VG Augsburg, Urteil v. 15.12.2025 – Au 5 K 25.1682

Titel:

Nachbarschutz und Rücksichtnahmegebot bei Baugenehmigungen innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem

Normenketten:

BauNVO § 15 Abs. 1 Satz 2
BayWG Art. 46 Abs. 1
WHG § 76 Abs. 1
BauGB § 33 Abs. 1

Leitsätze:

1. Das Rücksichtnahmegebot ist vom Prinzip der Gegenseitigkeit geprägt. Derjenige, dessen bebautes Grundstück sich in genau der gleichen wasserrechtlichen Situation wie das Baugrundstück befindet, kann nicht nach dem Grundsatz der zeitlichen Priorität jegliche Bebauung in der Nachbarschaft verhindern. Dies gilt auch insoweit, als ein Hochwasserabfluss durch eine Bebauung der Nachbarschaft erschwert werden könnte (ebenso: VG München BeckRS 2006, 32596). (Rn. 45) (redaktioneller Leitsatz)
2. Festsetzungen zu Baugrenzen und zum Maß der baulichen Nutzung in Bebauungsplänen vermitteln grundsätzlich keinen Drittschutz. Eine Verletzung nachbarschützender Rechte liegt insoweit nicht vor. (Rn. 36 und 38) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbarklage gegen Baugenehmigung für vier Mehrfamilienhäuser, Planreife eines aufgestellten Bebauungsplans (offen gelassen), Lage des Baugrundstücks im Bereich eines HQextrem, Keine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme, Nachbarschutz, Baugenehmigung, Rücksichtnahmegebot, Abstandsflächen, Gebietserhaltungsanspruch, Lärmschutz, Hochwasserschutz, Gegenseitigkeitsprinzip, Nachbarklage, Retentionsraum, Hochwassergebiet

Rechtsmittelinstanzen:

VGH München, Beschluss vom 29.04.2026 – 15 ZB 26.135
VGH München, Beschluss vom 26.05.2026 – 15 ZB 26.928

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen hat der Kläger zu tragen.

III. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1
Der Kläger wendet sich als Nachbar gegen eine der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung zum Neubau von vier Mehrfamilienhäusern.

2
Der Kläger ist Eigentümer des westlich an die Baugrundstücke angrenzenden Grundstücks Fl.Nr. A*/1, Gemarkung X* (nachfolgende Fl.Nrn.-Angaben beziehen sich auf dieselbe Gemarkung), welches mit einem Wohnhaus bebaut ist.

3
Die Stadt X* hat für die Baugrundstücke (Fl.Nrn. C*/2 und B*/2) den Bebauungsplan „Y* VI“ aufgestellt, der ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Das Grundstück des Klägers liegt nicht im Plangebiet. Der westliche

Teil der Baugrundstücke liegt zudem im Bereich des Bebauungsplans „Y*“, der auch das Grundstück des Klägers umfasst und der ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Der östliche Teil der Baugrundstücke ist bislang nicht überplant. Die Baugrundstücke liegen, ebenso wie das Grundstück des Klägers, außerhalb von festgesetzten Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten, jedoch innerhalb eines von einem Extremhochwasser (HQ_{extrem}) betroffenen Gebiets.

4
Mit Bescheid des Landratsamts * (Landratsamt) vom 10. Juni 2025 (***), dem Kläger zugestellt am 11. Juni 2025, wurde der Beigeladenen die Baugenehmigung zum Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit Carport, Stellplätzen und Fertigteilgaragen auf den Grundstücken Fl.Nrn. C*/2 und B*/2 erteilt. Der Genehmigungsbescheid enthält u.a. die Auflage, dass die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Y* VI“ einzuhalten sind, sowie Auflagen zum Wasserrecht. Des Weiteren wird eine Ausnahme hinsichtlich der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans für den Überbau der Baugrenze mit Treppen- und Rampenanlagen von Baufeld 2 und 3 erteilt.

5
Gegen die Baugenehmigung ließ der Kläger am 27. Juni 2025 Klage erheben und beantragen,

6
die Baugenehmigung des Landratsamtes * vom 10. Juni 2025 aufzuheben.

7
Zur Begründung wurde mit Schriftsatz vom 30. Juli 2025 ausgeführt, dass das Grundstück des Klägers innerhalb eines von einem extremen Hochwasserereignis betroffenen Gebiets liege. Durch die zu erwartende Auffüllung des Plangebiets gehe ein größerer Retentionsraum verloren, so dass der Kläger in einem solchen Fall erkennbar betroffen wäre. Diese bisher auf bzw. leicht unterhalb des Geländeniveaus des Grundstücks des Klägers liegende Wiese könnte im Falle eines extremen Hochwassers den Kläger vor einem Eindringen des Wassers in seine Gebäude bewahren. Die unzumutbare Erhöhung des Hochwasserrisikos verstoße gegen das Rücksichtnahmegebot. Zudem verstoße das Bauvorhaben wegen der starken Zunahme des An- und Abfahrtsverkehrs gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Außerdem könne der Kläger sich auf den Gebietserhaltungsanspruch berufen. Das Bauvorhaben stehe in krassem Widerspruch zu den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans „Y*“ und stelle einen städtebaulichen Missgriff dar. Der Bebauungsplan „Y* VI“ habe sich zum Zeitpunkt der Baugenehmigung nicht im erforderlichen Stadium der Planreife befunden. Er sei zudem wegen Verstoßes gegen das Abwägungsgebot unwirksam. Die vorliegende Hochwasserproblematik sei nicht ausreichend abgewogen worden. Auch in Bezug auf den Immissionsschutz weise der Bebauungsplan Defizite auf. Durch die massive Bebauung des Nachbargrundstücks werde der Kläger stärker belastet als zuvor. Der Kläger habe auch auf den Bestand der Gültigkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans „Y*“ vertrauen dürfen. Die erteilte Baugenehmigung enthalte keine Auflagen, die dem Schutz des Grundstücks des Klägers vor einer Erhöhung der Überflutungsgefahr im Falle eines extremen Hochwasserfalles dienen würden. Das Rücksichtnahmegebot werde auch verletzt, weil die Auswirkungen auf die Lärmimmissionen auf dem Grundstück des Klägers unzureichend ermittelt worden seien und zu gering berechnet worden seien. Auch die Vergrößerung des Wendehammers beeinträchtige das Grundstück des Klägers unzumutbar. Die Garagenwand werde stärkeren Belastungen durch Erschütterungen, Spritzwasser, Steinschlag und die Erhöhung der Fahrzeugmenge ausgesetzt.

8
Auf die weiteren Ausführungen im Schriftsatz vom 30. Juli 2025 einschließlich der beigefügten Anlagen wird verwiesen.

9
Die Ausführungen wurden u.a. mit Schriftsätzen vom 31. Juli 2025 und vom 19. August 2025 nochmals ergänzt.

10
Mit Beschluss vom 30. Juni 2025 wurde die Bauherrin zum Verfahren notwendig beigeladen.

11
Der Beklagte legte die Behördenakte elektronisch vor und beantragte mit Schriftsatz vom 7. August 2025,

12
die Klage abzuweisen.

13
Zur Begründung wurde ausgeführt, dass es zwar durch die geplanten Gebäude zu Schallreflektionen durch die umliegenden Gewerbe- und Industriegebiete sowie die … kommen werde. Allerdings würden die Gebäude mindestens genauso stark gegenüber direkt einwirkenden Schallimmissionen durch die im Nordosten des Anwesens des Klägers liegenden Schallemittenten abschirmen. Prinzipiell werde bei der Beurteilung von Schallimmissionen die schalldämmende Wirkung von vorgebauten Wohngebäuden nicht berücksichtigt. Unabhängig davon befinde sich das Wohnhaus des Klägers am Rande zum Außenbereich und habe in diesem Übergangsbereich höhere Pegel, als sie gebietstypisch seien, hinzunehmen. Die Schallemissionen, die durch den Fahrverkehr der Anwohner eines Wohngebietes entstünden, seien als übliche Alltagserscheinungen hinzunehmen. Hinsichtlich der erwarteten Beeinträchtigung der Garagenwand werde auf Art. 68 Abs. 5 Bayerische Bauordnung (BayBO) hingewiesen. Eine Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs sei nicht ersichtlich. Die Baugenehmigung sei auf Grundlage des § 33 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt worden. Das Gebot der Rücksichtnahme werde durch das Bauvorhaben, schon angesichts der Entfernung zum Wohnhaus des Klägers, nicht verletzt. Auch das Vorbringen zur Lage des Grundstücks innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} könne keine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme begründen. Schon die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Y*“ hätten eine Bebauung zugelassen. Auch sei die Wasserrechtsbehörde im Verfahren gehört worden.

14
Der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage vom 27. Juni 2025 wurde mit Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichts Augsburg vom 21. August 2025 (Az. Au 5 S 25.1683) abgelehnt. Die hiergegen erhobene Beschwerde wies der Bayerische Verwaltungsgerichtshof mit Beschluss vom 14. Oktober 2025 zurück (Az. 15 CS 25.1711).

15
Mit Schriftsatz vom 19. August 2025 nahm der Bevollmächtigte der Beigeladenen Stellung. Mit Schriftsatz vom 4. November 2025 wurde beantragt, die Klage abzuweisen.

16
Die Kammer hat den Rechtsstreit nach Anhörung der Beteiligten mit Beschluss vom 12. November 2025 auf die Einzelrichterin zur Entscheidung übertragen (§ 6 Abs. 1 Verwaltungsgerichtsordnung – VwGO). Der Kläger hatte über seinen (damaligen) Bevollmächtigten mit Schriftsatz vom 9. November 2025 mitteilen lassen, dass er auf einer Kammerentscheidung bestehe und dass alle bereits in beiden Instanzen des einstweiligen Rechtsschutzverfahrens vorgebrachten Argumente vollumfänglich in den klägerischen Vortrag einbezogen werden sollten. Es werde die Beiziehung der Verfahrensakten der beiden Instanzen im einstweiligen Rechtsschutzverfahren beantragt.

17
Zur Ergänzung des Sachverhalts wird auf den gesamten Inhalt der Gerichtsakte, der beigezogenen Gerichtsakte im Verfahren Au 5 S 25.1683, der beigezogenen Akte des Beschwerdeverfahrens (Az. 15 CS 25.1711) einschließlich aller von den Beteiligten vorgelegten Stellungnahmen sowie auf die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

18
Die Klage ist zulässig, aber nicht begründet. Der Bescheid des Beklagten vom 10. Juni 2025 (***) verletzt den Kläger nicht in nachbarschützenden Rechten (§ 113 Absatz 1 Satz 1 VwGO).

19
1. Die Klage ist zulässig.

20
Der Kläger ist klagebefugt, § 42 Abs. 2 VwGO. Er kann sich als Eigentümer eines direkt an die Baugrundstücke angrenzenden Grundstücks als Nachbar auf die Möglichkeit der Verletzung in drittschützenden Normen stützen. Die Klagefrist nach § 74 Abs. 1 Satz 2 VwGO ist gewahrt.

21
2. Die Klage ist unbegründet, da der Kläger durch die Baugenehmigung vom 10. Juni 2025 nicht in seinen Rechten verletzt wird.

22
Ein Baunachbarrechtsbehelf kann ohne Rücksicht auf die etwaige objektive Rechtmäßigkeit oder Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung nur dann Erfolg haben, wenn die erteilte Genehmigung gegen öffentlichrechtliche Vorschriften verstößt, die gerade auch dem Schutz des Nachbarn zu dienen bestimmt sind und dieser dadurch in qualifizierter und zugleich individualisierter Weise in einem schutzwürdigen Recht betroffen ist (BayVGH, B.v. 24.11.2023 – 15 CS 23.1816 – juris Rn. 18). Eine Verletzung von Nachbarrechten kann darüber hinaus wirksam geltend gemacht werden, wenn durch das Vorhaben das objektivrechtliche Gebot der Rücksichtnahme verletzt wird, dem drittschützende Wirkung zukommen kann. Ob eine angefochtene Baugenehmigung den Nachbarn in seinen Rechten verletzt, beurteilt sich grundsätzlich nach der Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Genehmigungserteilung. Nur nachträgliche Änderungen zugunsten des Bauherrn sind zu berücksichtigen. Änderungen zu seinen Lasten haben außer Betracht zu bleiben (BVerwG, B.v. 8.11.2010 – 4 B 43/10 – BVerwGE 130, 113).

23
Dies zugrunde gelegt, vermag das Gericht keine Verletzung nachbarschützender Vorschriften zulasten des Klägers zu erkennen.

24
a) Ein Verstoß gegen nachbarschützende Vorschriften des Bauordnungsrechts, insbesondere des Abstandsflächenrechts nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO, liegt nicht vor.

25
Die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen werden vom Bauvorhaben ausweislich des zum Gegenstand der Baugenehmigung gemachten Abstandsflächenplans in vollem Umfang zu allen Seiten hin eingehalten. Die Erteilung von Abweichungen war nicht erforderlich.

26
Die Vorschriften zur Herstellung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen sind nicht nachbarschützend. Der hierauf bezogene Beweisantrag Ziff. IV.8. war deshalb abzulehnen, zumal es sich um einen Beweisermittlungsantrag handelt.

27
Sonstige Verstöße gegen nachbarschützende Vorschriften des Bauordnungsrechts zulasten des Klägers sind weder vorgetragen noch ersichtlich.

28
b) Das Vorhaben verstößt nicht gegen nachbarschützende Vorschriften des Bauplanungsrechts.

29
Die Vorschriften über die Zulässigkeit von baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 Baugesetzbuch (BauGB) sind im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren von der Bauaufsichtsbehörde zu prüfen (Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a Bayerische Bauordnung – BayBO).

30
aa) Der Gebietserhaltungsanspruch des Klägers wird durch das Vorhaben nicht verletzt. Dabei kann offenbleiben, ob die Voraussetzungen des § 33 BauGB vorliegen.

31
Für den Fall, dass das Bebauungsplanverfahren bereits die nach § 33 Abs. 1 BauGB erforderliche Planreife erlangt hat, entspricht das Bauvorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Y* VI“ hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. Das Grundstück des Klägers liegt zudem nicht im Plangebiet. Der Kläger hat keinen gebietsübergreifenden Gebietserhaltungsanspruch, der im Übrigen wegen der Einhaltung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung auch nicht verletzt sein könnte.

32
Für den Fall, dass dem Planentwurf die materielle Planreife fehlen würde, begründet dies keine subjektiven Rechte des Klägers. Der Nachbarschutz richtet sich dann nach den Grundsätzen, die zu den §§ 30, 34 und

35 BauGB entwickelt worden sind (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Nov. 2024, § 33 Rn. 99). Der wirksame Bebauungsplan „Y*“ setzt für den westlichen Bereich der Baugrundstücke sowie das Grundstück des Klägers ein Allgemeines Wohngebiet fest. Das Bauvorhaben entspricht nach der Art der baulichen Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplans „Y*“. Der östliche Bereich des Baugrundstücks Fl.Nr. C*/2 wird vom Bebauungsplan „Y*“ nicht umfasst. Soweit die Baukörper in diesem unbeplanten Bereich zu liegen kommen, kann dahingestellt bleiben, ob dieser Bereich dem Außen- oder Innenbereich zuzuordnen ist. Für den Fall, dass das Vorhaben der Beigeladenen als Außenbereichsvorhaben zu beurteilen wäre, gibt es keinen Gebietserhaltungsanspruch für den Kläger als Eigentümer eines Grundstücks im angrenzenden Bebauungszusammenhang (BayVGH, B.v. 23.1.2018 – 15 CS 17.2575 – juris Rn. 20). Gleiches gilt für den Fall, dass eine Innenbereichslage anzunehmen wäre, weil der Kläger auch dann als in einem Plangebiet gelegener Grundstückseigentümer keinen gebietsübergreifenden Gebietserhaltungsanspruch geltend machen könnte. Im Übrigen würde sich das Bauvorhaben auch in diesem Fall nach seiner Art ohne weiteres einfügen, nachdem die Baugrundstücke an Wohnbebauung angrenzen. Daran ändert der Umstand nichts, dass vier Mehrfamilienwohnhäuser geplant sind. Auch ein Mehrfamilienwohnhaus ist ein „Wohngebäude“. Weder das Baugesetzbuch noch die Baunutzungsverordnung kennen eine Unterscheidung (in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung) zwischen Wohnen in Einfamilienhäusern und Wohnen in Mehrfamilienhäusern. Die Zahl der Wohnungen ist kein artprägendes Merkmal (BayVGH, B.v. 5.12.2022 – 9 ZB 22.1076 – juris Rn. 9 m.w.N.).

33
Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass der Nachbar bei einer Klage gegen eine auf Grundlage des § 33 BauGB erlassene Baugenehmigung eine Verletzung des Abwägungsgebots nicht geltend machen kann (BVerwG, B.v. 28.7.1994 – 4 B 94/94 – juris Rn. 6; Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, a.a.O., § 33 Rn. 99). Deshalb ist vorliegend keine Inzidentprüfung des künftigen Bebauungsplans „Y* VI“ vorzunehmen. Soweit der Kläger sich auf eine fehlerhafte Abwägungsentscheidung bei Aufstellung des Bebauungsplans „Y* VI“ und auf die Nichtbeachtung seiner Einwendungen beruft, ist dieses Vorbringen demnach vorliegend nicht entscheidungserheblich. Der Nachbar kann sich auf eine Verletzung künftiger Festsetzungen des Bebauungsplans nur in dem Umfang berufen, wie ihnen nachbarschützende Wirkung zukommt (BayVGH, B.v. 4.10.2022 – 1 CS 22.1610 – juris Rn. 8; BeckOK, Spannowsky/Uechtritz, BauGB, Stand: 1.5.2025, § 33 Rn. 36). Die in der mündlichen Verhandlung gestellten, auf die Aufstellung des Bebauungsplans und dessen behauptete Mängel bezogenen Beweisanträge waren demnach abzulehnen.

34
bb) Soweit der Kläger geltend macht, dass sich das Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die nähere Umgebung einfüge, scheidet eine Verletzung in nachbarschützenden Rechten aus.

35
Die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans „Y* VI“ werden insoweit eingehalten, es musste keine Ausnahme erteilt werden. Auch gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan „Y*“ nach dem Willen des Plangebers nachbarschützende Wirkung zukommen sollte.

36
Für den Fall, dass die erforderliche Planreife nach § 33 BauGB noch nicht vorliegen sollte, ist festzuhalten, dass die Regelung in § 34 Abs. 1 BauGB hierzu keine generell drittschützende Wirkung entfaltet. Es reicht für den Erfolg einer baurechtlichen Nachbarklage nicht aus, dass sich ein Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise oder der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (BayVGH, B.v. 5.12.2022 – 9 ZB 22.1076 – juris Rn. 10). Soweit der Kläger also der Ansicht ist, dass sich das genehmigte Vorhaben der Beigeladenen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB nicht einfüge, ist dies nachbarschutzrechtlich irrelevant, weil § 34 BauGB hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung grundsätzlich keinen Drittschutz vermittelt, sondern es für die Verletzung von nachbarlichen Rechten des Klägers dann im vorliegenden Fall allein darauf ankommt, ob das Vorhaben die mit dem Gebot des Einfügens geforderte Rücksichtnahme wahrt (BayVGH, B.v. 15.10.2019 -15 ZB 19.1221 – juris Rn. 7).

37

cc) Die unter Ziff. II. der Baugenehmigung erteilte Ausnahme von den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Y* VI“ zu den Baugrenzen verletzt den Kläger ebenfalls nicht in seinen Rechten.

38
Die Festsetzung der Baugrenzen im künftigen Bebauungsplan vermittelt keinen Drittschutz, so dass der Kläger nicht mit Erfolg eine Rechtswidrigkeit der insoweit unter Ziff. II des Bescheids erteilten Ausnahme rügen kann. Anhaltspunkte dafür, dass der Festsetzung der Baugrenzen ausnahmsweise drittschützende Wirkung zukommen sollte, sind den Planaufstellungsakten nicht zu entnehmen. Gleiches gilt für die Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan „Y*“. Auch für den Fall, dass der Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 BauGB eröffnet sein sollte, ergibt sich hieraus, wie oben ausgeführt, kein Drittschutz für den Kläger. Zudem betrifft die erteilte Ausnahme die Baugrenzen die Baufelder 2 und 3, die im östlichen Grundstücksteil liegen, so dass eine tatsächliche Betroffenheit des Klägers hier bei keiner Betrachtungsweise zu erkennen ist.

39
dd) Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots (§ 15 Abs. 1 Satz 2 Baunutzungsverordnung – BauNVO) zulasten des Klägers liegt ebenfalls nicht vor.

40
Dem Gebot der Rücksichtnahme kommt drittschützende Wirkung zu, soweit in qualifizierter und zugleich individualisierter Weise auf schutzwürdige Interessen eines erkennbar abgegrenzten Kreises Dritter Rücksicht zu nehmen ist. Die Anforderungen, die das Gebot der Rücksichtnahme im Einzelnen begründet, hängen wesentlich von den jeweiligen Umständen ab (BayVGH, B.v. 24.11.2023 – 15 CS 23.1816 – juris Rn. 25).

41
(1) Das Vorhaben entfaltet keine erdrückende oder abriegelnde Wirkung gegenüber dem Grundstück und Wohngebäude des Klägers.

42
Das dem Grundstück des Klägers nächstgelegene Gebäude „Haus 4“ hält die erforderlichen Abstandsflächen auf eigenem Grund in vollem Umfang ein. Bereits dies ist ein Indiz dafür, dass vom Vorhaben keine erdrückende Wirkung ausgeht. Zudem liegt einschließlich des Wendehammers auf der Fl.Nr. B*/2 zwischen der Westfassade von „Haus 4“ und dem Grundstück des Klägers ein Abstand von mehr als 20 m. Das Wohnhaus des Klägers, das von der Grundstücksgrenze nochmals um ca. 7 m abgesetzt ist und durch ein Garagengebäude abgeschirmt wird, liegt außerdem nicht auf gleicher Höhe mit „Haus 4“, sondern hierzu nach Süden versetzt. Im Hinblick darauf war der Beweisantrag Ziff. III.6 als Beweisermittlungsantrag abzulehnen. Allein der Umstand, dass ein Bauvorhaben möglicherweise zu einer zusätzlichen Verschattung führt, führt noch nicht zur Verletzung des Rücksichtnahmegebots. Dass die Grenzen zur Unzumutbarkeit überschritten würden, ist nach Auffassung des Gerichts angesichts der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse ausgeschlossen. Die einzuhaltenden Abstandsflächen ergeben sich aus dem genehmigten Abstandsflächenplan, ebenso die Höhen der genehmigten Gebäude. Angesichts des Umstands, dass die Gebäude noch nicht errichtet sind, ist auch aus einem Augenschein kein zusätzlicher Erkenntnisgewinn zu erwarten, so dass auch der Beweisantrag III.7 abzulehnen war, zumal es sich um einen Beweisermittlungsantrag handelt.

43
Soweit der Kläger in der mündlichen Verhandlung vortrug, dass das im künftigen Bebauungsplan „Y* VI“ vorgesehene südliche Baufenster näher an sein Grundstück heranrücke und eine erdrückende Bebauung ermögliche, ist festzuhalten, dass die streitgegenständliche Baugenehmigung keine Bebauung auf diesem südlichen Baufenster ermöglicht. Eine Rechtsverletzung des Klägers durch die Baugenehmigung ist deshalb insoweit ausgeschlossen.

44
(2) Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots ergibt sich auch nicht im Hinblick auf den Hochwasserschutz.

45
Liegen die Voraussetzungen des § 33 BauGB vor, kann die Baugenehmigung Rechte des Klägers nicht verletzen, weil die Baugenehmigung den planerischen Festsetzungen des aufgestellten Bebauungsplans

entspricht. Ist die erforderliche Planreife noch nicht erreicht, kann der Kläger sich nur auf eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots berufen. Ausweislich einer Stellungnahme des Fachbereichs Wasserrecht des Landratsamts vom 7. April 2025 liegt das Baugrundstück – ebenso wie das Grundstück des Klägers – außerhalb von festgesetzten Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten. Denn für die Ermittlung der Überschwemmungsgebiete i.S.d. § 76 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist gem. Art. 46 Abs. 1 Satz 1 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) ein Hochwasserereignis zugrunde zu legen, das statistisch einmal in 100 Jahren (HQ_{100}) zu erwarten ist. Die Vertreterin des Wasserwirtschaftsamtes hat in der mündlichen Verhandlung nochmals bestätigt, dass die Baugrundstücke nicht im Bereich eines festgesetzten oder faktischen Überschwemmungsgebiets, das von einem HQ_{100} betroffen sein könnte, liegen. Der Bereich des Bauvorhabens wird jedoch bei Extremhochwasser (HQ_{extrem}), ebenso wie das Grundstück des Klägers sowie auch ein Großteil des südlichen Stadtgebiets, bereits jetzt vollständig überflutet. Wie die Vertreterin des Wasserwirtschaftsamts in der mündlichen Verhandlung erläutert hat, wäre dies aber nur dann der Fall, wenn eine der vorgelagerten Hochwasserschutzmaßnahmen, so z.B. der Deich bei Leipheim, nicht mehr greifen würde. Die Überflutungstiefe liegt im diesem Fall fast im gesamten Plangebiet des Bebauungsplans „Y* VI“ zwischen 0,5 m und 1 m (OPLA, Büro für Ortsplanung und Stadtentwicklung, Entwurf zur Begründung des Bebauungsplans Ziff.2.2). Derzeit sind ca. 40% des gesamten bebauten Stadtraumes vom HQ_{extrem} betroffen. Dies bedeutet, dass im Bereich des Baugebiets und beim unmittelbar angrenzenden klägerischen Grundstück kein außerordentlich zu würdigender Sonderfall vorliegt. Zwar trägt der Kläger vor, dass der Bereich seines Wohnhauses voraussichtlich lediglich mit einer geringen Wassertiefe überflutet werde, und die Anhebung des Geländes auf dem Baugrundstück zu einer Verschärfung der Situation im Bereich seines Wohnhauses im Falle eines HQ_{extrem} führen könne. Damit kann jedoch ein Verstoß gegen das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme nicht begründet werden. Zum Einen wird ausweislich der genehmigten Pläne nicht das ganze Gelände des Baugrundstücks angehoben, sondern lediglich das Gelände im Bereich der Baukörper selbst. Dies haben die Vertreter der Beigeladenen in der mündlichen Verhandlung bestätigt. Außerdem ist das Rücksichtnahmegebot vom Prinzip der Gegenseitigkeit geprägt, d.h., dass die beiderseitigen Interessen und nachbarlichen Belange gegeneinander abzuwägen sind. Daraus folgt, dass derjenige, dessen bebautes Grundstück sich in genau der gleichen wasserrechtlichen Situation wie das Baugrundstück des Nachbarn befindet, nicht einfach nach dem Grundsatz der zeitlichen Priorität („wer zuerst da war“) jegliche Bebauung in der Nachbarschaft auf Dauer und ohne die gebotene Rücksichtnahme verhindern kann (s. hierzu auch BayVGH, B.v. 14.10.2025 – 15 CS 25.1711 – Rn. 19). Dies gilt auch insoweit, als ein Hochwasserabfluss durch eine Bebauung der Nachbarschaft erschwert werden könnte (VG München, B.v. 6.12.2006 – M 11 SN 06.3486 – juris Rn. 29). Auch der Kläger selbst hat durch die Bebauung seines Grundstücks zu einem Verlust an Retentionsraum beigetragen. Zudem hat der Kläger im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Planaufstellungsverfahren vorgetragen, dass sich ca. 4,5 m von der Bebauungsplangrenze entfernt an seinem Wohnhaus ein Kellerschacht mit Kelleröffnung befinde. Nachdem das Grundstück des Klägers im Falle eines HQ_{extrem} auch im Bereich des Wohnhauses überflutet wird, wird demnach das Wasser ungeachtet der Verwirklichung des streitgegenständlichen Vorhabens über den Keller in das Haus eindringen können. Im Übrigen sieht auch der wirksame Bebauungsplan „Y*“ eine Bebauung jedenfalls im westlichen Teilbereich der Baugrundstücke vor, so dass auch bei einer Bebauung auf Grundlage des wirksamen Bebauungsplans bereits Retentionsfläche verloren gehen würde. Angesichts des Vortrags der Vertreterin des Wasserwirtschaftsamts, dass ein HQ_{extrem} in diesem Bereich nur auftreten könne, wenn vorgelagerte Wasserschutzmaßnahmen nicht greifen, es also z.B. zu einem Dammbruch bei Leipheim komme, ist nicht ersichtlich, wie sich angesichts der zu erwartenden Wassermassen eine zusätzliche Erhöhung des Pegelstandes beim Kläger, für die die genehmigte Bebauung ursächlich wäre, überhaupt feststellen ließe. Eine derartige Erhöhung kann angesichts der Größe des betroffenen Gebiets und der zu erwartenden Pegelstände allenfalls äußerst geringfügig, falls überhaupt feststellbar sein. Demnach ist nicht ersichtlich, dass durch die genehmigte Bebauung in einem Umfang zusätzliche Retentionsfläche verloren geht, die bei einem HQ_{extrem} zu einer spürbaren und nachweisbaren Verschlimmerung der ohnehin zu erwartenden Überflutungssituation auf dem Grundstück des Klägers und der damit verbundenen Schäden führen wird. Vom Kläger wird hierzu auch nichts substantiiert vorgetragen. Bei dem in der mündlichen Verhandlung hierzu gestellten Beweisantrag Ziff. I.1 handelt es sich um einen reinen Beweisermittlungsantrag ohne Anknüpfung an eine konkret unter Beweis gestellte Tatsache. Es ist auch nicht ersichtlich, dass der unter Ziff. I.2. beantragte Augenschein andere und bessere Erkenntnisse als die sowohl im Bebauungsplanverfahren als auch im Baugenehmigungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen jeweils fachkundiger Stellen bringen könnte. Auch dieser Beweisantrag war deshalb abzulehnen.

46
Die Niederschlagswasserbeseitigung ist ausweislich des in den Bauvorlagen enthaltenen Entwässerungsplan vom 20. März 2025 auf den Baugrundstücken selbst derart geregelt, dass sich daraus keine Auswirkungen auf die Umwelt und auf die Rechte Dritter beeinträchtigen, ergeben.

47
Das weitere Vorbringen des Klägers, wonach es ihm um die grundsätzliche Problematik des vermehrten Bauens im Überschwemmungsgebiet mit zu befürchtenden, nachteiligen wasserrechtlichen Folgen, aber auch mit Folgen für das Kleinklima gehe, kann nicht im Rahmen einer Nachbarklage gegen ein konkretes Bauvorhaben berücksichtigt werden. Der Kläger macht sich hier zum Sachwalter von Allgemeininteressen, die eine Verletzung in seinen baurechtlichen nachbarlichen Belangen nicht rechtfertigen können. Dies gilt insbesondere auch hinsichtlich der vom Kläger befürchteten Veränderung der Kleinklimas wegen der Grads der Versiegelung der Baugrundstücke. Dass die Durchführung des Bauvorhabens zu einer Aufheizung im Bereich des klägerischen Grundstücks führen könnte, die unzumutbar wäre, ist nicht anzunehmen. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick darauf, dass Wohnhaus des Klägers auf allen vier Seiten frei steht, die Luft also völlig frei zirkulieren kann. Zudem schließt sein Grundstück im Osten ebenso wie im Süden an vollkommen unbebaute Außenbereichsflächen an. Hier kann sich ein Effekt der Aufheizung, wie er beispielsweise im eng bebauten innerstädtischen Bereich vorstellbar wäre, nicht in einem relevanten Maß ergeben.

48
(3) Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots wegen Schallreflektionen, die durch die Fassaden der geplanten Wohnhäuser entstünden, ist ebenfalls nicht ersichtlich.

49
Das Vorbringen des Klägers hierzu ist unsubstantiiert. Er rügt, dass eine mögliche Mehrbelastung seines Wohnhauses durch Reflektionen von Industrie- und Gewerbegebietslärm aus den östlich und südöstlich gelegenen Gebieten sowie von Straßenlärm an Gebäudefassaden der geplanten Wohngebäude in Richtung seines Wohnhauses weder im Planaufstellungsverfahren noch im Baugenehmigungsverfahren näher untersucht worden sei. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass die Reflektionen bei einer Gesamtbetrachtung zu einer zu berücksichtigenden Erhöhung der Immissionen beitragen würden, ergeben sich aus dem Vorbringen des Klägers nicht. Er befürchtet vielmehr allgemein eine höhere Lärmbelastung. Es erscheint jedoch auf Grundlage der Lagepläne wenig plausibel, dass Schallemissionen der südlich und südöstlich der Bauvorhaben situierten Gewerbebetriebe im Wege der Reflektionen an den Fassaden der geplanten Gebäude eine nennenswerte zusätzliche Lärmbelastung am Wohngebäude des Klägers hervorrufen werden. Auf die jeweiligen West- und Nordfassaden der geplanten Baukörper trifft von Süden und Südosten voraussichtlich kein Schall auf. Der Schall, der von den Südfassaden reflektiert wird, wird im Wesentlichen in Richtung Süden, zum unbebauten Bereich hin, reflektiert werden. Im Übrigen wirken die Häuser 1 bis 4 auch, insbesondere hinsichtlich der durch die … und die Bahnstrecke hervorgerufenen Immissionen, lärmabschirmend und damit immissionsmindernd in Richtung des Grundstücks des Klägers. Angesichts der südwestlich versetzten Lage des Wohngebäudes des Klägers im Vergleich zum dem am nächsten gelegenen Haus 4 ist zudem allenfalls ein kleiner Bereich denkbar, indem es überhaupt zum Auftreffen schallreflektierten Lärms kommen kann. Dies hat auch der für den Immissionsschutz zuständige Mitarbeiter des Landratsamts in der mündlichen Verhandlung bestätigt. Aus seiner fachlichen Sicht ergebe sich selbst bei einer „worstcase-Betrachtung“ allenfalls ein geringer Bereich, in dem überhaupt Schallreflektionen am Anwesen des Klägers auftreten könnten. Bei dieser Betrachtung sei er jedoch davon ausgegangen, dass die maßgebliche Gebäudefassade Haus 4 plan sei. Tatsächlich befänden sich dort jedoch Loggias, die den Schall in andere Richtungen reflektieren würden (Anm.: auf den genehmigten Bauplänen zeigt die Südansicht des Hauses 4 vier hinter die Fassade zurückgesetzte überdachte Terrassenbereiche, sechs hinter die Fassade zurückgesetzte Balkone und zwei Loggias). Demgegenüber sei das Haus 3 im Hinblick auf die Schallreflektionen kaum relevant. Von einer relevanten Erhöhung der zulässigen Immissionsrichtwerte gehe er bei keiner Betrachtung aus. Damit ergeben sich aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Anhaltspunkte dafür, dass die vom Kläger befürchteten Reflektionen ein Maß erreichen könnten, das die gebotene Rücksichtnahme übersteigen würde. Nicht zuletzt ist darauf hinzuweisen, dass das Grundstück des Klägers im Übergangsbereich zum Außenbereich liegt und deshalb höhere Lärmpegel als gebietstypisch hinzunehmen hat (vgl. hierzu auch BayVGH, B.v. 14.10.2025 – 15 CS 25.1711 – Rn. 21). Vor diesem Hintergrund war auch die Einholung eines Sachverständigengutachtens zur

Lärmsituation zur Beurteilung der Frage, ob das Gebot der Rücksichtnahme durch die vom Kläger behaupteten Schallreflektionen verletzt werde, als Beweisermittlungsantrag abzulehnen.

50
(4) Die Anzahl und die Situierung der Stellplätze auf dem Baugrundstück sowie der damit einhergehende Zu- und Abfahrtsverkehr lassen keine für den Kläger unzumutbaren Auswirkungen erwarten.

51
Es entspricht ständiger Rechtsprechung, dass die Zumutbarkeit von Geräuschimmissionen eines durch Wohnnutzung ausgelösten Stellplatzbedarfs unter Berücksichtigung der privilegierenden Vorschrift des § 12 BauNVO zu erfolgen hat. Die allgemeine Zulässigkeit der Stellplätze und Garagen nach § 12 Abs. 2 BauNVO begründet für den Regelfall hinsichtlich der durch die Nutzung verursachten Lärmimmissionen eine Vermutung der Nachbarverträglichkeit (BayVGH, B.v. 29.1.2016 – 15 ZB 13.1759 – juris Rn. 23 m.w.N.). Nachbarn haben also die von den Stellplätzen einer rechtlich zulässigen Wohnbebauung ausgehenden Emissionen im Regelfall – vorbehaltlich besonderer Umstände des Einzelfalls – sowohl bei Tag als auch bei Nacht als sozialadäquat hinzunehmen (vgl. hierzu auch BayVGH, B.v. 14.10.2025 – 15 CS 25.1711 – Rn. 22). Insbesondere finden die Bestimmungen über Spitzenpegelkriterien gemäß Nr. 6.1 Satz 2 der TA Lärm insoweit keine Anwendung, weil ansonsten in allgemeinen Wohngebieten selbst in größeren Abständen zu Nachbaranwesen Stellplatzanlagen nicht errichtet werden dürften. Hierdurch würde die Wertung des § 12 Abs. 2 BauNVO umgangen (BayVGH, B.v. 13.9.2022 – 15 CS 22.1851 – juris Rn. 26 m.w.N.). Anderes gilt gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO nur, wenn von den Garagen und Stellplätzen ausnahmsweise Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Es kommt entscheidend auf die konkrete Situation an, in der sich die Belästigungen auswirken können (BayVGH, B.v. 13.9.2022 – 15 CS 22.1851 – juris Rn. 26 m.w.N.). Hiervon ausgehend ist nicht ersichtlich, dass besondere Umstände vorliegen, die wegen der Situierung der Stellplätze oder der Zu- und Abfahrt zu den Stellplätzen zu einer unzumutbaren Situation für den Kläger führen würden. Die Erschließung des Bauvorhabens erfolgt durch eine Zufahrt, die sich getrennt durch ein weiteres Wohngebäude nördlich des Grundstücks des Klägers befindet. In Richtung des Grundstücks des Klägers sind nur sechs oberirdische Stellplätze situiert, die durch einen Wendekreis mit ca. 18 m Durchmesser von der Grundstücksgrenze zum Kläger getrennt sind. Bereits etwas weiter nördlich abgesetzt finden sich 8 Carports. Die weiteren Garagen und Stellplätze befinden sich in Bereichen, die durch die geplanten Baukörper abgeschirmt werden und zudem schon deutlichen Abstand zum klägerischen Grundstück aufweisen. Zudem wird das Hauptgebäude des Klägers noch durch ein in Richtung der Baugrundstücke gelegenes Nebengebäude abgeschirmt. Angesichts dieser konkreten Umstände ist nicht davon auszugehen, dass die Grenzen des im Rahmen des § 12 Abs. 1 BauNVO Zumutbaren überschritten würden. Der hierzu vom Kläger gestellte Beweisantrag Ziff. III.5 war als Beweisermittlungsantrag abzulehnen, zumal er auf die Maßgeblichkeit der TA Lärm abstellt, was vorliegend, wie ausgeführt, nicht der Fall ist.

52
ee) Der Kläger wird auch nicht durch eine fehlende oder unzureichende Erschließung in seinen Rechten verletzt.

53
§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB setzt für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eine gesicherte Erschließung voraus. Das Gebot ausreichender Erschließung hat jedoch weder in bauplanungsrechtlicher noch in bauordnungsrechtlicher Hinsicht nachbarschützende Funktion, es dient vielmehr öffentlichen Interessen (BayVGH, B.v. 25.3.2022 – 15 ZB 22.267 – juris Rn. 9). Etwas anderes gilt nur, wenn die Entstehung eines Notwegerechts nach § 917 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zu Lasten des Klägers zu befürchten wäre. Dies ist hier nicht der Fall, weil das Grundstück des Klägers für die Erschließung des Baugrundstücks nicht in Anspruch genommen werden muss. Der Beweisantrag III.8 war deshalb, soweit er die behauptete mangelhafte Erschließung zum Inhalt hatte, nicht nachzugehen.

54
c) Eine Verletzung des Klägers in nachbarschützenden Rechten kann nicht auf die geltend gemachten, drohenden Beschädigungen der Garagenwand wegen des Verkehrs auf dem Wendehammer gestützt werden.

55

Insoweit handelt es sich um Beeinträchtigungen, die im Rahmen eines Beseitigungs- und Unterlassungsanspruchs (§ 1004 BGB) ausschließlich in einem zivilrechtlichen Verfahren geltend gemacht werden könnten. Die Baugenehmigung ergeht unbeschadet privater Rechte Dritter (Art. 68 Abs. 5 BayBO). Zudem ist der geplante Wendehammer nicht Gegenstand der angefochtenen Baugenehmigung (s. auch BayVGH, B.v. 14.10.2025 – 15 CS 25.1711 – Rn. 25).

56
d) Eine Verletzung des Klägers in nachbarschützenden Rechten ergibt sich auch nicht im Hinblick auf die vom Kläger im Schreiben vom 31. Juli 2025 geltend gemachten, naturschutzfachlichen Belange.

57
Es ist nicht erkennbar und vom Kläger auch nicht vorgetragen, welche nachbarschützende Norm, die Gegenstand der Baugenehmigung ist, insoweit beeinträchtigt sein sollte. Soweit der Kläger allgemein naturschutzfachliche Belange geltend machen wollte, sind diese nicht nachbarschützend. Eine Beeinträchtigung des Klägers in Eigentumsrechten ist nicht ersichtlich. Zudem wären diese im Rahmen eines Beseitigungs- und Unterlassungsanspruchs (§ 1004 BGB) ausschließlich in einem zivilrechtlichen Verfahren geltend zu machen. Die Baugenehmigung ergeht unbeschadet privater Rechte Dritter (Art. 68 Abs. 5 BayBO). Dementsprechend ist der Beweisantrag Ziff. V.9 nicht entscheidungserheblich und war abzulehnen.

58
e) Die weiteren, in der mündlichen Verhandlung gestellten Beweisanträge Ziff. VI.10 und 11 sind nicht entscheidungserheblich und waren deshalb abzulehnen. Gegenstand der rechtlichen Prüfung durch das Gericht im Rahmen der Nachbarklage ist die erteilte Baugenehmigung und die Frage, ob diese nachbarschützende Rechte verletzt, nicht jedoch das vorgelagerte behördliche Verfahren. Der hilfsweise gestellte Beweisantrag Ziff. VII.12 war als Beweisermittlungsantrag ohne Anknüpfung an eine konkrete, entscheidungserhebliche Tatsache, abzulehnen.

59
Nach alldem verletzt die mit der Klage angefochtene Baugenehmigung den Kläger nicht in nachbarschützenden Rechten. Die Klage erweist sich damit als unbegründet und ist demzufolge abzuweisen.

60
3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Als im Verfahren unterlegen hat der Kläger die Kosten des Verfahrens zu tragen. Da die Beigeladene einen eigenen Antrag gestellt und sich mithin auch dem Prozesskostenrisiko ausgesetzt hat (§ 154 Abs. 3 VwGO), entspricht es der Billigkeit, dass ihre außergerichtlichen Kosten dem Kläger auferlegt werden (§ 162 Abs. 3 VwGO).

61
4. Der Ausspruch hinsichtlich der vorläufigen Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung ergibt sich aus § 167 Abs. 1 VwGO, §§ 708 ff. Zivilprozessordnung (ZPO).