieser Festsetzungen verbinden würde. Die Festsetzung der Baufenster bewirkt vorliegend zwar, dass Hauptgebäude nur innerhalb dieser Baufenster errichtet werden dürfen, und hat für den Nachbarn daher den „Nebeneffekt“, dass das Gebäude auf dem Nachbargrundstück einen bestimmten Abstand zu seinem eigenen Grundstück einhalten muss, der ggf. größer ist, als es das bauordnungsrechtliche Abstandsflächenrecht gebieten würde. Ebenso hat die Festsetzung zur maximalen Geschosshöhe für den Nachbarn die günstige Folge, dass die Höhenentwicklung des Nachbargebäudes auf das festgesetzte Maß beschränkt bleibt – unabhängig davon, ob sich die Grundstücke auf ebener Fläche oder in einer Hanglage befinden. Dies trifft aber nicht in spezieller Weise nur auf die Festsetzungen im Bereich der streitgegenständlichen Grundstücke auf dem Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde … zu, sondern ist in einer Vielzahl von Fällen regelmäßig Folge derartiger Festsetzungen. Besondere Umstände, die vorliegend eine andere Beurteilung rechtfertigen würden, sind nicht ersichtlich. Vielmehr verfolgen die Festsetzungen vorrangig ortsgestalterische Gründe; sie sollen die Lage der Baukörper auf dem Grundstück ordnen und ein einheitliches Ortsbild gewährleisten. Die positiven Effekte für den jeweiligen Grundstücksnachbarn sind bestenfalls als Rechtsreflexe zu bewerten.

30
c) Die Kläger können Drittschutz daher nur nach den Maßstäben des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme in Anspruch nehmen, welches bei Befreiungsentscheidungen aus der in § 31 Abs. 2

BauGB genannten Pflicht der Behörde, die nachbarlichen Interessen zu würdigen, folgt. Hinsichtlich der weiteren von den Klägern vorgetragenen Umstände ist das Rücksichtnahmegebot aus § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO abzuleiten (vgl. BVerwG, U.v. 6.10.1989 – 4 C 14/87; BayVGH, B.v. 23.3.2015 – 15 CS 14.2871 – beide juris).

31
Danach ist eine bauliche Anlage im Einzelfall unzulässig, wenn von ihr Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die für den Nachbarn unter Berücksichtigung des Charakters der näheren Umgebung die Grenze der Zumutbarkeit überschreiten, oder wenn sich das Vorhaben selbst solchen Belästigungen oder Störungen aussetzt. Bei der vorzunehmenden Interessenabwägung, die die jeweiligen Umstände des Einzelfalls berücksichtigen muss, ist ausschlaggebend, was dem Rücksichtnahmeberechtigten, aber auch, was dem zur Rücksichtnahme Verpflichteten in der jeweiligen Grundstückssituation zumutbar ist. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung desjenigen ist, dem die Rücksichtnahme zugutekommt, umso mehr kann an Rücksichtnahme verlangt werden; je verständlicher und unabweisbarer die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen sind, umso weniger braucht der Bauherr Rücksicht zu nehmen (vgl. BVerwG, U.v. 25.2.1977 – IV C 22.75, juris Rn. 22; BayVGH, B.v. 25.10.2010 – 2 CS 10.2137 – juris). Das Rücksichtnahmegebot ist also erst dann verletzt, wenn die den Klägern aus der Verwirklichung des geplanten Vorhabens resultierenden Nachteile das Maß dessen übersteigen, was ihnen als Nachbarn billigerweise noch zumutbar ist.

32
aa) Gemessen daran ist hinsichtlich der Befreiung von der maximalen Geschosshöhe ein Rücksichtnahmeverstoß wegen einer durch das Vorhaben entstehenden erdrückenden Wirkung oder unzumutbaren Verschattung nicht zu erkennen. Derartiges könnte angenommen werden, wenn durch ein „übergroßes“ Vorhaben das Nachbargebäude förmlich „eingemauert“ oder „erdrückt“ würde (vgl. BayVGH, B.v. 19.3.2015 – 9 CS 14.2441; BVerwG, U.v. 13.3.1981 – 4 C 1/78 – beide juris). Dies nimmt die Rechtsprechung nur in absoluten Ausnahmefällen an (vgl. BVerwG, U.v. 13.3.1981 – 4 C 1.78 – juris: zwölfgeschossiges Gebäude in Entfernung von 15 m zu zweigeschossigem Nachbarwohnhaus; BVerwG, U.v. 23.5.1986 – 4 C 34.85 – juris: 11,5 m hohe und 13 m lange Siloanlage in einem Abstand von 6 m zu einem zweigeschossigen Wohnhaus). Wenn – wie hier – die Abstandsflächen, deren Zweck die Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung ist, eingehalten sind, ist das im Regelfall ein Indiz dafür, dass auch das Gebot der Rücksichtnahme nicht verletzt ist. Das gilt auch nach der gesetzlichen Verkürzung der Abstandsflächen auf 0,4 H (vgl. BayVGH, U. v. 12.2.2020 – 15 CS 20.45; B. v. 6.12.2021 – 15 ZB 21.2360 – juris).

33
Vorliegend erreichen die Vorhaben der Beigeladenen in etwa die gleiche Höhe wie das klägerische Wohngebäude, auch wenn sie aufgrund der leichten Hanglage etwas höher zu liegen kommen. Eine erdrückende Wirkung ist fernliegend. Auch sind mit einer Entfernung von etwa sechs Metern zur gemeinsamen Grundstücksgrenze die Abstandsflächen weit über dem Erforderlichen eingehalten. Hinzu kommt noch der weitere Abstand zu den schutzwürdigen Räumen der Kläger.

34
bb) Hinsichtlich der Befreiung von den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche kann ein Rücksichtnahmeverstoß ebenfalls nicht angenommen werden. Zwar führt die Befreiung zu einer Verlängerung des Baukörpers nach Osten. Das klägerische Gebäude weist indes ungefähr die gleiche Länge auf, sodass allein deshalb eine erdrückende oder abriegelnde Wirkung ausscheidet.

35
cc) Soweit die Kläger vortragen, es entstünden durch das geplante Doppelhaus neue Einblickmöglichkeiten, kann das ihrer Klage nicht zum Erfolg verhelfen. Das Gebot der Rücksichtnahme schützt grundsätzlich nicht vor Einsichtmöglichkeiten Dritter in das eigene Grundstück. Auch neu geschaffene Einsichtmöglichkeiten begründen nicht aus sich heraus eine Verletzung (vgl. BayVGH, B. v. 11.11.2021 – 9 ZB 21.2434 – juris; B.v. 15.10.2019 – 15 ZB 19.1221 – juris Rn. 19). In bebauten innerörtlichen Bereichen gehört es zur Normalität, dass von Gebäuden und Grundstücken Einsicht in andere Grundstücke genommen werden kann. Eine Rücksichtslosigkeit könnte allenfalls in extremen Ausnahmesituationen angenommen werden, wenn etwa aus kürzester Distanz Einsicht in Räumlichkeiten, die der Entfaltung der Intimsphäre dienen (etwa das Schlafzimmer) genommen werden könnte (vgl. BayVGH, B.v. 13.4.2018 – 15 ZB 17.342 – juris

Rn. 15 m.w.N.). Ein solcher Ausnahmefall ist vorliegend nicht ersichtlich. Den Klägern ist es insbesondere dann, wenn die Vorgaben des Abstandsflächenrechts eingehalten sind, zuzumuten, ihre Räumlichkeiten, die der Nachbar potenziell einsehen könnte, durch in Innerortslagen typische Sichtschutzeinrichtungen, wie z.B. Vorhänge, Jalousien oder ähnliches, vor ungewollter Einsichtnahme zu schützen (BayVGH, B.v. 8.5.2019 – 15 NE 19.551 – juris, Rn. 38 m.w.N.). Gleiches gilt für den Gartenbereich der Kläger. Hier kommt hinzu, dass dieser nicht im gleichen Maße der Entfaltung der Privat- und Intimsphäre dient wie die Wohnräume und daher von vorne herein noch weniger schutzbedürftig gegenüber Einblicken Dritter ist. Auch hier sind die Kläger auf Selbsthilfe durch entsprechenden Sichtschutz zu verweisen. Das Gericht ist auch in Person des nunmehr zur Entscheidung berufenen Einzelrichters davon überzeugt, dass sich die Kläger hinsichtlich neu geschaffener Einsichtmöglichkeiten mit einer durchaus rücksichtsvollen Bebauungsvariante konfrontiert sehen. Lebensnah ist davon auszugehen, dass Aufenthaltsräume mit häufiger Frequentierung sowie die Außenbereichsnutzung in Form von Balkonen, Terrassen und der Gartennutzung möglichst nach Süden ausgerichtet sind, wie dies auch vorliegend der Fall ist. Der den Klägern zugewandte Gebäudeteil wird für die Kläger im Wesentlichen nur hinsichtlich der Erschließung durch die Beigeladenen in Form der Zuwegung und der Hauseingänge wahrzunehmen sein. Eine nutzungsbedingte Rücksichtslosigkeit ist daher im konkreten Einzelfall fernliegend. Etwaig von den Klägern empfundene Unannehmlichkeiten sind schlichtweg hinzunehmen. Zu keinem anderen Ergebnis kann der Vortrag der Klägerin zu 1) führen, ihr Sohn, der Kläger zu 2) leide an Asperger-Autismus, benötige den Garten als Rückzugsort und werde diesen nicht mehr nutzen, wenn er sich dort beobachtet fühle. Baurecht ist grundstücksbezogen; individuelle Gebrechen und psychische Beeinträchtigungen haben bei der Beurteilung eines Vorhabens außen vor zu bleiben.

36
dd) Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Kläger durch die Garagenzufahrt entlang ihrer Grundstücksgrenze ist ebenfalls nicht anzunehmen. In den genehmigten Plänen des streitgegenständlichen Doppelhauses sind vier Kfz-Stellplätze dargestellt, von denen einer sich in einer Garage befindet. Geht man demnach davon aus, dass auf dem Grundstück vier Fahrzeuge parken werden, so dürften sich die regelmäßigen täglichen Fahrzeugbewegungen auf das Wegfahren am Morgen, das Nach-Hause-Kommen am Nachmittag bzw. Abend und gelegentliche Fahrten für sonstige Zwecke beschränken. Hinzu kommt, dass die beiden Stellplätze der westlichen Doppelhaushälfte sich so nahe an der Straße befinden, dass die dort parkenden Fahrzeuge wohl nicht auf Höhe der Räume der Kläger vorüberfahren müssen. Es ist daher mit großer Sicherheit davon auszugehen, dass die Lärmimmissionen das normale Maß, wie es mit jeder Wohnnutzung verbunden ist, nicht überschreiten werden. Sollte es zu vereinzeltem Fehlverhalten – etwa zur Nachtstunde – kommen, ist dem mit den Mitteln des Ordnungsrechts zu begegnen.

37
d) Soweit die Kläger eine Vernässung ihres Grundstücks wegen einer ihrer Ansicht nach nicht ausreichenden Niederschlagsentwässerung auf dem Baugrundstück befürchten, handelt es sich um die Frage der ausreichenden Erschließung des Bauvorhabens. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs entfalten jedoch grundsätzlich weder das bauplanungsrechtliche Erfordernis der gesicherten Erschließung noch die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an eine gesicherte Erschließung (Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO) nachbarschützende Wirkung (BayVGH, B.v. 21.2.2022 – 9 CS 22.81 – beckonline Rn. 13 m.w.N.). Das bauplanungsrechtliche Erfordernis der gesicherten Erschließung dient nur dem öffentlichen Interesse. Das gilt auch für die Erschließung in abwasserrechtlicher Hinsicht und damit speziell bezogen auf die Niederschlagswasserbeseitigung. Eine durch eine mangelhafte Versickerung von Niederschlagswasser nicht gesicherte Erschließung eines Bauvorhabens dient ebenfalls nur öffentlichen Interessen und hat keine nachbarschützende Funktion (BayVGH, B.v. 3.2.2014 – 9 CS 13.1916 – juris).

38
Drittschutz hinsichtlich der Niederschlagswasserentwässerung gerichtet auf die (präventive) Verhinderung von möglichen Vernässungsschäden besteht daher grundsätzlich nicht (VG München, U.v. 18.12.2014 – M 11 K 13.505 – beckonline m.w.N.) und kann daher auch nicht über das nur in eng begrenzten Ausnahmefällen darüber hinaus wirkende Gebot der Rücksichtnahme vermittelt werden.

39
Nach alledem war die Klage abzuweisen.

40
2. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 1 VwGO, wonach der unterliegende Teil die Kosten des Verfahrens zu tragen hat. Es entsprach nicht der Billigkeit, den Klägern auch die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen nach § 162 Abs. 3 VwGO aufzuerlegen, da die Beigeladenen keine Anträge gestellt und sich damit auch keinem Kostenrisiko ausgesetzt haben (§ 154 Abs. 3 VwGO).

41
3. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.