VG Ansbach, Urteil v. 26.06.2025 – AN 3 K 24.1006

Titel:

Erfolglose Klage der Nachbarn gegen Mehrfamilienhaus – Stellplätze

Normenketten:

BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 4, § 31 Abs. 2
BauNVO § 12 Abs. 2
BayBO Art. 47, Art. 81 Abs. 1 Nr. 4

Leitsätze:

1. Die privilegierende Wirkung des § 12 Abs. 2 BauNVO bewirkt, dass für die Zumutbarkeit der Geräuschimmissionen nicht schematisch auf die Vorgaben der TA Lärm abgestellt werden darf, sondern eine Einzelfallfallwürdigung vorzunehmen ist, die im Ansatz von der Zumutbarkeit („Sozialadäquanz“) der durch notwendige Stellplätze hervorgerufenen Geräuschimmissionen ausgeht. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)
2. Alleine aus der Überschreitung der bauordnungsrechtlich notwendigen Mindestzahl an Stellplätzen folgt keine Vermutung für eine Unzumutbarkeit der Stellplätze. (Rn. 27) (redaktioneller Leitsatz)
3. Festsetzungen über Flächen für Stellplätze und Garagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind nur dann drittschützend, wenn ein entsprechender Wille der Gemeinde feststellbar ist. (Rn. 36) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbarklage, Sozialadäquanz von Stellplätzen, gemeindliche Stellplatzsatzung, Drittschutz von Festsetzungen über Flächen für Garagen und Stellplätze (verneint), Baugenehmigung, Nachbar, Gebot der Rücksichtnahme, Stellplätze und Garagen, Geräuschimmissionen, Sozialadäquanz, Lichtimmissionen, Befreiung, verdeckter Dispens

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Die Kläger tragen die Kosten des Verfahrens als Gesamtschuldner. Der Beigeladene trägt seine außergerichtlichen Kosten selbst.

3. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können 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 Beteiligten streiten über die Rechtmäßigkeit einer dem Beigeladenen erteilten Baugenehmigung für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten auf dem Grundstück FlNr. … der Gemarkung … (...) in … Das eingangs genannte, bisher unbebaute Baugrundstück steht im Eigentum des Beigeladenen und liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplan Nr. ... der Standortgemeinde vom 16. Januar 1973. Der Bebauungsplan setzt für den fraglichen Bereich ein allgemeines Wohngebiet hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung fest. Der Bebauungsplan definiert ein Baufeld durch Baugrenzen, indem auch die Fläche für eine Garage an der östlichen Grundstücksgrenze ausgewiesen ist. Südlich davon – außerhalb des Baufelds – ist eine Fläche für einen Stellplatz im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. In § 7 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (Bauweise) wird u.a. festgesetzt, das Garagen auf dem dafür im Plan festgesetzten Flächen auch an Grundstücksgrenzen zulässig sind.

2
Die Kläger sind alleinige Miteigentümer des nördlich angrenzenden Grundstücks FlNr. … (...). Das klägerische Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit Garage bebaut, welches von den Klägern selbst bewohnt wird.

3
Die Standortgemeinde hat am 1. Dezember 2023 eine Stellplatzsatzung (StS) beschlossen und diese am 15. Dezember 2023 im Amtsblatt der … bekannt gemacht. Nach § 3 StS i.V.m. Anlage 1 hierzu ergibt sich bei Mehrfamilienhäusern ein Stellplatzbedarf von zwei Stellplätzen pro Wohnung.

4
Mit Bauantrag vom 8. Februar 2024 beantragte der Beigeladene die Erteilung einer Baugenehmigung für das eingangs genannte Bauvorhaben unter Erteilung einer Befreiung von Ziffer 4 des Bebauungsplans (Verbot von Dacherkern, Dachgauben und Dachaufbauten) hinsichtlich des Baus zweier Dachgauben. Das Vorhaben löst nach der StS einen Bedarf von zehn Kfz-Stellplätzen aus, die allesamt an der nördlichen Grundstücksgrenze – außerhalb des Baufelds – errichtet werden sollen.

5
Mit streitgegenständlichem Bescheid des Landratsamts vom 11. April 2024 wurde die Baugenehmigung für o.g. Vorhaben unter Erteilung der beantragten Befreiung erteilt. Eine Befreiung hinsichtlich sonstiger Festsetzungen erfolgte nicht. Auf den Bescheid wird Bezug genommen.

6
Mit Schriftsatz ihres Bevollmächtigten vom 14. Mai 2024 – eingegangen am gleichen Tag – ließen die Kläger Klage gegen den streitgegenständlichen Bescheid erheben.

7
Mit Schriftsatz vom 15. August 2024 wurde die Klage weitergehend begründet. In tatsächlicher Hinsicht wird ausgeführt, dass sich auf dem Baugrundstück derzeit an der südlichen Grundstücksgrenze zu den geplanten Kfz-Stellplätzen eine Hecke befinde, welche im Zuge der Errichtung der Stellplätze vollständig beseitigt würde, sodass alle mit den Stellplätzen verbundenen Emissionen (insbesondere Lärm- und Licht) unmittelbar und ungehindert auf das Grundstück der Kläger einwirken würden.

8
Anlässlich des Bauvorhabens habe die Gemeinde … am 1. Dezember 2023 die Aufstellung einer Stellplatzsatzung beschlossen. Diese mache nunmehr gegenüber der gesetzlichen Regelung zehn anstatt sonst fünf Stellplätze erforderlich.

9
In rechtlicher Hinsicht wird ausgeführt, dass der Baugenehmigungsbescheid gegen das Rücksichtnahmegebot aus § 15 Abs. 1 Satz 2 Hs. 1 BauNVO verstoße, soweit er die Herstellung der Stellplätze sowie deren Nutzung in der konkret vorgesehenen Lage betreffe. Die Herstellung und Nutzung der in den Bauvorlagen vorgesehenen zehn Stellplätze verstoße gegen des Rücksichtnahmegebot, da hiervon für die Kläger unzumutbare Lärmbelästigungen ausgingen. Dies folge insbesondere aufgrund der Lage der zehn Stellplätze direkt an der Grenze zum Grundstück der Kläger und somit in unmittelbarer Nähe zum Wohn- und Schlafzimmer des klägerischen Gebäudes (wird weiter ausgeführt). Nicht maßgeblich sei die Stellplatzsatzung der Gemeinde, da diese unwirksam sei (wird weiter ausgeführt). Durch die Anordnung aller zehn Stellplätze an der gemeinsamen Grundstücksgrenze komme es zwangsläufig auch zur Nachtzeit dort zu einem entsprechenden Rangier- und Einparkverkehr. Hierdurch würden an dem Wohngebäude der Kläger und insbesondere auch am Schlafzimmerfenster störende Lichteinwirkungen insbesondere auch in der Nacht in einem Umfang verursacht, der im gesamten Baugebiet einmalig und damit unzumutbar sei. Auch insofern liege eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots vor. Die Anordnung aller zehn angeblich erforderlichen Stellplätze an der gemeinsamen Grundstücksgrenze verletze die Kläger insofern auch in ihren Rechten als jedenfalls zwei der Stellplätze nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. * der seitlich des geplanten Bauvorhabens und damit nicht an der gemeinsamen Grundstücksgrenze hätten angeordnet werden müssen. Von dieser Festsetzung sei nicht befreit worden. Eine Befreiung sei auch nicht möglich, denn hierdurch würde ein Grundzug der Planung berührt. Sämtliche notwendigen Stellplätze seien im Plangebiet jeweils so angeordnet, dass die für zwei Baugrundstücke notwendigen Stellplätze nebeneinander lägen. Der Plangeber habe damit diese Störquelle bewusst so angeordnet, dass sie als quasi gemeinsame Störquelle wechselseitig zumutbar seien. Insofern sei diese Festsetzung auch nachbarschützend. Jedenfalls zwei der Stellplätze hätten deshalb nicht an der gemeinsamen Grundstücksgrenze angeordnet werden dürfen. Die Kläger hätten sich bemüht, zu erreichen, dass durch den Beigeladenen im Zuge seines Bauvorhabens auf seinem Grundstück eine Einfriedung als Schall- und Sichtschutzeinrichtung errichtet werde, welche das Grundstück der Kläger von den Stellplätzen abschirme

und damit die unzumutbaren Einwirkungen weitestgehend reduziere. Der Beigeladene habe dieses Ansinnen der Kläger abgelehnt, sodass es aus Sicht der Kläger bedauerlicherweise zur Durchführung dieses Klageverfahrens komme.

10
Mit Schriftsatz vom 14. Mai 2024 beantragen die Kläger:

Die Baugenehmigung gem. Bescheid des Beklagten vom 11. April 2024 (Az.: …) wird aufgehoben.

11
Mit Schriftsatz vom 9. Oktober 2024 beantragt der Beklagte,

die Klage abzuweisen.

12
Zur Begründung führt der Beklagte im Wesentlichen aus, dass der unteren Bauaufsichtsbehörde keine eigene Normverwerfungskompetenz zustehe. In den Bauantragsunterlagen seien die erforderlichen zehn Stellplätze an der nördlichen Grundstücksgrenze eingezeichnet. Im Bebauungsplan „…“ sei ein Garagenstandort mit Stauraum zur Straße hin an der westlichen Grundstücksgrenze eingezeichnet, der laut Festsetzung Nr. 7 auch an der Grundstücksgrenze zulässig sei. Sofern statt der Garage nur ein Stellplatz errichtet werde, könne dieser alternativ direkt an der Zufahrtsstraße ohne Stauraum errichtet werden. Es könne nicht davon ausgegangen werden, dass es sich bei den Planzeichen um gleichzeitig geltende Festsetzungen handele, denn bei Aufstellung des Bebauungsplanes seien „gefangene“ Stellplätze schon nicht zulässig gewesen. Dem Bebauungsplan sei nicht zu entnehmen, dass Stellplätze auf dem restlichen Grundstück unzulässig seien. Das Wohnhaus der Kläger sei ca. 15 Meter von der Grundstücksgrenze bzw. den geplanten Stellplätzen entfernt, so dass keine unzumutbaren Lärmbelästigungen zu erwarten seien. Bei weniger Stellplätzen auf dem Baugrundstück wäre vielmehr zu erwarten, dass zahlreiche Fahrzeuge an der öffentlichen Zufahrtsstraße entlang der FlNr. … und … parken würden, also neben dem Wohnhaus der Kläger. Zu den als unzumutbar beschriebenen Lichteinwirkungen durch nachts ein- oder ausparkende Fahrzeuge werde festgestellt, dass diese ebenfalls keine unzumutbaren Störungen darstellten. Jede Wohnnutzung bringe einen An- und Abfahrtsverkehr mit sich. Auch bei einer anderen Nutzung der an das Grundstück der Kläger grenzenden Fläche könne den Eigentümern eine dauerhafte Beleuchtung nicht verwehrt werden. Insgesamt seien die Ausführungen der Bevollmächtigten nicht geeignet, eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots zu begründen.

13
Der Beigeladene äußerte sich nicht im Rahmen des hiesigen Klageverfahrens.

14
Hinsichtlich weiterer Einzelheiten wird auf die Gerichts- und Behördenakte sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung am 23. April 2025 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

15
Über die Klage konnte mit Einverständnis aller Beteiligten ohne weitere mündliche Verhandlung entschieden werden (§ 101 Abs. 2 VwGO).

16
Die zulässige Klage ist unbegründet, da die streitgegenständliche Baugenehmigung zwar rechtswidrig ist, aber die Kläger jedenfalls nicht in eigenen Rechten verletzt (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

17
Einen Rechtsanspruch auf Aufhebung einer Baugenehmigung, die gemäß Art. 68 Abs. 1 BayBO zu erteilen ist, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind, entgegenstehen, haben Nachbarn nicht schon dann, wenn die Baugenehmigung objektiv rechtswidrig ist. Einem Kläger kommt im Rahmen einer Drittanfechtungsklage gegen eine an einen Dritten gerichtete Baugenehmigung mithin kein Vollüberprüfungsanspruch zu. Vielmehr kann der Kläger als Nachbar nur solche Rechtsverletzungen ins Feld führen, die auf Normen beruhen, die in qualifizierter und individualisierter Weise gerade auch dem Schutz des Klägers dienen

(BVerwG, U.v. 6.10.1989 – 4 C 14/87 – juris Rn. 9 = BVerwGE 82, 343; BayVGH, B.v. 26.5.2020 – 15 ZB 19.2231 – juris Rn. 8).

18
Maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung im Rahmen einer Drittanfechtungsklage ist die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Behördenentscheidung. Eine davon abweichende Verlagerung auf den Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung kommt allerdings dann in Betracht, wenn sich die Sach- und Rechtslage zugunsten des Genehmigungsinhaber verändert hat, da kein Grund besteht, eine in der Vergangenheit rechtswidrig erteilte Genehmigung aufzuheben, wenn sie mittlerweile sofort wieder erteilt werden müsste (BVerwG, B.v. 23.4.1998 – 4 B 40/98 – juris Rn. 3 m.w.N. = NVwZ 1998, 1179).

19
1. Das Gebot der Rücksichtnahme ist kein generelles Rechtsprinzip des öffentlichen Baurechts und verkörpert auch keine allgemeine Härteregelung, die über den speziellen Vorschriften des Städtebaurechts oder gar des gesamten öffentlichen Baurechts steht. Es ist vielmehr Bestandteil einzelner gesetzlicher Vorschriften des Baurechts (BVerwG, U.v. 30.9.1983 – 4 C 74.78 – BVerwGE 68, 58, 60) und als solches in den Tatbestandsmerkmalen der §§ 30 bis 35 BauGB und des § 15 Abs. 1 BauNVO enthalten (BVerwG, U.v. 30.9.1983 a.a.O.). Es ist gegenüber anderen (ausdrücklich und von vornherein) nachbarschützenden Vorschriften subsidiär (BVerwG, U.v. 27.6.2017 – 4 C 3.16 – juris Rn. 10).

20
Im qualifiziert beplanten Bereich ergibt sich das Gebot der Rücksichtnahme hinsichtlich Immissionen aus § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO.

21
Nach gefestigter Rechtsprechung hängen die Anforderungen, die das Gebot der Rücksichtnahme im Einzelnen begründet, wesentlich von den jeweiligen Umständen ab. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung desjenigen ist, dem die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zu Gute kommt, umso mehr kann er an Rücksichtnahme verlangen. Je verständlicher und unabweisbarer die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen sind, umso weniger braucht derjenige, der das Vorhaben verwirklichen will, Rücksicht zu nehmen (BayVGH, B.v. 30.7.2021 – 1 CS 21.1506 – juris Rn. 10). Abzustellen ist darauf, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zuzumuten ist (BayVGH, B.v. 22.1.2020 – 15 ZB 18.2547 – juris Rn. 11).

22
Soweit ein Rücksichtnahmeverstoß aufgrund von Immissionsbelastungen geltend gemacht wird, wird zur Konturierung der Zumutbarkeitsschwelle des Rücksichtnahmegebots auf die materiell-rechtlichen Maßstäbe des Immissionsschutzrechts, also auf die Schwelle schädlicher Umwelteinwirkungen i.S. von § 3 Abs. 1, § 22 Abs. 1 BImSchG zurückgegriffen (BVerwG, U. v. 23.9.1999 – 4 C 6/98 – juris Rn. 22 = BVerwGE 109, 314, vgl. BayVGH, B. v. 16.7.2019 – 15 ZB 17.2529 – juris Rn. 15 m.w.N.). Für die Frage, ob die in § 3 Abs. 1 BImSchG geregelte „Schädlichkeitsgrenze“ im Sinne einer Gefahr, eines erheblichen Nachteils oder erheblichen Belästigung vorliegt, ist auf das Empfinden eines verständigen Durchschnittsmenschen abzustellen, da das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot die Beziehungen zwischen Grundstückseigentümern und nicht den konkret betroffenen Personen regelt (BVerwG, U. v. 23.9.1999 – 4 C 6/98 – juris Rn. 29 = BVerwGE 109, 314, BayVGH, U. v. 6.5.2013 – 22 B 12.1967 – juris Rn. 37 = UPR 2014, 151).

23
Dabei werden die allgemeinen Regeln der Konturierung des Gebots der Rücksichtnahme bei der Beurteilung von Geräuschimmissionen eines durch Wohnnutzungen ausgelösten Stellplatzbedarfs erheblich modifiziert. Es entspricht ständiger Rechtsprechung, dass die Zumutbarkeit von Geräuschimmissionen eines durch Wohnnutzung ausgelösten Stellplatzbedarfs unter Berücksichtigung der privilegierenden Vorschrift des § 12 Abs. 2 BauNVO zu erfolgen hat (hierzu grundlegend BVerwG, B.v. 20.3.2003 – 4 B 59/02 – juris Rn. 6 ff. = NVwZ 2003, 1516). Hiernach sind in „Wohngebieten“ i.w.S. Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Gleiches gilt für einen durch Wohnnutzungen in Misch- oder Dorfgebieten ausgelösten Stellplatzbedarf, da nicht ersichtlich ist, wieso Wohnnutzungen in diesen Baugebieten strengere Anforderungen zu erfüllen haben als in „Wohngebieten“ (vgl. insofern BayVGH, B.v. 20.3.2018 – 15 CS 17.2523 – juris Rn. 43 ff.; B.v. 5.9.2012 – 15 CS 12.23 –

juris Rn. 15 ff.). Die privilegierende Wirkung des § 12 Abs. 2 BauNVO bewirkt, dass für die Zumutbarkeit der Geräuschimmissionen nicht schematisch auf die Vorgaben der TA Lärm abgestellt werden darf, sondern eine Einzelfallfallwürdigung vorzunehmen ist, die im Ansatz von der Zumutbarkeit („Sozialadäquanz“) der durch die notwendigen Stellplätze hervorgerufenen Geräuschimmissionen ausgeht (BVerwG, B.v. 20.3.2003 – 4 B 59/02 – juris Rn. 12 = NVwZ 2003, 1516; BayVGH, B.v. 22.5.2019 – 9 ZB 17.54 – juris Rn. 12 m.w.N.; B.v. 13.9.2022 – 15 CS 22.1851 – juris Rn. 26). Insbesondere ist das sog. „Spitzenpegelkriterium“ von Ziffer 6.1 Satz 2 TA Lärm nicht anzuwenden, da dies de facto auf die Unzulässigkeit vieler Stellplätze im Innenbereich hinauslaufen würde (st.Rspr. BayVGH, B.v. 13.9.2022 – 15 CS 22.1851 – juris Rn. 26 m.w.N.). Für die Einzelfallwürdigung kann insbesondere auf die Aspekte der Lage der Stellplätze, der Situierung der Zufahrt, der Vorbelastung durch Kfzbedingten Lärm und der übermäßigen Notwendigkeit von Rangiervorgängen abgestellt werden (Busse/Kraus, BayBO Art. 47 Rn. 244 ff.).

24
Die hiernach vorzunehmende Einzelfallwürdigung geht unter Berücksichtigung der obigen Maßstäbe und der Privilegierungswirkung des § 12 Abs. 2 BauNVO zu Lasten der Kläger aus.

25
1.1 Das Vorhaben kann sich – entgegen der Meinung der Klägerseite – auf die Privilegierungswirkung des § 12 Abs. 2 BauNVO berufen.

26
Die Vermutung der Sozialadäquanz wird nicht dadurch erschüttert, dass der Beigeladene ggf. mehr als die nach Bauordnungsrecht erforderlichen Stellplätze errichtet. Auf die Wirksamkeit der Stellplatzsatzung der Gemeinde kommt es insoweit nicht an, denn selbst bei deren Unwirksamkeit wäre die hier geplante Anzahl von zehn Stellplätzen noch von der Privilegierungswirkung des § 12 Abs. 2 BauNVO erfasst. Dies gilt auch in Anbetracht der Tatsache, dass die Anzahl der geplanten Stellplätze dann über der gesetzlich geforderten Zahl von (derzeit noch) fünf Stellplätzen nach Art. 47 Abs. 1 und 2 BayBO i.V.m. § 20 GaStellV und Anlage Nr. 1.2. liegt. Lediglich ergänzend sei hier jedoch darauf hingewiesen, dass sich die Gemeinde mit der nach ihrer Stellplatzsatzung geforderten Zahl an notwendigen Stellplätzen noch im Rahmen des üblichen Pauschalierungsermessens für den Stellplatzbedarf bewegt (BayVGH, U.v. 26.5.2020 – 9 B 17.710 – juris Rn. 27 m.w.N. = BayVBl 2022, 24), so dass wenig für eine Unwirksamkeit der Satzung spricht, ohne dass dies hier final zu entscheiden wäre.

27
Nach § 12 Abs. 2 BauNVO sind Garagen und Stellplätze in bestimmten Baugebieten nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Insofern ist die Privilegierungswirkung auf den „verursachten Bedarf“ beschränkt. Sowohl nach der Rechtsprechung als auch der Literatur markieren jedoch durch formelles Bauordnungsrecht (Art. 47 BayBO) – aber auch durch gemeindliche Stellplatzsatzungen nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO – definierte Mindestzahlen nur die Untergrenze des im Sinne von § 12 Abs. 2 BauNVO verursachten Bedarfs (BVerwG, U.v. 16.9.1993 – 4 C 28/91 – juris Rn. 26 = BVerwGE 94, 151; Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger/Stock BauNVO § 12 Rn. 56). Aus diesem Grund ist geklärt, dass alleine aus der Überschreitung der bauordnungsrechtlich notwendigen Mindestzahl an Stellplätzen noch keine Vermutung für eine Unzumutbarkeit der Stellplätze folgt (BayVGH, B.v. 22.5.2019 – 9 ZB 17.54 – juris Rn. 10; vgl. B.v. 6.12.2021 – 1 CS 21.2191 – juris Rn. 12; Busse/Kraus BayBO Art. 47 Rn. 240; Molodovsky/Farmers/Waldmann BayBO Art. 66 Rn. 105; a.A. wohl VGH BW, B.v. 23.2.2017 – 3 S 149/17 – juris Rn. 30 = NVwZ-RR 2017, 602). Insofern ist vielmehr weitergehend zu fragen, ob die über den bauordnungsrechtlich notwendigen Bedarf hinausgehende Zahl an geplanten Stellplätzen noch durch den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf i.S.v. § 12 Abs. 2 BauNVO gedeckt ist.

28
Dagegen, dass beim hiesigen Bauvorhaben – einem Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten in einer ländlichen Gemeinde – auch die Errichtung von zehn Stellplätzen noch vom durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf gedeckt ist, hat die Kammer keine Zweifel. Zunächst ist festzuhalten, dass vorliegend 5 Wohneinheiten errichtet werden sollen. Dabei handelt es sich um drei Dreizimmer- und zwei Zweizimmerwohnungen, von denen die kleinste Wohnung 61 qm Wohnfläche aufweisen soll. Die Standortgemeinde selbst ist mit ca. 1.600 Einwohnern ländlich geprägt, hat selbst anscheinend keine eigenen Einkaufsmöglichkeiten des Einzelhandels und offensichtlich auch keinen substantiellen ÖPNV-Anschluss. Insofern rechtfertigt sich die Annahme eines durch die Wohnnutzung ausgelösten

Stellplatzbedarfs von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit, was schließlich auch ein Blick in die Umgebung des geplanten Standorts verdeutlicht. Nicht nur die Kläger selber haben auf ihrem Grundstück offensichtlich eine Garage für zwei Kfz errichtet, sondern auch die überwiegende Zahl der umgebenden Wohnhäuser ist auf die Nutzung mit zwei Kfz ausgerichtet.

29
1.2 Auch die konkrete Einzelfallwürdigung geht zu Lasten der Kläger aus.

30
Zwar wirkt sich vorliegend für die Kläger belastend aus, dass alle zehn Stellplätze an ihrer Grundstücksgrenze massiert werden, jedoch ist zu beachten, dass die Massierung an der Grundstückgrenze der Lage in Zufahrtsnähe geschuldet ist. Aufgrund der Zufahrtsnähe wird die Dauer der Motorengeräusche auf dem Baugrundstück auf das Nötigste begrenzt. Die grenzständige Errichtung ist hier letztlich vor allem Folge der Situierung der Einfahrt entlang der Erschließungsstraße, die ohnehin den Erschließungsverkehr aufnimmt. Mit der „straßenseitigen“ Errichtung von Stellplätzen müssen Nachbarn letztlich immer rechnen und haben dann auch eine ggf. grenzständige Errichtung zu dulden (BayVGH, B.v. 21.2.2005 – 2 CS 04.2721 – juris Rn. 4 m.w.N.; B.v. 6.12.2021 – 1 CS 21.2191 – juris Rn. 13). Übermäßige Rangiervorgänge sind aufgrund der direkten Anfahrbarkeit der Stellplätze ebenfalls nicht zu erwarten. Schließlich ist auch der südliche Bereich des klägerischen Grundstücks durch den allgemeinen Verkehrslärm der Erschließungsstraße vorbelastet, auch wenn vorliegend aufgrund des Straßenverlaufs und der Funktion wohl keine besonders hohe Vorbelastung zu erwarten ist (OVG Madgeburg B.v. 20.10.2020 – 2 M 71/20 – juris Rn. 16 m.w.N.; vgl. auch BayVGH, B.v. 16.5.2022 – 9 ZB 22.322 – juris Rn. 12; B.v. 26.5.2023 – 9 CS 23.663 – juris Rn. 16). Aus diesem Grund vermag das Gericht auch nicht zu erkennen, dass es sich beim südlichen Teil des klägerischen Grundstücks um einen ruhigen, rückwärtigen Gartenbereich handeln könnte, denn der Gartenbereich war durch die Erschließungsstraße vorbelastet (BVerwG, B.v. 20.3.2003 – 4 B 59/02 – juris Rn. 6 = NVwZ 2003, 1516). Im Übrigen ist obergerichtlich geklärt, dass die Kläger auch keinen Anspruch auf eine möglichst nachbarschonende Planung der Stellplätze haben (BayVGH, B.v. 16.5.2022 – 9 ZB 22.322 – juris Rn. 14 m.w.N.).

31
1.3 Kein anderes Ergebnis ergibt sich im Übrigen für die von der Klägerseite angeführten Lichtimmissionen. Insofern gelten obige Ausführungen entsprechend. Zum einen unterscheidet § 12 Abs. 2 BauNVO hinsichtlich seiner privilegierenden Wirkung nicht zwischen unterschiedlichen Arten von Immissionen. Mehr noch gab es im Bereich von Lichtimmissionen niemals vergleichbare und vor allem verbindliche Regelwerke zur Bestimmung der Zumutbarkeitsgrenze, wie es bei den normkonkretisierenden Verwaltungsvorschriften von TA-Luft und TA Lärm der Fall ist (vgl. BayVGH, B.v. 24.7.2019 – 22 ZB 19.132 – juris Rn. 13). Wenn die privilegierende Wirkung von § 12 Abs. 2 BauNVO schon verbindliche Regelwerke überwindet und durch eine Einzelfallwürdigung ersetzt, dann erst recht bloße Orientierungshilfen, die ohnehin nie schematisch angewendet werden dürfen (vgl. etwa bei Gerüchen die frühere Rechtslage zur GIRL, BVerwG, U.v. 27.6.2017 – 4 C 3/16 – juris Rn. 12 = BVerwGE 159, 187). Im Hinblick darauf, dass zur Konturierung des Gebots der Rücksichtnahme bei Immissionen auf die Maßstäbe des Immissionsschutzrechts – insbesondere §§ 3 und 22 BImSchG – zurückgegriffen wird, muss auch betrachtet werden, dass nichtgewerbliche Anlagen – wie das hiesige Mehrfamilienhaus – jedenfalls nach dem BImSchG keine Schutzpflicht für Lichtimmissionen trifft (§ 22 Abs. 1 Satz 3 BImSchG). In der Sache ist jedenfalls nicht ersichtlich, inwiefern unzumutbare Lichtimmissionen hervorgerufen werden können, da obige Abwägungsaspekte auch diesbezüglich greifen.

32
2. Es ergibt sich auch keine Verletzung von klägerischen Rechten durch die rechtswidrige Genehmigung unter Missachtung von Vorgaben des Bebauungsplans bzw. unter Nichterteilung einer hierzu notwendigen Befreiung (sog. „verdeckter Dispens“).

33
Für die Frage des Rechtsschutzes Dritter gegen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB kommt es zunächst darauf an, ob die Festsetzungen des Bebauungsplans, von denen befreit werden soll, selbst drittschützenden Charakter haben (BayVGH, B.v. 24.7.2020 – 15 CS 20.1332 – juris Rn. 21 = NVwZ-RR 2020, 960). Bei drittschützenden Festsetzungen kommt dem Nachbarn ein Vollüberprüfungsanspruch der Voraussetzungen von § 31 Abs. 2 BauGB mit der Folge zu, dass jeder Verstoß gegen Tatbestandselemente

des § 31 Abs. 2 BauGB zum Erfolg der Klage führt (BayVGH, B.v. 28.1.2019 – 15 ZB 17.1833 – juris Rn. 2 m.w.N.). Bei Befreiungen von nicht drittschützenden Festsetzungen kommt dem Nachbarn lediglich der Anspruch auf „Würdigung der nachbarlichen Belange“ zu, was auf einen Anspruch auf Einhaltung des Gebots der Rücksichtnahme hinausläuft (BVerwG, B.v. 8.7.1998 – 4 B 64/98 – juris Rn. 5 m.w.N. = NVwZ-RR 1999, 8). Weitergehende Ansprüche im Fall nicht drittschützender Festsetzungen, insbesondere einen Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung im Übrigen, hat der Nachbar nicht (BVerwG a.a.O.). Keine anderen Grundsätze gelten – zumindest bei nicht drittschützenden Festsetzungen – auch für den Fall, dass eine Baugenehmigung ohne (notwendige) Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans erlassen wird (sog. „verdeckter Dispens“; stRspr. BayVGH, B.v. 26.10.2023 – 9 CS 23.1172 – juris Rn. 22 m.w.N.).

34
Drittschutz ist immer dann anzunehmen, wenn die Festsetzung in ein wechselseitiges (nachbarliches) Austauschverhältnis gestellt (BVerwG, U.v. 9.8.2018 – 4 C 7/17 – juris Rn. 15 m.w.N. = BVerwGE 162, 363) werden sollte. Ob eine Festsetzung drittschützende Wirkung hat oder nicht, ist im Wege der Auslegung zu ermitteln, wobei auf die konkrete Anordnung von Drittschutz in der Festsetzung, auf die Begründung des Plans, Unterlagen des Aufstellungsverfahrens oder die Bewertung des Zusammenhangs der Festsetzungen abgestellt werden kann (BayVGH, B.v. 24.7.2020 – 15 CS 20.1332 – juris Rn. 23 = NVwZ-RR 2020, 960).

35
Grundsätzlich bleibt festzuhalten, dass Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung im Regelfall keinen Drittschutz vermitteln sollen, sondern aus gestalterischen Gründen geregelt werden (BayVGH, B.v. 26.2.2014 – 2 ZB 14.101 – juris Rn. 4 = BayVBl 2015, 170; B.v. 27.7.2022 – 9 ZB 22.376 – juris Rn. 11). Gleiches gilt für Baugrenzen (BayVGH, B.v. 5.8.2019 – 9 ZB 16.1276 – juris Rn. 5, B.v. 24.7.2020 – 15 CS 20.1332 – juris Rn. 23 m.w.N. = NVwZ-RR 2020, 961).

36
Auch Festsetzungen über Flächen für Stellplätze und Garagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind nur dann drittschützend, wenn ein entsprechender Wille der Gemeinde feststellbar ist (BayVGH, B.v. 13.8.2003 – 15 CS 03.1646 – juris Rn. 19 ff.)

37
2.1 Vorliegend weicht die Baugenehmigung zwar ohne Erteilung einer eigentlich notwendigen Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 der Standortgemeinde ab („verdeckter Dispens“; dazu 2.1.1), jedoch sind diese Festsetzungen nach Überzeugung der Kammer nicht drittschützend (dazu 2.1.2).

38
2.1.1 Einerseits sollen die Stellplätze außerhalb des durch Baugrenzen definierten Baufelds errichtet werden. Sie weichen somit hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche von den zeichnerischen Festsetzungen ab, da die Gemeinde – wie aus Ziffer 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ersichtlich – die Ausnahmemöglichkeit nach § 23 Abs. 5 BauNVO abbedungen hat. Obwohl § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO nur von Gebäuden und Gebäudeteilen spricht, ist geklärt, dass sich die Wirkungen von Baugrenzen und Baulinien auch auf Stellplätze erstrecken, obwohl diese keine Gebäude im bauordnungsrechtlichen Sinne darstellen, denn die Regelungen sind grundsätzlich auf alle baulichen Anlagen anzuwenden (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Stock BauNVO § 23 Rn. 13; speziell zu Stellplätzen: ThürOVG, U.v. 26.4.2017 – 1 KO 347/14 – juris Rn. 43 = BauR 2018, 485). Dies ergibt sich auch daraus, dass Stellplätze unter den Bedingungen von § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden können (vgl. BayVGH, B.v. 7.8.2023 – 1 ZB 22.2619 – juris Rn. 11).

39
Andererseits sollen die Stellplätze entgegen der planerischen Festsetzung von Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) auch an anderer Stelle errichtet werden. Die planerische Ausweisung erfolgte für das Baugrundstück nur an der östlichen Grundstücksgrenze, wobei die Stellplätze hier allesamt an der nördlichen Grenze errichtet werden sollen.

40
2.1.2 Der mangelnde Drittschutz ergibt sich für das Gericht hier nicht nur aus oben genannten „Regelvermutungen“ bei Maßfestsetzungen und dem gänzlichen Schweigen der Begründung des

Bebauungsplans zu einem Austauschverhältnis, sondern vor allem aus dem Regelungszusammenhang der Festsetzungen.

41
Zunächst ist festzuhalten, dass die plangebende Gemeinde mit Ziffer 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen deutlich gemacht hat, dass bauliche Anlagen nur innerhalb des durch Baugrenzen definierten Baufelds errichtet werden sollen. Die einzig ersichtliche Ausnahme ist die Errichtung eines Stellplatzes an der östlichen Grundstücksgrenze durch planerische Festsetzung einer Stellplatzfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Gleichzeitig wird aber unter Ziffer 7 Satz 2 der textlichen Festsetzungen („Bauweise“) festgehalten, dass Garagen auf den dafür festgesetzten Flächen auch an Grundstücksgrenzen zulässig sind. Die Kammer versteht dies so, dass Garagen damit bei grenzständiger Errichtung nur in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig sind, jedoch im Übrigen – also nicht grenzständig errichtet – auch im gesamten Baufeld zulässig sind. Andernfalls – also wenn Garagen nur in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB planerisch festgesetzten Flächen zulässig wären – würde das Wort „auch“ in Ziffer 7 Satz 2 gar keinen Sinn ergeben, denn die festgesetzte Fläche ist so klein, dass nur bei grenzständiger Errichtung eine brauchbare Garage entstehen würde. Es lässt sich im Ergebnis also festhalten, dass nach dem Bebauungsplan Garagen – und dem folgend, weil die Regelungen über überbaubare Grundstücksflächen auch für Stellplätze gelten – und Stellplätze überall im Baufeld, aber grenzständig nur an den ausgewiesenen Flächen zulässig sind.

42
Bei diesem Verständnis ergibt es für die Kammer nur wenig Sinn, den Regelungszusammenhang dahingehend zu verstehen, dass ein Austauschverhältnis wegen „grenzständiger Belastungen durch Kfz“ geschaffen werden sollte, wie es die Klägerseite interpretiert. Sind Stellplätze und Garagen – wie nach hiesiger Interpretation – gemäß dem Bebauungsplan im gesamten Baufeld zulässig, dann könnten sie innerhalb des Baufeld auch legalerweise zu anderen Nachbarn hin ausgerichtet werden. Dass Schall- und Lichtimmissionen vom klägerischen Grundstück direkt nach Norden einwirken, kann mit diesem Regelungsgefüge nicht verhindert werden. Der geringe Abstand zwischen Baufeld und Grundstücksgrenze dürfte eine substantielle Minderung der Kfzbedingten Belastungen ebenfalls kaum bewirken.

43
Andererseits ergibt die von der Kammer vorgenommene Interpretation unter ortsgestalterischen Gesichtspunkten durchaus Sinn, denn die Bebauung konzentriert sich hierdurch im Baufeld, was nach obiger Rechtsprechung ja auch der wesentliche und vorrangige Sinn von Festsetzungen über die überbaubare Grundstücksfläche ist. Ein flankierendes – aber eben rein ortsgestalterisches – Element ist daneben die Errichtung von Grenzgaragen und Stellplätzen nur an den vorgegebenen Orten durch planerische Festsetzung entsprechender Flächen. Hierdurch wird das einheitliche Erscheinungsbild von Bebauung außerhalb des Baufelds bzw. von Grenzbebauung erreicht.

44
Mangels Drittschutz kann aus der Genehmigung des Bauvorhabens entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplans alleine keine Rechtsverletzung abgeleitet werden.

45
2.1.3 Weitere Ermittlungen drängen sich dem Gericht auch unter Berücksichtigung des letzten Schriftsatzes der Klägerseite vom 18. Juni 2025 nicht auf. Das Gericht hat vor allem in Form des Bebauungsplans und dessen objektiven Regelungszusammenhangs ausreichende Erkenntnismittel für die Beantwortung der Frage des Drittschutzes, denn der subjektive Wille des Gesetzgebers kann auch nur insofern Berücksichtigung finden, wie er sich objektiv in der Norm selbst hinreichend deutlich widerspiegelt.

46
2.2 Es liegt beim vorliegenden „verdeckten Dispens“ auch eine von § 31 Abs. 2 BauGB geforderte, ausreichende Würdigung der nachbarlichen Interessen vor. Insofern drängt sich dem Gericht nicht auf, welche anderen nachbarlichen Belange, außer die oben bereits abgehandelten Aspekte von Lärm- und Lichtimmissionen, durch die Errichtung der zehn grenzständigen Stellplätze tangiert werden könnten. Die Stellplätze sind unter diesem Blickwinkel aber nicht rücksichtslos, weshalb auf die Darstellung obiger Ausführungen (1.2 und 1.3) verwiesen wird.

47

Nach alledem ist die Klage daher abzuweisen.

48
3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO i.V.m. § 159 Satz 2 VwGO. Da sich der Beigeladene mangels Stellung eines Sachantrags auf Klageabweisung keinem Kostenrisiko ausgesetzt hat (§ 154 Abs. 3 VwGO), entspricht es auch nicht der Billigkeit gemäß § 162 Abs. 3 VwGO, ihm einen Kostenerstattungsanspruch zuzusprechen. Die Regelung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 Abs. 1 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.

49
4. Eine Zulassung der Berufung nach § 124a Abs. 1 Satz 1 VwGO i.V.m. § 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO wegen besonderer tatsächlicher Schwierigkeiten vermag das Gericht nicht zu erkennen. Wie oben (1.3) bereits dargelegt, ist auch im Rahmen von Lichtimmissionen eine Einzelfallwürdigung vorzunehmen. Warum diese besondere Schwierigkeiten tatsächlicher Art hervorrufen soll, erschließt sich dem Gericht nicht.