

Titel:

Prüfungsgegenstand im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren

Normenkette:

BayBO Art. 59

BauGB § 34 Abs. 1, Abs. 2

AEG § 18

Leitsätze:

1. Soweit die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Vorschriften im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nicht geprüft wird, kann die Baugenehmigung Nachbarrechte nicht verletzen, selbst wenn das Bauvorhaben als solches gegen die nicht geprüften bauordnungsrechtlichen Vorschriften verstoßen sollte (vgl. VG München BeckRS 2013, 51821). (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)

2. Regelungen, die die Bauausführung betreffen wie Anforderungen an die Bauausführung bzw. die Baustelle sind grundsätzlich nicht Gegenstand der Baugenehmigung. Dies ist vielmehr das jeweils zur Genehmigung gestellte Bauvorhaben, nicht aber der Errichtungsvorgang mit den Anforderungen der Art. 9, Art. 10 bzw. Art. 14 BayBO. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbareilantrag, Bauausführung nicht Gegenstand der Baugenehmigung, Gebot der Rücksichtnahme, Baugenehmigung, Nachbarschutz, vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren, Bindungswirkung, Rücksichtnahmegebot, Eisenbahnbetriebsanlagen

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Die Antragstellerin trägt die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.

III. Der Streitwert wird auf EUR 6.000 festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Antragstellerin begehrt die Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihrer am ... Juni 2025 erhobenen Klage (M 1 K 25.3316) gegen die der Beigeladenen erteilten Baugenehmigung vom ... April 2025.

2

Die Beigeladene ist Eigentümerin des Grundstücks FINr. 437 Gem. P... am Chiemsee, das sich aus den mittlerweile vereinigten ehemaligen FINrn. 437, 437/1 und 437/2 Gem. P... am Chiemsee zusammensetzt (Vorhabengrundstück). Die Antragstellerin ist Eigentümerin des östlich davon verlaufenden Grundstücks FINr. 410 Gem. P... am Chiemsee, auf dem ein Teilstück der Bahntrasse der Strecke M... -S... verläuft. Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 109 „N... -straße – S... -weg“, dessen Aufstellung gemeinsam mit einer sichernden Veränderungssperre in der Sitzung vom ... September 2024 beschlossen wurde. Das Planungsziel ist, laut Aufstellungsbeschluss, die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO sowie „Festsetzungen zur Gestaltung und zu den Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung. Insbesondere hinsichtlich der Verhältnisse der überbauten Grundstücksflächen zu den Freiflächen soll eine städtebaulich vertretbare Obergrenze festgesetzt werden, die dem Gebietscharakter der näheren Umgebung entspricht.“

3

Am ... Januar 2022 erteilte der Antragsgegner der Beigeladenen einen positiven Vorbescheid hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens „Errichtung von 4 Wohngebäuden als

Mehrfamilienhäuser“ (Az.). Der Vorbescheid beantwortete folgende, im Vorbescheidsantrag formulierte Fragen positiv:

4

Frage 1: Das Bauvorhaben ist in der geschilderten Form auf dem im Lageplan verzeichneten Standort in Bezug auf Art (Wohngebäude) der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig.

5

Frage 2: Das Bauvorhaben Errichtung der Häuser 1 bis 4 ist in der geschilderten Form auf dem im Lageplan verzeichneten Standort in Bezug auf Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche bauplanungsrechtlich zulässig.

6

Die Antragstellerin wurde im Rahmen des Vorbescheidsverfahrens beteiligt. Gegen den ihr am ... Januar 2022 mittels PZU zugestellten Vorbescheid hat sie keine Klage erhoben.

7

Mit Antrag vom Dezember 2024 beantragte die Beigeladene eine Baugenehmigung für den Bau von 4 Wohngebäuden (21 WE) mit einer Tiefgarage. Grundfläche und Lage der 4 Wohngebäude entsprechen dem mit Vorbescheid genehmigten Vorhaben. Die Firsthöhe ist 55 cm niedriger geplant als zuvor. Aus dem den Bauunterlagen beigefügten, aber nicht gestempelten „Verbauplan zur Bahntrasse“ vom ...3.2025 wird ersichtlich, dass für das Vorhaben eine Rückverankerung mittels 14 Ankerstäben unterhalb der Bahntrasse geplant ist.

8

Die Antragstellerin gab unter dem ... September 2024, ... Januar 2025 und ... Februar 2025 Stellungnahmen ab. Demnach könne dem Vorhaben nicht zugestimmt werden, die eingereichten Planunterlagen seien für eine fachliche Überprüfung nicht ausreichend. Insbesondere gehe aus diesen nichts zur Sicherung der Baugrube, zum Druck- und Stützbereich und zur Wasserhaltung hervor. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insbesondere der Gleise und Oberleitungen und -anlagen seien stets zu gewährleisten. Es sei explizit auf den Brandschutz zu achten. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO seien einzuhalten. Es werde ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung hingewiesen. Während der Bauarbeiten sei ein Schutzabstand zum Gleiskörper/Gleisachse (>2,50 m Regellichttraumprofil) einzuhalten. Zudem sei ein Schutzabstand von min. 5 m zur Fundamentaußenkante des Oberleitungsmastes, ein Schutzabstand von 3 m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung und ein Schutzabstand von min. 2 m zum in der unmittelbaren Nähe zum Baugrundstück befindlichen Kabeltrög freizuhalten. Einer Rückverankerung in den Bahnbereich sei aus den damit verbundenen möglichen unvorhersehbaren Setzungen und Instabilitäten nicht zuzustimmen.

9

Mit Bescheid vom ... April 2025 erteilte der Antragsgegner der Beigeladenen die Baugenehmigung für das Vorhaben. Über diesen wurde die Antragstellerin per E-Mail (mit Download-Link für Bescheid und Planunterlagen) am selben Tag informiert.

10

Mit zwei gesonderten Schriftsätzen ihres Prozessbevollmächtigten, jeweils vom 30. Mai 2025, die beide am selben Tag im elektronischen Gerichtspostfach eingegangen sind, hat die Antragstellerin Klage (M 1 K 25.3316) gegen die Baugenehmigung vom ... April 2025 erhoben und den hier gegenständlichen Eilantrag gestellt. Sie beantragt,

11

Die aufschiebende Wirkung der zum Verwaltungsgericht München erhobenen Anfechtungsklage vom ... Mai 2025 gegen die der GmbH, O... .. Straße 20, ... S... .. erteilte Baugenehmigung des Landratsamtes R... .. vom ... April 2025 mit dem Aktenzeichen ... / P... .. Chiemsee wird angeordnet.

12

Die von der Antragstellerin im Rahmen der Anhörung vorgebrachten Hinweise fänden in der Baugenehmigung keinen Widerhall. Sie sei rechtswidrig, da das Vorhaben auf Eisenbahnbetriebsanlagen (Bahndamm, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise) der Antragstellerin liege. Es seien eisenbahnrechtliche Schutzbereiche betroffen (§§ 18 AEG: Funktionsfähigkeit und Betriebssicherheit von Bahnanlagen; 38 EBO:

Mindestabstände und Sicherheitsräume), wodurch die Standsicherheit und Betriebssicherheit von Oberleitungsanlagen gefährdet sei. Ebenso sei die Antragstellerin in ihren Eigentumsrechten an der Bahninfrastruktur nach Art. 14 GG i.V.m. § 903 BGB berührt. § 18 AEG, § 38 EBO und Art. 14 GG iVm. § 903 BGB seien im Rahmen des Gebots der Rücksichtnahme zu berücksichtigen. Zudem sei Art. 14 BayBO verletzt und es liege eine Gefährdung durch unzureichende Sicherheitsabstände vor.

13

Der streitgegenständliche Bescheid genehmige zwei Gebäude in unmittelbarer Nähe eines Oberleitungsmastes. Durch die geplanten Rückverankerungen und den damit verbundenen Eingriff in den Bahnkörper könne es zu unvorhersehbaren Setzungen und Instabilitäten u.a. dieses Mastes kommen. Ein Bodenaushub in unmittelbarer Nähe des Mastes ohne statische Prüfung und ggf. erforderlicher Sicherung sei daher zu verhindern.

14

Aus § 34 Abs. 1 BauGB könne die Antragstellerin ein Anspruch auf Wahrung des Gebots der Rücksichtnahme herleiten. Denn die Gleisanlagen einer Bahnstrecke können als Verkehrsflächen auch dann die Eigenart der näheren Umgebung prägen, wenn sie nicht imstande sind, einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu bilden. Dieses Kriterium zur Abgrenzung des Innen- und Außenbereichs sei nicht generell auf die Abgrenzung der näheren Umgebung übertragbar. Die betroffene Bahnlinie stelle eine Hauptverkehrsachse dar und präge als solche die nähere Umgebung ungemein. Innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils reiche die durch die Bahnlinie vermittelte Prägung jedenfalls so weit, wie sich die Ausführung des zur Genehmigung gestellten Vorhabens auswirken könne und wie die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks präge oder beeinflusse.

15

Der Antragsgegner beantragt,

16

den Antrag abzulehnen.

17

Die Antragstellerin könne sich als Eigentümerin eines Schienenwegs nicht gegenüber den in einem Wohngebiet verorteten Bauvorhaben auf das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme berufen. Verkehrsflächen stünden für eine Bebauung nicht zur Verfügung, sodass sie keine die Art oder das Maß der Bebauung, die Bauweise oder die zu überbauende Grundstücksfläche prägende Bedeutung haben können. Mangels prägender Wirkung liege die benachbarte Bahnstrecke nicht in derselben näheren Umgebung wie das Bauvorhaben, weshalb sich das Bauvorhaben nicht am Rücksichtnahmegebot messen lassen müsse. Zudem habe die Antragstellerin wegen der Bindungswirkung des Vorbescheids kein Rügerecht hinsichtlich der Verletzung des bauplanungsrechtlichen Gebots der Rücksichtnahme. Da sich die Antragstellerin dagegen nicht gewehrt habe, sei die Frage der Vereinbarkeit mit dem bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots bereits bestandskräftig entschieden. Die im Zuge der Bauarbeiten auftretenden Einwirkungen auf ein Nachbargrundstück seien nicht rügefähig. Die Baugenehmigung beziehe sich nur auf das zur Genehmigung gestellte Bauvorhaben, nicht auf die Vorgaben zu dessen Errichtung. Da die Baustelle und die Durchführung der Bauarbeiten somit nicht Gegenstand der Genehmigung seien, können sie insoweit auch nicht angefochten werden.

18

Die Beigeladene beantragt,

19

den Antrag abzulehnen.

20

Die Beigeladene führt aus, dass sämtliche Ausführungen der Antragstellerin die Bauausführung betreffen – diese sei jedoch nicht Gegenstand der streitgegenständlichen Baugenehmigung. Aus Art. 14 BayBO ließen sich zugunsten der Antragstellerin keine eigenen subjektiv-öffentlichen Rechte ableiten. Art. 14 Abs. 2 BayBO diene allein im öffentlichen Interesse dem Schutz der Teilnehmer am öffentlichen Verkehr und sei daher nicht nachbarschützend. Zudem sei Art. 14 BayBO im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach Art. 59 BayBO nicht zu prüfen. Jedenfalls liege kein Verstoß gegen Art. 14 BayBO vor. Ein solcher sei weder dargelegt noch in der Sache zutreffend. Die bloße Befürchtung begründe schon keinen

(zwangsläufigen) Rechtsverstoß durch die Baugenehmigung. Die von der Antragstellerin gerügte Verletzung des § 18 Abs. 1 Satz 2 AEG sei nicht einschlägig, da das gegenständliche Vorhaben nicht den Bau oder die Änderung von Betriebsanlagen der Eisenbahn betreffe. Eine Verletzung von § 38 EBO liege nicht vor. Es sei nicht nachvollziehbar, wie sich aus dieser Vorschrift ein irgendwie gearteter Mindestabstand oder ein eigener subjektiv öffentlich-rechtlicher Abwehranspruch begründen könne. § 903 BGB begründe keinen Drittschutz im Sinne des öffentlichen Baurechts, sondern regle das privatrechtliche Eigentum. Die Baugenehmigung könne ohne die durch die Antragstellerin geltend gemachten Auswirkungen auf ihr Eigentum durchgeführt werden. Insbesondere Fragen der Auswirkungen eines Bauvorhabens auf die Standsicherheit von baulichen Anlagen auf Nachbargrundstücken seien regelmäßig nicht Gegenstand der präventiven Prüfung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren. Die von der Antragstellerin genannten Rechte betreffen allenfalls bauordnungsrechtliche, eisenbahnrechtliche und privatrechtliche Aspekte, nicht jedoch das Bauplanungsrecht. Die Antragstellerin könne sich damit nicht auf das Gebot der bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahme berufen. Zudem sei das Bahngrundstück der Antragstellerin nicht Teil der das streitgegenständliche Vorhaben prägenden näheren Umgebung nach § 34 BauGB, da Verkehrsflächen für eine Bebauung von vorne herein nicht zur Verfügung stünden. Jedenfalls könne sich die Antragstellerin nicht auf eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots berufen, da die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens (einschließlich der Frage der Beachtung des Gebots der Rücksichtnahme) bereits mit Vorbescheid vom ... Januar 2022 verbindlich entschieden worden sei.

21

Wegen der Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird Bezug genommen auf die Gerichtsakte im Eilverfahren und im Hauptsacheverfahren (M 1 K 25.3316) sowie auf die beigezogene Behördenakte.

II.

22

Der Antrag nach § 80a Abs. 3 VwGO i.V.m. § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO i.V.m. § 212a Abs. 1 BauGB, gerichtet auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage vom ... Mai 2025 (M 1 K 25.3316), bleibt in der Sache ohne Erfolg. Nach der im vorliegenden Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes gebotenen, aber auch ausreichenden summarischen Prüfung wird die erhobene Anfechtungsklage voraussichtlich nicht erfolgreich sein, so dass das Interesse der Beigeladenen an der Vollziehung der Baugenehmigung gegenüber dem Suspensivinteresse der Antragstellerin überwiegt. Eine für den Erfolg der Anfechtungsklage erforderliche Verletzung von Rechten der Antragstellerin ist nicht ersichtlich, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

23

1. Der zulässige Antrag ist nicht begründet. Den Maßstab für die Entscheidung im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes bilden in erster Linie die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs in der Hauptsache.

24

1.1. Nach § 212a BauGB hat die Anfechtungsklage eines Dritten gegen die einem anderen erteilte bauaufsichtliche Zulassung eines Vorhabens keine aufschiebende Wirkung. Auf Antrag kann das Gericht daher gem. § 80a Abs. 3 Satz 2, § 80 Abs. 5 Satz 1 Alt. 1 VwGO die aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage ganz oder teilweise anordnen. Im Rahmen eines Verfahrens nach § 80a Abs. 3 Satz 2, § 80 Abs. 5 Satz 1 Alt. 1 VwGO trifft das Gericht aufgrund der sich im Zeitpunkt seiner Entscheidung darstellenden Sach- und Rechtslage eine eigene Ermessensentscheidung darüber, ob die Interessen, die für einen sofortigen Vollzug des angefochtenen Verwaltungsakts sprechen, oder diejenigen, die für die Anordnung der aufschiebenden Wirkung streiten, höher zu bewerten sind. Im Rahmen dieser Interessenabwägung sind auch die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs in der Hauptsache zu berücksichtigen. Diese sind ein wesentliches, wenngleich nicht das alleinige Indiz für und gegen den gestellten Antrag. Wird der in der Hauptsache erhobene Rechtsbehelf bei der im einstweiligen Rechtsschutzverfahren nur möglichen summarischen Prüfung voraussichtlich erfolgreich sein (weil er zulässig und begründet ist), so wird regelmäßig nur die Anordnung der aufschiebenden Wirkung in Betracht kommen. Wird dagegen der in der Hauptsache erhobene Rechtsbehelf voraussichtlich keinen Erfolg haben (weil er unzulässig oder unbegründet ist), so ist dies ein starkes Indiz für die Ablehnung des Antrages auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung. Sind schließlich die Erfolgsaussichten offen, findet eine allgemeine, von den Erfolgsaussichten unabhängige Abwägung der für und gegen den Sofortvollzug sprechenden Interessen statt (BayVGh, B.v. 7.3.2023 – 15 CS 23.142 – juris Rn. 24 m.w.N.).

25

Die Anfechtungsklage eines Nachbarn gegen die einem Dritten erteilte bauaufsichtliche Zulassung eines Vorhabens hat nur dann Aussicht auf Erfolg, wenn diese rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit zumindest auch auf der Verletzung von Normen beruht, die auch dem Schutz des betreffenden Nachbarn zu dienen bestimmt sind und die im einschlägigen Genehmigungsverfahren zu prüfen waren (vgl. BayVGh, B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 20 m.w.N.). Es genügt daher nicht, wenn die Baugenehmigung gegen Rechtsvorschriften des öffentlichen Rechts verstößt, die nicht – auch nicht teilweise – dem Schutz der Eigentümer benachbarter Grundstücke zu dienen bestimmt sind. Dementsprechend findet im gerichtlichen Verfahren auch keine umfassende Rechtskontrolle statt, vielmehr hat sich die gerichtliche Prüfung darauf zu beschränken, ob durch den angefochtenen Bescheid drittschützende Vorschriften, die dem Nachbarn einen Abwehranspruch vermitteln, verletzt werden.

26

Bei dem Vorhaben der Beigeladenen handelt es sich nicht um einen Sonderbau, sodass sich der Prüfungsumfang im bauaufsichtlichen Verfahren auf Art. 59 Satz 1 BayBO beschränkt. Verstöße gegen drittschützende Normen, welche nach diesem vereinfachten Verfahren zu prüfen sind, sind im Rahmen der hier nur möglichen summarischen Prüfung nicht ersichtlich.

27

1.2. Die Antragstellerin ist durch die Baugenehmigung nicht in Art. 9, 10 oder 14 BayBO verletzt.

28

Im vereinfachten Genehmigungsverfahren ist kennzeichnend, dass der Umfang der bauaufsichtlichen Prüfung und damit auch der Regelungsgehalt eingeschränkt sind. Der von der Bauaufsichtsbehörde insoweit vorzunehmende Umfang der Prüfung wird allein durch Art. 59 BayBO bestimmt (BayVGh, B.v. 24.11.2016 – 1 CS 16.2009 – juris Rn. 3 m.w.N.). Gemäß Art. 59 Satz 1 BayBO sind neben den in Art. 6 BayBO geregelten Abstandsflächenvorschriften bauordnungsrechtliche Bestimmungen grundsätzlich nicht zu prüfen, soweit sie nicht Eingang in örtliche Bauvorschriften im Sinne des Art. 81 Abs. 1 BayBO gefunden haben (Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. c BayBO) oder Abweichungen von diesen bauordnungsrechtlichen Vorschriften beantragt worden sind (Art. 59 Satz 1 Nr. 2 BayBO). Folglich sind weder die in Art. 9 Abs. 1 BayBO geregelte Baugrubensicherung, die in Art. 10 Satz 3 BayBO festgelegte Verpflichtung, die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrunds des Nachbargrundstücks nicht zu gefährden, noch die nach Art. 14 BayBO zu achtende Verkehrssicherheit Gegenstand des Prüfprogramms und damit auch nicht Inhalt der Baugenehmigung. Eine Erweiterung des Prüfprogramms erfolgt auch nicht durch Art. 59 Satz 2 BayBO, wonach die Art. 62 bis 62b BayBO (bautechnische Nachweise) unberührt bleiben (vgl. BayVGh, B.v. 5.12.2011 – 2 CS 11.1902 – juris Rn. 7 m.w.N.; B.v. 27.10.1999 – 2 CS 99.2387 -juris Rn. 17).

29

Soweit demnach die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Vorschriften im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nicht geprüft worden sind, kann die Baugenehmigung Nachbarrechte nicht verletzen, selbst wenn das Bauvorhaben als solches gegen die nicht geprüften bauordnungsrechtlichen Vorschriften verstoßen sollte (VG München, U.v. 29.4.2013 – M 8 K 12.4713 – juris Rn. 21).

30

Bei den Vorschriften handelt es sich zudem um Regelungen, die die Bauausführung betreffen. Anforderungen an die Bauausführung bzw. die Baustelle sind grundsätzlich nicht Gegenstand der Baugenehmigung; dies ist vielmehr das jeweils zur Genehmigung gestellte Bauvorhaben, nicht aber der Errichtungsvorgang mit den Anforderungen der Art. 9, Art. 10 bzw. Art. 14 BayBO (VG München, a.a.O., Rn. 22 m.w.N.).

31

1.3. Die Antragstellerin ist durch die Baugenehmigung auch nicht in ihren Rechten aus § 18 AEG (i.V.m. § 38 EBO) verletzt.

32

Nach § 18 AEG bedarf es für Betriebsanlagen einer Eisenbahn der Planfeststellung. Gemeinsames Kriterium für die (objektive) Zugehörigkeit zur Bahnanlage ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse die Eisenbahnbetriebsbezogenheit, d.h. die Verkehrsfunktion und der räumliche Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb (vgl. BVerwG, U.v. 19.2.2015 – 7 C 11.12 – juris Rn. 37). Eine

solche Eisenbahnbetriebsbezogenheit liegt ersichtlich nicht – auch nicht aufgrund der vorgesehenen Rückverankerung im Bahngelände – vor. Der „Verbauplan zur Bahnstraße“ ist mangels Stempelung schon nicht Gegenstand der Baugenehmigung und betrifft des Weiteren nur die Bauausführung. Ein Vorgehen hiergegen wäre zivilrechtlich auszugestalten. Im Übrigen ergibt sich aus § 18 AEG (i.V.m. § 38 EBO) kein Drittschutz (OVG NRW, U.v. 22.2.2019 – 7 A 2206/17 – juris Rn. 39).

33

1.4. Es liegt kein Verstoß gegen drittschützende Normen des Bauplanungsrechts vor, Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO.

34

Dabei kann dahinstehen, ob die Antragstellerin bereits wegen des – auch ihr gegenüber bestandskräftig gewordenen – Vorbescheids vom ... Januar 2022 (Az. ...) gehindert ist, Verstöße gegen bauplanungsrechtliche Vorgaben geltend zu machen (zur Prüfung im Rahmen der Begründetheit vgl. BVerwG, U.v. 17.3.1989 – 4 C 14/85 – juris Rn. 15).

35

1.4.1. Der Umfang der Bindungswirkung des Vorbescheids richtet sich nach den gestellten Fragen und den zugrundeliegenden Plänen. Die Bindungswirkung erstreckt sich dabei nur auf ein Vorhaben, das inhaltlich dem Vorbescheid vollständig entspricht oder von diesem ohne Veränderung der Grundkonzeption allenfalls geringfügig abweicht (BVerwG, U.v. 4.3.1983 – 4 C 69/79 – juris Rn. 17; BayVGh, B.v. 29.4.2019 – 9 ZB 15.2606 – juris Rn. 6).

36

Gegenstand des Vorbescheids waren 4 Wohnhäuser mit Tiefgarage, die – soweit ersichtlich – im Hinblick auf die Lage der Gebäude, Grundfläche der überbauten Fläche, Geschosshöhe und Wandhöhe mit dem streitgegenständlichen Vorhaben übereinstimmen. Eine Abweichung ergibt sich hinsichtlich der Gestaltung (Gauben im Eingangsbereich) und der Firsthöhe (ehemals 10,60 m, jetzt 10,05 m). Maßgeblich für die Frage, ob es sich hierbei nur um geringfügige Abweichungen handelt, ist, dass die Genehmigungsfrage durch das nachfolgende Bauvorhaben in bodenrechtlicher und/oder bauordnungsrechtlicher Hinsicht nicht erneut aufgeworfen wird (BayVGh, a.a.O.). Da das Vorhaben jedoch selbst bei Annahme einer mehr als geringfügigen Abweichung vom Vorbescheid und damit fehlender Bindungswirkung des Vorbescheids nicht gegen drittschützende Normen des Bauplanungsrechts verstößt, kann diese Frage hier offenbleiben. Es liegt nämlich jedenfalls kein Verstoß gegen das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme vor.

37

1.4.2. Vorhaben- und Nachbargrundstück liegen im bislang unbeplanten Innenbereich, § 34 BauGB. Das Bebauungsplanverfahren ist über den Beschluss der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes betreffend das Vorhabengrundstück hinaus bislang nicht fortgeführt worden. Es kann dahinstehen, ob die das Planungsvorhaben sichernde Veränderungssperre der Erteilung der streitgegenständlichen Baugenehmigung gemäß § 14 BauGB entgegensteht. Denn ein Nachbar kann sich nicht darauf berufen, dass eine Baugenehmigung im Hinblick auf eine Veränderungssperre nicht hätte erteilt werden dürfen. Die Veränderungssperre dient allein der Sicherung künftiger Planungen der Gemeinde und vermittelt daher keinen Nachbarschutz. Dies gilt auch dann, wenn der spätere Bebauungsplan zu seinen Gunsten nachbarschützende Festsetzungen enthält (BVerwG, B.v. 5.12.1988 – 4 B 182/88 – juris Rn. 3; BayVGh, B.v. 8.6.2005 – 1 ZB 04.823 – juris Rn. 19).

38

Es kann dahinstehen, ob sich das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme vorliegend aus dem Begriff des sich Einfügens in § 34 Abs. 1 BauGB oder – falls ein faktisches Baugebiet vorliegen sollte – aus § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 BauNVO ableitet, da im Ergebnis dieselbe Prüfung stattzufinden hat (BayVGh, B.v. 12.9.2013 – 2 CS 13.1351 – juris Rn. 4). Inhaltlich zielt das Gebot der Rücksichtnahme darauf ab, Spannungen und Störungen, die durch unverträgliche Grundstücksnutzungen entstehen, möglichst zu vermeiden. Für eine sachgerechte Bewertung des Einzelfalles kommt es wesentlich an auf eine Abwägung zwischen dem, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zumutbar ist (BVerwG, U.v. 18.11.2004 – 4 C 1.04 – juris, Rn. 22).

39

Vorliegend ist schon gar nicht ersichtlich, inwieweit das Bauvorhaben gegenüber dem Schienengrundstück bodenrechtlich beachtliche Spannungen begründen könnte. Weder aus den mit den gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen verfolgten Zielen (vgl. Söfker/Hellriegel in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 157. EL November 2024, § 34 Rn. 50c) noch aus der Kubatur des Vorhabens besteht Konfliktpotenzial, das es im Hinblick auf das Bahngrundstück auszugleichen gälte. Eine städtebaulich relevante, prägende Einwirkung auf das bzw. ausgehend von dem lediglich mit Schienen bebauten Grundstück liegt nicht vor.

40

1.4.3. Es liegt entgegen des Vortrags der Antragstellerin auch kein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot vor, weil das Vorhaben teilweise auf ihrem Grundstück läge oder die eisenbahnrechtlichen Schutzvorschriften berührt sein könnten. Denn das Rücksichtnahmegebot ist keine allgemeine Härteklausel, die über den Vorschriften des öffentlichen Baurechts steht. Es ist vielmehr Bestandteil einzelner gesetzlicher Vorschriften des Baurechts, die zum Prüfprogramm des Baugenehmigungsverfahrens gehören (BVerwG, U.v. 11.1.1999 – 4 B 128.98 – juris Rn. 6; BayVGh, B.v. 24.11.2016 – 1 CS 16.2009 – juris Rn. 5).

41

1.5. Die Antragstellerin ist durch die Baugenehmigung auch nicht in sonstigen privaten Rechten verletzt.

42

Gegenstand der Baugenehmigung ist die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage (Art. 55 Abs. 1 BayBO), sie wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt, Art. 68 Abs. 5 BayBO. Falls infolge der Durchführung des Bauvorhabens Schäden an der Bahnanlage der Antragstellerin drohen oder verursacht werden sollten, wäre dies unabhängig von der Baugenehmigung zivilrechtlich zu regeln. Der generellen Notwendigkeit der gesicherten Bauausführung hat der Bauherr – auch ohne besondere Auflagen – im Rahmen der von ihm zu beachtenden allgemein anerkannten Regeln der Baukunst Rechnung zu tragen, Art. 3 Satz 1 BayBO (BayVGh, B.v. 14.10.2008 – 2 CS 08.2582 – juris Rn. 3).

43

Private Rechte – wie ein von der Antragstellerin gerügter Abwehranspruch aus Art. 14 GG i.V.m. § 903 BGB folgend, der im Hinblick auf den wohl geplanten Eingriff in das Nachbargrundstück mittels Rückverankerung gegeben sein könnte – sind zivilrechtlich geltend zu machen und abzuwehren. Auf den Straftatbestand des gefährlichen Eingriffs in den Schienenverkehr nach § 315 StGB sei hingewiesen.

44

2. Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 154 Abs. 1, 3, 162 Abs. 3 VwGO. Es entspricht der Billigkeit, dass die Antragstellerin auch die Kosten der Beigeladenen trägt, die einen eigenen Antrag gestellt und sich damit einem Kostenrisiko ausgesetzt hat.

45

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 Gerichtskostengesetz (GKG) i.V.m. den Ziffern 1.5 und 9.7.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013 in der bei Stellung des gerichtlichen Eilantrags maßgeblichen Fassung von 2013 (und nicht in der vor der gerichtlichen Entscheidung bekanntgemachten neuen Fassung des Streitwertkatalogs 2025; ebenso BayVGh, B.v. 15.1.2014 – 4 C 14.580 – juris Rn. 1; U.v. 12.11.2014 – 4 BV 13.1239 – juris Rn. 41; OVG Lüneburg, B.v. 15.7.2014 – 7 OA 17/14 – juris Rn. 4; Sächs. VGh, B.v. 19.3.2014 – 5 E 15/12 – juris Rn. 3; HessVGh, B.v. 30.11.2015 – 8 A 889/13 – juris Rn. 68; a.A. OVG Hamburg, B.v. 24.3.2015 – 1 SO 117/14 – juris).