VG München, Beschluss v. 22.09.2022 – M 9 SE 21.5307

Titel:

Geltendmachung eines Gebietserhaltungsanspruchs

Normenketten:

BauGB § 34 Abs. 1, Abs. 2, § 212a Abs. 1
BauNVO § 15 Abs. 1
VwGO § 80 Abs. 5, § 80a Abs. 3, § 123

Leitsätze:

1. Der allgemeine bauplanungsrechtliche Gebietserhaltungsanspruch gewährt dem Eigentümer eines Grundstücks hinsichtlich der durch einen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsart einen Abwehranspruch gegen die Genehmigung eines Bauvorhabens im Plangebiet, das von der zulässigen Nutzungsart abweicht und zwar unabhängig davon, ob die zugelassene gebietswidrige Nutzung des Nachbarn ihn selbst unzumutbar beeinträchtigt oder nicht. (Rn. 25) (redaktioneller Leitsatz)
2. Ein Gebietserhaltungsanspruch ist auch außerhalb eines mittels Bebauungsplans festgesetzten Gebiets denkbar. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)
3. Ein „Gebietsprägungserhaltungsanspruch“ kann aus § 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO (iVm § 34 Abs. 2 BauGB) – sei es als eigenständiger Anspruch, sei es als Bestandteil des Rücksichtnahmegebots (mit dann zu fordernder „fühlbarer“ Beeinträchtigung des Nachbarn) – von vornherein nur einschlägig sein, wenn das den Vorgaben gem. §§ 2–14 BauNVO an sich entsprechende Bauvorhaben bei typisierender Betrachtung gleichwohl als gebietsunverträglich zu bewerten ist, weil es der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets widerspricht. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)
4. Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme begründet, hängt wesentlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalles ab, wobei es für eine sachgerechte Bewertung des Einzelfalles wesentlich auf eine Abwägung zwischen dem, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zumutbar ist, ankommt. (Rn. 34) (redaktioneller Leitsatz)
5. Auch eine unzureichende Stellplatzzahl eines Bauvorhabens kann gegenüber den Eigentümern der vom Verkehr betroffenen Grundstücke im Einzelfall ausnahmsweise im bauplanungsrechtlichen Sinne rücksichtslos sein. (Rn. 41) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbareilantrag gegen Baugenehmigung, Neubau zweier Einfamilienhäuser und eines Zweifamilienhauses mit Tiefgarage, Gebietsprägungserhaltungsanspruch im unbeplanten Innenbereich, Rücksichtnahmegebot, Baugenehmigung, Nachbareilantrag, Nachbarschutz, Gebietserhaltungsanspruch, Gebietsprägung, Nutzungsart, Stellplätze

Fundstelle:

BeckRS 2022, 26589

Tenor

I. Die Anträge werden abgelehnt.

II. Der Antragsteller trägt die Kosten des Verfahrens. Die Beigeladenen tragen ihre außergerichtlichen Kosten jeweils selbst.

III. Der Streitwert wird auf EUR 3.750,00 festgesetzt.

Gründe

I.

1

Der Antragsteller wendet sich im Wege des vorläufigen Rechtsschutzes gegen eine der Beigeladenen zu 1) erteilte Baugenehmigung für den Neubau zweier Einfamilienhäuser und eines Zweifamilienhauses mit Tiefgarage auf der Fl.Nr. 225 der Gemarkung … (iF: Vorhabengrundstück).

2
Der Antragsteller ist Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 233/10 der Gemarkung … welches mit einem von ihm selbst bewohnten Einfamilienwohnhaus bebaut ist. Im Norden grenzt unmittelbar das im Eigentum der Beigeladenen zu 1) stehende Vorhabengrundstück mit einer Fläche von ca. 2.160m^2. Im Osten grenzt das Grundstück des Antragstellers an die u.a. in seinem Miteigentum stehende Fl.Nr. 233/11 der Gemarkung …, die R* … straße, über die es erschlossen ist. Die Fl.Nr. 233/11 mündet östlich im weiteren Verlauf in die Fl.Nr. 233 der Gemarkung … (R* … straße), welche ebenfalls im Miteigentum des Antragstellers steht. Ein Bebauungsplan besteht für das Gebiet nicht.

3
Die Beigeladene zu 1) beantragte unter dem … Januar 2021 die Erteilung einer Baugenehmigung für den Neubau zweier Einfamilienhäuser (Haus 1 und Haus 2) und eines Zweifamilienhauses (Haus 3) mit Tiefgarage. Die Häuser sollen jeweils freistehend - Haus 1 im östlichen, Haus 2 im mittleren und Haus 3 im westlichen Drittel des Vorhabengrundstücks - errichtet werden. Die Einfahrt zur Tiefgarage soll von der Fl.Nr. 233 (R* … straße) erfolgen und im Süden des Vorhabengrundstücks, parallel zur Fl.Nr. 233/11, errichtet werden. Eine Beteiligung des Antragstellers im Genehmigungsverfahren erfolgte nicht.

4
Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorhaben wurde mit Beschluss des Ausschusses für Ortsplanung, Ortsgestaltung und Umweltfragen der Beigeladenen zu 2) vom … Februar 2021 erteilt (Bl. 12 f Behördenakte - BA).

5
Mit Bescheid vom … Juni 2021 erteilte das Landratsamt Miesbach (iF: Landratsamt) die beantragte Baugenehmigung unter verschiedenen Auflagen und eine Abweichung hinsichtlich der Rettungswegführung über Treppen ohne Treppenraum aus der Tiefgarage zu den Einfamilienhäusern. Insbesondere wurde beauflagt, dass für das Bauvorhaben 13 KFZ-Stellplätze nachzuweisen seien, die bis zur Bezugsfertigkeit benutzbar sowie auf Dauer zu erhalten und zu unterhalten seien müssten (Auflage Nr. 23). Der Bescheid wurde dem Antragsteller am … Juni 2021 zugestellt.

6
Der Antragsteller ließ mit Schriftsatz vom 10. Juli 2021, beim Verwaltungsgericht München am gleichen Tag eingegangen, Anfechtungsklage gegen den Baugenehmigungsbescheid vom … Juni 2021 erheben (M 9 K 21.3634). Mit Schriftsatz vom 05. Oktober 2021 beantragte der Antragsteller die aufschiebende Wirkung dieser Klage anzuordnen, die Vollziehung der Baugenehmigung auszusetzen und dem Antragsgegner aufzugeben, die Bauarbeiten mit einer für sofort vollziehbar erklärten Verfügung stillzulegen.

7
Mit Bescheid vom … Dezember 2021 erteilte das Landratsamt der Beigeladenen zu 1) zudem einen Tekturbescheid bezüglich der Nutzungsänderung des Hauses 2 von einem Einfamilienhaus zu einem Zweifamilienhaus, der Vergrößerung der Tiefgarage nach Süden sowie Grundriss- und Fassadenänderungen in allen Häusern. Es wurde u.a. beauflagt, dass für das Bauvorhaben 16 KFZ-Stellplätze nachzuweisen seien, die bis zur Bezugsfertigkeit benutzbar sowie auf Dauer zu erhalten und zu unterhalten seien müssten (Auflage Nr. 23). Der Bescheid wurde dem Antragsteller am … Dezember 2021 zugestellt.

8
Mit Schriftsätzen vom 30. Dezember 2021, beim Verwaltungsgericht München am gleichen Tag eingegangen, hat der Bevollmächtigte des Antragstellers die Änderungsgenehmigung vom … Dezember 2021 in die Klage einbezogen und beantragte ferner:

9
1. Die aufschiebende Wirkung der Klage der Antragsteller vom 26. Juli 2021 [sic!] in der geänderten Fassung vom 30. Dezember 2021 gegen die der Beigeladenen zu 1) unter dem … Juni 2021 in der Fassung vom … Dezember 2021 erteilten Baugenehmigung wird angeordnet.

10
2. Die Vollziehung der der Beigeladenen zu 1) durch das Landratsamt Miesbach unter dem … Juni 2021 in der Fassung des Tekturbescheides vom … Dezember 2021 erteilten Baugenehmigung wird ausgesetzt.

11
3. Dem Antragsgegner wird aufgegeben, die von der Beigeladenen zu 1) begonnenen Bauarbeiten mit einer für sofort vollziehbar erklärten Verfügung stillzulegen.

12
Zur Begründung trägt der Antragsteller im Wesentlichen vor: Die Baugenehmigung sei rechtswidrig und verletze den Antragsteller in seinen Rechten. Das streitgegenständliche Bauvorhaben füge sich nicht in die Umgebungsbebauung i.S.v. § 34 BauGB ein, verletze den Gebietsprägungserhaltungsanspruch des Antragstellers und verstoße gegen das Rücksichtnahmegebot. Das Vorhaben stehe in einem krassen Missverhältnis zu dem inneren als auch äußeren Erscheinungsbild des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, so dass der Gebietscharakter aufgesprengt werde. Das Gebiet sei einheitlich durch eine großzügige, intendiert lockere als auch mit großen Grünflächen versehene Bebauung geprägt. Die Bebauung bestehe durchgehend aus Einfamilienhäusern in einer gehobenen Wohngegend, denen jeweils überdurchschnittlich große Gärten zur Verfügung stünden. Die Umgebungsbebauung stehe unter dem Leitbild der Förderung sowie des Erhalts der großzügigen Privatsphäre, Ruhe und „Einheits-Individualität“. Sie gebe einen einheitlichen Rahmen für das Vorhabengrundstück vor, welches das streitgegenständliche Bauvorhaben nicht einhalte. Als singuläre und verdichtete Mehrfamilienwohnanlage stelle sich dieses insbesondere in Ansehung des Maßes der Bebauung als gebietsunverträglich und als Fremdkörper dar. Es liege eine unzulässige Übernutzung der Flächen vor, da es sich nicht um ein verdichtetes Wohngebiet handle. Auch in personeller Hinsicht ergebe sich durch das Vorhaben eine schädliche Bodenübernutzung, da auf der Fläche des Bauvorhabens in dem Gebiet typischerweise nur eine Familie statt vier voneinander unabhängige Familien leben würden. Hierdurch werde ein für das Gebiet untypisches Konfliktpotential ausgelöst. In Ansehung der überbauten Grundstücksflächen weise die streitgegenständliche Bebauung eine wesentlich höhere Dichte von ca. 35% (ohne Wege und Nebenanlagen) bzw. 50% (Miteinbeziehung aller planmäßigen Flächen) auf, während das Grundstück des Antragstellers nur eine Dichte von ca. 13,5% und die unmittelbar umgebende Bebauung durchschnittlich eine Dichte von höchstens 20% aufweise. Hiervon gehe eine erdrückende Wirkung nicht nur für den Antragsteller, sondern auch für das gesamte Gebiet aus. In der näheren als auch weiteren Umgebung gebe es bisher keine Tiefgaragen. Allein das Neuentstehen einer solchen sei für das Gebiet untypisch. Eine Tiefgarage sei vorliegend nicht unerlässlich, um das Vorhabengrundstück baulich nutzen zu können. Der Bedarf nach einer solchen folge vorliegend vielmehr aus der Überdimensionierung des Vorhabens zur Gewinnmaximierung. Die Tiefgaragenrampe grenze unmittelbar an das Grundstück des Antragstellers. Insbesondere beim Ein- und Ausfahren aus der steilen Rampe würden gegenüber dem Antragsteller unzumutbare Lärm-, Geruchs- und Feinstaub-Immissionen erzeugt. Es sei zu erwarten, dass die Werte der TA-Lärm bei 14 Fahrzeugen nicht eingehalten werden können. Weiter würden unzumutbare Geräusch- und Geruchsimmissionen der übermäßig vorhandenen Bewohner hinzutreten. Die Tekturgenehmigung würde die angegriffene Baugenehmigung weiter zum Nachteil des Antragstellers verändern. Die Beigeladene zu 1) habe bereits mit der Bauausführung begonnen.

13
Der Antragsgegner beantragt,

14
die Anträge abzulehnen.

15
Er führt im Wesentlichen aus, dass die Baugenehmigung formell sowie materiell rechtmäßig sei und keine drittschützenden Vorschriften verletze. Das Vorhaben befinde sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Der Einwand des Antragstellers, das Vorhaben würde sich im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, könne von vornherein keine Rechtsverletzung des Antragstellers begründen, da dem Maß der baulichen Nutzung keine drittschützende Funktion zukomme. Die Anzahl der Wohnungen in einem Gebäude sei kein Merkmal, das die Art der baulichen Nutzung präge (Verweis auf BVerwG, B.v. 24.4.1989 - 4 B 72.89 - juris Rn. 7). Vorliegend sei auch keine Verletzung von immissionsschutzrechtlichen Belangen ersichtlich. Die Tiefgarage diene dem

Stellplatzbedarf der Wohnnutzung; ein Verstoß gegen § 12 Abs. 2 BauNVO sei nicht ersichtlich. Es sei nicht substantiiert vorgetragen worden, weshalb aufgrund der Tiefgarage mehr Lärm erzeugt werden sollte, als durch oberirdische Stellplätze. Auch die Ein- und Ausfahrt zu einer Tiefgarage für die Hausbewohner sei nicht als so störend anzusehen, dass der Rahmen des Zumutbaren überschritten werde, da im Gegensatz zu einem öffentlichen Parkhaus kein ständiger An- und Abfahrtsverkehr stattfinde.

16
Die Beigeladenen haben bislang im Eilverfahren weder Anträge gestellt noch sich inhaltlich geäußert.

17
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die beigezogene Behördenakte und die Gerichtsakte in diesem Verfahren sowie in dem Verfahren M 9 K 21.3634 Bezug genommen.

II.

18
Die Anträge haben keinen Erfolg.

19
1. Der zulässige Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage des Antragstellers gemäß §§ 80a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. 80a Abs. 1 Nr. 2, §§ 80a Abs. 3 Satz 2 i.V.m. 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO ist unbegründet.

20
Nach § 212a Abs. 1 BauGB hat die Anfechtungsklage eines Nachbarn gegen die bauaufsichtliche Genehmigung eines Vorhabens keine aufschiebende Wirkung. Jedoch kann das Gericht der Hauptsache gem. §§ 80a Abs. 3 Satz 2 i.V.m. 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO auf Antrag die Aussetzung der Vollziehung anordnen. Hierbei kommt es auf eine Abwägung der Interessen des Bauherrn an der sofortigen Ausnutzung der Baugenehmigung mit den Interessen des Nachbarn, keine vollendeten, nur schwer wieder rückgängig zu machenden Tatsachen entstehen zu lassen, an. Im Regelfall ist es unbillig, einem Bauwilligen die Nutzung seines Eigentums durch den Gebrauch der ihm erteilten Baugenehmigung zu verwehren, wenn eine dem summarischen Verfahren nach § 80 Abs. 5 VwGO entsprechende vorläufige Prüfung der Klage ergibt, dass diese sachlich nicht gerechtfertigt ist und letztlich erfolglos bleiben wird. Ist demgegenüber der Rechtsbehelf offensichtlich begründet, so überwiegt das Interesse des Antragstellers. Sind die Erfolgsaussichten offen, so kommt es darauf an, ob das Interesse eines Beteiligten es verlangt, dass die Betroffenen sich schon jetzt so behandeln lassen müssen, als ob der Verwaltungsakt bereits unanfechtbar sei.

21
Im vorliegenden Fall der Anfechtung einer Baugenehmigung durch einen Nachbarn besteht zudem die Besonderheit, dass die Klage in der Hauptsache nur auf die Verletzung solcher Normen gestützt werden kann, die den Nachbarn schützen, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

22
Nach summarischer Prüfung der Sach- und Rechtslage wird die Hauptsacheklage des Antragstellers voraussichtlich keinen Erfolg haben, da die streitgegenständliche Baugenehmigung in der Fassung des Tekturbescheids den Antragsteller aller Voraussicht nach nicht in seinen Rechten verletzt, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO. Das Interesse der Beigeladenen zu 1), von der Baugenehmigung vorläufig Gebrauch machen zu können, ist daher höher zu bewerten als das Interesse des Antragstellers an der Anordnung der aufschiebenden Wirkung seiner Klage.

23
a) Die von dem Antragsteller erhobenen Einwendungen hinsichtlich des Einfügens des Bauvorhabens greifen nach summarischer Prüfung nicht durch.

24
aa) Der Antragsteller wird durch das Vorhaben nicht in seinem Gebietserhaltungsanspruch verletzt.

25
Der allgemeine bauplanungsrechtliche Gebietserhaltungsanspruch gewährt dem Eigentümer eines Grundstücks hinsichtlich der durch einen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsart einen Abwehranspruch

gegen die Genehmigung eines Bauvorhabens im Plangebiet, das von der zulässigen Nutzungsart abweicht und zwar unabhängig davon, ob die zugelassene gebietswidrige Nutzung des Nachbarn ihn selbst unzumutbar beeinträchtigt oder nicht (vgl. z.B. BayVGH, U.v. 12.7.2012 - 2 B 12.1211 - juris Rn. 27). Dieser bauplanungsrechtliche Nachbarschutz beruht auf dem Gedanken des wechselseitigen Austauschverhältnisses. Soweit der Eigentümer eines Grundstücks in dessen Ausnutzung öffentlich-rechtlichen Beschränkungen unterworfen ist, kann er deren Beachtung grundsätzlich auch im Verhältnis zum Nachbarn durchsetzen (BVerwG, U.v. 11.5.1989 - 4 C 1.88 - juris Rn. 43).

26
Ein Gebietserhaltungsanspruch ist auch außerhalb eines mittels Bebauungsplans festgesetzten Gebiets denkbar. Die zugrundeliegende Annahme, dass die Grundstückseigentümer durch die Lage ihrer Anwesen in demselben Baugebiet zu einer Gemeinschaft verbunden sind, bei der jeder in derselben Weise berechtigt und verpflichtet ist, trifft auch im Falle eines typisierten, faktischen Baugebiets nach § 34 Abs. 2 Hs. 1 BauGB i.V.m. der Baunutzungsverordnung zu. Aus der Gleichstellung beplanter und faktischer Baugebiete entsprechend der Baunutzungsverordnung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung durch § 34 Abs. 2 Hs. 1 BauGB ergibt sich, dass ein identischer Nachbarschutz schon vom Bundesgesetzgeber festgelegt worden ist (BVerwG, B.v. 22.12.2011 - 4 B 32.11 - juris Rn. 5). Dies bedeutet, dass auch innerhalb von faktischen Baugebieten über § 34 Abs. 2 Hs. 1 BauGB eine nachbarschützende Wirkung entsteht. Der Grundsatz, dass sich ein Nachbar im Plangebiet auch dann gegen die Zulassung einer gebietswidrigen Nutzung wenden kann, wenn er durch sie selbst nicht unzumutbar beeinträchtigt wird, lässt sich daher auf den Nachbarschutz im faktischen Baugebiet übertragen.

27
Ausgehend davon liegt keine Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs vor. Das Vorhabengrundstück und die Grundstücke des Antragstellers liegen - insoweit sind sich auch die Beteiligten einig - im unbeplanten Innenbereich. Vorliegend spricht - auch unter Zugrundelegung der in den Akten befindlichen Lagepläne und der vorliegenden Luftbilder (abgerufen über BayernAtlas und Google Maps) - einiges dafür, dass es sich bei dem streitgegenständlichen Gebiet um ein faktisches reines oder faktisches allgemeines Wohngebiet, §§ 3, 4 BauNVO, handelt. Es sind keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass das Gebiet nicht oder nicht vorwiegend dem Wohnen dient. Durch die streitgegenständliche Baugenehmigung wird eine Wohnnutzung auf dem Vorhabengrundstück genehmigt. Das als Wohnnutzung genehmigte Vorhaben der Beigeladenen zu 1) fügt sich daher nach seiner Art der Nutzung in die nähere Umgebung ein.

28
bb) Im vorliegenden Fall vermag sich der Antragsteller auch nicht auf einen Anspruch auf Erhaltung der Gebietsprägung zu berufen.

29
Nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Aus den Ausführungen im Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 13. Mai 2002 (BVerwG, B.v. 13.5.2002 - 4 B 86/01 - juris Rn. 4 f) zu § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO ist teilweise der Schluss gezogen worden, das Bauplanungsrecht beinhalte neben dem Gebietserhaltungsanspruch, dem Abwehranspruch wegen Verletzung einer (sonstigen) drittschützenden Festsetzung des Bebauungsplans und dem Abwehranspruch wegen Verletzung des Rücksichtnahmegebots auch einen hiervon unabhängigen „Gebietsprägungserhaltungsanspruch“, wonach ein Vorhaben, das im konkreten Baugebiet hinsichtlich der Nutzungsart an sich entweder allgemein oder ausnahmsweise zulässig ist, gleichwohl als gebietsunverträglich vom Nachbarn im (auch faktischen) Plangebiet abgewehrt werden können soll, wenn es der allgemeinen Zweckbestimmung des maßgeblichen Baugebietstyps widerspreche, wenn es also - bezogen auf den Gebietscharakter des Baugebietes, in dem es verwirklicht werden soll - aufgrund seiner typischen Nutzungsweise störend wirke und deswegen gebietsunverträglich sei. Von anderer Seite wird demgegenüber die rechtliche Existenz eines eigenständigen bauplanungsrechtlichen „Gebietsprägungserhaltungsanspruchs“ angezweifelt und die vom Bundesverwaltungsgericht im Jahr 2002 entwickelten Grundsätze als Maßgaben für die Anwendung des (nachbarschützenden) Rücksichtnahmegebots - etwa im Anwendungsbereich von § 31 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB - verstanden (vgl. zum Streitstand BayVGH, B.v. 15.10.2019 - 15 ZB 19.1221 - juris Rn. 9).

30

Unabhängig von dieser Streitfrage kann ein „Gebietsprägungserhaltungsanspruch“ aus § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO (i.V.m. § 34 Abs. 2 BauGB) - sei es als eigenständiger Anspruch, sei es als Bestandteil des Rücksichtnahmegebots (mit dann zu fordernder „fühlbarer“ Beeinträchtigung des Nachbarn) - von vornherein nur einschlägig sein, wenn das den Vorgaben gem. §§ 2 - 14 BauNVO (hier i.V.m. § 34 Abs. 2 BauGB) an sich entsprechende Bauvorhaben bei typisierender Betrachtung gleichwohl als gebietsunverträglich zu bewerten ist, weil es der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets widerspricht. Für ein von dem Antragsteller behauptetes (nachbar-) rechtswidriges Umschlagen von Quantität in Qualität in diesem Sinne müsste das Bauvorhaben die Art der baulichen Nutzung derart erfassen oder berühren, dass bei typisierender Betrachtung im Ergebnis ein Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets angenommen werden müsste (vgl. BVerwG, U.v. 16.03.1995 - 4 C 3.94 - juris Rn. 17). Da es sich bei § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO um eine Ausnahmevorschrift zur Art der baulichen Nutzung handelt, ist ein solcher Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets aber nur unter strengen Voraussetzungen anzunehmen. Der Widerspruch der hinzukommenden baulichen Anlage oder deren Nutzung muss sich daher bei objektiver Betrachtungsweise offensichtlich aufdrängen; dass das Neubauvorhaben oder die neue Nutzung nicht in jeder Hinsicht mit der vorhandenen Bebauung im Einklang steht, genügt dafür nicht (BayVGH, B.v. 15.10.2019 - 15 ZB 19.1221 - juris Rn. 10).

31
Diese strengen Voraussetzungen sind hier aller Voraussicht nach nicht erfüllt. Der von der Beigeladenen zu 1) beantragte und in der Fassung des Tekturbescheids genehmigte Nutzungsumfang führt nicht zu einer Veränderung des Gebietscharakters. Durch das streitgegenständliche Vorhaben entstehen letztlich, auch wenn die drei Häuser im Vergleich zur Umgebungsbebauung möglicherweise dichter nebeneinander realisiert werden, „nur“ zwei freistehende zweigeschossige Zweifamilienhäuser und ein freistehendes zweigeschossiges Einfamilienhaus. Selbst wenn man zugunsten des Antragstellers davon ausgeht, dass die nähere Umgebung vorliegend durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt ist, und durch das Vorhaben insgesamt betrachtet die übliche Bewohnerzahl im Gebiet überschritten wird, läge hierin keine Überschreitung vor, die eine Veränderung des Gebietscharakters besorgen ließe. Die Zahl der Wohnungen - jedenfalls im hier vorliegenden Anwendungsbereich des § 34 BauGB - ist kein Merkmal, das die Art der baulichen Nutzung prägt (BayVGH, B.v. 22.6.2021 - 9 ZB 21.466 - juris Rn. 8). Zwar trifft es zu, dass nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Bebauungsplänen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden kann und damit der Charakter eines Wohngebiets durch die Anzahl der Wohnungen in den Häusern (mit-)bestimmt sein kann (vgl. BVerwG, U.v. 26.9.1991 - 4 C 5.87 - juris Rn. 45). Gleichwohl kennen das Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung keine Unterscheidung zwischen Wohnen in Einfamilienhäusern und Wohnen in Mehrfamilienhäusern. Nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs ist auch nicht ersichtlich, aus welchen Gründen ein Wohnen in Mehrfamilienhäusern gegenüber einem Wohnen in Einfamilienhäusern negativ zu beurteilen sein könnte (BayVGH, B.v. 4.3.2021 - 15 ZB 20.3151 - juris Rn. 16). Ausgehend davon ist im Falle des streitgegenständlichen Vorhabens erst recht nicht ersichtlich, warum ein Wohnen in Zweifamilienhäusern gegenüber einem Wohnen in Einfamilienhäusern negativ zu beurteilen wäre. Es ist vorliegend auch nicht zu erkennen, dass aufgrund der Dimensionierung des Bauvorhabens und der Bebauungsdichte eine neue Art der baulichen Nutzung in das reine oder allgemeine Wohngebiet hineingetragen wird. Ebenso wenig steht zu erwarten, dass das Vorhaben bei insgesamt nur fünf Wohneinheiten signifikant aus dem Rahmen fallende Folgewirkungen zeitigen wird.

32
cc) Der Antragsteller kann sich auch nicht mit Erfolg darauf berufen, dass sich das Vorhaben dem Maß nach und im Hinblick auf die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Umgebung einfüge. Das Maß der baulichen Nutzung, die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, und die Bauweise (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB) sind nicht drittschützend (BayVGH, B.v. 12.9.2013 - 2 CS 13.1351 - juris Rn. 3 m.w.N.), weshalb sich der Antragsteller auf eine subjektive Rechtsverletzung diesbezüglich nicht berufen kann.

33
b) Das Bauvorhaben verstößt nach summarischer Prüfung auch nicht zu Lasten des Antragstellers gegen das Gebot der Rücksichtnahme, § 34 Abs. 2 Hs. 1 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO.

34

Inhaltlich zielt das Gebot der Rücksichtnahme darauf ab, Spannungen und Störungen, die durch unverträgliche Grundstücksnutzungen entstehen, möglichst zu vermeiden. Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme begründet, hängt wesentlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalles ab. Für eine sachgerechte Bewertung des Einzelfalles kommt es wesentlich auf eine Abwägung zwischen dem, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zumutbar ist, an (vgl. BVerwG, U.v. 18.11.2004 - 4 C 1.04 - juris Rn. 22; U.v. 29.11.2012 - 4 C 8.11 - juris Rn. 16; BayVGH, B.v. 12.9.2013 - 2 CS 13.1351 - juris Rn. 4). Bedeutsam ist ferner, inwieweit derjenige, der sich gegen das Vorhaben wendet, eine rechtlich geschützte wehrfähige Position innehat (vgl. BVerwG, B.v. 6.12.1996 - 4 B 215.96 - juris Rn. 9). Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung desjenigen ist, dem die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zu Gute kommt, umso mehr kann er an Rücksichtnahme verlangen. Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot kann etwa in Betracht kommen, wenn durch die Verwirklichung des genehmigten Vorhabens das Wohngebäude des Nachbarn „eingemauert“ oder „erdrückt“ wird. Ob dies der Fall ist, hängt wesentlich von der konkreten Situation im Einzelfall ab. Das Gebot der Rücksichtnahme gibt den Nachbarn aber nicht das Recht, von jeglicher Beeinträchtigung der Licht- und Luftverhältnisse oder der Verschlechterung der Sichtachsen von seinem Grundstück aus verschont zu bleiben. Eine Rechtsverletzung ist erst dann zu bejahen, wenn von dem Vorhaben eine unzumutbare Beeinträchtigung ausgeht (vgl. BayVGH, B.v. 22.6.2011 - 15 CS 11.1101 - juris Rn. 17). Eine Veränderung der Verhältnisse durch ein Vorhaben, das den Rahmen der Umgebungsbebauung wahrt und städtebaulich vorgegeben ist, ist regelmäßig als zumutbar hinzunehmen (vgl. BayVGH, B.v. 12.9.2013 - 2 CS 13.1351 - juris Rn. 6).

35
Unter Anwendung dieser Grundsätze ist das Vorhaben voraussichtlich nicht rücksichtlos.

36
aa) Dem streitgegenständlichen Bauvorhaben kommt insbesondere aller Voraussicht nach eine einmauernde bzw. verschattende oder erdrückende Wirkung nicht zu.

37
In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots dann in Betracht kommt, wenn durch die Verwirklichung des genehmigten Vorhabens ein in der unmittelbaren Nachbarschaft befindliches Wohngebäude „eingemauert“ oder „erdrückt“ wird. Eine solche Wirkung kommt vor allem bei nach Höhe und Volumen „übergroßen“ Baukörpern in geringem Abstand zu benachbarten Wohngebäuden in Betracht (vgl. BVerwG, U.v. 13.3.1981 - 4 C 1.78 - juris Rn. 38: 12-geschossiges Gebäude in 15 m Entfernung zum 2,5-geschossigen Nachbarwohnhaus). Hauptkriterien bei der Beurteilung einer „abriegelnden“ bzw. „erdrückenden“ Wirkung sind unter anderem die Höhe des Bauvorhabens und seine Länge sowie die Distanz der baulichen Anlage in Relation zur Nachbarbebauung (vgl. BayVGH, B.v. 19.3.2015 - 9 CS 14.2441 - juris Rn. 31; B.v. 23.4.2014 - 9 CS 14.222 - juris Rn. 12 m.w.N.). Für die Annahme der „abriegelnden“ bzw. „erdrückenden“ Wirkung eines Nachbargebäudes ist somit grundsätzlich kein Raum, wenn dessen Baukörper nicht erheblich höher ist als der des betroffenen Gebäudes (vgl. BayVGH, B.v. 11.5.2010 - 2 CS 10.454 - juris Rn. 5).

38
Das streitgegenständliche Vorhaben stellt keinen übergroßen Baukörper dar. Ausweislich der genehmigten Eingabeplanung liegt die Wandhöhe der drei Häuser traufseitig bei 5,00m (Haus 1 und Haus 3) bzw. 6,00m (Haus 2), die Firsthöhe soll 6,77m (Haus 1) bzw. 7,92m (Haus 2) bzw. 7,40m (Haus 3) betragen. Selbst wenn das Wohngebäude des Antragstellers eine geringere Höhe aufweisen sollte, dürfte ein etwaiger Höhenunterschied - wenn überhaupt - minimal sein. Nach der zitierten Rechtsprechung müsste es sich jedoch um massiv unterschiedliche Höhenentwicklungen handeln, um sich als rücksichtslos darzustellen. Die Annahme einer Rücksichtslosigkeit scheidet vorliegend offensichtlich aus. Auch im Hinblick auf das Volumen stellt das streitgegenständliche Vorhaben keinen übergroßen Baukörper dar. Die Fassaden der drei Häuser treten gegenüber dem Anwesen des Antragstellers nicht als durchgehend geschlossene Außenwand in Erscheinung, sondern als drei freistehende Häuser mit jeweils einer Wandlänge von 14,00m (Haus 1 und Haus 2) bzw. 16,00m (Haus 3). Die Distanz zwischen Haus 1 und Haus 2 beträgt 16,80m sowie zwischen Haus 2 und Haus 3 13,74m; im Vergleich dazu beträgt ausweislich des Kartenmaterials des Geodatenportals BayernAtlas die Distanz zwischen dem Wohnhaus des Antragstellers und dem östlich angrenzenden Nachbarwohnhaus auf Fl.Nr. 233/8 ca. 14,00m; die Distanzen bewegen sich mithin in einem vergleichbaren Rahmen. Im Übrigen hält das Bauvorhaben nach summarischer Prüfung die erforderlichen

Abstandsflächen gegenüber dem Antragsteller ein, die eine Belichtung, Belüftung und Besonnung sicherstellen sollen. Auch wurden von Antragstellerseite insoweit keine Einwendungen vorgebracht. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass bei Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen zumindest aus tatsächlichen Gründen das Rücksichtnahmegebot im Regelfall nicht verletzt sein kann (BVerwG, B.v. 11.1.1999 - 4 B 128.98 - juris Rn.3). Vorliegend ist nichts ersichtlich, was gegen die Annahme eines solchen Regelfalls spricht.

39
bb) Für eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots durch die Tiefgaragenzufahrt an der südlichen Grundstücksgrenze zur Fl.Nr. 233/11 (R* …traße) sind keine hinreichenden Anhaltspunkte ersichtlich. Wegen der generellen Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen selbst in reinen Wohngebieten (§ 12 Abs. 2 BauNVO) müssen die (unmittelbaren) Nachbarn die von der im Zusammenhang mit einer zulässigen Wohnbebauung stehenden Nutzung von Stellplätzen und Garagen ausgehenden Emissionen im Regelfall hinnehmen (vgl. BayVGH, B. v. 9.9.2009 - 2 CS 09.1977 - juris Rn. 2; B. v. 2.9.2013 - 14 ZB 13.1193 - juris Rn. 14). Nur das Vorliegen besonderer Umstände rechtfertigt im Einzelfall die Annahme, dass die Nutzung der Stellplätze und Garagen zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung für die Nachbarschaft führt. Der Antragsteller hat vorliegend weder substantiiert dargelegt noch gibt es Anhaltspunkte dafür, dass von der Tiefgaragenzufahrt Belastungen ausgehen, die das übliche Maß und die von der genehmigten Wohnnutzung üblicherweise ausgehende Beeinträchtigung des Nachbarn überschreiten. Mit 16 Stellplätzen für insgesamt fünf Wohneinheiten entspricht das Vorhaben dem Stellplatzbedarf nach der Gestaltungssatzung der Beigeladenen zu 2) (vgl. Art. 47 Abs. 2 Satz 2 BayBO i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO i.V.m. § 5.2, 5.3 der Gestaltungssatzung der Beigeladenen zu 2)). Weiter spricht die örtliche Situation gegen eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots. Wie sich aus der Eingabeplanung ergibt, soll die Tiefgaragenzufahrt zwar an der südlichen Grundstücksgrenze des Vorhabengrundstücks errichtet werden, jedoch nicht in dem Bereich, in dem das Wohngrundstück des Antragstellers angrenzt. Die Tiefgaragenrampe soll vielmehr bereits auf Höhe des östlich angrenzenden Nachbarwohnhauses auf Fl.Nr. 233/8 enden. Die Tiefgaragenrampe ist mithin an der nähesten Stelle ca. 11,00m zur Wohngrundstücksgrenze des Antragstellers und ca. 21,00m zu dessen Wohnhaus entfernt. Hinzu kommt, dass sich die Fahrzeuge in diesem Bereich bereits unterhalb der Grundstücksoberfläche befinden dürften. Die auf das Wohngrundstück des Antragstellers einwirkenden Immissionen dürften sich daher insgesamt in Grenzen halten. Im Übrigen erscheint die Anlage der Tiefgarage mit der Zufahrt hinsichtlich der von Fahrzeugen ausgehenden Emissionen und der auf das Grundstück des Antragstellers einwirkenden Immissionen rücksichtsvoller zu sein als die Anlage von oberirdischen Stellplätzen und das damit zusammenhängende Befahren des Vorhabengrundstücks (vgl. BayVGH, B.v. 5.9.2013 - 14 CE 13.50 - juris Rn. 6).

40
cc) Auch soweit der Antragsteller vorbringt, dass er durch ein zunehmendes Verkehrsaufkommen in der näheren Umgebung in seinen Rechten verletzt sei, kann diesbezüglich nach summarischer Prüfung keine abwehrfähige Rücksichtslosigkeit durch das streitgegenständliche Bauvorhaben erkannt werden.

41
Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme kann zwar grundsätzlich in Betracht kommen, wenn sich die Erschließungssituation eines Grundstücks etwa durch eine vorhabenbedingte Überlastung einer das Grundstück des Betroffenen erschließenden Straße oder durch unkontrollierten Parksuchverkehr erheblich verschlechtert. Auch kann eine unzureichende Stellplatzzahl eines Bauvorhabens gegenüber den Eigentümern der vom Verkehr betroffenen Grundstücke im Einzelfall ausnahmsweise im bauplanungsrechtlichen Sinne rücksichtslos sein (BayVGH, B.v. 8.1.2019 - 9 CS 17.2482 - juris Rn. 20). Hierfür bestehen im vorliegenden Fall jedoch nach summarischer Prüfung keine Anhaltspunkte. Insbesondere entspricht das Vorhaben - wie oben ausgeführt - dem Stellplatzbedarf nach der Gestaltungssatzung der Beigeladenen zu 2). Auch ist vorliegend mit einem erheblichen - über die Wohnnutzung hinausgehenden - Fußgänger- bzw. Fahrzeugverkehr nicht zu rechnen. Die mit einem Wohnbauvorhaben üblicherweise verbundenen Verkehrsbelastungen sind grundsätzlich als sozialadäquat hinzunehmen (vgl. BayVGH, B.v. 20.3.2018 - 15 CS 17.2523 - juris Rn. 43). Individuelles Fehlverhalten ist städtebaulich nicht relevant; dem ist gegebenenfalls mit Mitteln des Ordnungsrechts zu begegnen (BVerwG, B.v. 6.12.2011 - 4 BN 20.11 - juris Rn. 5). Das dem Antragsteller durch das Eigentum vermittelte Recht zur bestimmungsgemäßen Nutzung seines Grundstücks begründet auch kein Recht darauf, dass eine bisher

gegebene Verkehrslage aufrechterhalten bleibt (VG München, U.v. 26.2.2018 - M 8 K 16.2434 - juris Rn. 136 m.w.N.). Im Übrigen wird das Vorhabengrundstück von der Fl.Nr. 233 erschlossen, während die Zufahrt zum Wohngrundstück des Antragstellers von der Fl.Nr. 233/11 erfolgt. Besonders beengte Verhältnisse sind vorliegend ebenfalls nicht ersichtlich.

42
dd) Auch die von den künftigen Bewohnern des Bauvorhabens verursachten Geräusche sind von dem Antragsteller als sozialadäquat hinzunehmen. Bei den diesbezüglichen Geräuschimmissionen handelt es sich in der vorliegenden bauplanungsrechtlichen Situation um grundsätzlich hinzunehmende Wohngeräusche (vgl. BVerwG, U.v. 23.8.1996 - 4 C 13/94 - juris Rn. 70, 72; BayVGH, U.v. 13.9.2012 - 2 B 12.109 - juris Rn. 38; B.v. 5.12.2012 - 2 CS 12.2290 - juris Rn. 7; B.v. 14.4.2014 - 15 ZB 13.205 - juris Rn. 6). (Lärm- und Geräusch-) Immissionen, die aus den Lebensäußerungen resultieren, die mit dem im Wohngebiet vorgesehenen Wohnen einhergehen, sind daher nicht geeignet, eine Rücksichtslosigkeit der Wohnnutzung zu begründen.

43
c) Dass andere Rechtsvorschriften, auf die sich der Antragsteller als Drittbetroffener erfolgreich stützen könnte, durch die Baugenehmigung verletzt sein könnten, ist nicht ersichtlich.

44
2. Nach alledem wird die Klage des Antragstellers voraussichtlich keinen Erfolg haben. Das Interesse an der Vollziehung der Baugenehmigung überwiegt. Die im einstweiligen Rechtsschutz gestellten Anträge sind insgesamt abzulehnen.

45
3. Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 154 Abs. 1, Abs. 3 Hs. 1, 162 Abs. 3 VwGO. Die Beigeladenen tragen ihre außergerichtlichen Kosten jeweils selbst, da sie keine Anträge gestellt und sich daher nicht dem Prozesskostenrisiko ausgesetzt haben.

46
4. Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 53 Abs. 2 Nr. 2, 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nummern 1.5, 9.7.1 des Streitwertkatalogs 2013 für die Verwaltungsgerichtsbarkeit und entspricht der Hälfte des voraussichtlich im Hauptsacheverfahren anzusetzenden Streitwerts.