

Titel:

Erfolgloser Eilantrag des Nachbarn gegen Neubau von Bungalows

Normenkette:

VwGO § 80, § 80a

BauGB § 34 Abs. 2, § 35

BauNVO § 12 Abs. 2, § 15 Abs. 1

Leitsätze:

1. Ein allgemeiner Schutzanspruch auf die Bewahrung des Außenbereichs und damit ein Abwehranspruch gegen Vorhaben, die im Außenbereich objektiv nicht genehmigungsfähig sind, besteht - unabhängig davon, ob das Grundstück des Nachbarn im Außenbereich oder Innenbereich liegt - nicht. (Rn. 25) (redaktioneller Leitsatz)

2. Auch im Falle der Außenbereichslage eines Baugrundstücks kann die Vermutung der Nachbarverträglichkeit von Stellplatzlärm (§ 12 Abs. 2 BauNVO) jedenfalls dann angewandt werden, wenn der Parklärm ausschließlich auf die Wohnnutzung bezogen ist. (Rn. 30 – 32) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbarklage gegen Baugenehmigung für ein Wohnbauvorhaben, Gebietserhaltungsanspruch, Gebietsprägungserhaltungsanspruch, Keine schädlichen Umwelteinwirkungen wegen Stellplatzlärm, Kein Verstoß gegen Rücksichtnahmegebot wegen erdrückender Wirkung, Außenbereich

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 05.10.2022 – 15 CS 22.1750

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Der Antragsteller trägt die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.

III. Der Streitwert wird auf 7.500 € festgesetzt.

Gründe

I.

1

Der Antragsteller wendet sich im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes gegen eine der Beigeladenen erteilte Bau- und Tekturgenehmigung.

2

Der Antragsteller ist Eigentümer des mit einem Wohnhaus und Nebengebäude bebauten Grundstücks Fl.-Nr. 1858/1 der Gemarkung B. ... Nordöstlich davon, getrennt von einer Grünfläche (Grundstück Fl.-Nr. 1859/4) und einem Zufahrtweg (Grundstück Fl.-Nr. 1858), befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1854/8, 1854/7, 1854/6, 1854/5 der Gemarkung B. ... Die Beigeladene beantragte mit Formblattantrag vom 22.09.2021 den Neubau von drei Bungalows auf den Grundstücken Fl.-Nr. 1854/8, 1854/7, 1854/6 und eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1854/5 mit Garagen und Carport.

3

Mit Bescheid des Landratsamtes S. vom 16. November 2021 wurde der Beigeladenen der Neubau von drei Bungalows und eines Einfamilienwohnhauses mit Garagen und Carport auf diesen Grundstücken antragsgemäß genehmigt. Nach Ziffer II. 1. des Bescheides sind acht Kfz-Stellplätze erforderlich. Die Stellplätze für die drei Bungalows und das Einfamilienhaus werden laut Bauvorlage abgewandt zu dem Grundstück des Antragstellers errichtet. Die Zufahrt zu den geplanten Objekten erfolgt über die Dr.- ...

straße und über das Grundstück Fl.-Nr. 1854/9 der Gemarkung B. ... Das Grundstück des Antragsstellers ist von dieser Zufahrt circa 39 Meter entfernt.

4

Für die Baugrundstücke existiert kein Bebauungsplan. In der Umgebung befinden sich nordwestlich ein Waldgrundstück und im Übrigen vorwiegend Wohngebäude mit Nebengebäuden.

5

Mit Bescheid vom 31. März 2022 genehmigte das Landratsamt S. der Beigeladenen die Errichtung von drei Bungalows und eines Einfamilienwohnhauses mit Garagen und Carport auf den Grundstücken Fl.-Nr. 1854/8, 1854/7, 1854/6, 1854/5 der Gemarkung B. ... als Tektur zur Erstgenehmigung vom 16. November 2021. Die Bungalows weisen eine Höhe von unter 5 Meter, eine Länge von unter 14 Meter und eine Breite von unter 12 Meter auf. Das Einfamilienhaus hat eine Höhe von unter 8 Meter, eine Länge von unter 10 Meter und eine Breite von unter 12 Meter.

6

Gegen die Bau- und Tekturgenehmigung, welche dem Antragssteller nicht zugestellt wurden, erhob der Antragsteller durch seinen Prozessbevollmächtigten am 20. Juni 2022 Klage zum Verwaltungsgericht Regensburg (RO 7 K 22.1654), über die noch nicht entschieden wurde.

7

Am 21. Juni 2022 begann der Beigeladene mit den Baumaßnahmen.

8

Am 23. Juni 2022 hat der Antragsteller durch seinen Prozessbevollmächtigten beim Verwaltungsgericht Regensburg um einstweiligen Rechtsschutz gegen die Bau- und Tekturgenehmigung des Landratsamtes S. nachsuchen lassen. Zur Begründung wird im Wesentlichen ausgeführt, dass der Antragsteller, der den Nachbarbegriff i.S.d. Art. 66 BayBO erfülle, durch das Bauvorhaben in seinen Rechten verletzt werde. Das Vorhabengrundstück und die umliegenden Grundstücke seien von den südlich liegenden Wohngebieten losgelöst. Die Umgebungsbebauung sei durch eine Bebauung direkt an der Straße, durch eine große, teilweise bewaldete Fläche im hinteren Bereich der Grundstücke und durch ein geringes Verkehrsaufkommen geprägt. Die Umgebung weise daher einen außenbereichsähnlichen Charakter auf. Des Weiteren führe das erhöhte Verkehrsaufkommen auf dem Zufahrtsweg zu einer starken Erhöhung der Lärm-, Abgas-, Staub- und Geruchsimmissionen. Es sei ein Verstoß gegen die Normen der TA Luft und TA Lärm gegeben. Darüber hinaus würde das Vorhaben gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoßen. Es rufe bodenrechtliche Spannungen hervor. Zudem hätten die Bungalows angesichts ihrer Höhe und ihres Ausmaßes für den Antragsteller eine erdrückende Wirkung. Von dem Vorhaben gehe ferner eine negative Vorbildwirkung aus. Außerdem sei der Antragsteller durch das genehmigte Vorhaben in seinem Gebietserhaltungsanspruch und in seinem Anspruch auf Aufrechterhaltung der gebietstypischen Prägung verletzt.

9

Mit Schriftsatz vom 14. Juli 2022 hat der Antragsteller sein Vorbringen vertieft. Es liege keine organische und gewachsene Siedlungsstruktur vor. Eine Bebauung befinde sich bisher lediglich entlang der Dr. H-Straße und nicht darüber hinaus. Die Zufahrt auf das Vorhabengrundstück erfolge nicht ausschließlich über das Grundstück Fl.-Nr. 1854/9. Das an das Grundstück des Antragsstellers angrenzende Grundstück Fl.-Nr. 1854/8 werde direkt befahren, so dass von einer Entfernung von weniger als 30 Metern auszugehen sei. Dies sei bereits aus der Lage der geplanten Garagen ersichtlich. Durch das Bauvorhaben sei der Schotterweg erweitert worden, sodass mit einer massiven Feinstaubbelastung zu rechnen sei. Durch die Tekturgenehmigung sei das Bauvorhaben im Einzelnen vergrößert worden, so dass weiterhin eine erdrückende Wirkung gegeben sei.

10

Der Antragsteller beantragt,

die aufschiebende Wirkung der Klage des Antragstellers vom 20. Juni 2022 gegen die dem Beigeladenen erteilte Baugenehmigung der Antragsgegnerin, zuletzt abgeändert durch die Tektur vom 31. März 2021, anzuordnen.

11

Das Landratsamt S. beantragt für den Antragsgegner, den Antrag abzulehnen.

12

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richte sich nach § 34 BauGB. Die Eigenart der näheren Umgebung entspreche einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Das Vorhaben füge sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ein. Die Anzahl der Wohneinheiten bilde kein Kriterium für das Einfügen hinsichtlich der Art der Nutzung. Die von den Stellplätzen und Garagen ausgehenden Belästigungen seien als sozialadäquat anzusehen. Das Rücksichtnahmegebot sei nicht verletzt. Von den geplanten Bauvorhaben würden keine unzumutbaren Beeinträchtigungen oder Belästigungen ausgehen. Eine erdrückende oder abriegelnde Wirkung liege nicht vor, da die einzelnen Gebäude mit ausreichend Abstand auf den Baugrundstücken verteilt seien. Der spezielle Gebietserhaltungsanspruch nach § 15 Abs. 1 BauNVO sei durch die geplanten Objekte nicht verletzt. Es sei nicht erkennbar, inwieweit die Wohnnutzung störend wirken könnte.

13

Der Beigeladene beantragt unter Verweis auf die fehlende Antragsbefugnis des Antragsstellers, den Antrag abzulehnen.

14

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakte, auf die beigezogenen Gerichtsakten in den Verfahren RO 7 S 22.1658, RO 7 K 22.1654, RO 7 K 21.827 sowie auf die in den Verfahren vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

II.

15

Der Eilantrag hat keinen Erfolg.

16

1. Das Eilrechtsschutzbegehren ist zwar zulässig, insbesondere nach § 80a Abs. 3, § 80 Abs. 5 VwGO statthaft, da die aufschiebende Wirkung der Klage gegen die streitgegenständliche Baugenehmigung in Gestalt der Tekturgenehmigung kraft Gesetzes gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 3 VwGO i.V.m. § 212a BauGB entfällt. Der Antragssteller ist auch antragsbefugt i.S.v. § 42 Abs. 2 VwGO analog, obwohl das Grundstück des Antragsstellers nicht unmittelbar an die Baugrundstücke angrenzt. Ob eine Antragsbefugnis besteht, hängt nämlich nicht von der Anliegerstellung, sondern von der nachbarschützenden Vorschrift selbst ab (vgl. Kopp/Schenke 24. Auflage 2018, § 42 VwGO Rn. 97). Hierbei genügt die Möglichkeit einer Rechtsverletzung. Es ist nicht unter jedem Blickwinkel ausgeschlossen, dass die Baugenehmigung in Form der Tekturgenehmigung den Antragssteller in drittschützenden Rechten, wie z. B. in dem Gebot der Rücksichtnahme, verletzt.

17

2. In der Sache erweist sich der zulässige Antrag aber als unbegründet.

18

Ein Antrag eines Nachbarn auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung einer Klage gegen eine Baugenehmigung hat dann Erfolg, wenn das Aussetzungsinteresse des Nachbarn das öffentliche Interesse am Sofortvollzug des streitgegenständlichen Verwaltungsakts bzw. das Vollzugsinteresse des Bauherrn überwiegt. Die vorzunehmende Interessenabwägung richtet sich in der Regel maßgeblich nach den Erfolgsaussichten in der Hauptsache bei summarischer Prüfung der Sach- und Rechtslage.

19

Bei summarischer Prüfung nach Aktenlage wird die Klage keinen Erfolg haben, da die streitgegenständliche Baugenehmigung vom 16. November 2021 in Gestalt der Tekturgenehmigung vom 31. März 2022 den Antragsteller aller Voraussicht nach nicht in seinen Rechten verletzt, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

20

Ein Nachbar kann eine Baugenehmigung nur insoweit angreifen als die als verletzt gerügte Norm Nachbarschutz vermittelt und zum Prüfprogramm zählt. Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren prüft die Bauaufsichtsbehörde nach Art. 59 Satz 1 BayBO die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB (Nr. 1a), mit den Vorschriften über Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO (Nr. 1b) und mit den Regelungen örtlicher Bauvorschriften im Sinn des

Art. 81 Abs. 1 BayBO (Nr. 1c), beantragte Abweichungen im Sinn des Art. 63 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 2 BayBO (Nr. 2) sowie andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird (Nr. 3).

21

Eine Verletzung von drittschützendem Bauplanungsrecht vermag die Kammer nicht zu erkennen.

22

Nach Auffassung der Kammer spricht vieles dafür, dass die streitgegenständlichen Baugrundstücke im Außenbereich liegen. Letztlich kann jedoch dahinstehen, ob die streitgegenständlichen Baugrundstücke dem Innen- oder Außenbereich zuzuordnen sind. Eine Verletzung von drittschützendem Bauplanungsrecht scheidet nämlich in beiden planungsrechtlichen Bereichen aus.

23

a) Bei Annahme einer Außenbereichslage kommt keine Rechtsverletzung des Antragsstellers in Betracht.

24

(1) Der Antragssteller kann sich nicht mit Erfolg auf die Verletzung eines Gebietserhaltungsanspruchs berufen.

25

Ein allgemeiner Schutzanspruch des Antragsstellers auf die Bewahrung des Außenbereichs und damit ein Abwehranspruch selbst gegen Vorhaben, die im Außenbereich objektiv nicht genehmigungsfähig sind, besteht - unabhängig davon, ob das Grundstück des Nachbarn im Außenbereich oder Innenbereich liegt - nicht (vgl. z.B. BayVGh, B.v. 14.05.2012 - 15 ZB 10.1047 - juris Rn. 6; B.v. 01.06.2016 - 15 CS 16.789 - Rn. 24; B.v. 03.01.2018 - 15 ZB 16.2309). Auch wenn die Baugenehmigung für ein sonstiges Bauvorhaben im Außenbereich gem. § 35 Abs. 2 BauGB objektiv rechtswidrig wäre, folgt hieraus noch keine Nachbarrechtsverletzung des Antragsstellers. Dieser ist bei Außenbereichsvorhaben hinsichtlich des bauplanungsrechtlichen Nachbarschutzes von vornherein auf das Rücksichtnahmegebot beschränkt (vgl. BayVGh, B.v. 23.01.2018 - 15 CS 17.2575 - juris Rn. 20 unter Verweis auf BVerwG, B.v. 18.12.2007 - 4 B 55.07 - NVwZ 2008, 427 = juris Rn. 6; BayVGh, B.v. 13.01.2014 - 2 ZB 12.2242 - juris Rn. 12);

26

(2) Das Bauvorhaben ist bei unterstellter Außenbereichslage gegenüber dem Antragssteller auch nicht rücksichtslos, weil von ihm weder schädliche Umwelteinwirkungen ausgehen (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB) noch eine Rücksichtslosigkeit wegen erdrückender Wirkung gegeben ist (§ 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

27

Durch den Zu- und Abfahrtverkehr zu den genehmigten acht Stellplätzen werden keine unzumutbaren und rücksichtslosen Lärmbeeinträchtigungen und Staubimmissionen für das Grundstück des Antragsstellers ausgelöst.

28

Grundsätzlich hat das Gebot der Rücksichtnahme nur einen objektiv-rechtlichen Gehalt (vgl. BVerwG, U.v. 19.9.1986 - 4 C 8/84 - juris). Nachbarschützende Wirkung kommt ihm jedoch im Einzelfall insoweit zu, als in qualifizierter und zugleich individualisierter Weise auf schutzwürdige Interessen eines erkennbar abgegrenzten Kreises Dritter Rücksicht zu nehmen ist. Das Gebot der Rücksichtnahme zielt darauf ab, Spannungen und Störungen, die durch unverträgliche Grundstücksnutzungen entstehen können, möglichst zu vermeiden. Gegenläufige Nutzungsinteressen sollen in rücksichtsvoller Weise zugeordnet und unter Beachtung des jeweils widerstreitenden Interesses ausgeübt werden (vgl. BVerwG, U.v. 25.2.1977 - IV C 22.75 - juris). Über die Vereinbarkeit eines Vorhabens mit dem Gebot der Rücksichtnahme ist auf der Grundlage einer nachvollziehenden Abwägung der im konkreten Fall widerstreitenden Interessen zu entscheiden. Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme im Einzelnen begründet, hängt von den jeweiligen Umständen ab. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung derer ist, denen die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zu Gute kommt, umso mehr kann an Rücksichtnahme verlangt werden. Je verständlicher und unabweisbarer die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen sind, umso weniger braucht derjenige, der das Vorhaben verwirklichen will, Rücksicht zu nehmen. Für die sachgerechte Beurteilung des Einzelfalls kommt es also wesentlich auf eine Abwägung zwischen dem an, was einerseits dem Rücksichtnahmeberechtigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten

zuzumuten ist (vgl. BVerwG, U.v. 23.9.1999 - 4 C 6.98 - juris). Vom Rücksichtnahmegebot sind lediglich solche Einwirkungen umfasst, die bei der bestimmungsgemäßen Nutzung der Anlage typischerweise auftreten. Zudem müssen die Einwirkungen bodenrechtliche Relevanz aufweisen, um als städtebaulicher Aspekt bei der Prüfung des Nachbarschutzes Beachtung zu erlangen.

29

Gemessen an diesen Grundsätzen erweist sich das genehmigte Bauvorhaben nicht als rücksichtslos.

30

Nach der Rechtsprechung zu § 12 Abs. 2 BauNVO gilt für den Regelfall auch hinsichtlich der durch die Nutzung verursachten Lärmimmissionen eine Vermutung der Nachbarverträglichkeit von Stellplatzlärm in Wohngebieten. Der Grundstücksnachbar hat deshalb die Errichtung notwendiger Garagen und Stellplätze für ein Wohnbauvorhaben und die mit ihrem Betrieb üblicherweise verbundenen Immissionen der zu- und abfahrenden Kraftfahrzeuge des Anwohnerverkehrs grundsätzlich als sozialadäquat hinzunehmen (vgl. BayVGh, B.v. 22.5.2019 - 9 ZB 17.54 - juris). In diesen Fällen besteht nur in besonderen Ausnahmefällen ein Bedürfnis, die zu prognostizierende Lärmbelastung durch Parkvorgänge zu untersuchen (vgl. BayVGh, B.v. 20.3.2018 - 15 CS 17.2523 - juris). Hintergrund dieser Rechtsprechung ist, dass es ansonsten entgegen der anerkannten Sozialadäquanz des Parkverkehrs im Wohngebiet aufgrund der strengen Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu weitreichenden Beschränkungen der Zulässigkeit offener Stellplätze im Wohngebiet kommen würde, da beispielsweise in allgemeinen Wohngebieten nachts ein Parkverkehr in einem Abstand von ca. 25 m zu bestehenden Wohnhäusern unzulässig wäre wegen Überschreitung des Spitzenpegels bei jedem einzelnen Zu- bzw. Abfahrtsvorgang (vgl. BayVGh, B.v. 20.3.2018 - 15 CS 17.2523 - juris).

31

Ausnahmsweise rücksichtslos können Parkvorgänge auf dem Baugrundstück bei besonders belastenden Umständen sein. In der Rechtsprechung wird z.B. als belastend betrachtet eine überlange Zufahrt entlang der Grundstücksgrenze, eine besonders ungünstige steile Zufahrt zu den Stellplätzen und die entsprechenden Höhenverhältnisse zu den Wohnräumen, eine besonders beengte Situation, die zu vermehrtem Rangieraufwand führt („enge Hoflage“) sowie eine Massierung von Stellplätzen auf der dem ruhigeren und besonders schützenswerten Bereich des Grundstücks des Nachbarn zugewandten Seite (BVerwG, B.v. 20.3.2003, 4 B 59/02 - juris), während z.B. eine Anordnung, die eine Massierung der Stellplätze vermeidet, entlastend wirkt (BVerwG, B. v. 20.3.2003, 4 B 59/02 - juris).

32

Das Gericht wendet diese jedenfalls für Gebiete i.S.v. § 12 Abs. 2 BauNVO geltende Rechtsprechung auch im Falle der Außenbereichslage der Baugrundstücke an. Nach Auffassung der Kammer kann die Vermutung des § 12 Abs. 2 BauNVO jedenfalls dann angewandt werden, wenn - wie hier - der Parklärm ausschließlich auf die Wohnnutzung bezogen ist. Denn dann greifen die gleichen Zwecke, die der Rechtsprechung zur Sozialadäquanz von Parklärm in Wohngebieten zugrunde liegen. Darüber hinaus kann § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB dem Antragssteller keinen stärkeren Schutz vermitteln als er sich ergeben würde, wenn sich das Vorhabengrundstück im Gebiet eines Bebauungsplans oder im Innenbereich befände. Demnach kann die Vermutung im Wege eines Erst-Recht-Schlusses auf die vorliegende Konstellation übertragen werden. Wenn nämlich die durch den Zu- und Abfahrtsverkehr entstehenden Immissionen aufgrund der Vorschrift des § 12 Abs. 2 BauNVO bereits im Innenbereich als sozialadäquat und daher als nicht rücksichtslos qualifiziert werden, muss dieses Ergebnis erst recht für den weniger schutzwürdigen Außenbereich gelten.

33

Hinreichende Anhaltspunkte dafür, dass die Parkvorgänge auf dem Baugrundstück ausnahmsweise rücksichtslos sein könnten, werden nicht gesehen.

34

Überdies ist ein Verstoß gegen die TA Lärm bzw. die TA Luft angesichts der erheblichen Entfernung des Grundstück des Antragsstellers von der Zufahrt zu den streitgegenständlichen Baugrundstücken nicht im Ansatz erkennbar. Für die Beurteilung der Unzumutbarkeit der mit dem Zu- und Abfahrtsverkehr verbundenen Immissionen ist die Zufahrt zu den Stellplätzen maßgebend. Dass die Zufahrt auch über einen Schotterweg und nicht nur über eine Teerstraße führt, ist dabei irrelevant. Die Zufahrt zu den geplanten Objekten auf den Grundstücken Fl-Nrn. 1854/8, 1854/7, 1854/6, 1854/5 der Gemarkung B. ... erfolgt laut

Aktenlage über die Dr.- ... straße und über das Grundstück Fl.-Nr. 1854/9. Das Grundstück des Antragsstellers ist von der Zufahrt circa 39 Meter entfernt. Dies ergibt sich aus den dem Gericht zugänglichen Luftbildern und Flurkarten aus dem Bayern Atlas des StMFH. Selbst wenn, wie der Antragssteller vorbringt, die Zufahrt nicht ausschließlich über das Grundstück Fl.-Nr. 1854/9, sondern auch über das Grundstück 1854/8 erfolgt, scheidet eine unzumutbare Beeinträchtigung aus. Die Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1854/8 ist - wie sich aus der Bauvorlage ergibt - von dem Grundstück des Antragsstellers circa 30 Meter entfernt. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass das Grundstück des Antragsstellers nicht unmittelbar an die streitgegenständlichen Grundstücke angrenzt, sondern durch das Grundstück Fl.-Nr. 1859/4 und einen zum Grundstück Fl.-Nr. 1858 gehörenden Zufahrtweg getrennt ist. Gegen das Vorliegen einer unzumutbaren Beeinträchtigung spricht auch, dass sich die für das Vorhabengrundstück geplanten Stellplätze jeweils abgewandt zum Grundstück des Antragsstellers, durch die geplante Wohnbebauung abgeschirmt, befinden.

35

Entgegen der Auffassung des Antragsstellers ist das Vorhaben nicht wegen einer erdrückenden oder abriegelnden Wirkung rücksichtslos.

36

Nach der Rechtsprechung gilt das Gebot der Rücksichtnahme nicht nur im Hinblick auf Immissionen (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB), sondern als unbenannter Belang von § 35 Abs. 3 BauGB auch außerhalb davon (vgl. BVerwG, U.v. 28.10.1993 - 4 C 5/93 - juris).

37

Eine Rücksichtslosigkeit aufgrund einer erdrückenden oder abriegelnden Wirkung kommt bei nach Höhe, Breite und Volumen „übergroßen Baukörpern in geringem Abstand zu benachbarten Wohngebieten in Betracht vgl. BayVGh, B.v. 8.8.2016 - 9 ZB 14.2808 - juris). Hauptkriterien bei der Beurteilung einer „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; B.v. 23.4.2014 - 9 CS 14.222 - juris). Eine erdrückende Wirkung wurde beispielsweise ausnahmsweise bejaht für drei 11,5 m hohe Silos im Abstand von 6 m zu einem zweigeschossigen Wohnanwesen (BVerwG, U.v. 23.5.2016 - 4 C 34/85 - juris) oder auch für den Neubau eines 12-geschossigen Hochhauses neben einem zweigeschossigen Wohnhaus in einem von zwei- und dreigeschossiger Wohnbebauung geprägten Gebiet (BVerwG, U.v. 13.3.1981 - 4 C 1/78 - juris).

38

Ausgehend von diesen Grundsätzen liegt bei dem Bauvorhaben keine erdrückende Wirkung vor. Gegen die geltend gemachte erdrückende Wirkung des Bauvorhabens auf das Grundstück des Antragsstellers spricht als Indiz zunächst die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen des Bauvorhabens nach Art. 6 BayBO. In diesem Fall ist nämlich grundsätzlich davon auszugehen, dass der Landesgesetzgeber die diesbezüglichen nachbarlichen Belange und damit das diesbezügliche Konfliktpotenzial in einen vernünftigen und verträglichen Ausgleich gebracht hat (vgl. BayVGh, B.v. 5.9.2016 - 15 CS 16.1536 - juris). Insoweit ist zu berücksichtigen, dass die Verhinderung einer unzumutbaren erdrückenden Wirkung auch zum Regelungszweck der landesrechtlichen Abstandsflächenbestimmungen gehört und daher mit Blick auf planungsrechtliche Anforderungen zumindest aus tatsächlichen Gründen das Rücksichtnahmegebot im Regelfall dann nicht verletzt ist, wenn die Abstandsflächenvorschriften - so wie hier - zum Grundstück des Antragsstellers evident eingehalten sind. Das offensichtlich nächstgelegene geplante Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1854/7 liegt vom Grundstück des Antragsstellers circa 16 m entfernt.

39

Darüber hinaus entsprechen die geplanten Wohngebäude der Höhe und Breite nach der umliegenden Bebauung. Die Bungalows weisen lediglich eine Höhe von unter 5 Meter, eine Länge von unter 14 Meter und eine Breite von unter 12 Meter auf. Das Einfamilienhaus hat eine Höhe von unter 8 Meter, eine Länge von unter 10 Meter und eine Breite von unter 12 Meter. In der Gesamtschau der örtlichen Gegebenheiten erscheint das Bauvorhaben nicht derart übermächtig, dass das Gebäude des Antragsstellers nur noch oder überwiegend wie eine von einem herrschenden Gebäude dominierte Fläche ohne eigene baurechtliche Charakteristik wahrgenommen wird (vgl. BayVGh, B.v. 5.11.2019 - 9 CS 19.1767 - juris Rn. 22).

40

(3) Soweit der Antragssteller rügt, dass von dem Vorhaben eine negative Vorbildwirkung bzw. eine ungewollte Nachverdichtung ausgehe und es zudem bodenrechtliche Spannungen hervorrufe, ist nicht erkennbar, wie sich aus diesen allgemeinen städtebaulichen Aspekten eine Verletzung in drittschützenden Rechten ergibt.

41

b) Aber auch bei Annahme einer Innenbereichslage scheidet eine Verletzung von nachbarschützendem Bauplanungsrecht aus.

42

(1) Dass keine Rücksichtslosigkeit i. S. v. § 34 Abs. 1 bzw. 2 BauGB gegeben ist, resultiert bereit aus den vorstehenden Ausführungen, die bei der Annahme einer Innenbereichslage ebenso Geltung beanspruchen.

43

(2) Eine Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs ist nicht gegeben. Dieser gibt den Eigentümern von Grundstücken in einem durch Bebauungsplan festgesetzten Baugebiet im Sinne von § 1 Abs. 3 und Abs. 2 der BauNVO das Recht, sich gegen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht zulässige Vorhaben zur Wehr zu setzen. Der Anspruch ist eine Folge davon, dass Baugebietsfestsetzungen kraft Gesetzes dem Schutz aller Eigentümer der in dem Gebiet gelegenen Grundstücke dienen. Die weitreichende nachbarschützende Wirkung beruht auf der Erwägung, 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. Im Hinblick auf diese wechselseitig wirkende Bestimmung von Inhalt und Schranken des Grundeigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG) hat jeder Eigentümer - unabhängig von einer konkreten Beeinträchtigung - das Recht, sich gegen eine schleichende Umwandlung des Gebiets durch Zulassung einer gebietsfremden Nutzung zur Wehr zu setzen (vgl. BVerwG, B.v. 18.12.2007 - 4 B 55/07; U.v. 16.9.1993 - 4 C 28/91; BayVGh, B.v. 21.8.2018 - 15 ZB 17.2351; B.v. 26.2.2014 - 2 ZB 14.101, jeweils juris). Aus der Gleichstellung geplanter und faktischer Baugebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung durch § 34 Abs. 2 BauGB ergibt sich, dass in diesem Umfang ein identischer Nachbarschutz besteht, wenn der Beurteilung nicht eine durch Bebauungsplan festgesetzte Gebietsart zugrunde zu legen ist, die Eigenart der näheren Umgebung aber einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB entspricht (vgl. BVerwG, U.v. 16.9.1993 - 4 C 28.91 - juris; BayVGh, B.v. 6.2.2017 - 15 ZB 16.398 - juris).

44

Hiervon ausgehend ist der Gebietserhaltungsanspruch bei Annahme eines faktischen allgemeinen (§ 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO) oder reinen Wohngebiets (§ 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 BauNVO) durch das Wohnbauvorhaben nicht verletzt, da das Wohnen als Art der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und im reinen Wohngebiet nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO regelzulässig ist.

45

(3) Der Antragssteller kann sich ebenfalls nicht über § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO auf einen Anspruch auf Erhaltung der Gebietsprägung berufen, da das geplante Vorhaben nicht gebietsunverträglich ist.

46

Die gebietstypische Prägung „Wohnen“ (vgl. § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauNVO) wird durch das Bauvorhaben, das ebenfalls dem Wohnen dient, nicht verletzt.

47

Die seitens des Antragsstellers vorgebrachten Kriterien der höheren Bebauung und des Ausmaßes der Bebauung betreffen das Maß der baulichen Nutzung. Insoweit kann bereits bezweifelt werden, ob § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO aufgrund seiner systematischen Stellung im ersten Abschnitt der Baunutzungsverordnung überhaupt Anwendung findet. Der erste Abschnitt der Baunutzungsverordnung (§§ 1-15 BauNVO) enthält lediglich Vorschriften zur Art der baulichen Nutzung, während der zweite Abschnitt der Baunutzungsverordnungen (§§ 16-21a BauNVO) das Maß der baulichen Nutzung regelt.

48

Ein anderes Ergebnis ergibt sich auch nicht unter Berücksichtigung der Rechtsprechung zum Umschlagen von Quantität in Qualität. Für ein Umschlagen von Quantität in Qualität 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 - NVwZ 1995, 899 = juris Rn. 17). Da es sich bei § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO um eine Ausnahmegesetzvorschrift 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 - Rn. 10).

49

Vorliegend ist kein Umstand ersichtlich, wonach die Größe des geplanten Vorhabens die Art der baulichen Nutzung tangiert. Die geplanten Bungalows und das Einfamilienhaus entsprechen dem Umfang der umliegenden Bebauung. Die Prägung der Umgebung wird daher nicht verändert. Bei den vier Bauvorhaben auf vier Flurstücken ist auch keine dem Gebietscharakter widersprechende Verdichtung erkennbar.

50

Nach alledem wird die Klage des Antragstellers voraussichtlich erfolglos bleiben, weshalb der Eilantrag abzulehnen war, zumal auch sonst keine Aspekte ersichtlich sind, die in einer solchen Situation ausnahmsweise doch den Interessen des Antragstellers an der Aussetzung der Vollziehung der Baugenehmigung Vorrang einräumen würden.

51

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Da die Beigeladene einen Antrag gestellt hat und sich somit einem Kostenrisiko ausgesetzt hat, entsprach es der Billigkeit, ihre außergerichtlichen Kosten für erstattungsfähig zu erklären (vgl. §§ 154 Abs. 3, 162 Abs. 3 VwGO).

52

4. Die Streitwertfestsetzung ergibt sich aus § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nr. 1.5 und 9. 7. 1. des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013. Dabei wurde von dem obersten Rahmen ausgegangen, da es sich vorliegend um vier Wohnbauvorhaben handelt.