VG München, Urteil v. 23.04.2026 – M 11 K 22.4255

Titel:

Anfechtung einer Baugenehmigung durch Nachbarn bei Verletzung drittschützender Vorschriften und Zulässigkeit geringfügiger Vortretungen vor Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO

Normenketten:

BauNVO § 15, § 23 Abs. 3 S. 2
BauGB § 30, § 34 Abs. 1
BayBO Art. 6 Abs. 6

Leitsätze:

1. Die Vorschriften über das Genehmigungsverfahren, einschließlich der einzureichenden Bauvorlagen dienen nicht dem Schutz des Nachbarn, sondern nur dem öffentlichen Interesse an einem geordneten Verwaltungsverfahren. (Rn. 24) (redaktioneller Leitsatz)
2. Festsetzungen in einem Bebauungsplan nach § 23 BauNVO über die überbaubare Grundstücksfläche sind nicht stets drittschützend, sondern nur dann, wenn die Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit diesen Festsetzungen eine solche Wirkung zukommen lassen wollte. (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)
3. Eine Gemeinde ist nicht befugt, die Zulassungsmöglichkeiten nach § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO einzuschränken oder auszuschließen. (Rn. 34) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbarklage gegen Baugenehmigung, drittschützende Wirkung einer Baugrenze, Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß, Gebot der Rücksichtnahme, Nachbarschutz, Schutznormtheorie, Baugrenzenüberschreitung, Rücksichtnahmegebot, Drittschutz, Erdrückende Wirkung, Einsichtsmöglichkeiten, Baugenehmigung, Baugrenzen, Nachbar

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

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

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar, für die Beigeladene nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe des vollstreckbaren Betrags. Die Kläger dürfen die Vollstreckung durch den Beklagten durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht de Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1
Die Kläger wenden sich im Wege der Nachbarklage gegen eine der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung.

2
Die Kläger sind Eigentümer des Grundstücks FlNr. 1189/7 der Gemarkung S* …, das mit einer von ihnen selbst bewohnten Wohnanwesen bebaut ist. Westlich des klägerischen Grundstücks befindet sich ein Doppelhaus auf den FlNrn. 1189/24 und 1189/22. Südlich an diese drei Grundstücke grenzt das größere Grundstück FlNr. 1188 (Vorhabengrundstück), welches zwischenzeitlich mit der FlNr. 1181/22 verschmolzen wurde und im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 95 „Östlich der S* … Straße II“ der Stadt S* … (Bebauungsplan) liegt. Dieser sieht für das Vorhabengrundstück insgesamt 5 Baufenster vor, von denen drei im nördlichen Grundstücksbereich in einer Entfernung von 7 m zur nördlichen Grundstücksgrenze situiert sind. § 5 der textlichen Festsetzungen enthält dabei u.a. folgende Regelung:

„5.4 Untergeordnete, nicht abstandsflächenrelevante Vorbauten gemäß Art. 6 Abs. 8 Satz 2 BayBO (Balkone und eingeschossige Erker) dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Ausgenommen hiervon ist die nördliche Baugrenze der nördlich konzipierten Gebäude.“

3
Das Grundstück der Kläger und die Grundstücke FlNrn. 1189/24 und 1189/22 liegen nicht im Umgriff dieses Bebauungsplans, sondern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62 „Östlich der S* … Straße“.

4
Mit Bescheid vom … August 2022 erteilte das Landratsamt W* …-S* … (Landratsamt) der Beigeladenen für das Vorhabengrundstück eine Baugenehmigung zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses und zum Neubau von vier Doppelhäusern und einem Dreispänner mit Tiefgarage. Unter Nr. II wurde folgende Regelung getroffen:

„II. Befreiungen:

1. Von den im Bebauungsplan „Östlich der S* … Straße II“ festgesetzten Baugrenzen wird nach Maßgabe der beiliegenden am …07.2022 geprüften und mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen eine Befreiung erteilt.“

5
Nach den abgestempelten Bauvorlagen war der Dreispänner – die drei Einheiten sind als „Haus 3“, „Haus 4“ und „Haus 5“ bezeichnet – für das mittlere der drei nördlichen Baufenster genehmigt, für die beiden äußeren nördlichen Baufenster des ungeteilten Vorhabengrundstücks jeweils ein „Doppelhaus“, dessen Hälften als „Haus 1“ und „Haus 2 “ bzw. „Haus 6“ und „Haus 7“ bezeichnet wurden. Diese drei Gebäude sind mit ihren nördlichen Außenwänden unmittelbar an der nördlichen Baugrenze des jeweiligen Baufensters situiert. Überschritten wird die jeweilige nördliche Baugrenze bei allen drei Gebäuden durch einen Dachüberstand, durch Hauseingangstreppen und durch Vordächer der Hauseingangstüren. Diese Bauteile ragen jeweils 1 m über die nördliche Baugrenze hinaus. Entlang der Hauseingänge verläuft in einer Entfernung von 3 m zur nördlichen Grundstücksgrenze in West-Ost-Richtung ein Anwohnerweg, der es ermöglicht, mit Kraftfahrzeugen bis zum jeweiligen Hauseingang zu fahren. Die Tiefgarageneinfahrt ist über diesen Weg nicht erreichbar. Sie befindet sich an der westlich des Vorhabengrundstücks in Nord-Süd-Richtung verlaufenden S* … Straße südlich des nordwestlichen Doppelhauses, ungefähr 28 m von der nördlichen Grundstücksgrenze des Vorhabengrundstücks entfernt. Nördlich und südlich des Anwohnerwegs sind ganz im Osten, wo der Weg in die S* … Straße einmündet, jeweils zwei oberirdische Stellplätze genehmigt.

6
Die Kläger haben am … August 2022 Klage gegen die Baugenehmigung erhoben und im Wesentlichen geltend gemacht: Die Baugenehmigung sei bereits formell rechtswidrig. Es sei unklar, über welchen Bauantrag das Landratsamt entschieden habe; auch sei kein Standsicherheitssowie Brandschutznachweis erbracht worden. Eine Befreiung für die Baugrenzenüberschreitung sei auch hinsichtlich der Gebäudeecken erteilt worden, obwohl dies nicht beantragt gewesen und das gemeindliche Einvernehmen insoweit nicht erteilt worden sei. Entsprechendes wurde hinsichtlich einer Aufschüttung im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze gerügt. Soweit die Befreiung erteilt worden sei, liege kein wirksames gemeindliches Einvernehmen vor. Darüber hinaus sei die Baugenehmigung auch materiell rechtswidrig, weil der Bebauungsplan – wie umfänglich ausgeführt wurde – unwirksam sei, sodass der ursprüngliche Bebauungsplan wiederauflebe bzw. sich das Vorhaben nach § 34 BauGB beurteile. Danach sei das Vorhaben aber nicht genehmigungsfähig. Das Vorhaben sei auch sonst nicht genehmigungsfähig. Es halte die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen nicht ein. Die erteilte Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der nördlichen Baugrenzen sei formell und materiell rechtswidrig. Es lägen weder die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB vor, noch seien die nachbarlichen Belange angemessen berücksichtigt worden. Die geplanten Außentreppen würden schon aufgrund ihrer massiven Kubatur in erheblicher Weise in das Planungskonzept eingreifen; dies gelte auch wegen der Masse der erteilten Befreiungen für elf Terrassen und sieben Außentreppen. Die Baugrenzen würden durch Terrassen und Gebäudeecken überschritten, wobei es sich weder um Nebenanlagen noch um untergeordnete Vorbauten handele. Darüber hinaus seien die Baugrenzen im Bauantrag gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans insgesamt verschoben. Im Bebauungsplan werde am südwestlichen Eck des hinteren (nördlichen) äußeren (südwestlichen) Baufensters ein Abstand zur Grundstücksgrenze mit 2,5 m

angegeben, während sich aus dem Bauantrag ein Abstand von 3 m ergebe. Die Berechnung der GRZ und GFZ sei insgesamt fehlerhaft. Aufgrund einer zu geringen Zurverfügungstellung von Besucherstellplätzen komme es zu einer Verschärfung des Parkplatzdrucks in der Umgebung. Das Landratsamt hätte sich zudem mit den Immissionen des Privatwegs bzw. dort parkender PKWs auf das klägerische Grundstück auseinandersetzen müssen.

7
Der Beklagte trat der Klage entgegen und wendet im Wesentlich ein: Der klägerische Vortrag sei bereits nach § 6 Satz 1 UmwRG ausgeschlossen, dessen ungeachtet sei für eine Verletzung der Kläger in nachbarschützenden Rechten nichts ersichtlich. Die Baugenehmigung sei hinreichend bestimmt und mit dem Gebot der Rücksichtnahme vereinbar. Die Abstandsflächen würden eingehalten. Im Übrigen würden die Kläger nur Umstände einwenden, für die sie kein Rügerecht besäßen. Insbesondere sei die erteilte Befreiung von den Baugrenzen für die Kläger nicht rügefähig, da diese nicht nachbarschützend seien.

8
Die Kammer hat am 14. November 2024 im vorliegenden Verfahren sowie in einem weiteren Klageverfahren (M 11 K 22.4303), dass die Eigentümer des Grundstücks FlNr. 1189/24 angestrengt haben, Beweis durch Einnahme eines Augenscheins erhoben und anschließend eine mündliche Verhandlung durchgeführt. Auf Antrag der Beteiligten beider Verfahren wurde in beiden Verfahren das Ruhen des Verfahrens angeordnet.

9
Im April 2025 beantragten die Kläger die Fortsetzung des Verfahrens, da die Verhandlungen mit der Beigeladenen gescheitert seien.

10
Mit Ergänzungsbescheid vom … April 2025 änderte das Landratsamt Nr. II des Ausgangsbescheids wie folgt ab:

„Befreiungen:

Von der Einhaltung der Baugrenzen werden folgende Befreiungen erteilt:

- Im Bereich der nördlichen Baugrenze der Häuser 1 – 7 für die Hauseingangstreppen und -überdachungen sowie den Dachüberstand gemäß Bemaßung des beigefügten Freiflächengestaltungsplans.

- Im Bereich der südlichen Baugrenzen der Häuser 1 – 11 für die Terrassen und Dachüberstände gemäß Darstellung und Bemaßung des beigefügten Freiflächengestaltungsplans.“

11
Der mit Prüfvermerk vom … April 2025 versehene Freiflächengestaltungsplan vom … Februar 2025 wurde zusätzlich ausdrücklich zum Bestandteil der Baugenehmigung gemacht (Nr. II des Ergänzungsbescheids). In den Gründen des Bescheids wird u.a. abschließend ausgeführt, dass hinsichtlich der Dachüberstände ein Überschreiten der Baugrenze nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden könne und es somit einer Befreiung nicht bedürfe.

12
Die Kläger haben am … Mai 2025 den Ergänzungsbescheid in die Klage einbezogen und im Wesentlichen wiederholt, dass die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Baugrenzen im nördlichen Teil des Vorhabengrundstücks rechtswidrig sei. Es sei die Intention des Bauausschusses der Stadt gewesen, jegliche Überbauung der nördlichen Baugrenze auszuschließen. Die Stadt habe zwar zu den Befreiungen das Einvernehmen erteilt; der Bürgermeister habe dies jedoch nicht als Angelegenheit der laufenden Verwaltung alleine entscheiden dürfen.

13
Am 17. Juli 2025 führte die Kammer eine weitere mündliche Verhandlung in beiden Streitsachen (M 11 K 22.4303 und M 11 K 22.4255) durch. In der mündlichen Verhandlung führte der Beklagtenvertreter zu Protokoll aus, das die Zulassungsentscheidung nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die im Bereich der nördlichen Baugrenze liegenden Hauseingangstreppen und Überdachungen sowie die Dachüberstände der Gebäude gemäß dem Freiflächengestaltungsplan betreffe. Zur ergänzenden Begründung gab er zu Protokoll, dass wegen der Lage dieser Bauteile jenseits der Erschließungsstraße die nördlichen Nachbarn

nicht in ihren Rechten beeinträchtigt seien. Wegen der Geringfügigkeit werde auf die Vermaßung im Freiflächengestaltungsplan verwiesen. Zu einer Entscheidung kam es nicht, weil die Kläger beider Verfahren Befangenheitsanträge gegen die Kammer stellten. Diese wurden in der Folge zurückgewiesen.

14
Mit Schriftsatz vom … Oktober 2025 wiesen die Kläger erneut darauf hin, dass das Vorhaben die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen nicht einhalte und die Baugrenzen verschoben worden seien. Es sei zwar richtig, dass dieser Grundstücksteil nicht an das Grundstück der Kläger angrenze, allerdings diene die Vermaßung der Positionsbestimmung der Baugrenzen und Gebäude insgesamt. Dies bedeute, dass die Gebäude auch am Grundstück der Kläger nicht so stünden, wie der Bebauungsplan dies vorsehe. Die Zulassung der Überschreitung der Baugrenzen könne nicht auf § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO gestützt werden. Selbst wenn man davon ausginge, dass die Baugrenzen im Freiflächengestaltungsplan korrekt dargestellt seien, liege keine nur geringfügige Überschreitung vor. Jedenfalls sei die Entscheidung ermessensfehlerhaft, weil das Landratsamt nicht berücksichtigt habe, dass die Nichtüberschreitung der Baugrenzen aus Gründen des Nachbarschutzes Ziel der konkreten Planung gewesen sei. Die Stadt S* … habe im nördlichen Bereich keinesfalls eine Baugrenzenüberschreitung zulassen wollen. Auch Hauseingangstreppen, Überdachungen sowie Dachüberstände könnten optisch und tatsächlich drückende Wirkung haben.

15
In der abschließenden erneuten mündlichen Verhandlung am 23. April 2026 haben die Kläger beantragt,

die Baugenehmigung vom … August 2022 und den Ergänzungsbescheid vom … April 2025 aufzuheben.

16
Der Beklagte und die Beigeladene haben jeweils beantragt,

die Klage abzuweisen.

17
Wegen der beim Augenschein am 14. November 2024 getroffenen Feststellungen und der Verläufe der drei mündlichen Verhandlungen wird auf die drei Protokolle verwiesen. Im Übrigen wird wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands auf die Gerichts- und Behördenakten Bezug genommen.

18
Im Parallelverfahren M 11 K 22.4303 ist die Klage mit Urteil vom 23. April 2026 ebenfalls abgewiesen worden.

Entscheidungsgründe

I.

19
Die zulässige Klage ist unbegründet.

20
1. Die Kammer lässt offen, ob dem Erfolg der Klage bereits die Regelung in § 6 Satz 1 UmwRG entgegensteht, wonach bei Klagen gegen Entscheidungen nach § 1 Abs. 1 Satz 1 UmwRG die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel innerhalb einer Frist von 10 Wochen ab Klageerhebung angegeben werden müssen. Auf die Frage, ob diese Regelung hier einschlägig ist, kommt es nicht an, weil der angegriffene Bescheid unabhängig davon keine Rechte der Kläger verletzt (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

21
2. Die angefochtene Baugenehmigung ist nicht wegen der Verletzung von Normen rechtswidrig, die nach Art. 59 BayBO im hier einschlägigen vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen waren und die auch dem Schutz der Kläger zu dienen bestimmt sind. Die Kläger werden durch die angefochtene Baugenehmigung daher nicht in ihren Rechten verletzt (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

22
Nachbarn können eine Baugenehmigung nur dann mit Erfolg anfechten, wenn sie hierdurch in einem ihnen zustehenden subjektivöffentlichen Recht verletzt werden. Es genügt daher nicht, wenn eine

Baugenehmigung gegen Rechtsvorschriften des öffentlichen Rechts verstößt, die nicht – auch nicht teilweise – dem Schutz der Eigentümer benachbarter Grundstücke zu dienen bestimmt sind (zur sog. Schutznormtheorie vgl. z.B. Happ/Käß in Eyermann, VwGO, 17. Aufl. 2026, § 42 Rn. 89 ff. m. w. N.). Dementsprechend findet im gerichtlichen Verfahren aufgrund einer Nachbarklage keine umfassende Rechtmäßigkeitskontrolle statt. Die Prüfung beschränkt sich vielmehr darauf, ob durch die angefochtene Baugenehmigung drittschützende Vorschriften, die dem Nachbarn einen Abwehranspruch gegen das Vorhaben vermitteln, verletzt sind (vgl. BayVGH, B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 20 m. w. N.).

23
2.1 Zunächst können die gerügten formellen Mängel der Baugenehmigung der Klage nicht zum Erfolg verhelfen.

24
Die Vorschriften über das Genehmigungsverfahren, einschließlich der einzureichenden Bauvorlagen dienen nicht dem Schutz des Nachbarn, sondern nur dem öffentlichen Interesse an einem geordneten Verwaltungsverfahren (s. dazu insgesamt BayVGH, U.v. 23.11.2011 – 14 BV 10.1811 – juris Rn. 45 f. m.w.N.). Der Nachbar hat bereits keinen Anspruch darauf, dass der Bauherr einen Bauantrag einreicht, geschweige denn in jeder Hinsicht einwandfreie und vollständige Bauvorlagen (BayVGH, U.v. 28.6.1999 – 1 B 97.3174 – juris m.w.N.). Ebenso folgt keine Nachbarrechtsverletzung allein aus dem Umstand, dass eine etwaig erforderliche Befreiung oder Abweichung nicht beantragt oder erteilt wurde (zum sog. versteckten Dispens vgl. etwa: Battis/Krautzberger/Löhr, 16. Aufl. 2025, BauGB vor § 29 Rn. 64a; BayVGH, B.v. 5.9.2016 – 15 CS 16.1536 – juris Rn. 33). Auch das Erfordernis des gemeindlichen Einvernehmens ist nicht nachbar- oder drittschützend. § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist keine Schutznorm für die Bürger der Gemeinde, sondern nur für die Gemeinde selbst (BVerwG, B.v. 7.5.1997 – 4 B 73/97 – juris Rn. 6). Eine auf der Grundlage fehlerhafter Bauvorlagen erteilte Baugenehmigung kann vom Grundstücksnachbarn vielmehr nur dann mit Erfolg angegriffen werden, wenn durch die erteilte Baugenehmigung materielle Rechte des Nachbarn verletzt werden oder sich infolge der Mängel zumindest nicht mit der gebotenen Bestimmtheit feststellen lässt, ob das Vorhaben den maßgebenden nachbarschützenden Vorschriften entspricht (vgl. BayVGH, B.v. 10.4.2006 – 1 ZB 04.3506 – juris). Soweit die Kläger ursprünglich Unklarheiten in Bezug auf den Freiflächengestaltungsplan rügten, wurde mit dem Ergänzungsbescheid vom … April 2024 unmissverständlich klargestellt, dass der Freiflächengestaltungsplan vom … Februar 2025 Gegenstand der erteilten Baugenehmigung ist. Durch diesen Ergänzungsbescheid wurde zudem die fehlende Darstellung der Baugrenzen in der ursprünglichen Eingabeplanung geheilt.

25
2.2 Auch in materiellrechtlicher Hinsicht verletzt die angefochtene Baugenehmigung keine Nachbarrechte der Kläger.

26
2.2.1 Das Vorhaben verletzt zu Lasten der Kläger zunächst keine drittschützenden Vorschriften des Bauplanungsrechts, wobei offenbleiben kann, ob der Bebauungsplan – wie von der Klägerseite ursprünglich gerügt – unwirksam ist.

27
(1) Im Falle der Wirksamkeit des Bebauungsplans sind die darin festgesetzten nördlichen Baugrenzen der drei nördlichen Baufenster zugunsten der nördlich angrenzenden Nachbarn und damit auch der Kläger zwar ausnahmsweise drittschützend. Nachbarrechte der Kläger werden dennoch nicht verletzt, weil die Zulassung des Vorhabens nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässig ist.

28
a) Die im Bebauungsplan festgesetzten nördlichen Baugrenzen der drei nördlichen Baufenster sind zugunsten der nördlich angrenzenden Nachbarn ausnahmsweise drittschützend.

29
aa) Festsetzungen in einem Bebauungsplan nach § 23 BauNVO über die überbaubare Grundstücksfläche sind nicht stets drittschützend, sondern nur dann, wenn die Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit diesen Festsetzungen eine solche Wirkung zukommen lassen wollte (stRspr., z.B. BVerwG, B.v. 13.12.2016 – 4 B 29.16 – juris Rn. 5). Im vorliegenden Fall ergibt sich der Wille der Gemeinde, der nördlichen Baugrenze der nördlichen Baufenster drittschützende Wirkung beizumessen, hinreichend aus einer

Gesamtschau von Text, Begründung und Entstehungsgeschichte des Bebauungsplans. § 5 Nr. 5.4 Satz 1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans enthält die Regelung, dass „untergeordnete, nicht abstandsflächenrelevante Vorbauten gemäß Art. 6 Abs. 8 Satz 2 BayBO (Balkone und eingeschossige Erker)“ auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen. Im Entwurfsstadium des Bebauungsplans fehlte zunächst noch die jetzt in § 5 Nr. 5.4 Satz 2 des Bebauungsplans enthaltende ergänzende Regelung, dass hiervon „die nördliche Baugrenze der nördlich konzipierten Gebäude“ ausgenommen ist. Diese Regelung ist auf ausdrücklichen Wunsch der nördlich angrenzenden Nachbarn nachträglich aufgenommen worden, wobei der Formulierungsvorschlag wörtlich übernommen wurde und im entsprechenden Protokoll über die Sitzung des Bauausschusses vom 2. Februar 2021 festgehalten ist, dass der „Anregung entsprochen“ werden könne (vgl. Bl. 136 d. Gerichtsakte des Parallelverfahrens M 11 K 22.4303 – GA). Soweit von Nachbarseite anschließend weiter moniert, dass auch die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt werden solle. Auch diesem Einwand trug der Bauausschuss in der weiteren Sitzung vom 13. April 2021 Rechnung (vgl. Bl. 175 d.GA) und nahm einen Zusatz auch in die Begründung des Bebauungsplans (vgl. Bl. 196 d.GA) auf. Aus diesem Ablauf, der in Text, Begründung und den Ausschussprotokollen Niederschlag gefunden hat, kommt hinreichend zum Ausdruck, dass die Gemeinde der nördlichen Baugrenze nicht allein städtebauliche Wirkung, sondern zusätzlich auch drittschützende Wirkung zugunsten der nördlichen Nachbarn zukommen lassen wollte.

30
Die Einhaltung sonstiger Baugrenzen, welche dem klägerischen Grundstück nicht gegenüberliegen, können die Kläger dagegen nicht rügen. Dies gilt insbesondere in Bezug auf die von der Klägerseite angesprochenen Terrassen auf der Südseite der drei Gebäude, welche die Kläger in keiner Weise tangieren. Auch aus der Begründung oder Historie des Bebauungsplans lässt sich insoweit nicht herleiten, dass die nördlich angrenzenden Nachbarn eine Einhaltung aller Baugrenzen des Baugebiets beanspruchen könnten.

31
bb) Das genehmigte Vorhaben verletzt durch die Zulassung einer Überschreitung der festgesetzten nördlichen Baugrenzen gleichwohl keine Rechte der Kläger.

32
Die genehmigten Eingabepläne sehen vor, dass die nördlichen Außenwände der drei nördlichen Häuser einen Abstand von 7 m zur nördlichen Grundstücksgrenze einhalten, was den Vorgaben des Bebauungsplans in Bezug auf die nördlichen Baugrenzen der drei nördlichen Baufenster entspricht, der diese Baufenster nach den Maßangaben in der Planzeichnung in eben diesem Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt hat. Soweit die Kläger – ausgehend von der Eintragung des Abstands in Richtung der S* … Straße im Bereich der südwestlichen Gebäudeecke des nordwestlichen Baufensters – eine insgesamt verschobene Darstellung der Baugrenzen im Freiflächengestaltungsplan vermuten, betrifft dies die Kläger schon deshalb nicht, weil der zu ihrem Grundstück eingetragene Abstand in den Bauplänen mit 7 m vermaßt ist und das Vorhaben mit diesem Abstand genehmigt wurde. Lediglich ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die unterschiedliche Abstandsangabe möglicherweise auf die im Freiflächengestaltungsplan dargestellte, begrünte Schallschutzwand zurückzuführen ist, deren Tiefe von der 3 m-Angabe mitumfasst ist.

33
Überschritten wird die nördliche Baugrenze der drei Baufenster jeweils in einer Tiefe von 1 m durch den Dachüberstand der jeweiligen Gebäude und die an den nördlichen Außenwänden jeweils vorgesehenen Hauseingangstreppen mit Eingangsüberdachung. Dass die Baugenehmigung in der Fassung des Ergänzungsbescheids diese Gebäudeteile außerhalb der drittschützenden nördlichen Baugrenze der drei nördlichen Baufenster zulässt, verletzt keine Rechte der Kläger, weil diese Zulassung in § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ihre Rechtsgrundlage findet.

34
cc) Nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Soweit die Kläger meinen, die Anwendung dieser Vorschrift sei durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wirksam ausgeschlossen worden, kann dem nicht beigepflichtet werden. Die Gemeinde kann diese Regelung schon deshalb nicht wirksam ausschließen, weil ihr hierfür die Festsetzungsbefugnis fehlt. Die Gemeinde hat nach § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. Abs. 2 Satz 3

BauNVO lediglich die Möglichkeit, über die Zulassungsmöglichkeit nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO hinaus im Bebauungsplan weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorzusehen. Nach dem Wortlaut des § 23 Abs. 3 BauNVO ist sie jedoch nicht befugt, die Zulassungsmöglichkeiten nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO einzuschränken oder auszuschließen. Dieses bereits aus dem Wortlaut folgende Ergebnis bestätigt zusätzlich die in engem Zusammenhang mit § 23 Abs. 3 BauNVO stehende Regelung in § 23 Abs. 5 BauNVO, bei der der Verordnungsgeber bei Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und anderen baulichen Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt hat, durch Festsetzung im Bebauungsplan die grundsätzlich gegebene Zulässigkeit solcher Anlagen außerhalb der Baugrenzen einzuschränken oder auszuschießen („Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, …“). § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO steht damit nicht zur Disposition der Gemeinde (ebenso BeckOK BauNVO/Hornmann, 46. Ed. 15.7.2026, BauNVO § 23 Rn. 54; Bönker/Bischopink/Schilder, 5. Ed. 1.12.2025, BauNVO § 23 Rn. 22; Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Blechschmidt, 162. EL Januar 2026, BauNVO § 23 Rn. 39; König/Roeser/Stock/Petz, 6. Aufl. 2025, BauNVO § 23 Rn. 23).

35
i) Die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO liegen vor. Die Dachüberstände, die Hauseingangstreppen und die Vordächer über den Hauseingangstüren sind jeweils „Gebäudeteile“ und ihr Vortreten vor die Baugrenze ist auch „geringfügig“ i.S. dieser Vorschrift.

36
Die Dachüberstände, die Hauseingangstreppen und die Vordächer der Hauseingangstüren haben ausweislich der Vermaßung im genehmigten Freiflächengestaltungsplan (Stand 17. Februar 2025) jeweils eine Tiefe von 1 m und ragen somit um dieses Maß über die jeweilige Baugrenze hinaus. Die sonstigen Dimensionen der Hauseingangstreppen, insbesondere welche Breite der Außenwand sie in Anspruch nehmen, kann man aus der Eingabeplanung ohne weiteres mit dem Lineal herausmessen.

37
Nach Ansicht der Kammer handelt es sich hier insgesamt um ein nur geringfügiges Vortreten i.S.d. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO. Aus dem Umstand, dass die jeweils ca 3,5 m breiten Hauseingangstreppen bei allen drei Gebäuden insgesamt jeweils mehr als ein Drittel der Außenwand des jeweiligen Doppel-/Reihenhauses in Anspruch nehmen und deshalb nicht nach Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO abstandsflächenrechtlich irrelevant sind, folgt nichts Gegenteiliges. Zwar wird für die Frage, ob ein Vortreten von Gebäudeteilen geringfügig i.S.d. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist, verbreitet der Rückgriff auf das Abstandsflächenrecht für sachgerecht gehalten (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Blechschmidt, 162. EL Januar 2026, BauNVO § 23 Rn. 41; König/Roeser/Stock/Petz, 6. Aufl. 2025, BauNVO § Rn. 25 m.w.N.). Dieses kann letztlich jedoch nur Anhaltspunkte liefern (so ausdrücklich König/Roeser/Stock/Petz, a.a.O.). Da es sich bei § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO um eine Vorschrift des Städtebaurechts handelt, ist letztlich immer die städtebauliche Wirkung ausschlaggebend (so ausdrücklich BayVGH, B.v. 28.6.2010 – 1 B 09.1911 – juris Rn. 62; Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Blechschmidt, 162. EL Januar 2026, BauNVO § 23 Rn. 41; König/Roeser/Stock/Petz, 6. Aufl. 2025, BauNVO § 23 Rn. 25; in der Sache ebenso BeckOK BauNVO/Hornmann, 46. Ed. 15.7.2026, BauNVO § 23 Rn. 46: „städtebauliche Situation des Einzelfalls“). Im vorliegenden Fall ist insoweit vor allem von Bedeutung, dass die vortretenden Gebäudeteile – anders als etwa Erker oder Balkone – keine Wohnraum- oder Wohnflächenerweiterung beinhalten, die Baumasse der vortretenden Gebäudeteile gegenüber der Baumasse des jeweiligen Gesamtgebäudes sehr geringfügig ist und nicht zuletzt auch der durchgeführte Augenschein gezeigt hat, dass in städtebaulicher Hinsicht der nördliche Abschluss der Gebäude maßgeblich durch die jeweilige Gebäudeabschlusswand und nicht durch die vortretenden Bauteile geprägt wird.

38
ii) Der Beklagte hat, wie er in der mündlichen Verhandlung vom 17. Juli 2025 zu Protokoll klarstellte, die Zulassung des Vortretens der drei Gebäudeteile (Dachüberstand, Hauseingangstreppen und Haustürüberdachung) auf § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO gestützt. Dass der Ergänzungsbescheid vom … April 2025 insoweit noch auf eine Befreiung abstellte – allerdings ohne deren Rechtsgrundlage, § 31 Abs. 2 BauGB, explizit zu erwähnen –, ist unschädlich. Entscheidungen nach § 31 Abs. 2 BauGB und nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO liegen jeweils im Ermessen der Behörde. Dieses Ermessen wurde im Ergänzungsbescheid vom … April 2025 auch betätigt, wie aus dessen Gründen ohne weiteres hervorgeht, so dass die Ausführungen des Beklagten in der mündlichen Verhandlung vom 17. Juli 2025, weshalb das

Vortreten vor die Baugrenze zugelassen werde, auch Ermessensergänzungen i.S. § 114 Satz 2 VwGO und keine erstmalige Ermessensausübung sind. Die Ermessensausübung ist insgesamt rechtsfehlerfrei. Es ist nicht ersichtlich, dass der Beklagte zu Lasten der Kläger einen wesentlichen Gesichtspunkt außer Acht gelassen oder fehlgewichtet hätte.

39
iii) Unabhängig davon haben die Kläger als Grundstücksnachbarn ohnehin keinen Anspruch auf eine ermessensfehlerfreie Entscheidung über die Erteilung einer Zulassung nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO. Nach der Rechtsprechung des BVerwG haben Nachbarn, die sich auf einen Gebietserhaltungsanspruch stützen können, in den Fällen, in denen die tatbestandlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung vorliegen, keinen Anspruch darauf, dass hierüber ermessensfehlerfrei nach § 31 Abs. 1 BauGB entschieden wird (BVerwG, U.v. 29.3.2022 – 4 C 6.20 – juris Rn. 19 ff.). Nach Ansicht der Kammer ist damit die vorliegende Situation, in der eine bestimmte Baugrenzenfestsetzung (ausnahmsweise) drittschützend ist, aber die tatbestandlichen Voraussetzungen für die Zulassung des Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze vorliegen, vergleichbar. Genauso wie bei Vorliegen der tatbestandlichen Voraussetzungen die Zulassung einer nur ausnahmsweise zulässigen Art der baulichen Nutzung den Gebietscharakter unangetastet lässt (BVerwG a.a.O.), lässt das Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze den Charakter der Baugrenze unangetastet, weil zu diesem Charakter gehört, das ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden kann. Im Unterschied zur Situation beim Gebietserhaltungsanspruch kommt sogar noch hinzu, dass die Regelung in § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nicht zur Disposition der Gemeinde steht (s.o.), während bei der Art der baulichen Nutzung die Gemeinde grundsätzlich die Möglichkeit hat, den Kreis der nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen einzuschränken (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Die Möglichkeit, ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zuzulassen, ist damit einer Baugrenzenfestsetzung stets immanent, die Zulassung einer nach der BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungsart dem Baugebiet nur dann, wenn die Gemeinde in Bezug auf das Baugebiet keine andere Regelung im Bebauungsplan getroffen hat. Hinzukommt, dass die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO auch nicht daran anknüpfen, ob eine Baugrenzenfestsetzung – wie häufig – einen Grundzug der Planung i.S.d. § 31 Abs. 2 BauGB darstellt. Auch daran wird deutlich, dass die Möglichkeit, ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zuzulassen, den Charakter einer Baugrenze unangetastet lässt.

40
Insgesamt sind Nachbarn somit selbst dann, wenn wie hier, eine Baugrenze ausnahmsweise drittschützend ist, nicht in ihren subjektiven Rechten verletzt, wenn die tatbestandlichen Voraussetzungen für eine Zulassung nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO vorliegen.

41
b) Soweit die Kläger der Auffassung sind, die Aufschüttung an der nördlichen Grundstücksgrenze überschreite die Vorgaben in Ziff. 6.3.1 des Bebauungsplans, trifft dies nicht zu. Dahinstehen kann daher auch, ob dieser nur gestalterischen Festsetzung (Ziff. 6.3 „Gestaltung der Außenanlagen“) überhaupt Drittschutz beizumessen ist. Der Bebauungsplan sieht danach eine Mindestaufschüttung von 1,20 m und eine Maximalaufschüttung von 1,40 m gemessen ab dem natürlichen Geländeniveau der nördlichen Grenze des Vorhabengrundstücks vor. Ausweislich des Konzeptschnitts A-A wurde seitens des Plangebers dabei angenommen, dass das bestehende Geländeniveau im Grenzbereich des nordöstlichen Baufensters bei etwa 724,00 m ü. NHN liegt. Ausweislich der genehmigten Eingabeplanung (vgl. Ostansicht des Hauses 7) soll das Gelände im Bereich der Stichstraße auf ein Geländeniveau von 725,40 m ü. NHN aufgeschüttet werden, sodass die Vorgabe des Bebauungsplans erfüllt wird (725,40 – 724,00 = 1,4). Aus dem Umstand, dass das seitens des Planfertigers aufgenommene Geländeniveau im Bereich der Grundstücksgrenze mit 723,93 m ü. NHN (Ostansicht Haus 7) bzw. 723,86 bis 723,96 m ü. NHN (Nordansicht Haus 6 und 7) um 4 bis max. 14 cm und damit nur sehr geringfügig niedriger liegt, folgt nichts anderes, zumal eine auf das natürliche Geländeniveau abstellenden Festsetzung zwangsläufig keine cmgenaue Festsetzung darstellt. Selbst wenn man ausgehend von dem tatsächlichen Geländeniveau der Eingabeplanung eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans für erforderlich hielte, würden die Grundzüge der Planung in keiner Weise tangiert und eine Befreiung wäre ohne weiteres städtebaulich vertretbar i.S.d. § 31 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Eine solche Befreiung wäre auch unter Würdigung nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Schutzwürdige Belange der Kläger werden im Falle einer um wenige cm erhöhten

Aufschüttung der in einem Abstand von 3 m zum klägerischen Grundstück verlaufenden Wegefläche nicht beeinträchtigt. Insbesondere erweisen sich weder die Nutzung der Wegefläche als solche (dazu nachfolgend) noch deren geringfügige Erhöhung als gegenüber den Klägern rücksichtslos.

42
Lediglich ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der klägerische Vortrag in der mündlichen Verhandlung, wonach der für das klägerische Grundstück geltende Bebauungsplan Nr. 62 ursprünglich einen (Bleistift-)Eintrag enthalten haben soll, wonach das Geländeniveau deutlich tiefer liege, nicht nachvollzogen werden kann. Der im BayernAtlas hinterlegte Bebauungsplan Nr. 62 in der gültigen Fassung vom 29. Mai 2001 weist – entsprechend dem „Konzeptschnitt A-A“ des gegenständlichen Bebauungsplans – für das klägerische Anwesen ein Geländeniveau von 724,01 aus. Anhaltspunkte für einen erheblichen Geländesprung ergeben sich daraus nicht; für das außerhalb seines Geltungsbereichs liegende Vorhabengrundstück kann der Bebauungsplan Nr. 62 von vornherein keine wirksamen Festsetzungen treffen. Maßgeblich für die Beurteilung des Vorhabens ist allerdings das Geländeniveau des Vorhabengrundstücks, sodass es auf den Geländeverlauf des klägerischen Grundstücks nicht ankommt. Selbst wenn die Stadt S* … das Gelände im Grenzbereich des Vorhabengrundstücks im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans fehlerhaft ermittelt haben sollte, würde dies im Übrigen allenfalls eine Fehlerhaftigkeit des Bebauungsplans, nicht aber der erteilten Baugenehmigung begründen.

43
c) Auf das weitere Vorbringen der Kläger, dass die von dem Vorhaben in Anspruch genommene Grundflächenzahl unzulässig sei, kommt es nicht an. Ob Festsetzungen im Bebauungsplan zum Maß der baulichen Nutzung drittschützend sind, hängt – ebenso wie Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (s.o.) – vom Willen der Gemeinde als Plangeberin ab (stRspr., z.B. BVerwG, U.v. 9.8.2018 – 4 C 7.17 – juris). Im vorliegenden Fall ergeben sich aus dem Bebauungsplan und dessen Begründung keine Hinweise darauf, dass die Gemeinde den Festsetzungen zur Grundflächenzahl eine drittschützende Wirkung zugunsten der außerhalb des Plangebiets gelegenen Nachbarn bemessen wollte.

44
d) Die Baugenehmigung in der Fassung des Ergänzungsbescheids verletzt zu Lasten der Kläger nicht das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme.

45
Das Maß der gebotenen Rücksichtnahme hängt von den besonderen Umständen des Einzelfalls ab. Bei der in diesem Zusammenhang anzustellenden Interessenabwägung ist ausschlaggebend, was dem Rücksichtnahmebegünstigten und dem zur Rücksichtnahme Verpflichteten nach der jeweiligen Situation, in der sich die betroffenen Grundstücke befinden, im Einzelfall zuzumuten ist. Im Rahmen einer Gesamtschau der von dem Vorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen sind die Schutzwürdigkeit des Betroffenen, die Intensität der Beeinträchtigung, die Interessen des Bauherrn und das, was beiden Seiten billigerweise zumutbar oder unzumutbar ist, gegeneinander abzuwägen (vgl. BVerwG, B.v. 10.1.2013 – 4 B 48.12 – juris Rn. 7). Eine Konfliktbewältigung auf der Grundlage des Rücksichtnahmegebots setzt dabei nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts voraus, dass der Bebauungsplan dafür noch offen ist. Daran fehlt es, wenn der in Frage stehende Nutzungskonflikt bereits auf der Ebene des Bebauungsplans abgewogen worden ist; in diesem Fall ist das Rücksichtnahmegebot bereits in der den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrundeliegenden Abwägung aufgegangen, es ist von der planerischen Abwägung gleichsam „aufgezehrt“.

46
Daran gemessen lässt sich vorliegend – auch ungeachtet dessen, dass die im Klageverfahren vorgebrachten Einwendungen ausweislich der vorgelegten Unterlagen im Wesentlichen bereits Gegenstand der Abwägung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans waren – kein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme feststellen.

47
aa) Von dem Vorhaben geht für die Kläger zunächst keine „erdrückende“ Wirkung aus.

48
Eine Rücksichtslosigkeit unter diesem Gesichtspunkt kommt nur bei nach Höhe und Volumen übergroßen Baukörpern in geringem Abstand zu benachbarten Wohngebäuden in Betracht (BayVGH, B.v. 22.11.2024 –

15 CS 24.1771 – juris Rn. 25; B.v. 20.3.2024 – 1 CS 24.4 – juris Rn. 9; B.v. 18.2.2020 – 15 CS 20.57 – juris Rn. 24). Sofern die Abstandsflächen eingehalten sind, scheidet regelmäßig ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot in Form einer erdrückenden Wirkung aus tatsächlichen Gründen aus. Dem Abstandsflächenrecht kommt insoweit Indizwirkung zu (BayVGH, B.v. 20.3.2024 – 1 CS 24.4 – juris Rn. 9; B.v. 4.10.2022 – 1 CS 22.1871 – juris Rn. 10; B.v. 18.2.2020 – 15 CS 20.57 – juris Rn. 24).

49
Im vorliegenden Fall liegt dem Grundstück der Kläger das „Doppelhaus“ im nordöstlichen Baufenster sowie der östliche Teil des Dreispänners gegenüber. Das Doppelhaus hat nur eine Breite von 12 m. Es verfügt über zwei Vollgeschosse mit einem darüberliegenden, nicht ausgebauten Pultdach mit geringer Neigung und einem teilweise freiliegenden Kellergeschoss. Die Entfernung der maßgeblichen nördlichen Außenwand zur Grundstücksgrenze beträgt 7 m und damit deutlich mehr als die geforderte Abstandsflächentiefe von 0,4 H. Der Dachüberstand von 1 m Tiefe ist abstandsflächenrechtlich nicht zu berücksichtigen (Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BayBO). Die Hauseingangstreppen sind aufgrund ihrer Gesamtbreite zwar abstandsflächenrechtlich beachtlich (s.o.). Da sie nur 1 m vor die Außenwand vorspringen, ihr Abstand zur Grundstücksgrenze also 6 m beträgt, halten auch sie die erforderlich Abstandsflächentiefe ohne weiteres deutlich ein, weil sie aufgrund der geringen Höhe des Brüstungsgeländers nur die Mindestabstandsflächentiefe von 3 m einhalten müssen. Entsprechendes gilt in Bezug auf den östlichen Teil des Dreispänners. Der durchgeführte Augenschein hat zwar gezeigt, dass das Grundstück der Kläger mit dem darauf befindlichen Wohnanwesen tiefer liegt als die gegenüberliegenden Gebäude in den insgesamt drei nördlichen Baufenstern des Vorhabengrundstücks. Eine erdrückende Wirkung war jedoch nicht ansatzweise erkennbar.

50
bb) Von dem Vorhaben gehen, wie der Augenschein ebenfalls gezeigt, auch keine unzumutbaren Einsichtsmöglichkeiten aus.

51
Das Bauplanungsrecht vermittelt keinen generellen Schutz vor unerwünschten Einblicken. Die Möglichkeit der Einsichtnahme ist städtebaulich grundsätzlich nicht relevant (vgl. BVerwG, B.v. 24.4.1989 – 4 B 72.89 – juris Rn. 7). In bebauten Bereichen gehört es zur Normalität, dass von benachbarten Grundstücken bzw. Gebäuden aus Einsicht in andere Grundstücke und Gebäude genommen werden kann (BayVGH, B.v. 4.7.2023 – 1 CS 23.940 – juris Rn. 13 f.). Auch über das Gebot der Rücksichtnahme wird in bebauten Ortslagen daher kein genereller Schutz des Nachbarn vor jeglichen (weiteren) Einsichtsmöglichkeiten vermittelt. Allenfalls in besonderen, von den Umständen des jeweiligen Einzelfalls geprägten Ausnahmefällen kann sich etwas anderes ergeben (vgl. BayVGH, B.v. 13.4.2018 – 15 ZB 17.342 – juris Rn. 15). Für einen solchen Ausnahmefall (z.B. unmittelbarer Einblick aus kürzester Entfernung auf besonders geschützte Räumlichkeiten wie das Schlafzimmer) ergeben sich vorliegend keinerlei Anhaltspunkte. Die dem Grundstück der Kläger gegenüber liegenden Gebäude verfügen auf der maßgeblichen Nordseite über keine Balkone. Die Fenster des Obergeschosses sind der höchste Punkt, von dem aus gewisse Einsichtsmöglichkeiten bestehen. Soweit von dort aus oder von den – nicht zum Verweilen dienenden – Hauseingangstreppen Einsicht auf das Grundstück der Kläger genommen werden kann, ist dies – ohne weiteres – als zumutbar hinzunehmen, zumal der Abstand der Gebäude und der Hauseingangstreppen zur Grundstücksgrenze verhältnismäßig groß ist (7 m bzw. 6 m). Darüber hinaus wäre den Klägern eine Selbsthilfe gegen Einblicke durch das Anbringen eines üblichen Sichtschutzes (z.B. Vorhänge, Jalousien etc.) möglich und zumutbar (vgl. dazu etwa BayVGH, B.v. 14.2.2018 – 15 CS 17.2549 – juris Rn. 10; BayVGH, B.v. 10.1.2020 – 15 ZB 19.425 – juris Rn. 17). Soweit die Kläger vortragen, dass sie aufgrund der Festsetzungen des für ihr Grundstück geltenden Bebauungsplans Nr. 62 keine Möglichkeit hätten, an ihrer südlichen Grundstücksgrenze eine entsprechend hohe Einfriedung als Sichtschutz herzustellen, besteht auch außerhalb der Errichtung von Einfriedungen durchaus die zumutbare Möglichkeit, durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Gartenbereichs Sichtschutzmöglichkeiten zu schaffen.

52
cc) Entgegen der Auffassung der Kläger ist das Vorhaben ist auch nicht wegen des aufgeschütteten Anwohnerwegs entlang der Nordgrenze des Vorhabengrundstücks und davon ausgehenden optischen und akustischen Immissionen rücksichtslos.

53

Bei dem genehmigten Anwohnerweg handelt es sich um eine 3 m breite Stichstraße, welche nicht direkt entlang der Grundstücksgrenze verläuft, sondern von dieser durch einen 3 m breiten Grünstreifen getrennt ist. Die Tiergarage kann über diesen Weg nicht angefahren werden und abgesehen von insgesamt vier Stellplätzen im Einmündungsbereich zur S* … Straße, die ca. 30 m von der südwestlichen Grundstücksecke der Kläger entfernt liegen, sind entlang dieses Wegs keine genehmigten Stellplätze vorhanden oder anfahrbar. Soweit auf diesem Weg ein Kraftfahrzeugverkehr stattfindet, dient dieser somit im Wesentlichen nur dazu, dass die Fahrzeuge unmittelbar an der Haustür be- und entladen werden bzw. Bewohner und Besucher dort ein- und aussteigen können. Insgesamt ist nicht erkennbar, dass die von der Benutzung dieser Stichstraße ausgehenden, dem privaten Wohnen zuzurechnenden Lärm- oder auch Lichtimmissionen durch Scheinwerfer dasjenige Maß überschreiten, das die Kläger in dieser durch Wohnnutzung geprägten Lage als sozialadäquat hinnehmen müssen.

54
dd) Soweit die Kläger schließlich rügen, dass sich der Parkplatzdruck in der Umgebung wegen der zu geringen Zurverfügungstellung von Besucherparkplätzen verschärft habe und Fahrzeuge „zuweilen“ vor der Garage der Kläger stünden, dringen sie auch damit nicht durch. Die Anforderungen an die Anzahl der notwendigen Stellplätze dienen ausschließlich dem öffentlichen Interesse an der Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen vom ruhenden Verkehr. Die mit einer Bebauung verbundenen Beeinträchtigungen und Unannehmlichkeiten durch den dadurch verursachten An- und Abfahrts- und Parkverkehr sind im Regelfall hinzunehmen. Das gilt auch dann, wenn sich die verkehrliche Situation gegenüber dem bisherigen Zustand verschlechtert. Die Grenze zur Rücksichtslosigkeit ist erst dann überschritten, wenn die Beeinträchtigungen und Störungen aufgrund besonderer örtlicher Verhältnisse das vorgenannte Maß handgreiflich überschreiten und sich in der Umgebung des Baugrundstücks als unzumutbar darstellen (vgl. BayVGH B.v. 4.7.2023 – 1 CS 23.940 – juris Rn. 16). Eine solche ausnahmsweise vorhabenbedingte Überlastung der Erschließungssituation ist weder substantiiert vorgetragen noch sonst ersichtlich. Das Vorhaben umfasst insgesamt elf Wohneinheiten und wird über eine TG-Zufahrt bzw. den Anwohnerweg von der S* … Straße aus erschlossen, während das klägerische Grundstück über die nördlich des Vorhabengrundstücks von der S* … Straße abzweigende Wegefläche (FlNr. 1189/25) erschlossen wird. Etwaige nicht ordnungsgemäß abgestellte Fahrzeuge führen zudem nicht dazu, dass die Kläger durch die Baugenehmigung in ihren Rechten verletzt werden. „Wildem Parken“ ist gegebenenfalls mit Mitteln des Ordnungsrechts zu begegnen (vgl. BVerwG, B.v. 6.12.2011 – 4 BN 20.11 – juris Rn. 5).

55
(2) Sollte der Bebauungsplans – wie von Klägerseite ursprünglich umfänglich vorgetragen – unwirksam sein, ergibt sich nichts anderes.

56
Die Kläger können sich in diesem Fall von vornherein nicht auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 95 berufen. Im Falle einer Wiederauflebens des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 5 „für das Gebiet zwischen der Marktoberdorfer und Altenstadter Strasse“ können die Kläger schon deshalb nichts für sich herleiten, weil der damalige Bebauungsplan, der auch den Bereich des klägerischen Grundstücks umfasste, dort kein Baufenster vorsah und für ein dortiges Wohnanwesen mithin auch keinen Drittschutz bezwecken konnte. Gemessen an § 34 BauGB vermittelt das Gebot des Einfügens (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB) nach dem Maß der baulichen Nutzung wie auch in Hinblick auf die Grundstücksfläche, welche überbaut werden soll, und das Erfordernis einer gesicherten Erschließung generell keinen Drittschutz (st.Rspr, vgl. etwa BayVGH B.v. 20.5.2020 – 9 ZB 18.2585 – juris Rn. 5). Als Wohnbauvorhaben fügt sich das Vorhaben seiner Art nach ohne Weiteres in die nähere Umgebung ein; die Anzahl der Wohneinheiten stellt kein Einfügenskriterium dar. Dessen ungeachtet trifft die klägerische Behauptung, in unmittelbarer Umgebung befände sich nur eine lockere Einfamilienhausbebauung schon angesichts des benachbarten Doppelhauses auf den FlNrn. 1189/22 und 1189/24 nicht zu. Für eine Verletzung nachbarlicher Rechte kommt es im Falle einer Unwirksamkeit des Bebauungsplans damit allein darauf an, ob das Vorhaben die mit dem Gebot des Einfügens geforderte Rücksichtnahme wahrt. Dies ist – wie oben ausgeführt – der Fall.

57
2.2.2 Die Baugenehmigung in der Fassung des Ergänzungsbescheids verletzt zu Lasten der Kläger schließlich auch keine im Prüfungsumfang liegenden drittschützenden Vorschriften des Bauordnungsrechts. Insbesondere hält das Vorhaben einschließlich der in einer Entfernung von 6 m zur Grundstücksgrenze

genehmigten Hauseingangstreppen die erforderlichen Abstandsflächen in Richtung des klägerischen Grundstücks ein.

II.

58
Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 und 3, § 162 Abs. 3 VwGO. Es entspricht der Billigkeit, das die Kläger auch die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen tragen, da diese einen Sachantrag gestellt und sich damit einem Kostenrisiko ausgesetzt hat.

III.

59
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.