

Titel:

Erfolgreicher Eilantrag des Nachbarn gegen Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhaus

Normenkette:

BauGB § 34 Abs. 1 S. 1

BayBO Art. 6 Abs. 6 S. 1 Nr. 2

Leitsätze:

1. Dem Kriterium des Einfügens in die nähere Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung (§ 34 Abs. 1 S. 1 BauGB) wohnt kein generell drittschützender Charakter inne, sodass sich der Nachbar hierauf grundsätzlich nicht berufen kann. (Rn. 20) (redaktioneller Leitsatz)

2. Das Einhalten der Abstandsflächenvorschriften spricht regelmäßig durchgreifend – indiziell bzw. in tatsächlicher Hinsicht – gegen eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots. (Rn. 25) (redaktioneller Leitsatz)

3. Vorschriften einer naturschutzrechtlichen Baumschutzverordnung sind nicht nachbarschützend, da sie ausschließlich den öffentlichen Belangen der Durchgrünung und Ortsbildgestaltung dienen. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Baugenehmigung für den Neubau zweier Mehrfamilienhäuser und eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage, Nachbarantrag, Innenbereich, Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung (kein Drittschutz), Rücksichtnahmegebot, Baugenehmigung, Nachbar, Einfügensgebot, Gebot der Rücksichtnahme, Abstandsfläche, Balkon, Baumschutzverordnung

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Der Antragsteller hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Der Streitwert wird auf Euro 3.750,-- festgesetzt.

Gründe

I.

1

Der Antragsteller wendet sich im Wege des vorläufigen Rechtsschutzes gegen eine der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung für den Neubau zweier Mehrfamilienhäuser und eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage.

2

Ausweislich zweier durch das Gericht am 20. März 2024 abgerufener Grundbuchauszüge (vgl. Gerichtsakte – GA – des Hauptsacheverfahrens M 9 K 23.4630 Bl. 26 ff.) ist der Antragsteller hälftiger Miteigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. ...3, Gemarkung ... (i.F. Antragstellergrundstück). Anders als antragstellerseits vorgetragen ist er aber nicht (Mit-)Eigentümer oder sonstiger dinglicher Berechtigter des Grundstücks Fl.-Nr. ...9, Gemarkung ... Das Antragstellergrundstück grenzt südlich an den östlichen Teil des Grundstücks Fl.-Nr.* ...8, Gemarkung ... (i.F. Vorhabengrundstück), an.

3

Mit Antrag vom 1. Juli 2021, zuletzt geändert durch Änderungsantrag datiert auf den 28. März 2022 (gemeint ist wohl der 28.3.2023), beantragte die Beigeladene die Erteilung der Baugenehmigung für den Neubau zweier Mehrfamilienhäuser (mit je sechs Wohneinheiten) und eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage. Als Baugrundstück ist in den Bauvorlagen zunächst das Vorhabengrundstück genannt. Daneben ist auch das Grundstück Fl.-Nr. ...119, Gemarkung ... (i.F. weiteres Vorhabengrundstück), in den Bauvorlagen als Baugrundstück genannt; dieses weitere Vorhabengrundstück kann jedoch nicht in der

amtlichen Flurkarte aufgefunden werden. Die Grundfläche der drei aneinandergebauten Baukörper soll ausweislich der Bauvorlagen insgesamt 454 m² betragen. Die Wandhöhe beträgt 6,66 m im vorderen und hinteren Gebäudeteil und 6,0 m im mittleren Gebäudebereich. Die Firsthöhe beträgt 10,04 m im vorderen und hinteren Gebäudeteil und 9,16 m im mittleren Gebäudebereich. Auf die eingereichten Unterlagen inklusive der Bauvorlagen wird Bezug genommen.

4

Mit Bescheid vom 14. August 2023, dem bereits im Verwaltungsverfahren bestellten Bevollmächtigten des Antragstellers ausweislich Empfangsbekanntnis am 21. August 2023 zugestellt, erteilte der Antragsgegner der Beigeladenen entsprechend ihrem Antrag die Baugenehmigung für das Vorhaben. Zugleich wurden Abweichungen von Art. 6 BayBO betreffend die Tiefgaragenzufahrt (Rampengebäude an der nördlichen Grundstücksgrenze) und von § 3 Abs. 1 GaStellV betreffend die Rampenneigung der Tiefgarage erteilt sowie Nebenbestimmungen festgesetzt. In dem Baugenehmigungsbescheid ist nur das eigentliche Vorhabengrundstück, nicht auch das in den Antragsunterlagen aufgeführte weitere Vorhabengrundstück genannt.

5

Zur Begründung wird unter anderem ausgeführt, das Vorhaben liege im unbeplanten Innenbereich und füge sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Dies gelte auch für das Maß der baulichen Nutzung. Die Umgebung des Baugrundstücks stelle sich sehr inhomogen dar. Im Südosten des Baugrundstücks finde sich tatsächlich eine kleinteilige Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern, welche sehr einheitlich sei. Im Norden und Nordosten des Baugrundstücks verliere sich die Einheitlichkeit und die Baukörper würden zunehmend größer. Auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. ...41, Gemarkung ..., befinde sich das Gebäude F. ...straße 22/24 mit einer Grundfläche von 372 m², einer Wandhöhe von 6,50 m und einer Firsthöhe von 11,48 m. Auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. ...12 und ...18, Gemarkung ..., befinde sich das Gebäude B. ...straße 19/19a/21 mit einer Grundfläche von 447 m², einer Wandhöhe bis zu 7,25 m und einer Firsthöhe bis zu 10,70 m. Das geplante Vorhaben solle eine Grundfläche von 454 m² überdecken mit einer Wandhöhe von 6,66 m bzw. einer Firsthöhe von 10,04 m. Unter Berücksichtigung der kompletten näheren Umgebung – und nicht wie vom Bevollmächtigten des Antragstellers im Verwaltungsverfahren vorgenommen – nur eines Teilbereichs, komme das Landratsamt München zu dem Ergebnis, dass sich das Bauvorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge. Auf den Bescheid und dessen Begründung wird im Übrigen Bezug genommen.

6

Hiergegen ließ der Antragsteller durch seinen Bevollmächtigten mit Schriftsatz vom 20. September 2023, eingegangen bei Gericht am selben Tag, Klage zum Bayerischen Verwaltungsgericht München erheben (Az. M 9 K 23.4630), über die noch nicht entschieden wurde.

7

Mit Schriftsatz seines Bevollmächtigten vom 9. November 2023, bei Gericht eingegangen am selben Tag, ließ der Antragsteller beantragen,

8

Die aufschiebende Wirkung der Klage vom 20.09.2023 gegen die Baugenehmigung des Landratsamtes München vom 14.08.2023, Az: ... für die Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern wird angeordnet.

9

Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, da die Klage in der Hauptsache aller Voraussicht nach Erfolg haben werde, überwögen die Aussetzungsinteressen des Antragstellers, sodass der Antrag begründet sei. Es werde in vollem Umfang auf die Begründung der Klage Bezug genommen. Es sei dargestellt worden, dass die Baugenehmigung den Antragsteller in seinen Rechten verletze, da sich das genehmigte Vorhaben aufgrund der extremen Massivität nicht in die Umgebungsbebauung einfüge.

10

In dem in Bezug genommenen Klagebegründungsschriftsatz wird im Wesentlichen ausgeführt, der Antragsteller sei Miteigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. ...9, Gemarkung ..., und damit unmittelbarer Nachbar des genehmigten Bauvorhabens. Die Baugenehmigung sei aus mehreren Gründen rechtswidrig. Zunächst sei die Umgebungsbebauung zu betrachten. In der gesamten Umgebung fänden sich grundsätzlich lediglich Doppelhäuser oder Einfamilienhäuser. Der nunmehr geplante extrem große Block sei

ein Fremdkörper in der gesamten Umgebung. Es fehle insbesondere an einem Einfügen im Sinne des § 34 BauGB; das vergleichbare Maß der Umgebungsbebauung werde weit überschritten. Die Baubehörde nehme hier für die Rechtfertigung des Einfügens Gebäude in Bezug, die sich insbesondere auf dem Grundstück Fl.-Nr. ...41, Gemarkung ..., befänden. Allerdings sei dieses Gebäude über 50 m von dem Baugrundstück entfernt. Es könne daher nicht mehr zur Umgebungsbebauung gezählt werden. Es lägen mindestens vier Grundstücke dazwischen. Auch die weiter in Bezug genommenen Grundstücke Fl.-Nrn. ...12 und ...18, Gemarkung ..., befänden sich nicht in der direkten Nachbarschaft des Baugrundstücks. Das Vorhaben sei aufgrund der massiven Bauausführung im Verhältnis zum Antragsteller rücksichtslos. Vor allem könnten die von der Baubehörde in Bezug genommenen Gebäude in der B. ...straße 19/19a/21 schon deshalb nicht in Bezug genommen werden, da dort die Bodenverhältnisse vollkommen anders seien als auf dem Baugrundstück. Diese Gebäude ragten aufgrund des tiefer liegenden Grundstücks etwa 2 m niedriger aus der Senke empor als die Gebäude, die auf dem Baugrundstück verwirklicht werden sollten, da das Baugrundstück eben sei. Im Übrigen gefährde das Bauvorhaben den besonders schutzwürdigen Baumbestand auf dem Grundstück des Antragstellers. Dieses sei geprägt durch einen gepflegten großen Baumbestand diverser heimischer Bäume, die teilweise seit vielen Jahrzehnten in unmittelbarer Grenznähe stünden. Es sei zu befürchten, dass die Bäume extrem geschädigt würden, sodass das Bauvorhaben als Eingriff in das Grundeigentum des Antragstellers anzusehen sei. Im Übrigen wird auf den Schriftsatz nebst der beigelegten Fotos Bezug genommen.

11

Mit Schriftsatz vom 20. November 2023 nahm die Beigeladene Stellung, ohne jedoch einen Antrag zu stellen. Es wird im Wesentlichen ausgeführt, die Planung sei aufgrund der Empfehlung des Landratsamtes München und des Bauamts ... mit dem Bezugspunkt B. ...straße 19/19a/21 erstellt worden. Es sei die Umgebungsbebauung zu betrachten und nicht explizit die Nachbarschaftsbebauung. Die Umgebungsbebauung sei geprägt von Einfamilienhäusern in Kettenbauweise, die auf einer Länge von 70 m eine geschlossene Bauweise darstellten. Westlich befänden sich Reihenhausstangen mit bis zu 6 Reihenhäusern. Nördlich des Grundstücks befänden sich eine Vielzahl von Mehrfamilienhäusern und sehr großen Doppelhaushälften. Der Abstand des Baugrundstücks vom Bezugsgebäude betrage ca. 58,5 m, vom Bezugsgrundstück ca. 27 m. Dazwischen befinde sich ein Grundstück und nicht wie durch den Antragsteller behauptet vier Grundstücke. Weiterhin sei entscheidend die Grundfläche, Länge, Breite, Trauf- und Firsthöhe und nicht, ob das Grundstück berg- oder talseitig liege. Die Beigeladene sei sich weiterhin des schützenswerten Baumbestandes bewusst und werde vor der Baumaßnahme einen Baumpfleger beauftragen. Im Übrigen wird auf den Schriftsatz Bezug genommen.

12

Der Antragsgegner beantragt mit Schriftsatz vom 4. Dezember 2023

13

Antragsablehnung.

14

Zur Begründung wird im Wesentlichen ausgeführt, der zulässige Antrag sei unbegründet. Der Antragsteller werde durch die Baugenehmigung nicht in seinen öffentlich-rechtlich geschützten Nachbarrechten verletzt. Das Bauvorhaben sei bauplanungsrechtlich gemäß § 34 BauGB zulässig. Bei der Bestimmung des für das Maß der baulichen Nutzung maßgeblichen Gebiets, das die nähere Umgebung darstelle, sei darauf abzustellen, inwieweit sich einerseits das geplante Vorhaben auf die Umgebung auswirke und andererseits die Umgebung den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks präge oder noch beeinflusse. Die nähere Umgebung sei sehr unterschiedlich geprägt und weise eine inhomogene Bebauung auf. Sie weise unterschiedlich große Baukörper auf unterschiedlich großen Baugrundstücken auf. Auch das Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche sei im Geviert sehr unterschiedlich. Der ableitbare Rahmen für einen möglichen Baukörper gestalte sich insoweit sehr weit. Entgegen den Ausführungen der Antragstellerseite werde die Umgebungsbebauung nicht alleine durch Einfamilien- und Doppelhäuser geprägt. Die im Südosten gelegene kleinteiligere Bebauung vermöge keine maßgebliche Prägung auf das streitgegenständliche Grundstück auszuüben. Diese Bebauung weise einen eigenen Charakter auf, der in sich geschlossen wirke. Auch dem Einzelbaukörper auf dem Grundstück Fl.-Nr. ...9, Gemarkung ..., fehle es an prägendem städtebaulichem Gewicht. Das Baugrundstück werde vielmehr von den nördlich und nordöstlich situierten größeren Baukörpern geprägt. Es stehe in baulicher Beziehung zu den großen Baukörpern entlang der Südlichen I* ... Straße und dem nach Nordosten aufgehenden Geviert an der B.

...straße. Die Entfernung dieser Bebauung zu dem Baugrundstück sei nicht weit, es bestehe Sichtbezug. Das Referenzgebäude B. ...straße 19/19a/21 wirke sich maßstabbildend auf das Baugrundstück aus. Auch die Geländesituation vermöge das Baugrundstück nicht von den nördlich etwas tiefer gelegenen Grundstücken abzutrennen. Es bestehe lediglich ein Geländeversprung von bis zu ca. 2 m. Bezüglich der Kubatur des Vorhabens seien im maßgeblichen Geviert im Norden/Nordosten vergleichbar große Baukörper vorhanden, insbesondere die Bebauung B. ...straße 19/19a/21, welche eine ähnliche Grundfläche von 447 m² bei einer Bebauung mit einer Wandhöhe von bis zu 7,25 m aufweise. Dieser Baukörper charakterisiere sich durch zweieinhalb oberirdisch gelegene Geschosse und ein Dachgeschoss; die Firsthöhe betrage ca. 10,70 m. Die Gebäudeproportionen des Referenzgebäudes und des streitgegenständlichen Baukörpers ähnelten sich dabei in Länge und Breite. Die Wand- und die Firsthöhe des Referenzgebäudes lägen dabei noch etwas höher als beim Vorhaben. Weiter befinde sich nördlich des Vorhabengrundstücks entlang der I* ... Straße eine massivere Bebauung, die mit der Bebauung F. ...straße 22/24 (Fl.-Nr. 2109/41, Gemarkung ...*) beginne und lediglich Luftlinie ca. 50 m entfernt liege. Unschädlich sei, dass das Vorhaben ca. 7 m² mehr Grundfläche aufweise als das Referenzgebäude B. ...straße 19/19a/21, da sich dieser Umstand auf den Gesamteindruck nur unwesentlich auswirke. Dem Maß der baulichen Nutzung komme im Rahmen des § 34 BauGB keine nachbarschützende Wirkung zu. Auch aus dem Rücksichtnahmegebot ergebe sich keine Verletzung der Rechte des Antragstellers. Anhaltspunkte für unzumutbare Auswirkungen seien nicht ersichtlich. Der Baukörper werde auf einer Länge von 39,33 m zweigeschossig mit Dachgeschoss ausgeführt und sei 7,90 m von der südlichen Grundstücksgrenze abgerückt situiert. Er halte die erforderliche Abstandsfläche nach der Abstandsflächensatzung der Stadt ... ein. Anhaltspunkte für eine erdrückende Wirkung oder einen Einmauerungseffekt seien nicht ersichtlich. Die erforderlichen Abstandsflächen seien eingehalten. Ausweislich des Abstandsflächenplans werde bei dem im hinteren Grundstücksbereich situierten Mehrfamilienhaus zum Grundstück des Antragstellers nach Südosten eine Abstandsfläche von 0,8 H angesetzt und auf dem eigenen Grundstück eingehalten. Dabei sei eine maximale Abstandsfläche von 6,23 m bei einem Grenzabstand von 7,9 m nach Süden in Ansatz zu bringen. Von der in der Abstandsflächensatzung festgesetzten Möglichkeit, vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr 16 m Länge eine Abstandsfläche von 0,4 H in Ansatz zu bringen, werde bei dem vorderen Mehrfamilienhaus nach Süden und bei dem hinteren Mehrfamilienhaus nach Norden Gebrauch gemacht. Alle übrigen Seiten würden mit 0,8 H in Ansatz gebracht. Hinsichtlich der Abweichung von den Abstandsflächen an der nördlichen Grundstücksgrenze erfahre der Antragsteller keine Beeinträchtigung. Auch die vorgetragenen Einwendungen zum Baumschutz führten nicht zur Unzulässigkeit des Vorhabens. Die Baugenehmigung enthalte Baumschutz- bzw. Sicherungsmaßnahmen. Der vorgetragene geringe Abstand der drei Eichen auf dem Grundstück Fl.-Nr. ...9, Gemarkung ..., würde nicht zur Gefährdung dieser Bäume führen. Die Bestandsmauer mit Fundament stelle eine bauliche Barriere für die Ausbreitung der Wurzeln im Boden dar. Es sei darauf hinzuweisen, dass sich die Baumgruppe, deren Schutz antragstellerseits bezweifelt wurde, auf dem Grundstück Fl.-Nr. ...9, Gemarkung ..., befinde, das nicht im Eigentum des Antragstellers stehe. Schließlich entfaltet die Vorschriften der Baumschutzverordnung keinen Drittschutz. Im Übrigen wird auf den Schriftsatz Bezug genommen.

15

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte in diesem Verfahren und im Klageverfahren (Az. M 9 K 23.4630) sowie auf die vorgelegten Behördenakten samt genehmigter Bauvorlagen Bezug genommen.

II.

16

Der zulässige Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage gegen die Baugenehmigung vom 14. August 2023 hat keinen Erfolg, da er unbegründet ist. Die Klage in der Hauptsache wird voraussichtlich keinen Erfolg haben, da die streitgegenständliche Baugenehmigung nach summarischer Prüfung keine im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden, zugunsten des Antragstellers drittschützenden Vorschriften verletzt, § 113 Abs. 1 Satz 1 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO).

I.

17

Die Anfechtungsklage eines Dritten gegen eine bauaufsichtliche Zulassung hat gemäß § 212a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) keine aufschiebende Wirkung. Erhebt ein Dritter gegen die einem anderen erteilte

und diesen begünstigende Baugenehmigung eine Anfechtungsklage, so kann das Gericht auf Antrag gemäß § 80a Abs. 3 Satz 1 und 2, Abs. 1 Nr. 2 VwGO in entsprechender Anwendung von § 80 Abs. 5 Satz 1 Alt. 1 VwGO die aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage ganz oder teilweise anordnen. Bei der Entscheidung über den Antrag nach § 80a Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 80 Abs. 5 VwGO trifft das Gericht eine eigene Ermessensentscheidung darüber, ob die für einen sofortigen Vollzug des angefochtenen Verwaltungsaktes sprechenden Interessen oder die für die Anordnung der aufschiebenden Wirkung streitenden Interessen höher zu bewerten sind. Im Rahmen dieser Interessenabwägung hat das Verwaltungsgericht insbesondere die Erfolgsaussichten der Klage als Indiz heranzuziehen, wie sie sich aufgrund der summarischen Prüfung im Zeitpunkt der Entscheidung darstellen. Wird die Klage voraussichtlich erfolglos bleiben, so überwiegt regelmäßig das (öffentliche) Interesse an der sofortigen Vollziehbarkeit das Interesse des Antragstellers, da kein schutzwürdiges Interesse daran besteht, von dem Vollzug eines rechtmäßigen Verwaltungsaktes verschont zu bleiben (vgl. Hoppe in Eyermann, VwGO, 16. Aufl. 2022, § 80 Rn. 85 ff.). Sind die Erfolgsaussichten hingegen offen, so kommt es darauf an, ob das Interesse eines Beteiligten es verlangt, dass die Betroffenen sich so behandeln lassen müssen, als ob der Verwaltungsakt bereits unanfechtbar sei. Bei der Abwägung ist den Belangen der Betroffenen umso mehr Gewicht beizumessen, je stärker und je irreparabler der Eingriff in ihre Rechte wäre (BVerfG, B.v. 18.7.1973 – 1 BvR 23/73 – BVerfGE 35, 382 – juris; zur Bewertung der Interessenlage vgl. BayVGh, B.v. 14.1.1991 – 14 CS 90.3166 – juris).

II.

18

Dies zugrunde gelegt, überwiegt vorliegend das Vollzugsinteresse des Antragsgegners und der Beigeladenen gegenüber dem Aussetzungsinteresse des Antragstellers, da die Klage des Antragstellers in der Hauptsache voraussichtlich keinen Erfolg haben wird. Denn die streitgegenständliche Baugenehmigung verletzt den Antragsteller nach summarischer Prüfung nicht in seinen Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

19

Zunächst wird – obwohl dies antragstellerseits zutreffenderweise nicht gerügt wurde – darauf hingewiesen, dass die Baugenehmigung nicht an formalen Mängeln leidet, die der Antragsteller geltend machen kann. Insoweit ist die Nennung einer nicht vorhandenen Flurnummer in den von der Genehmigung in Bezug genommenen Bauvorlagen unschädlich. Weiterhin weist die Baugenehmigung auch keine materiellen Fehler auf, die den Antragsteller in seinen Rechten verletzen. Insbesondere dient das Gebot des Einfügens nach dem Maß der baulichen Nutzung gemäß dem hier wegen Vorliegens eines unbeplanten Innenbereichs zur Anwendung kommenden § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB schon nicht grundsätzlich dem Nachbarschutz, sodass sich der Antragsteller vorliegend insoweit nicht auf etwaige Fehler berufen könnte; es bestehen jedoch nach Aktenlage ohnehin keine Bedenken dagegen, dass sich das Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (1.). Weiterhin ist eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots zulasten des Antragstellers nicht erkennbar (2.). Auch sind keine Rechtsverletzungen bezüglich des Baumschutzes, die der Antragsteller rügen könnte, ersichtlich (3.). Schließlich ist eine Verletzung anderer Vorschriften, die (auch) dem Nachbarschutz dienen, weder vorgetragen, noch sonst im Rahmen der im Antragsverfahren angezeigten, aber auch ausreichenden summarischen Prüfung ersichtlich. Insbesondere ist eine Verletzung von Abstandsflächenrecht auf der dem Antragstellergrundstück zugewandten Seite des Vorhabens weder vorgetragen noch ersichtlich (dazu auch nochmals im Rahmen der Prüfung des Rücksichtnahmegebots unter 2.).

20

1. Dem Kriterium des Einfügens in die nähere Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB) wohnt kein generell drittschützender Charakter inne, sodass sich der Antragsteller hierauf grundsätzlich nicht berufen kann (vgl. nur VG München, B.v. 22.5.2023 – M 9 SN 22.5578 – juris Rn. 26; U.v. 29.9.2021 – M 9 K 20.1677 – juris Rn. 33). Unabhängig davon können Faktoren, die das Maß der baulichen Nutzung ebenso wie die anderen – grundsätzlich ebenfalls nicht drittschützenden – Einfügensmerkmale der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, und der Bauweise betreffen, im Rahmen des ebenfalls in § 34 Abs. 1 BauGB verankerten Gebots der Rücksichtnahme zu berücksichtigen sein und dort bei Verletzung des Rücksichtnahmegebots unter der (zusätzlichen) Voraussetzung der qualifizierten und individualisierten Betroffenheit Drittschutz auslösen. Der Drittschutz bemisst sich im Rahmen dieser Einfügenskriterien daher im Ergebnis maßgeblich nach dem Gebot der Rücksichtnahme (vgl. nur BVerfG, U.v. 25.2.1977 – 4 C 22.75 – juris; Söfker/Hellriegel in

Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 152. EL Oktober 2023, BauGB § 34 Rn. 141 m.w.N.). Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots ist vorliegend jedoch ebenfalls nicht gegeben (vgl. näher unter 2.). Der Antragsteller könnte sich daher vorliegend ohnehin nicht darauf berufen, dass sich das Vorhaben nicht nach dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt.

21

Unabhängig davon weist das Gericht darauf hin, dass vorliegend ohnehin keine Bedenken bezüglich des Einfügens des Vorhabens nach dem Maß der baulichen Nutzung bestehen. Die Beteiligten gehen – soweit ersichtlich – weitgehend übereinstimmend und jedenfalls in der Sache zutreffend davon aus, dass sich das Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, wenn man die Bebauung auf den Grundstücken Fl.-Nrn. ...41, ...12 und ...18, jeweils Gemarkung ..., zur näheren Umgebung zählt. Geringfügige Abweichungen etwa bezüglich der Grundfläche fallen hier jedenfalls deshalb nicht ins Gewicht, da es im Rahmen des Einfügens nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht um eine mathematische Berechnung anhand von Kennzahlen, sondern um eine Bewertung des Gesamteindrucks geht. Dies vorausgesetzt fügt sich das Vorhaben bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung ein, wenn man – wie richtigerweise – die genannte Bebauung insoweit zur näheren Umgebung zählt. Die nähere Umgebung ist für jedes der Einfügenskriterien des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB separat zu bestimmen. Sie ist beispielsweise bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung in der Tendenz enger zu wählen als bezüglich der Art der baulichen Nutzung. Vorliegend ist jedoch nicht erkennbar, weshalb die genannte Bebauung, die in unmittelbarer Nähe des Vorhabengrundstücks liegt – ein unmittelbares Angrenzen ist nicht erforderlich –, nicht zur insoweit maßgeblichen näheren Umgebung zählen soll. Nach Aktenlage, insbesondere auch den beiden durch das Gericht angefertigten Auszügen aus dem BayernAtlas (s. GA Bl. 36 f.), ist davon auszugehen, dass insbesondere wegen der räumlichen Nähe, der vorgetragenen Sichtbeziehung und des Fehlens besonderer trennender Elemente eine wechselseitige Prägung der Grundstücke bzw. der korrespondierenden Bebauung besteht. Insbesondere begründet der vorgetragene Höhenunterschied von bis zu 2 m keine trennende Wirkung. Unschädlich ist auch, dass östlich und südöstlich des Vorhabengrundstücks eine kleinteiligere Bebauung vorherrscht, die jedenfalls teilweise ebenfalls zur näheren Umgebung in diesem Zusammenhang zählen wird. Im Rahmen einer derartigen Gemengelage genügt es, wenn das Vorhaben – wie hier – ein Vorbild findet; das zusätzliche Vorhandensein kleinerer Bebauung schadet nicht.

22

2. Eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bzw. § 34 Abs. 2 Halbs. 1 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 BauNVO) ist nicht erkennbar.

23

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). Zur Bestimmung dessen, was dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zumutbar ist, ist insbesondere auch die nähere Umgebung als (städte-)baulicher Rahmen, in den das Vorhaben- und das Nachbargrundstück eingebettet sind, sowie die jeweilige besondere bauliche Situation der betroffenen Grundstücke in den Blick zu nehmen (vgl. VG München, U.v. 14.6.2021 – M 8 K 19.2266 – juris Rn. 41; vgl. auch BayVGh, B.v. 30.11.2023 – 2 ZB 21.2099 – BeckRS 2023, 37961 Rn. 11). 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).

24

In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots insbesondere dann in Betracht kommt, wenn durch die Verwirklichung des genehmigten Vorhabens aufgrund seiner Höhe bzw. seines Volumens ein in der unmittelbaren Nachbarschaft befindliches Wohngebäude „eingemauert“ oder „erdrückt“ würde (vgl. BVerwG, U.v. 13.3.1981 – 4 C 1.78 – juris Rn. 38; U.v. 23.5.1986 – 4 C 34.85 – juris Rn. 15; BayVGh, B.v. 5.9.2016 – 15 CS 16.1536 – juris Rn. 28; B.v. 10.3.2018 – 15 CS 17.2523 – juris Rn. 27). Hauptkriterien bei der Beurteilung einer „erdrückenden“ bzw. „abriegelnden“ Wirkung sind die Höhe des

Bauvorhabens und seine Länge sowie die Distanz der baulichen Anlage in Relation zur Nachbarbebauung (vgl. BayVGh, B.v. 5.12.2012 – 2 CS 12.2290 – juris Rn. 9; B.v. 10.3.2018 – 15 CS 17.2523 – juris Rn. 27). Damit ist eine „erdrückende“ oder „abriegelnde“ Wirkung nur anzunehmen, wenn eine bauliche Anlage wegen ihrer Ausmaße, ihrer Baumasse oder ihrer massiven Gestaltung ein benachbartes Grundstück unangemessen benachteiligt, in dem es diesem förmlich „die Luft nimmt“, wenn für den Nachbarn das Gefühl des „Eingemauertseins“ entsteht oder wenn die Größe des „erdrückenden“ Gebäudes aufgrund der Besonderheiten des Einzelfalls derart übermächtig ist, dass das „erdrückte“ Gebäude oder Grundstück nur noch oder überwiegend wie eine von einem „herrschenden Gebäude“ dominierte Fläche ohne eigene Charakteristik wahrgenommen wird (vgl. z.B. BayVGh, B.v. 2.10.2018 – 2 ZB 16.2168 – juris Rn. 4).

25

Das ist hier nicht der Fall. Unter Berücksichtigung der soeben genannten Kriterien ist hinsichtlich der geplanten Bebauung bereits aufgrund der Höhenverhältnisse und aufgrund der Situierung des Vorhabens und der Grundstücke zueinander eine einmauernde oder erdrückende Wirkung nicht zu befürchten. Das wie ein gespiegeltes L geformte Antragstellergrundstück grenzt nur im östlichen Teil der Südgrenze des Vorhabengrundstücks und nur auf einer Länge von – abgegriffen – etwas mehr als 15 m an dieses an. Der weit überwiegende Teil des Antragstellergrundstücks ist von dem Vorhaben nicht betroffen, da das Grundstück Fl.-Nr. ...9, Gemarkung ..., im westlichen Bereich zwischen dem Vorhaben- und dem Antragstellergrundstück liegt. Der in dem Bereich, in dem Vorhaben- und Antragstellergrundstück aneinander angrenzen, liegende Teil des Baukörpers (das östliche Mehrfamilienhaus) weist einen Abstand zu der südlichen Grundstücksgrenze von etwa 7,90 m auf. Zugleich beträgt die Wandhöhe 6,66 m. Bei Berücksichtigung des Daches (Firsthöhe 10,04 m bei einer Dachneigung von 69° im unteren und 10° im oberen Teil des Daches) und einer Tiefe der Abstandsflächen von 0,8 H entsprechend der hier anwendbaren Abstandsflächensatzung ergibt sich eine maximale Abstandsflächentiefe hinsichtlich des Hauptbaukörpers von etwas unter 6,30 m. Für die an das östliche Mehrfamilienhaus angebauten Balkone, die schon wegen ihrer Breite von 6,17 m nicht unter Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO fallen, ergibt sich bei einer Höhe von 6,57 m eine Abstandsflächentiefe von 0,8 H = ca. 5,25 m. Der tatsächliche Abstand der Balkone zu der Grundstücksgrenze beträgt jedoch – abgegriffen – ca. 5,40 m. Die landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften sind damit eingehalten (ein Verstoß wurde insoweit zutreffenderweise von Antragstellerseite auch nicht geltend gemacht). Dies spricht regelmäßig durchgreifend – indiziell bzw. in tatsächlicher Hinsicht – gegen eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots (vgl. BayVGh, B.v. 2.3.2018 – 9 CS 17.2597 – juris Rn. 21). Dafür, dass vorliegend trotz eingehaltener Abstandsflächen eine „erdrückende“ oder „einmauernde“ Wirkung von dem Vorhaben ausgehen könnte, ist weder etwas vorgetragen, noch sonst ersichtlich. Die bloße dahingehende, aber nicht weiter substantiierte Behauptung der Antragstellerseite genügt nicht. Überdies ist zu berücksichtigen, dass die Außenwand des Vorhabens in diesem Bereich Freiflächen auf dem unbebauten Antragstellergrundstück gegenübersteht. Dies gilt auch unter Berücksichtigung einer möglichen Bebauung des Antragstellergrundstücks mit Blick auf einen etwaig einzuhaltenden Mindestgrenzabstand. Es verbleibt auch und gerade im Grenzbereich der beiden Grundstücke eine ausreichende Freifläche. Eine „erdrückende Wirkung“ ist bei einer Gesamtschau aller Umstände vorliegend ausgeschlossen.

26

3. Schließlich sind keine Rechtsverletzungen bezüglich des Baumschutzes ersichtlich, auf die sich der Antragsteller berufen könnte. Zunächst ist allgemein anerkannt, dass beispielsweise Vorschriften einer naturschutzrechtlichen Baumschutzverordnung nicht nachbarschützend sind, da sie ausschließlich den öffentlichen Belangen der Durchgrünung und Ortsbildgestaltung dienen (vgl. BayVGh, B.v. 15.3.2004 – 2 CS 04.581 – juris Rn. 2; VG München, B.v. 10.3.2005 – M 8 SN 05.269 – juris Rn. 18). Der Antragsteller könnte sich auf etwaige Verstöße daher nicht berufen. Hinzu kommt, dass sich die von dem Vortrag der Antragstellerseite in den Blick genommenen Bäume nach dem eigenen Vortrag auf dem Grundstück Fl.-Nr. ...9, Gemarkung ..., befinden; auf dem Antragstellergrundstück befindet sich ausweislich des Luftbildes kein größerer Baumbestand in Grenznähe zum Vorhabengrundstück. Hinsichtlich des Grundstücks Fl.-Nr. ...9, Gemarkung ..., kommt dem Antragsteller jedoch keine dingliche Berechtigung zu, sodass er insoweit nicht Nachbar im baurechtlichen Sinne ist und sich auch deshalb nicht auf etwaige Verstöße bezüglich dieser Bäume berufen könnte. Der geltend gemachte Eingriff in das Grundeigentum des Antragstellers durch die potentielle Beschädigung der Bäume kommt mangels Eigentum des Antragstellers an dem nach seinem Vortrag möglicherweise betroffenen Grundstück ebenfalls nicht in Betracht. Zudem handelt es sich insoweit allenfalls um Fragen der Bauausführung, die nicht Teil der Baugenehmigung ist.

27

Daher wird der Antrag abgelehnt.

III.

28

Der Antragsteller trägt gemäß § 154 Abs. 1 VwGO die Kosten des Verfahrens. Es entspricht billigem Ermessen im Sinne von § 162 Abs. 3 VwGO, dass die Beigeladene ihre außergerichtlichen Kosten selbst trägt, da sie keine Sachanträge gestellt und sich somit keinem Kostenrisiko ausgesetzt hat.

29

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nr. 1.5 und Nr. 9.7.1 des Streitwertkatalogs 2013 für die Verwaltungsgerichtsbarkeit.