VG München, Beschluss v. 16.07.2024 – M 9 SN 24.389

Titel:

Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Nachbarantrag, Innenbereich, Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung (kein Drittschutz), Rücksichtnahmegebot, Abstandsflächen

Normenketten:

BauGB § 34 Abs. 1 Satz 1

BayBO Art. 6 Abs. 1

BayBO Art. 6 Abs. 2 Satz 3 Halbs. 1

Leitsatz:

Erstrecken der Abstandsflächen auf ein benachbartes Zufahrtsgrundstück.

Schlagworte:

Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Nachbarantrag, Innenbereich, Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung (kein Drittschutz), Rücksichtnahmegebot, Abstandsflächen

Fundstelle:

BeckRS 2024, 23786

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Die Antragsteller haben als Gesamtschuldner die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen zu tragen.

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

Gründe

I.

1

Die Antragsteller begehren im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes die Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihrer Klage gegen eine der Beigeladenen erteilten Baugenehmigung vom 28. Dezember 2023 für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. …, Gemarkung H. … (im Folgenden: Vorhabengrundstück).

2

Die Antragsteller sind Miteigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. …, Gemarkung H. …, das östlich an das Vorhabengrundstück angrenzt. Dieses Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte bebaut und wird – ebenso wie das östlich angrenzende Grundstück Fl.-Nr. …, Gemarkung H. …, auf dem die andere Doppelhaushälfte steht, wegemäßig über das Zufahrtsgrundstück Fl.-Nr. …, Gemarkung H. …, erschlossen. Miteigentümer des Wegegrundstücks sind die Antragsteller sowie die beiden Miteigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. …, Gemarkung H. …

3

Unter dem 19. Mai 2023 beantragte die Beigeladene eine Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten und Tiefgarage mit 20 Kfz-Stellplätzen sowie zwei oberirdischen Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück. Wegen der Einzelheiten wird auf die genehmigten Bauvorlagen Bezug genommen. Das gemeindliche Einvernehmen wurde versagt, hinsichtlich der genehmigten Planungsvariante zuletzt mit Beschluss des Bauausschusses vom 7. Dezember 2023. Die Antragsteller äußerten sich bereits im Verwaltungsverfahren; insoweit wird insbesondere auf die Stellungnahme vom 11. Juni 2023 auf Bl. 57 f. der Behördenakte Bezug genommen.

4

Mit Bescheid vom 28. Dezember 2023, den Antragstellern ausweislich PZU zugestellt am 4. Januar 2024, erteilte der Antragsgegner die beantragte Baugenehmigung. Zugleich wurde eine Abweichung von § 3 Abs. 1 GaStellV hinsichtlich der Rampenneigung der Tiefgaragenzufahrt erteilt.

5
Zur Begründung des Bescheids wird unter anderem ausgeführt, das Vorhaben sei genehmigungspflichtig und im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft worden. Es entspreche unter Einhaltung der festgesetzten Nebenbestimmungen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die im bauaufsichtlichen Verfahren zu prüfen gewesen seien. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richte sich nach § 34 BauGB. Als prägender Umgriff sei das Geviert zwischen der H.-straße, J.-Straße und zwischen der östlich und südlich angrenzenden Bebauung sowie die gegenüber der J.-Straße liegende Bebauung heranzuziehen. Nach mehreren Abänderungen – auch im Vergleich zu einem zuvor in einem anderen Genehmigungsverfahren beantragten Vorhaben – füge sich die nunmehr zur Genehmigung gestellte Variante in die umgebende Bebauung ein. Auf den Bescheid wird im Übrigen Bezug genommen.

6
Hiergegen erhoben die Antragsteller mit Schriftsatz vom 23. Januar 2024, eingegangen bei Gericht am 24. Januar 2024, Klage zum Bayerischen Verwaltungsgericht München (Az. M 9 K 24.375), über die noch nicht entschieden ist.

7
Mit demselben Schriftsatz beantragen die Antragsteller sinngemäß,

8
die aufschiebende Wirkung ihrer Klage gegen die Baugenehmigung des Antragsgegners vom 28. Dezember 2023 anzuordnen.

9
Zur Begründung der Klage im zugehörigen Klageverfahren wurde im Wesentlichen ausgeführt, das durch das Landratsamt in Bezug genommene Grundstück Fl.-Nr. …, Gemarkung H. …, liege nicht in unmittelbarer Nachbarschaft und weise keinen einheitlichen Baukörper auf. Der Baukörper sei in zwei zwar verbundene, jedoch versetzt gebaute Baukörper gegliedert. Dieses Grundstück sei etwa 50% größer als das Vorhabengrundstück. Die geplante Verdichtung beim Bauvorhaben sei höher. Die prozentuale Grundflächenzahl sei ein wesentlicher Faktor bei der Beurteilung des Einfügens. Die bestehenden Gebäude auf den Fl.-Nrn. … … und …, Gemarkung H. …, gehörten nicht zum prägenden Umgriff. Eine trennende Wirkung durch die J.-Straße sei gegeben. Sollte keine trennende Wirkung angenommen werden, handele es sich bei dem Gebäude jedenfalls um ein landwirtschaftliches Anwesen, das gewerblich genutzt werde. Es sei daher von der geplanten reinen Wohnnutzung zu unterscheiden. Ferner sei dieses Grundstück erst nach der ursprünglichen Bebauung geteilt worden. Damit sei erst nach dieser Teilung das Maß der baulichen Nutzung erhöht worden. Bei der unmittelbaren Bebauung in der näheren Umgebung des Grundstücks der Antragsteller und des Bauvorhabens handele es sich um Ein- und Zweifamilienhäuser oder Doppelhaushälften, die in absoluten Größen wie Länge, Breite, Höhe und Baumasse weit geringere Maße hätten als das geplante Vorhaben. Es fände sich dementsprechend kein Vorbild in der näheren Umgebung. Der mächtige Wohnblock solle unmittelbar an der Westseite des Grundstücks der Antragsteller entstehen und mit einer Firsthöhe von 10,01 m, der unveränderten Länge von 34 m (entlang der Einfahrt der Antragsteller) und der geplanten Breite von 11,56 m (bzw. mit den Vorbauten auf der Südseite ca. 14,5 m) mit den geplanten Balkonen bzw. Terrassen bis auf 2 m an das Grundstück der Antragsteller heranrücken. Durch die erdrückende Nähe und Höhe und damit ganzjährige Beschattung sei mit einer erheblichen Verminderung der Wohn- und Lebensqualität zu rechnen. Bauvorhaben müssten laut Bayerischer Bauordnung auch den Drittschutz berücksichtigen, was bei dem geplanten Bauvorhaben nicht gegeben sei. Zudem sollten vier Bäume gefällt werden, wobei einer der zu fällenden Bäume durch die Baumschutzverordnung der Gemeinde H. geschützt sei. Die Antragsteller hielten diesen Verstoß nicht für hinnehmbar. Zugleich wurden Fotos und ein Lageplan mit Luftbild vorgelegt, auf die ebenso wie auf den Schriftsatz im Übrigen Bezug genommen wird.

10
Der Antragsgegner beantragt

11

und führt zur Begründung im Wesentlichen aus, dass der zulässige Antrag der Antragsteller unbegründet sei, da nachbarschützende Vorschriften durch die Baugenehmigung nicht verletzt seien. Das Vorhaben sei bauplanungsrechtlich gemäß § 34 BauGB zulässig. Die Einhaltung der Art der baulichen Nutzung sei nicht streitig. Auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Bauweise sei der streitgegenständliche Baukörper nicht zu beanstanden. Der durch die Umgebungsbebauung vorgegebene Rahmen werde eingehalten. Bezüglich der näheren Umgebung für das Maß der baulichen Nutzung werde das streitgegenständliche Baugrundstück durch die Bebauung östlich der J.-Straße zwischen der H.-straße im Norden und dem sich nach Süden fortsetzenden Bereich geprägt. Im Osten grenze das heranzuziehende Geviert an ein Bebauungsplangebiet an, dessen Baukörper an der B.-straße orientiert seien. Die nähere Umgebung setze sich auch auf der gegenüberliegenden, westlichen Straßenseite der J.-Straße fort. Diese Straße vermittle keine trennende Wirkung. Aufgrund des beidseits der Straße vorhandenen, vielschichtigen Bebauungscharakters sei eine städtebauliche Abgrenzung nicht zu erkennen. Die Bebauung beidseits dieser Straße vermittle optisch den Eindruck der Zusammengehörigkeit. Die nähere Umgebung weise eine inhomogene Bebauungs- und Grundstücksstruktur auf. Es fänden sich Baukörper unterschiedlicher Größenordnung bzw. Kubatur auf den unterschiedlichsten Grundstückszuschnitten und -größen. Es seiein sowohl kleinteiligere Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern vorhanden als auch größere, massiv wirkende Baukörper. Im Süden des Baugrundstücks schließe sich Bebauung mit kleiner Kubatur an. Nördlich fänden sich Baukörper mittlerer Größenordnung auf teils größeren Baugrundstücken. Die nähere Umgebung zeichne sich aber auch durch große Baukörper aus. Anzuführen seien die Baukörper J.-Straße 30/H.-straße 4 und J.-Straße 23b, die das Gebiet ebenfalls charakterisierten. Der aus der Umgebungsbebauung ableitbare Rahmen gestalte sich insoweit sehr weit. Entgegen den Ausführungen der Antragsteller seien die genannten großen Baukörper Bestandteil der näheren Umgebung und seien mit einem Abstand von ca. 50 m bzw. 40 m geeignet, sich bodenrechtlich auf das Baugrundstück auszuwirken. Die Baukörper seien auch nicht als Fremdkörper zu qualifizieren, da sich größere Baukörper sowohl in der näheren Umgebung als auch im weiteren Umgriff (z.B. J.-Straße 8a und 15a) fänden. Die nähere Umgebungsbebauung werde daher nicht alleine durch kleinteiligere Ein- und Zweifamilien- bzw. Doppelhausbebauung geprägt. Die Antragsteller würden verkennen, dass es sich bei der näheren Umgebung nicht um die direkt an das Grundstück anschließende Bebauung handele, sondern das maßgebende Geviert weiter reiche. Das Vorhaben weise eine Länge von 34 m und eine Breite von 11,56 m auf. Im Süden würden an das Gebäude zwei Vorbauten mit jeweils einer Länge von 8 m und einer Tiefe von 2 m angebaut. Dabei ergebe sich im Erdgeschoss eine Grundfläche von ca. 425 m². Das zweigeschossige Gebäude weise eine Wandhöhe von 6,90 m auf. Den oberen Abschluss bilde ein Satteldachgeschoss mit einer Firsthöhe von 10,01 m. Im Obergeschoss erweitere sich das Gebäude um vorspringende Erker im Norden und Balkone im Süden. Hinsichtlich der allein maßgeblichen Kubatur seien in dem maßgeblichen Geviert vergleichbar große Baukörper vorhanden. Anzuführen sei die Bebauung J.-Straße 30/H.-straße 4 und J.-Straße 23b, welche eine ähnliche bzw. größere Grundfläche bei einer zweigeschossigen Bebauung mit Dachgeschoss aufwiesen. Bei der Bebauung J.-Straße 30/H.-straße 4 handele es sich um einen Baukörper, der hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung als ein Gebäude in Erscheinung trete. Entgegen der Auffassung der Antragsteller sei der Versatz der Gebäudeteile unschädlich. Nach Auffassung des Antragsgegners wirke sich die im Vergleich zum Referenzgebäude etwas größere Grundfläche des streitgegenständlichen Baukörpers auf dessen Gesamteindruck der Kubatur nur unwesentlich aus und sei in seiner Qualität nicht entscheidungserheblich. Eine negative, städtebauliche Vorbildwirkung sei nicht zu erwarten. Weiter sei auf den Baukörper J.-Straße 23b auf der gegenüberliegenden Straßenseite zu verweisen. Dieser könne trotz der gewerblichen Nutzung herangezogen werden, da die Art und das Maß der baulichen Nutzung unabhängig voneinander zu prüfen seien. Dieser zweigeschossige Baukörper übersteige mit seiner Grundfläche und seiner Kubatur bei weitem das streitgegenständliche Bauvorhaben. Soweit die Antragsteller auf das rechnerische Verhältnis der Grundfläche zur Grundstücksfläche abstellten, sei zu entgegnen, dass die reine Verhältniszahl kein Einfügenskriterium sei. Zum Hinweis der Antragsteller auf eine fehlende Gliederung bei dem Vorhaben im Gegensatz zum Referenzgebäude J.-Straße 30/H.-straße 4 sei festzustellen, dass diese Forderung bauplanungsrechtlich nicht begründet werden könne. Zudem zeichne sich die Umgebungsbebauung durch unterschiedlich ausgestaltete Baukörper aus. Schließlich erzeuge das Vorhaben keine bodenrechtlich beachtlichen Spannungen. Insbesondere ergebe

sich keine negative Vorbildwirkung. Grundsätzlich sei anzumerken, dass dem Maß der baulichen Nutzung im Rahmen des § 34 BauGB keine nachbarschützende Wirkung zukomme.

13
Auch aus dem Rücksichtnahmegebot ergebe sich keine Verletzung der Rechte der Antragsteller. Gebietsunverträgliche Auswirkungen seien nicht zu befürchten. Der Baukörper werde von der nördlichen Grundstücksgrenze 6,76 m und von der östlichen Grundstücksgrenze 3,07 m abgerückt situiert und halte die erforderlichen Abstandsflächen nach der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Hohenbrunn zum Grundstück der Antragsteller ein. Anhaltspunkte für eine erdrückende Wirkung oder einen Einmauerungseffekt seien nicht ersichtlich. Eine dauerhaft vollständige Verschattung des Gebäudes der Antragsteller werde nicht erzeugt. Eine unzumutbare Verschlechterung der Belichtungssituation sei nicht anzunehmen. Auch der untergeordnete Balkon, der zum Grundstück der Antragsteller orientiert sei, und die Terrassenfläche seien baurechtlich nicht zu beanstanden. Sie hielten einen Abstand von 2 m zur Grundstücksgrenze ein. Die erforderlichen Abstandsflächen seien eingehalten. Auf der Ostseite des Gebäudes werde von der in der Abstandsflächensatzung festgesetzten Möglichkeit Gebrauch gemacht, vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge eine Abstandsfläche von 0,4 H in Ansatz zu bringen. Die dabei anzusetzenden Abstandsflächen würden auf dem eigenen Grundstück eingehalten. Alle übrigen Seiten des Gebäudes mit Ausnahme der zwei Erker im Süden würden mit 0,8 H in Ansatz gebracht. Die zugelassene Abweichung von der Rampenneigung sei nicht geeignet, Rechte der Antragsteller zu verletzen. Auch die vorgetragenen Einwendungen der Antragsteller zum Baumschutz führten nicht zur Unzulässigkeit des Vorhabens. Die Baumschutzverordnung könne für die Antragsteller keinen öffentlich-rechtlichen Abwehranspruch gegen das Vorhaben begründen; sie beinhalte keinen Drittschutz. Im Übrigen wird auf den Schriftsatz Bezug genommen.

14
Die Beigeladene beantragt sinngemäß

15
Antragsablehnung

16
und führt zur Begründung im Wesentlichen aus, es werde zunächst auf die zutreffenden Ausführungen des Antragsgegners verwiesen. Ergänzend werde lediglich ausgeführt, dass ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot nicht zu erkennen sei. Das Vorhaben halte die Abstandsflächen zum Grundstück der Antragsteller ein. Auch insoweit werde auf die zutreffenden Ausführungen des Antragsgegners verwiesen. Ein Verstoß gegen Abstandsflächenvorschriften werde von den Antragstellern auch nicht gerügt. Besonderheiten, die im vorliegenden Fall das Vorhaben trotz Einhaltung der Abstandsflächenregelungen als rücksichtslos erscheinen ließen, seien weder vorgetragen noch ersichtlich. Anhaltspunkte für eine erdrückende Wirkung, das Gefühl des Eingemauertseins oder eine Gefängnishofsituation bestünden nicht. Es handle sich um ein normales Gebäude, dass giebelständig in Richtung des Grundstücks der Antragsteller stehe. Die davon ausgehende Verschattung sei hinzunehmen. Auf etwaige subjektive Empfindungen komme es nicht an. Die übrigen vorgetragenen Punkte würden nicht durchgreifen und hätten keine nachbarschützende Wirkung. Im Übrigen wird auf den Schriftsatz Bezug genommen.

17
Mit gerichtlichem Schreiben vom 7. Juni 2024 wurde den Beteiligten Gelegenheit zur Stellungnahme u.a. dazu gegeben, ob das genehmigte Vorhaben die Abstandsflächen an den nördlichen Außenwänden im Bereich der ab dem Obergeschoss vorspringenden Erker einhält. Dabei wies das Gericht im Wesentlichen darauf hin, dass vorliegend, anders als in den genehmigten Bauvorlagen angedeutet, möglicherweise – neben der wohl zutreffend eingestellten Wandhöhe der Erker – die vollständige Höhe des Daches (also von dem Schnittpunkt der Erkerwand mit der Dachhaut bis zum First) zu einem Drittel zu berücksichtigen sei. Dann ergäbe sich eine Abstandsflächentiefe von 0,8 x (6,1384 m + 1/3 x 3,8716 m), die wohl nicht mehr vollständig auf dem Vorhabengrundstück liegen würde, sondern in das nördlich angrenzende Grundstück hineinragen würde. Auf das gerichtliche Schreiben wird Bezug genommen.

18
Hierzu ließ die Beigeladene mit Schriftsatz vom 20. Juni 2024 im Wesentlichen ausführen, auf diese Frage komme es im Ergebnis nicht an, da sich die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO teilweise auch auf das nördliche Wegegrundstück erstrecken dürften und einer möglicherweise fehlerhaften

Darstellung der Abstandsflächen keine nachbarschützende Wirkung zukäme. Die Abstandsflächen dürften sich auf das nördliche Wegegrundstück erstrecken, da dieses im Miteigentum der Antragsteller sowie der beiden Eigentümer des Hinterliegergrundstücks Fl.-Nr. …, Gemarkung H. …, stünde. Das schmale Wegegrundstück diene der Erschließung beider Hinterliegergrundstücke und könne wegen seines Zuschnitts aus tatsächlichen und wegen der Funktion als Zufahrtsgrundstück auch aus rechtlichen Gründen nicht mit abstandsflächenpflichtigen Anlagen bebaut werden. Hilfsweise werde weiter vorgetragen, dass die einschlägige Abstandsflächensatzung unwirksam sei, da die in dieser erfolgte Anordnung des 16-m-Privilegs den Rahmen der Ermächtigungsgrundlage in Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 a) BayBO überschreite. Im Übrigen wird auf den Schriftsatz Bezug genommen.

19
Mit Schriftsatz vom 20. Juni 2024 führten die Antragsteller im Wesentlichen aus, die Abstandsflächen seien nicht eingehalten. Die vollständige Höhe des Daches im Bereich der nördlichen Erker sei zu berücksichtigen. Entsprechend rage die Abstandsfläche dort in das nördlich angrenzende Grundstück hinein, das den Antragstellern zusammen mit den Doppelhausnachbarn gehöre. Auf den Schriftsatz wird im Übrigen Bezug genommen.

20
Mit Schriftsatz vom 24. Juni 2024 im zugehörigen Klageverfahren (Az. M 9 K 24.375) führte die dort beigeladene Gemeinde H. … unter anderem aus, man gehe von einem Abstandsflächenverstoß aus, und legte die Abstandsflächensatzung nebst Änderung vor. Auf den Schriftsatz wird im Übrigen Bezug genommen.

21
Mit Schriftsatz vom 24. Juni 2024 führte der Antragsgegner im Wesentlichen aus, ein Abstandsflächenverstoß liege nicht vor, da sich die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 2 Satz 3 Halbs. 1 BayBO auf das nördlich gelegene Erschließungsgrundstück erstrecken dürften. Bei diesem handele es sich um ein nicht überbaubares privates Grundstück, welches abstandsflächenrechtlich grundsätzlich den benachbarten bebaubaren Grundstücken zu gleichen Teilen zugeordnet sei. Insbesondere seien die Antragsteller und die Eigentümer des anderen Hinterliegergrundstück auf Dauer darauf angewiesen, dass das Zufahrtsgrundstück unbebaut bleibe. Eine andere Erschließungsmöglichkeit bestehe nicht. Unter Einbeziehung des Daches bis zum First des Gebäudes zu einem Drittel errechne sich für die jeweiligen Erker eine Abstandsflächentiefe von 5,94 m. Für die Einhaltung der jeweiligen Abstandsfläche der Erker stehe neben der 5,34 m tiefen Fläche auf dem streitgegenständlichen Baugrundstück die südliche Hälfte des ca. 4 m breiten, unmittelbar entlang der Nordgrenze des Baugrundstücks verlaufenden Erschließungsgrundstücks Fl.-Nr. … der Gemarkung H. … zur Verfügung. Darüber hinaus sei eine im Raum stehende nicht korrekte Darstellung der Abstandsflächen nach Norden unschädlich und könne die Rechtswidrigkeit der angefochtenen Baugenehmigung nicht begründen. Die Rechte der Antragsteller würden dadurch nicht verletzt. Im Übrigen wird auf den Schriftsatz nebst vorgelegter Grundbuchauszüge Bezug genommen.

22
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte in diesem Verfahren und im Klageverfahren (Az. M 9 K 24.375) sowie auf die vorgelegten Behördenakten samt genehmigter Bauvorlagen und auf den vorgelegten Bebauungsplan Bezug genommen.

II.

23
Der zulässige Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage gegen die Baugenehmigung vom 28. Dezember 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 der Antragsteller drittschützenden Vorschriften verletzt, § 113 Abs. 1 Satz 1 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO).

I.

24
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.

25
Dies zugrunde gelegt, überwiegt vorliegend das Vollzugsinteresse des Antragsgegners und der Beigeladenen gegenüber dem Aussetzungsinteresse der Antragsteller, da die Klage der Antragsteller in der Hauptsache voraussichtlich keinen Erfolg haben wird. Denn die streitgegenständliche Baugenehmigung verletzt die Antragsteller nach summarischer Prüfung nicht in ihren Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

26
Formell führt eine potentiell inhaltlich unzutreffende Darstellung der Abstandsflächen und ihrer Berechnung in den gestempelten Bauvorlagen und damit auch der Baugenehmigung nicht zu einer Rechtsverletzung der Antragsteller. Zwar können mangelhafte Bauvorlagen und damit eine unbestimmte Baugenehmigung unter Umständen – nämlich dann, wenn die Unbestimmtheit nachbarrechtlich relevante Bereiche betrifft, – zu einer Rechtsverletzung des Drittanfechtenden führen (vgl. BayVGH, B.v. 28.10.2015 – 9 CS 15.1633 – juris Rn. 18; B.v. 16.4.2015 – 9 ZB 12.205 – juris Rn. 7; Decker in Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, 148. EL September 2022, Art. 68 Rn. 255 m.w.N.). Allerdings liegt der Fall hier nicht so. Vorliegend kommt alleine eine unzutreffende rechtliche Schlussfolgerung hinsichtlich der Tiefe der Abstandsflächen im Bereich der nördlichen Erker sowie eine unzutreffende zeichnerische und rechnerische Darstellung dieser Schlussfolgerung in Betracht (inhaltlich dazu näher unten). Dies vermag jedoch schon deshalb keine Rechtsverletzung der Antragsteller zu begründen, da diese keinen Anspruch auf eine zutreffende Rechtsauffassung und deren Darstellung in der Baugenehmigung und den Bauvorlagen haben; es müssen allein die tatsächlichen Umstände bestimmt i.S.d. Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG dargestellt werden und so den Dritten in die Lage versetzen, seinerseits auf dieser Tatsachengrundlage eine (eigene) rechtliche Prüfung vorzunehmen. Dies ist hier ohne Weiteres möglich. Denn den Bauvorlagen und damit der Baugenehmigung sind alle insbesondere für eine Betrachtung der Abstandsflächen relevanten Umstände – vor allem die Maße – ohne Schwierigkeiten zu entnehmen.

27
Materiell dient insbesondere 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 die Antragsteller insoweit nicht auf etwaige Fehler berufen könnten; 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 der Antragsteller nicht erkennbar (2.). Eine Verletzung von Abstandsflächenrecht auf den den Antragstellergrundstücken zugewandten Seiten des Vorhabens liegt ebenfalls nicht vor (3.). Auch sind keine Rechtsverletzungen bezüglich des Baumschutzes, die die Antragsteller rügen könnten, ersichtlich (4.). 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.

28
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 die Antragsteller hierauf grundsätzlich nicht berufen können (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 BVerwG, 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.). Die Antragsteller könnten sich daher vorliegend ohnehin nicht darauf berufen, dass sich das Vorhaben nicht nach dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt.

29
Unabhängig davon weist das Gericht darauf hin, dass vorliegend 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 dem Grundstück Fl.-Nr. … sowie auf den Grundstücken Fl.-Nrn. …, … und … (alle Flurstücke Gemarkung H. …), 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 – zutreffend – 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 durch das Gericht angefertigten Auszügen aus dem BayernAtlas, 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 korrespondieren 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.

30
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.

31
a) 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).

32
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).

33
b) 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. Vorliegend sind die landesrechtlichen Vorschriften über die Abstandsflächen auf den an die Antragstellergrundstücke angrenzenden Seiten des Vorhabens – einschließlich des östlichen Balkons – eingehalten (dazu näher unten unter 3.). 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). Auf dieser Grundlage der eingehaltenen landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften ist vorliegend keine Verletzung des Rücksichtnahmegebots erkennbar. Es ist insbesondere nichts dahingehend vorgetragen oder ersichtlich, dass ein von dem genannten Indiz abweichender Sonderfall vorläge. Dabei ist mit Blick auf den vorliegenden Einzelfall insbesondere zu beachten, dass das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück der Antragsteller im Osten und damit an der Schmal- und Giebelseite des Vorhabens situiert ist; an dessen nördlicher Traufseite gelegen ist das Zufahrtsgrundstück der Antragsteller. Es ist nicht erkennbar, dass von dem Vorhaben hinsichtlich der Antragsteller und insbesondere ihres Wohnhauses eine erdrückende Wirkung vorläge. Das Gericht verkennt dabei nicht, dass die Antragsteller ein Interesse an einer gewissen optischen Auflockerung des Vorhabens haben und daher auch in ihrem Schriftsatz vom 20. Juni 2024 anhand einer beispielhaften Skizze eine Gliederung des Baukörpers vorschlagen; der entsprechende Wunsch ist nachzuvollziehen, greift rechtlich jedoch nicht durch. Denn der Baukörper führt – so wie beantragt und genehmigt – auch unter Berücksichtigung der durchaus abweichenden Größenverhältnisse des Vorhabens und der Doppelhausbebauung östlich des Vorhabens nicht dazu, dass sich hinsichtlich der Antragsteller ein Effekt des „Einmauerns“, eines „Gefängnishofes“ oder allgemein des „Erdrückens“ einstellen würde. Auch eine unzumutbare Verschattung ist nicht substantiiert geltend gemacht worden oder sonst ersichtlich; insbesondere zeigt das Vorhaben (nur) mit seiner Schmalseite zum Wohngrundstück der Antragsteller. Die regelmäßig mit einer die Abstandsflächen einhaltenden Nachbarbebauung einhergehende Verschattung ist hinzunehmen. Das Vorhaben weist zum östlichen Nachbargrundstück einen Abstand von etwa 3 m, bezogen auf das zurückspringende Dachgeschoss von etwa 4 m bei einer Firsthöhe des Vorhabens von etwa 10 m auf. Zugleich verbleiben insbesondere auch auf dem östlichen Nachbargrundstück noch ausreichend Freiflächen. Dies gilt auch unter Berücksichtigung einer möglichen Bebauung des östlichen Nachbargrundstücks mit Blick auf einen etwaig einzuhaltenden Mindestgrenzabstand. Es verbleibt auch und

gerade im Grenzbereich eine ausreichende Freifläche. Eine „erdrückende Wirkung“ ist bei einer Gesamtschau aller Umstände hinsichtlich beider Antragstellergrundstücke ausgeschlossen.

34
3. Die Vorschriften des – drittschützenden – landesrechtlichen Abstandsflächenrechts des Art. 6 BayBO sind eingehalten.

35
a) Ob die Satzung der Gemeinde H. … über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe für den Ortsteil H. … in der Fassung der Änderung durch Änderungssatzung vom 21. Mai 2021 (im Folgenden: Abstandsflächensatzung) wirksam ist, kann vorliegend dahinstehen. Denn sie sieht in ihrem § 2 mit 0,8 H bzw. 0,4 H, jeweils mindestens 3 m, eine im Vergleich zu den gesetzlichen Vorgaben größere bzw. gleich große Tiefe der Abstandsflächentiefen vor. Sind diese für das Bauvorhaben strengeren bzw. gleichen Vorgaben – wie hier – eingehalten, sind auch die gesetzlichen Vorgaben eingehalten.

36
b) Zur östlichen Grundstücksgrenze: Das Vorhaben ist mit seiner Giebelseite zum östlich angrenzenden Grundstück der Antragsteller, auf dem sich deren Wohngebäude befindet, hin orientiert. Die Firsthöhe des mit einem Satteldach genehmigten Hauptgebäudeteils beträgt dabei 10,01 m, die Wandhöhe des um gut einen Meter vorspringenden zweigeschossigen Gebäudeteils (dieser ohne Satteldach) 5,85 m. Bezüglich dieser Abstandsflächen wird jeweils zutreffenderweise das 16-m-Privileg nach § 2 Satz 2 der Abstandsflächensatzung in Anspruch genommen, da die östliche Außenwand nicht länger als 16 m ist und vor der nördlichen und westlichen Außenwand die Abstandsflächen nach Satz 1 der Vorschrift eingehalten sind. Es ergibt sich daher ein Maß der Abstandsflächentiefe von 0,4 H und eine notwendige Abstandsfläche von 0,4 x 10,01 m für den Hauptgebäudeteil sowie von 0,4 x 5,85 m für den vorspringenden zweigeschossigen Teil, wobei für letzteren Gebäudeteil die Mindestabstandsflächentiefe von 3 m greift. Diese Abstände werden durch einen Grenzabstand von gut 4 m bezogen auf den zurückversetzten Hauptgebäudeteil und von etwas über 3 m bezogen auf den vorspringenden zweigeschossigen Teil eingehalten. Bei dem Balkon handelt es sich um einen untergeordneten Balkon im Sinne des Abstandsflächenrechts.

37
c) Zur nördlichen Grundstücksgrenze: Das Vorhaben ist mit seiner Traufseite zum nördlich angrenzenden Zufahrtsgrundstück der Antragsteller und des weiteren Hinterliegergrundstücks Fl.-Nr. …, Gemarkung H. …, hin orientiert. Dort beträgt die Wandhöhe 6,90 m, das Dach mit einer Neigung von 28,28 Grad wird mit 1/3 x 3,11 m berücksichtigt, sodass bei einem Maß der Abstandsflächentiefe von 0,8 H nach § 2 Satz 1 der Abstandsflächensatzung und einem Grenzabstand von 6,76 m die Abstandsflächen auf dem Vorhabengrundstück selbst eingehalten sind. Die auf der Nordseite befindlichen Schleppgauben mit einer Wandhöhe von je 8,40 m werfen Abstandsflächen von 0,8 x 8,40 m, die bei einem Grenzabstand von etwas über 6,72 m ebenfalls auf dem Vorhabengrundstück liegen. Die ebenfalls auf der Nordseite befindlichen und nicht untergeordneten Erker weisen eine Wandhöhe von 6,1384 m und ein – entgegen der rechnerischen Darstellung in den Bauvorlagen – mit 1/3 x 3,8716 m zu berücksichtigendes Dach auf. Die zu einem Drittel zu berücksichtigende Höhe des Daches ergibt sich – da das Dach durchgezogen bzw. abgeschleppt über den Erker geführt wird und eben kein nach dem Erker unterbrochenes Dach geplant und genehmigt ist – anders als in den Bauvorlagen angegeben nicht aus der Höhe (nur) des Erkerdaches, sondern der Höhe des vollständigen Daches in diesem Bereich, also von dem Schnittpunkt der Erkerwand mit der Dachhaut bis zum First. Bei einem Maß der Abstandsflächentiefe von 0,8 H und einem Abstand des fiktiven Fußpunkts der Erkeraußenwand zur Grundstücksgrenze von etwa 5,30 m (abgegriffen) liegen die erforderlichen Abstandsflächen nicht mehr vollständig auf dem Vorhabengrundstück.

38
Allerdings ist dies vorliegend abstandsflächenrechtlich unschädlich, da die Abstandsflächen insoweit nach Art. 6 Abs. 2 Satz 3 Halbs. 1 BayBO auf dem nördlich gelegenen Zufahrtsgrundstück liegen dürfen. Für die betreffenden Flächen ist rechtlich bzw. tatsächlich gesichert, dass sie nicht überbaut werden; sie werden bezüglich einer möglichen Inanspruchnahme für Abstandsflächen im betroffenen Bereich mangels Vorliegen von Besonderheiten – insbesondere grenzt in diesem Bereich nicht ein weiteres Grundstück (eines) der Miteigentümer des Zufahrtsgrundstücks an, das das Zufahrtsgrundstück abstandsflächenrechtlich vollständig in Anspruch nehmen könnte und dürfte, – hälftig dem südlich und den nördlich angrenzenden

Grundstücken zugeschlagen (vgl. BayVGH, B.v. 29.9.2004 – 1 CS 04.340 – juris). Dies genügt, um die über das Vorhabengrundstück hinausgehenden Abstandsflächen der Erker aufzunehmen.

39
aa) Aus tatsächlichen Gründen nicht überbaut werden kann eine Fläche, wenn auf ihr weder ein Gebäude noch eine bauliche Anlage, von der Wirkungen wie von einem Gebäude ausgehen, errichtet werden kann (vgl. BayVGH, U.v. 15.5.2006 – 1 B 04.1893 – juris LS). Aus rechtlichen Gründen nicht überbaut werden kann eine Fläche, wenn einer Überbauung Rechtsgründe – etwa öffentlich-rechtliche Bauverbote, privatrechtliche Gründe o.ä. – dauerhaft entgegenstehen (vgl. beispielhaft die Übersicht möglicher Gründe bei Hahn in Busse/Kraus, 153. EL Januar 2024, BayBO Art. 6 Rn. 109 m.w.N.). Dabei ist zu beachten, dass der Ausschluss der Bebaubarkeit dauerhafter Natur sein muss. Ebenso und korrespondierend ist zu berücksichtigten, dass die Erstreckung der Abstandsflächen auf ein Nachbargrundstück mit einem erheblichen und dauerhaften Eingriff in das Grundeigentum des betroffenen Nachbarn verbunden ist, der nicht aus Allgemeinwohlgründen, sondern (nur) zugunsten eines Privaten erfolgt. Dies ist nur dann gerechtfertigt, wenn dem Betroffenen „effektiv nichts genommen“ wird, er also in seinem grundrechtlich geschützten Baurecht nicht beeinträchtigt ist, da eine abstandsflächenrelevante Inanspruchnahme der betroffenen Flächen ohnehin ausscheidet (vgl. Hahn in: Busse/Kraus, 153. EL Januar 2024, BayBO Art. 6 Rn. 107 unter Verweis auf OVG NW, B.v. 17.3.1994 – 11 B 2666/93 – juris Rn. 5).

40
bb) So liegt der Fall hier. Eine abstandsflächenrelevante Überbauung der betroffenen Bereiche des Zufahrtsgrundstücks Fl.-Nr. …, Gemarkung H. …, scheidet aus. Zwar unterscheidet sich der hiesige Fall von den Sachverhalten, die den seitens des Antragsgegners und der Beigeladenen zitierten Rechtsprechung (etwa BayVGH, B.v. 30.4.2007 – 1 CS 06.3335 – juris insbes. Rn. 22) und der korrespondierenden Ansicht in der Literatur (vgl. etwa Hahn in: Busse/Kraus, 153. EL Januar 2024, BayBO Art. 6 Rn. 117) regelmäßig zugrunde liegen, da es dort um den Fall geht, dass ein Zufahrtsgrundstück im Miteigentum des Bauherrn und Nachbarn steht. Vorliegend steht der Beigeladenen jedoch keine dingliche Rechtsposition an dem Zufahrtsgrundstück Fl.-Nr. 99/12, Gemarkung H. …, zu. Das in diesen Fällen übliche Argument, eine Änderung insbesondere der Funktion des betroffenen Grundstücks sei wegen der Miteigentümerstellung des Bauherrn nicht ohne dessen Zustimmung möglich und daher faktisch ausgeschlossen, greift daher vorliegend nicht. Ebenfalls ist zu beachten, dass die Bebaubarkeit mit einer abstandsflächenpflichtigen Anlage nicht schon deshalb ausgeschlossen ist, weil es mit Blick auf einen besonders schmalen bzw. ggf. sogar spitz zulaufenden Grundstückszuschnitt nicht möglich erscheint, dass die Abstandsflächen einer möglichen zukünftigen Anlage auf dem betroffenen Grundstück selbst zum Liegen kommen; denn es wäre nicht ausgeschlossen, dass beispielsweise ein anderer Nachbar eine Abstandsflächenübernahme für eine solche Anlage erklärt (vgl. hierzu BayVGH, U.v. 15.5.2006 – 1 B 04.1893 – juris Rn. 30 ff.).

41
Allerdings ergibt sich im vorliegenden Fall unter Beachtung aller Umstände des Einzelfalls dennoch ein Ausschluss der Überbaubarkeit der betroffenen Bereiche des Zufahrtsgrundstücks Fl.-Nr. …, Gemarkung H. …, wegen des Zuschnitts (dafür, dass hieraus eine Nichtüberbaubarkeit folgen kann, allerdings ohne vertiefendes Argument, Schönfeld in BeckOK BauordnungsR Bayern, 29. Ed. 1.10.2023, Art. 6 BayBO Rn. 103) und der konkreten Eigentums- und Lageverhältnisse dieses Grundstücks. Das Zufahrtsgrundstück Fl.-Nr. …, Gemarkung H. …, steht im Miteigentum der Antragsteller sowie der Eigentümer der östlich an das Anwesen der Antragsteller angebauten zweiten Doppelhaushälfte (Fl.-Nr. …, Gemarkung H. …). Beide Doppelhaushälften sind über das Zufahrtsgrundstück erschlossen. Zugleich erscheint eine alternative Erschließung der beiden Doppelhaushälften bei Betrachtung der Flurkarte und Luftbilder wegen ihrer Situierung und der Lage der umgebenden Bebauung ausgeschlossen. Das Gericht verkennt dabei nicht, dass eine Änderung der Grundstückszuschnitte – auch bezogen auf die umliegenden Grundstücke – nicht per se ausgeschlossen ist. Allerdings ist zu beachten, dass Art. 6 Abs. 2 Satz 3 Halbs. 1 BayBO zwar – wie oben zitiert – eine dauerhafte Nichtüberbaubarkeit der betroffenen Fläche fordert, nach seiner Ratio – der Nutzbarmachung solcher nicht überbaubarer Flächen für „fremde“ Abstandsflächen – auch eine realistische und lebensnahe Betrachtung fordert, ob eine Fläche aus rechtlichen und tatsächlichen Gründen einer Bebauung entzogen ist und auf Dauer bleiben wird. Davon ist hier auszugehen. Denn es ist fernliegend, dass sich alle vier Miteigentümer auf eine anderweitige Nutzung des Zufahrtgrundstücks verständigen und zugleich eine anderweitige Möglichkeit der Erschließung ihrer Grundstücke finden. Dafür ist – bei

lebensnaher Betrachtung – auch schlicht kein Anlass denkbar. Es entspricht den eigenen Interessen aller vier Miteigentümer – und auch aller potentiellen zukünftigen Eigentümer – das Zufahrtsgrundstück dauerhaft als ebensolches zu nutzen. Zugleich ist eine Bebauung des Zufahrtsgrundstücks mit einer abstandsflächenpflichtigen Anlage bei Beibehaltung der Funktion des Grundstücks wegen seines Zuschnitts (mit einer Breite von ca. 4 m) ausgeschlossen. Den Miteigentümern wird also durch die (maximal hälftige) Inanspruchnahme für die Abstandsflächen des Vorhabens der Beigeladenen in dem durch dessen nördlichen Erker betroffenen Bereich (nicht in dem Bereich, in dem südlich das Hausgrundstück der Antragsteller angrenzt) nichts genommen – die Nutzbarkeit als Zufahrtsgrundstück bleibt erhalten, eine Bebauung mit einer abstandsflächenpflichtigen Anlage ist ohnehin nicht möglich.

42
4. Schließlich sind keine Rechtsverletzungen bezüglich des Baumschutzes ersichtlich, auf die sich die Antragsteller berufen könnten. Es ist allgemein anerkannt, dass beispielsweise Vorschriften einer naturschutzrechtlichen Baumschutzverordnung nicht nachbarschützend sind, da sie ausschließlich öffentlichen Belangen wie 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). Die Antragsteller könnten sich auf etwaige Verstöße daher nicht berufen.

43
Daher wird der Antrag abgelehnt.

III.

44
Die Kostenfolge ergibt sich aus § 154 Abs. 1 VwGO. Es entspricht billigem Ermessen im Sinne von § 162 Abs. 3 VwGO, die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen ebenfalls den Antragstellern aufzuerlegen, da sich die Beigeladene durch Antragstellung einem Kostenrisiko ausgesetzt hat, § 154 Abs. 3 VwGO. 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.