VG Ansbach, Urteil v. 08.05.2024 – AN 17 K 23.519

Titel:

Erfolglose Nachbarklage gegen Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses (fünf Wohneinheiten)

Normenketten:

BayBO Art. 6
BauGB § 34 Abs. 2
BauNVO § 4 Abs. 2 Nr. 2, § 15 Abs. 1 S. 2

Leitsätze:

1. Entspricht im unbeplanten Innenbereich die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO, besteht aufgrund der Gleichstellung von beplanten und faktischen Baugebieten hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung auch im unbeplanten Innenbereich ein identischer Nachbarschutz. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)
2. Dem Maß der baulichen Nutzung kommt keine drittschützende Wirkung zu. (Rn. 27) (redaktioneller Leitsatz)
3. Das Gebot der Rücksichtnahme ist anhand der besonderen Umstände des Einzelfalls zu ermitteln, wobei die Schutzwürdigkeit des Betroffenen, die Intensität der Beeinträchtigung, die Interessen des Bauherrn und das, was beiden Seiten billigerweise zumutbar bzw. unzumutbar ist, gegeneinander abzuwägen ist. (Rn. 28) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

erfolglose Nachbarklage gegen eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses, (fünf Wohneinheiten) im unbeplanten Innenbereich, Verletzung des Gebietserhaltungsanspruches (verneint), Verletzung des Gebietsprägungserhaltungsanspruches (verneint), Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme – erdrückende Wirkung, ausgelöster Parkverkehr, -Parkplatzbedarf (verneint), Gebot der Rücksichtnahme, gemeindliche Stellplatzsatzung, Nachbarklage, Baurecht, unbeplanter Innenbereich, Eigenart der näheren Umgebung, faktisches Wohngebiet, Baugenehmigung, Abstandsfläche, Rücksichtnahmegebot, Gebietscharakter, Art und Maß der baulichen Nutzung, Gebietsprägungserhaltungsanspruch, Stellplätze

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens ausgenommen der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen, die diese selbst trägt.

Das Urteil ist insoweit vorläufig vollstreckbar.

3. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe der festgesetzten Kosten abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1
Die Klägerin wendet sich gegen eine der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses (fünf Wohneinheiten).

2
Die Beigeladene ist Eigentümerin des Grundstückes FlNr. …, Gemarkung …, …, … (Vorhabengrundstück). Das Grundstück ist derzeit mit einem Wohnhaus samt Garagen bebaut und wird über die östlich liegende …, die von Nord nach Süd verläuft, erschlossen. Die Beigeladene beabsichtigt den Abriss der vorhandenen Bebauung und die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Vorhabengrundstück. Die Klägerin ist Eigentümerin des unmittelbar westlich des Vorhabengrundstückes liegenden Grundstückes FlNrn. …,

welches weitgehend unbebaut ist und von ihr als Gartengrundstück genutzt wird, und des mit einem von ihr selbst bewohnten Wohnhaus bebauten, westlich der FlNr. … gelegenen Grundstückes FlNr. … (* …, …*). Die Grundstücke werden über die hiervon westlich liegende …, die in Nord-Süd-Richtung verläuft, erschlossen. Ebenso im klägerischen Eigentum steht die nördlich ihres Wohngrundstückes liegende FlNr. … (* …, …*). Ein Bebauungsplan existiert im fraglichen Bereich nicht. In der gemeindlichen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen vom 10. November 1994 i.d.F. vom 28. Dezember 2020 (GaStellS) ist in § 5 Abs. 1 Unterabs. 2 geregelt, dass Stellplätze durch Bepflanzungen abzuschirmen sind. Stellplatzanlagen für mehr als zehn Pkw sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils fünf Stellplätzen ein mindestens 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.

3
Mit Bauantrag vom 22. Dezember 2021 (Eingang beim Landratsamt … am 15. Juli 2022) beantragte die Beigeladene den Abbruch eines Wohnhauses mit Garagen und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten mit Carport. Nachdem zunächst ein Mehrfamilienhaus (fünf Wohneinheiten) mit u.a. GRZ 0,32, GFZ 0,84 und zehn zu errichtenden Stellplätzen beantragt war (Bauplannr. …*), reichte die Beigeladene nach gemeindlichen Einwendungen und Nachbarwiderstand geänderte Planunterlagen unter dem Datum 12. Mai 2022 zur Genehmigung ein (Bauplannr. …*). Hiernach soll das Gebäude über ein Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie einen Spitzboden verfügen (Satteldach). Nach Süden und Westen sind Terrassen bzw. Balkone (Ober- und Dachgeschoss) geplant. Im Dachgeschoss sollen nach Süden zwei Dachgauben mit je zwei Fenstern entstehen. Hinsichtlich des 800 m² großen Grundstückes wird die Grundflächenzahl mit 0,24, die Geschossflächenzahl mit 0,64, die Grundfläche I mit 190,83 m² und die Grundfläche II (§ 19 Abs. 4 BauNVO) mit 280,82 m² (insgesamt: 471,65 m²) und die Geschossfläche mit 515,49 m² angegeben. Nach den eingereichten Plänen ergibt sich eine Traufhöhe von 6,04 m und eine Firsthöhe von 11,04 m. Es sollen zwölf Stellplätze im östlichen Bereich des Vorhabengrundstückes errichtet werden. Diesbezüglich wurde mit Antrag vom 10. August 2022 eine Abweichung von § 5 Abs. 1 der GaStellS der Gemeinde … dahingehend beantragt, dass auf einen zusätzlichen Pflanzstreifen nach dem fünften Stellplatz verzichtet werde. Der ursprünglich geplante Carport ist in den aktualisierten Plänen nicht mehr enthalten.

4
Zahlreiche Nachbarn, auch die Klägerin, erhoben Einwendungen gegen das Vorhaben, sowohl in der ersten (Schreiben vom 10. Januar 2022) als auch in der nunmehr streitgegenständlichen Form (Schreiben vom 31. Mai 2022). Zum streitgegenständlichen Vorhaben wurde dargelegt, dass der Gebietscharakter durch das 5-Familienhaus verloren gehe. In unmittelbarer Umgebung würden sich ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser befinden, im … ein Dreifamilienhaus. Das Gebäude weise immer noch zwei Vollgeschosse, ein Dachgeschoss und einen Spitzboden auf. Eine deutliche Reduzierung der Wohneinheiten sei nicht vorgenommen worden. Weiter befinde sich auf dem Plan bei den Stellplätzen der Vermerk „Abweichung für zwei Stellplätze beantragt“. Es sei dringend erforderlich, die vorgeschriebene Anzahl keinesfalls zu unterschreiten. Bei vermieteten Einheiten dieser Größenordnung sei mit deutlich mehr Besuchern zu rechnen als bei eigengenutzten Umgebungsobjekten. Die Parksituation würde sich deutlich verschlechtern.

5
Der ebenso beteiligte Kreisbaumeister legte mit Schreiben vom 9. Dezember 2022 dar, dass vergleichbare Gebäudetypen, Geschossigkeiten und auch GRZ-Werte vorhanden seien. Auf diese Kriterien bezogen halte das Vorhaben den Umgebungsrahmen ein. Allerdings sei das Parkierungskonzept unüblich, würde den Quartierscharakter negativ prägen und sich in das innere Ortsbild nicht einfügen. Aufgrund des geringen Eingrünungsgrades müsse man sogar von einer städtebaulichen Spannung sprechen.

6
Die Gemeinde verweigerte mit Beschluss vom 28. Juni 2022 das Einvernehmen. Im Formblatt erfolgte der Zusatz: „vorerst nicht“ sowie der Hinweis, dass ein Vorhaben mit drei Wohneinheiten vorstellbar sei. Mit Schreiben vom 8. August 2022 und mit Email vom 12. Oktober 2022 teilte die Gemeinde mit, dass § 5 Abs. 1 Satz 5 der GaStellS so ausgelegt werde, dass die Gliederung durch Bäume und Sträucher dann anzuwenden sei, wenn mehr als zehn Stellplätze in Reihe entstehen.

7

Mit Schreiben vom 9. Dezember 2022 verlängerte das Landratsamt gegenüber der Beigeladenen die Frist vor Eintritt der Fiktionswirkung zu dem Bauantrag bis 13. Februar 2023 nach Art. 42a Abs. 2 Satz 3 BayVwVfG da wegen des bislang verweigerten gemeindlichen Einvernehmens über dessen Ersetzung zu entscheiden sei.

8
Das Landratsamt hörte die Gemeinde mit Schreiben vom 9. Dezember 2022 unter Fristsetzung bis 3. Februar 2023 zur beabsichtigten Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens an. Das Vorhaben füge sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ein. Es fänden sich durchaus Baukörper mit vergleichbarer oder größerer bebauter Grundfläche, z. B. FlNr. … (* …*) mit ca. 173,64 m² Fläche des Hauptbaukörpers bzw. FlNr. … (* …*) mit ca. 184,06 m² in der näheren Umgebung. Auch in absoluter Höhe überrage das Haus auf der FlNr. … (* …*) das beantragte Haus um ca. 1 m. Auch sei eine vergleichbare Anzahl an Geschossen vorhanden. Das Verhältnis von Bebauung zu Freifläche sei z.B. auf den FlNrn. … (* …*), … (* …*) und … (* …*) deutlich höher. Weiter sei auf die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung abzustellen. Maßfaktoren wie GRZ, GFZ müssten gegenüber relevanten Faktoren wie den absoluten Größen von Grundflächen, Geschosszahl und Höhe sowie dem Verhältnis Freifläche zu Bebauung zurücktreten. Durch gemeindliches Satzungswerk hätten Gemeinden Instrumente zur Reduzierung der Versiegelung. Hiervon sei kein Gebrauch gemacht worden.

9
Mit Email vom 3. Februar 2023 bat die Klägerin das Landratsamt um Fristverlängerung, da in der letzten Gemeinderatssitzung kein Beschluss zu dem Vorgang gefasst worden sei und dies für die Gemeinderatssitzung am 28. Februar 2023 vorgesehen sei. Daraufhin teilte das Landratsamt mit, dass die Frist wegen des Eintretens der Genehmigungsfiktion nicht verlängert werden könne.

10
Mit Bescheid vom 9. Februar 2023 erteilte das Landratsamt die bauaufsichtliche Genehmigung für den „Abbruch eines Wohnhauses mit Garagen und den Neubau eines 5-Familien-Wohnhauses“. Gleichzeitig wurde das fehlende gemeindliche Einvernehmen ersetzt. Unter Hinweisen wurde ausgeführt, dass eine Abweichung von § 5 Abs. 1 GaStellS der Gemeinde … nach Auffassung des Satzungsgebers nicht erforderlich sei. Die Gestaltung der Stellplätze entspreche demnach den Vorgaben der Satzung. In der Begründung wurde u.a. zur Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens ausgeführt, dass die von der Gemeinde zitierte Stellungnahme des Architekten … eine Vorgängerplanung betrachtet habe. Unter Wiederholung der Ausführungen im Anhörungsschreiben wurde weiter dargelegt, dass auch ein Einfügen nach der Art der baulichen Nutzung vorliege. Selbst nach Auffassung der Gemeinde liege ein faktisches allgemeines Wohngebiet vor. Eine weitere Wohnbebauung sei nicht nur gebietsverträglich, sondern stärke den Gebietscharakter. Die Zahl der Wohneinheiten sei kein Kriterium. Auch die nach der Stellplatzsatzung erforderliche Stellplatzzahl sei eingehalten, Abweichungen nicht nötig. Den Aspekt der Besucherstellplätze habe die Gemeinde bei der Abwägung der Satzung abschließend berücksichtigt. Weitergehende Anforderungen könnten nicht gestellt werden.

11
Mit Schriftsatz ihres Bevollmächtigten vom 10. März 2023 erhob die Klägerin Klage gegen den Bescheid vom 9. Februar 2023. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass sich das Vorhaben nicht nach Art und Maß in die nähere Umgebung einfüge. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung werde der Gebietsprägungserhaltungsanspruch verletzt. In der näheren Umgebung würden sich ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser befinden. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung liege jedenfalls ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme vor. Das Vorhaben habe eine erdrückende Wirkung. Der Baukörper sei in dem Gebiet übergroß und füge sich auch nach Firsthöhe und Geschossigkeit nicht ein.

12
Die Klägerin beantragt,

den Bescheid vom 9. Februar 2023 aufzuheben.

13
Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen und bezog sich im Wesentlichen auf die bereits von ihm genannten Gründe.

14
Die Beigeladene führte u.a. aus, dass selbst die Gemeinde nichts gegen die Größe des Vorhabens habe. Die Größe bliebe auch bei drei Wohnungen gleich. Tendenziell würden in größeren Wohnungen mehr Leute leben als in kleineren bezahlbaren Wohnungen. Weiter würden in der Umgebung auch Mehrfamilienhäuser existieren. Die … sei immer gemischt genutzt gewesen. So hätte es in der … bis vor kurzem einen Versammlungssaal der … gegeben. Das Doppelhaus … und * beherberge sechs Wohnungen. Auch die zentrale Lage spreche für eine Verdichtung.

15
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte, die beigezogene Behördenakte sowie die Niederschrift über die mündliche Verhandlung mit Augenscheinseinnahme am 8. Mai 2024 samt Lichtbildern verwiesen.

Entscheidungsgründe

16
Die zulässige Klage ist unbegründet. Die Baugenehmigung vom 9. Februar 2023 verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

17
Die objektive Verletzung einer Rechtsnorm allein genügt für den Erfolg einer Nachbarklage, wie vorliegend, nicht. Im gerichtlichen Verfahren findet keine umfassende Rechtmäßigkeitskontrolle statt. Die Prüfung hat sich im Falle der Drittanfechtungsklagen vielmehr darauf zu beschränken, ob durch die angefochtene Baugenehmigung drittschützende Vorschriften (Schutznormtheorie, vgl. BayVGH, B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris), die dem Nachbarn einen Abwehranspruch gegen das Vorhaben vermitteln, verletzt sind (vgl. BayVGH, B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris). Weiter ist nur die Verletzung von drittschützenden Normen maßgeblich, die zum Prüfungsumfang im bauaufsichtlichen Verfahren gehören. Bei dem Bauvorhaben der Beigeladenen handelt es sich um keinen Sonderbau (Art. 2 Abs. 4 BayBO), so dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO zur Anwendung kommt.

18
Die Klägerin ist nicht in ihren Rechten verletzt.

19
1. Der Klägerin ist nicht in ihren Rechten aus Art. 6 BayBO verletzt. Die Abstandsflächenvorschriften dienen dem Nachbarschutz und sind drittschützend (vgl. BayVGH, B.v. 30.11.2005 – 1 CS 05.2535 – juris; Schönfeld in BeckOK, BayBO, 19. Ed. 1.4.2021, Art. 6 Rn. 259). Das Vorhaben der Beigeladenen hält, wie sich aus den genehmigten Plänen zutreffend ergibt, die Abstandsflächenvorschriften zur im Eigentum der Klägerin stehenden FlNr. … als direkt an das Vorhabengrundstück anschließendes Grundstück ein. Hinsichtlich der weiteren, im Eigentum der Klägerin stehenden Grundstücke, FlNrn. … und …, die an das Vorhabengrundstück nicht unmittelbar anschließen, ist ein Abstandsflächenverstoß bereits aufgrund der Entfernung nicht denkbar.

20
2. Soweit die Klägerin vortrug, das Vorhaben füge sich nach der Art der baulichen Nutzung nicht in die nähere Umgebung ein, in der sich (nahezu) ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser befinden würden, dringt sie damit nicht durch. Das Bauvorhaben verletzt die Klägerin weder in ihrem Gebietserhaltungsanspruch noch in dem Gebietsprägungserhaltungsanspruch.

21
a) Der 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 den Nachbarn selbst unzumutbar beeinträchtigt oder nicht (vgl. BayVGH, B.v. 29.4.2015 – 2 ZB 14.1164 – juris Rn. 14). Zwar handelt es sich mangels Vorhandenseins eines Bebauungsplanes vorliegend um einen unbeplanten Innenbereich. Dennoch kann sich auch die Klägerin auf den Gebietserhaltungsanspruch beruhen, denn die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete der BauNVO. Aufgrund der Gleichstellung von beplanten und faktischen Baugebieten (im Sinn der BauNVO) in § 34 Abs. 2 BauGB besteht daher hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung auch

im unbeplanten Innenbereich ein identischer Nachbarschutz (vgl. BVerwG, B.v. 22.12.2011 – 4 B 32/11 – juris Rn. 5).

22
Vorliegend entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem allgemeinen Wohngebiet. Zur Beurteilung, wie weit die nähere Umgebung reicht, ist maßgebend darauf abzustellen, wie weit sich die Ausführung des Vorhabens auf sie auswirken kann und wie weit die Umgebung den bodenrechtlichen Charakter des Vorhabengrundstücks prägt oder doch beeinflusst (st. Rspr., vgl. BVerwG, Urt. v. 26.5.1978 – IV C 9.77 – juris).

23
Dem folgend umfasst die nähere Umgebung nach Auffassung der Kammer nach erfolgtem Ortsaugenschein das Karree, das von der … im Westen, dem … im Süden, der Straße „…“ im Norden und der … im Osten gebildet wird, wobei bei der … die Bebauung beidseitig der Straße in die Betrachtung miteinbezogen wird. Die … entfaltet aufgrund des geringen Durchgangsverkehrs und ihrer geringen Breite keine trennende Wirkung. Bereits aufgrund der Entfernung wird die südlich des …, westlich der … und nördlich des … liegende Bebauung dagegen als nicht mehr der näheren Umgebung zugehörig betrachtet. Ob die nähere Umgebung auch die östlich der … liegende Bebauung auf der FlNr. …, …, umfasst, kann offenbleiben.

24
In der so definierten näheren Umgebung findet sich (nahezu) ausschließlich Wohnbebauung. Zwar ist hinsichtlich des Anwesens … auf „G.M.“ der Eintrag „…“ zu finden. Beim Augenschein ergab sich auf das Vorhandensein eines solchen Betriebes allerdings kein Hinweis. Selbst bei Existenz eines solchen Betriebes oder einer noch prägenden Wirkung bei Nutzungsaufgabe bleibt es bei der gerichtlichen Einstufung der näheren Umgebung als faktischem allgemeinen Wohngebiet, denn in diesem sind der Versorgung des Gebiets dienende, nicht störende Handwerksbetriebe, wie etwa ein Sanitärbetrieb, allgemein zulässig, § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Im Übrigen kommt selbst bei nicht der Gebietsversorgung dienenden Handwerksbetrieben eine ausnahmsweise Zulässigkeit in Frage, § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Entscheidend ist, dass die ausnahmsweise zulässigen Vorhaben Ausnahmen bleiben und somit den Gebietscharakter nicht prägen, was der Fall ist, denn die Wohnnutzung überwiegt in der näheren Umgebung zahlenmäßig ganz deutlich (vgl. VG Ansbach, U.v. 11.9.2020 – AN 17 K 20.00708 – juris Rn. 54). Soweit auch das Anwesen … hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als der näheren Umgebung zugehörig betrachtet und nicht als „Fremdkörper“ (vgl. BVerwG, U.v. 15.2.1990 – 4 C 23/86 – juris Rn. 13 ff.) auszuklammern ist, ist festzustellen, dass jedenfalls die direkt an der Straße befindlichen Gebäude auf Wohnnutzung schließen lassen, wenngleich das Anwesen einen unbewohnten Eindruck machte. Es kann offenbleiben, ob mit einer Wiederaufnahme einer etwaig aufgegebenen Wohnnutzung zu rechnen ist und damit eine prägende Wirkung noch vorliegt. Auch bei aufgegebener Wohnnutzung auf diesem Grundstück bleibt es bei der Einordnung als faktischem allgemeinen Wohngebiet. Die angegebene frühere Nutzung des Anwesens als Versammlungssaal der … ist jedenfalls aufgrund der Nutzungsaufgabe bzw. -änderung nicht mehr maßgeblich, wäre aber auch im allgemeinen Wohngebiet als Anlage für kirchliche Zwecke ohnehin zulässig, § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.

25
Im allgemeinen Wohngebiet sind nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO Wohngebäude zulässig. Bei dem geplanten Bauvorhaben der Beigeladenen, einem Mehrfamilienhaus, handelt es sich um ein Wohngebäude. Die Anzahl der Wohnungen betrifft nicht die Art der baulichen Nutzung (vgl. BayVGH, B.v. 21.2.2022 – 9 CS 22.81 – juris Rn. 10; B.v. 15.10.2019 – 15 ZB 19.1221 – juris Rn. 6). Der Gebietserhaltungsanspruch der Klägerin ist nicht verletzt.

26
b) Ob darüber hinaus ein (ggf. vom Rücksichtnahmegebot unabhängiger) „Gebietsprägungserhaltungsanspruch“ besteht, wonach ein Vorhaben, das im konkreten Baugebiet hinsichtlich der Nutzungsart an sich entweder allgemein oder ausnahmsweise zulässig ist, gleichwohl als gebietsunverträglich von einem Nachbarn im (auch faktischen) Plangebiet abgewehrt werden kann, ist in der Rechtsprechung umstritten (vgl. BayVGH, B.v. 21.2.2022 – 9 CS 22.81 – juris Rn. 11, B.v. 9.10.2012 – 2 ZB 11.2653 – juris Rn. 8 f.; B.v. 8.1.2019 – 9 CS 17.2482 – juris Rn. 16; B.v. 15.10.2019 – 15 ZB 19.1221 – juris Rn. 9, jew. m.w.N.). Erforderlich wäre dafür jedenfalls, dass das Bauvorhaben der allgemeinen Zweckbestimmung des maßgeblichen Baugebietstyps widerspricht, es also – bezogen auf den

Gebietscharakter des Baugebietes, in dem es verwirklicht werden soll – aufgrund seiner typischen Nutzungsweise störend wirkt und deswegen (in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung) gebietsunverträglich ist (vgl. BayVGH, B.v. 21.2.2022 – 9 CS 22.81 – juris Rn. 11, B.v. 9.10.2012 – 2 ZB 11.2653 – juris Rn. 8 f.; B.v. 15.10.2019 – 15 ZB 19.1221 – juris Rn. 9). Der Widerspruch der hinzukommenden baulichen Anlage oder deren Nutzung muss sich bei objektiver Betrachtungsweise offensichtlich aufdrängen (vgl. BayVGH, B.v. 15.10.2019 – 15 ZB 19.1221 – juris Rn. 10). Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht erfüllt. So ist bereits nicht erkennbar, wie eine Wohnnutzung aufgrund ihrer typischen Nutzungsweise im Rahmen einer typisierenden Betrachtungsweise störend auf die vorhandene Wohnnutzung wirken könnte. Die Zahl der Wohnungen ist jedenfalls im Anwendungsbereich des § 34 BauGB kein Kriterium, das die Art der baulichen Nutzung prägt (vgl. BayVGH, B.v. 15.10.2019 – 15 ZB 19.1221 – juris Rn. 13). Das Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung kennen keine Unterscheidung zwischen Wohnen in Einfamilienhäusern und Wohnen in Mehrfamilienhäusern. Es ist auch kein Grund ersichtlich, warum das Wohnen in Mehrfamilienhäusern gegenüber einem Wohnen in Einfamilienhäusern negativ zu beurteilen sein könnte (vgl. BayVGH, B.v. 4.3.2021 – 15 ZB 20.3151 – juris Rn. 15). Selbst wenn davon ausgegangen wird, dass ein rechtswidriges Umschlagen von „Quantität in Qualität“ möglich ist (vgl. BVerwG, U.v. 16.03.1995 – 4 C 3.94 – juris Rn. 17; BayVGH, B.v. 22.6.2021 – 9 ZB 21.466 – juris Rn. 8), liegt bei einem Wohngebäude mit fünf Wohneinheiten und dem damit hervorgerufenen Verkehr und Parkplatzbedarf keine Größenordnung vor, die es erlauben würde, von einer gegenüber Ein- oder Zweifamilienhäusern andersartigen Nutzungsart zu sprechen (vgl. BayVGH, B.v. 8.1.2019 – 9 CS 17.2482 – juris Rn. 16). Die Ausmaße des Gebäudes sind hierbei von vornherein nicht zu berücksichtigten, da § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO gerade nicht das Maß der baulichen Nutzung betrifft (vgl. BayVGH, B.v. 8.1.2019 – 9 CS 17.2483 – juris Rn. 16 m.w.N.; B.v. 22.6.2021 – 9 ZB 21.466 – juris Rn. 8 m.w.N.).

27
3. Soweit die Klägerin vorträgt, dass sich das Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die Umgebung einfüge, der Baukörper übergroß sei und sich nach Firsthöhe und Geschossigkeit nicht einfüge, kann dies der Klage nicht zum Erfolg verhelfen. Dem Maß der baulichen Nutzung kommt keine drittschützende Wirkung zu (vgl. BVerwG, B.v. 12.6.2023 – 4 B 22.22 – juris Rn. 6).

28
4. Das Vorhaben der Beigeladenen verletzt schließlich auch nicht das bauplanungsrechtliche welches sich bei faktischen Baugebieten i.S.d. § 34 Abs. 2 BauGB aus § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO herleitet. Das Gebot der Rücksichtnahme ist nach gefestigter Rechtsprechung anhand der besonderen Umstände des Einzelfalls zu ermitteln. Gegeneinander abzuwägen sind dabei die Schutzwürdigkeit des Betroffenen, die Intensität der Beeinträchtigung, die Interessen des Bauherrn und das, was beiden Seiten billigerweise zumutbar bzw. unzumutbar ist. Feste Regeln lassen sich insoweit nicht aufstellen. Erforderlich ist eine Gesamtschau der von dem Vorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen (vgl. BVerwG, B.v. 10.1.2013 – 4 B 48.12 – juris Rn. 7 m.w.N., U.v. 18.11.2004 – 4 C 1/04 – juris). Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung desjenigen ist, dem die Rücksichtnahme zugutekommt, umso mehr kann an Rücksichtnahme verlangt werden, je verständlicher und unabweisbarer die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen sind, umso weniger braucht der Bauherr Rücksicht zu nehmen (vgl. BVerwG, U.v. 25.2.1977 – 4 C 22/75 – juris Rn. 22).

29
Gemessen hieran ist eine Rücksichtslosigkeit zu Lasten der Klägerin nicht erkennbar. Es besteht grundsätzlich kein Anspruch aus Bauplanungsrecht, von jeder Beeinträchtigung der Belichtung, Belüftung und Besonnung verschont zu bleiben. Derartige Beeinträchtigungen sind vielmehr im Rahmen der Veränderung der baulichen Situation in bebauten Ortslagen grundsätzlich hinzunehmen (vgl. BayVGH, U. v. 12.2.2020 – 15 CS 20.45 – juris Rn. 23, B.v. 20.3.2018 – 15 CS 17.2523 – juris Rn. 28 m.w.N.). Dafür, dass vorliegend etwas anderes gilt, fehlen jegliche Anhaltspunkte. Soweit die Klägerin ausführt, dass das Vorhaben eine erdrückende Wirkung habe, dringt sie damit nicht durch. Zwar sind die Anwesen der Klägerin in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung kleiner als das streitgegenständliche Mehrfamilienhaus. Eine erdrückende oder abriegelnde Wirkung scheidet dennoch aus. Eine solche misst die Rechtsprechung Baukörpern nur im Ausnahmefall, bei in Volumen und Höhe „übergroßen“ Baukörpern in nur geringem Abstand zu benachbarten Wohngebäuden zu (vgl. BVerwG, U.v. 13.3.1981 – 4 C 1.78 – juris Rn. 33 f., U.v. 23.5.1986 – 4 C 34.85 – juris Rn. 2 und 15). Eine erdrückende Wirkung des Bauvorhabens scheidet dabei regelmäßig aus, wenn, wie hier, die bauordnungsrechtliche Abstandsfläche eingehalten ist (vgl. BayVGH,

B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 41). Dies gilt auch nach der gesetzlichen Verkürzung der Abstandsflächen auf 0,4 H (vgl. BayVGH, U. v. 12.2.2020 – 15 CS 20.45; B. v. 6.12.2021 – 15 ZB 21.2360 – juris). Dafür, dass vorliegend trotz eingehaltener Abstandsflächen im Hinblick auf das mit seiner Giebelseite in Richtung der Klägerin ausgerichtete 11,04 m hohe und 12,05 m breite Vorhaben der Beigeladenen ausnahmsweise etwas anderes gilt, ergeben sich keine Anhaltspunkte. Auch eine erhebliche Verschattung der klägerischen Grundstücke durch das östlich gelegene Bauvorhaben erscheint abwegig.

30
Eine Rücksichtslosigkeit ist auch nicht unter dem Aspekt sozialer Wohnfriede, insbesondere in Bezug auf die genehmigten fünf Wohneinheiten, zu erkennen. Weder sind damit unzumutbare Lärmbelastungen noch unzumutbare Einsichtnahmemöglichkeiten verbunden, wobei diesbezüglich schon nichts vorgetragen wurde. Laut den genehmigten Bauunterlagen der Beigeladenen sind in den Wohnungen des Vorhabens nach Westen, zur Klägerin gewandt, durchaus Wohnräume vorhanden. Ebenso befindet sich dort eine Terrasse und Balkone. Es liegt aber nicht schon dann eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots vor, wenn eine Einsichtmöglichkeit geschaffen wird. Hinzutreten muss, dass sich die geschaffenen Sichtbeziehungen für die Klägerin als unzumutbar, d. h. schwere und unerträgliche Beeinträchtigung ihrer Interessen, etwa durch die Schaffung kurzer Sichtbeziehungen in die Wohnräume der Klägerin darstellen muss (vgl. VG Ansbach, U.v. 29.9.2020 – AN 17 K 19.01467 – juris Rn. 48), was hier schon allein aufgrund der Entfernung nicht vorstellbar ist, zumal die Klägerin, soweit die derzeitige Bepflanzung nicht bereits als ausreichend erscheint, eine Einsicht, z. B. auch durch eine geeignetere Bepflanzung, verhindern kann.

31
Auch die von der Klägerin gerügte Stellplatzproblematik verletzt sie nicht in drittschützenden Rechten. Soweit vorgetragen wird, dass sich auf dem Plan bei den Stellplätzen der Vermerk „Abweichung für zwei Stellplätze beantragt“ befinde, es dringend erforderlich sei, die vorgeschriebene Anzahl keinesfalls zu unterschreiten, wird verkannt, dass eine solche Abweichung für das streitgegenständliche Vorhaben letztlich nicht beantragt (und auch nicht genehmigt) wurde und damit vom Prüfprogramm nach Art. 59 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. Art. 63 Abs. 1 Satz 1, Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO im vereinfachten Verfahren nicht erfasst ist, womit eine Rechtsverletzung der Klägerin schon aus diesem Grund ausscheidet (vgl. BayVGH, B.v. 16.10.2012 – 15 ZB 11.1016 – juris Rn. 3, 4).

32
Beantragt und genehmigt wurden vielmehr zwölf Stellplätze. Die Einhaltung der Vorgaben der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung gehört dabei auch zum Prüfprogramm im vereinfachten Verfahren, Art. 59 Satz 1 Nr. 1 c), 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO. Allerdings schützt die Pflicht zur Herstellung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen nicht die Nachbarn; die Vorschrift dient vielmehr ausschließlich dem öffentlichen Interesse an der Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen vom ruhenden Verkehr. Rechte der Nachbarn werden nur verletzt, wenn die Genehmigung eines Vorhabens ohne die erforderlichen Stellplätze zu Beeinträchtigungen führt, die dem Nachbarn bei Abwägung aller Umstände unzumutbar sind. Das kann etwa der Fall sein, wenn der durch den Stellplatzmangel bewirkte Park- oder Parksuchverkehr den Nachbarn unzumutbar beeinträchtigt oder wenn die bestimmungsgemäße Nutzung des Nachbargrundstücks nicht mehr oder nur noch eingeschränkt möglich ist (BayVGH, B.v. 25.8.2009 – 1 CS 09.287 – juris Rn. 39 m.w.N.). Hiervon ist vorliegend nicht auszugehen. So hält das Vorhaben schon die Maßgaben der gemeindlichen GaStellS ein, insbesondere entspricht die Anzahl von zwölf Stellplätzen den gemeindlichen Vorgaben, wonach bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohneinheiten je Wohnung zwei Stellplätze – statt bisher 1,5 – erforderlich sind, § 1 Nr. 1.3 der insoweit geänderten Anlage zur Stellplatzsatzung. Bei fünf Wohneinheiten sind zusätzlich zwei Besucherstellplätze zu errichten (Anlage der insoweit unveränderten Stellplatzsatzung, hier: am Ende). Ausweislich der Begründung zur Satzungsänderung vom 28. Dezember 2020 sei bei zwei Stellplätzen pro Wohneinheit (statt bisher 1,5) gewährleistet, dass die tatsächlich erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst nachgewiesen würden und nicht die ohnehin nur begrenzt vorhandenen Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum in Anspruch genommen würden. Weder aus dem klägerischen Vortrag noch aus dem Eindruck, den die Kammer im Ortsaugenschein gewonnen hat, ergeben sich Anhaltspunkte, dass diese Annahmen der Gemeinde nicht zutreffen würden. Weshalb bei vermieteten Einheiten dieser Größenordnung mit deutlich mehr Besuchern zu rechnen sei als bei eigengenutzten Objekten, wie die Klägerin vorträgt, erschließt sich der Kammer dabei nicht. Darüber hinaus liegen die Grundstücke der Klägerin nicht in der …, von der das Vorhabengrundstück erschlossen wird, sondern werden über die … (FlNrn. …, …*) bzw. den … (FlNr. …*)

erschlossen. Ein die Klägerin betreffender und unzumutbarer Park- oder Parksuchverkehr oder eine nicht oder nur noch eingeschränkt mögliche bestimmungsmäßige Nutzung ihrer Grundstücke erscheint nach alledem abwegig.

33
5. Die Kostentscheidung der damit abzuweisenden Klage folgt aus §§ 154 Abs. 1, 161 Abs. 1, 162 Abs. 3 VwGO. Nachdem die Beigeladene keinen eigenen Sachantrag gestellt und sich damit nicht dem Kostenrisiko des § 154 Abs. 3 VwGO ausgesetzt hat, entspricht es der Billigkeit, dass sie ihre außergerichtlichen Kosten selbst trägt. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 VwGO, §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.