VG München, Urteil v. 23.04.2026 – M 11 K 22.4303

Titel:

Drittschützende Baugrenze und geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen

Normenketten:

BauGB § 31 Abs. 1, Abs. 2
BauNVO § 1 Abs. 6 Nr. 1, § 14, § 23 Abs. 2 S. 3, Abs. 3 S. 2, S. 3, Abs. 5
BayBO Art. 6 Abs. 6 S. 1 Nr. 1, Nr. 2, Abs. 8 S. 2, Art. 59
GKG § 52 Abs. 1
RDGEG § 3, § 5
VwGO § 55a Abs. 1, Abs. 2, Abs. 3, Abs. 4, Abs. 5, Abs. 6, § 55d, § 67 Abs. 2 S. 1, Abs. 4 S. 4, S. 7, § 113 Abs. 1 S. 1, § 114 S. 2, § 124, § 124a Abs. 4

Leitsätze:

1. Festsetzungen eines Bebauungsplans über die überbaubare Grundstücksfläche sind nur dann drittschützend, wenn die Gemeinde ihnen eine solche Wirkung beimessen wollte, was sich aus einer Gesamtschau von Wortlaut, Begründung und Entstehungsgeschichte des Bebauungsplans ergeben kann (ebenso BVerwG BeckRS 2016, 110566). (Rn. 35 – 36) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die Möglichkeit, nach § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen vor eine Baugrenze zuzulassen, steht nicht zur Disposition der Gemeinde und kann durch Festsetzungen eines Bebauungsplans weder eingeschränkt noch ausgeschlossen werden (ebenso BayVGH BeckRS 2010, 31504). (Rn. 39 – 42) (redaktioneller Leitsatz)
3. Auch bei einer ausnahmsweise drittschützenden Baugrenze sind Nachbarn nicht in ihren subjektiven Rechten verletzt, wenn die tatbestandlichen Voraussetzungen für die Zulassung eines geringfügigen Vortretens nach § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO vorliegen. Das Gebot der Rücksichtnahme verlangt zudem nicht, dass der Bauherr eine für den Nachbarn günstigere Planungsalternative wählt; entscheidend ist allein, ob die Beeinträchtigungen des konkret genehmigten Vorhabens für den Nachbarn zumutbar sind (ebenso BVerwG BeckRS 2022, 18646). (Rn. 44 – 45) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbarklage gegen Baugenehmigung, drittschützende Wirkung einer Baugrenze, Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß, Gebot der Rücksichtnahme, Nachbarklage, Drittschutz, Baugrenze, Geringfügiges Vortreten, Rücksichtnahmegebot, Abstandsflächen, Interessenabwägung, geringfügiges Vortreten, planerische Alternative, Bebauungsplan

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. 1189/24 der Gemarkung S. , das mit einer von ihnen selbst bewohnten Doppelhaushälfte und einer Garage, die sich an der nördlichen Grundstücksgrenze

befindet, bebaut ist. Die andere Doppelhaushälfte grenzt östlich an diejenige der Kläger an (FlNr. 1189/22). Östlich davon befindet sich ein weiteres Einfamilienhaus auf der FlNr. 1189/7.

3
Südlich an diese drei Grundstücke grenzt das größere Grundstück FlNr. 1188 an (Vorhabengrundstück), welches zwischenzeitlich mit der FlNr. 1181/22 verschmolzen wurde und das im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 95 „Östlich der S. Straße II“ der Stadt S. (im Folgenden: Bebauungsplan) liegt. Dieser sieht für das Vorhabengrundstück insgesamt fünf 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:

4
„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.“

5
Das Grundstück der Kläger und die Grundstücke FlNrn. 1189/22 und 1189/7 liegen nicht im Umgriff dieses Bebauungsplans, sondern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62 „Östlich der S. Straße“.

6
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:

7
„II. Befreiungen:

8
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.“

9
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“, deren 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 des Anwohnerwegs sind ganz im Osten, wo der Weg in die S. Straße einmündet, zwei oberirdische Stellplätze genehmigt. Der äußere befindet sich gegenüber der Garageneinfahrt der Kläger, der andere gegenüber ihrer Garage. Südlich des Anwohnerwegs sind dort zwei weitere oberirdische Stellplätze genehmigt.

10
Die Kläger haben am 2. September 2022 Klage gegen die Baugenehmigung erhoben und zunächst im Wesentlichen geltend gemacht: Die Befreiung hätte nicht erteilt werden dürfen, weil die Baugrenzenfestsetzung im nördlichen Bereich nachbarschützend sei. Dies wurde eingehend unter Verweis auf die Entstehungsgeschichte des Bebauungsplans begründet. Es bestünden Bedenken gegen die Bestimmtheit der Befreiung. Das Vorhaben sei hinsichtlich der Grundflächenzahl nicht genehmigungsfähig. Die Außentreppen würden die Abstandsflächen nicht einhalten. Es wäre dem Bauträger zumutbar gewesen, auf diese Treppen im Norden zu verzichten.

11
Der Beklagte trat der Klage entgegen. Die Baugenehmigung sei mit dem Gebot der Rücksichtnahme vereinbar. Die nördliche Baugrenze sei nicht nachbarschützend. Die Außentreppen würden die Abstandsflächen einhalten.

12
Die Kammer hat am 14. November 2024 im vorliegenden Verfahren sowie im weiteren Klageverfahren (M 11 K 22.4255), dass die Eigentümer des Grundstücks FlNr. 1189/7 angestrengt hatten, 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.

13
Am 14. April 2025 beantragten die Kläger die Fortsetzung des Verfahrens, da die Verhandlungen mit der Beigeladenen gescheitert seien.

14
Mit Ergänzungsbescheid vom … April 2025 änderte das Landratsamt Nr. II des Ausgangsbescheids wie folgt ab:

15
„Befreiungen:

16
Von der Einhaltung der Baugrenzen werden folgende Befreiungen erteilt:

17
- Im Bereich der nördlichen Baugrenze der Häuser 1 – 7 für die Hauseingangstreppen und -überdachungen sowie den Dachüberstand gemäß Bemaßung des beigefügten Freiflächengestaltungsplans.

18
- Im Bereich der südlichen Baugrenzen der Häuser 1 – 11 für die Terrassen und Dachüberstände gemäß Darstellung und Bemaßung des beigefügten Freiflächengestaltungsplans.“

19
Der mit Prüfvermerk vom 23. 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.

20
Die Kläger haben am 8. Mai 2025 den Ergänzungsbescheid in die Klage einbezogen und in diesem und einem weiteren Schriftsatz ihre Ansicht, dass die Baugrenzenfestsetzung drittschützend sei, weiter vertieft. 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 hätte dies jedoch nicht als Angelegenheit der laufenden Verwaltung alleine entscheiden dürfen. Eine Erschließung der Gebäude wäre ebenso gut im Osten, Süden oder Westen möglich gewesen.

21
Die Beigeladene wandte sich nach Erlass des Ergänzungsbescheids erstmals schriftsätzlich gegen die Klage. Das Vorhaben entspreche genau dem, was von der Stadt gewollt gewesen sei. Mit der Regelung in § 5 Nr. 5.4 des Bebauungsplans sei nicht bezweckt worden, Dachüberstände und Hauseingangstreppen außerhalb der Baugrenzen auszuschließen.

22
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, dass 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.

23
Die Kläger vertieften anschließend ihr Vorbringen weiter. Soweit der Bebauungsplan Festsetzungen treffe, die die Möglichkeiten eines Vortretens begrenzten, gehe dies einer generellen Öffnung nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO vor. Eine Zulassung dürfe nicht dazu führen, dass das planerische Konzept unterlaufen werde und neue Spannungen erzeugt würden. Die Abweichungen seien auch nicht geringfügig. Der Bebauungsplan habe die Anwendung des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wirksam ausschließen können, was durch die Sitzungsprotokolle und die Begründung des Bebauungsplans belegt sei. Es gebe keine belastbaren Maßangaben zum Dachüberstand, zu den Treppen und den Überdachungen. Da die Festsetzung der Baugrenze erkennbar dem Schutz der Nachbarn diene, komme auch eine geringfügige Überschreitung nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nicht in Frage. Unabhängig davon seien die Kläger wegen der Verlagerung der Hauseingänge auf die Nordseite handfesten Beeinträchtigungen ausgesetzt.

24
Die Beigeladene vertiefte ebenfalls erneut ihr bisheriges Vorbringen.

25
In der abschließenden erneuten mündlichen Verhandlung am 23. April 2026 beantragten die Kläger,

26
die Baugenehmigung vom ... August 2022 und den Ergänzungsbescheid vom … April 2025 aufzuheben.

27
Der Beklagte und die Beigeladene beantragten jeweils,

28
die Klage abzuweisen.

29
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.

30
Im Parallelverfahren M 11 K 22.4255 ist die Klage mit Urteil vom 23. April 2026 ebenfalls abgewiesen worden.

Entscheidungsgründe

I.

31
Die zulässige Klage ist unbegründet.

32
Die angefochtene Baugenehmigung in der Fassung des Ergänzungsbescheids 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).

33
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.).

34
1. Das Vorhaben verletzt zu Lasten der Kläger keine drittschützenden Vorschriften, die die seine planungsrechtliche Zulässigkeit in Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen betreffen.

35
a) Die im Bebauungsplan festgesetzten nördlichen Baugrenzen der drei nördlichen Baufenster sind zugunsten der nördlich angrenzenden Nachbarn und damit auch der Kläger ausnahmsweise drittschützend.

36
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 Kläger nachträglich aufgenommen worden, wobei ihr Formulierungsvorschlag wörtlich übernommen wurde und im entsprechenden Protokoll über die Sitzung des Bauausschusses vom ... Februar 2021 festgehalten ist, dass der „Anregung entsprochen“ werden könne (vgl. S. 136 d. Gerichtsakte – GA). Die Kläger haben anschließend weiter moniert, dass auch die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt werden solle. Auch diesem Einwand trug der Bauausschuss in der weiteren Sitzung vom … April 2021 Rechnung (vgl. S. 175 GA) und nahm einen Zusatz auch in die Begründung des Bebauungsplans (vgl. S. 196 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.

37
b) Das genehmigte Vorhaben verletzt gleichwohl, soweit durch die drei nördlichen Gebäude die jeweilige nördliche Baugrenze der drei nördlichen Baufenster überschritten wird, keine Rechte der Kläger.

38
aa) 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. Überschritten wird die nördliche Baugrenze dieser drei Baufenster jeweils in einer Tiefe von 1m 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.

39
bb) 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).

40
cc) 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.

41
Soweit die Kläger bemängeln, diese Gebäudeteile seien in den Plänen nicht hinreichend vermaßt, folgt daraus weder, dass § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nicht anwendbar ist, noch gar, dass die Baugenehmigung an einer nachbarrechtrelevanten Unbestimmtheit leidet. Die Dachüberstände, die Hauseingangstreppen und die Vordächer der Hauseingangstüren haben ausweislich der Vermaßung im genehmigten Freiflächengestaltungsplan (Stand … 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.

42
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 3,5 m – bei der Doppelhaushälfte „Haus 1“ 3 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.

43
dd) 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.

44
ee) 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 Vortretens 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.

45
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.

46
2. Auf das 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.

47
3. Die Baugenehmigung in der Fassung des Ergänzungsbescheids verletzt zu Lasten der Kläger nicht das Gebot der Rücksichtnahme.

48
a) 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).

49
b) Davon ausgehend ist ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme zu verneinen.

50
aa) Von dem Vorhaben geht für die Kläger keine „erdrückende“ Wirkung aus.

51
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).

52
Im vorliegenden Fall liegt dem Grundstück der Kläger das „Doppelhaus“ im nordwestlichen Baufenster gegenüber. Das Haus 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.

53
Der durchgeführte Augenschein hat zwar gezeigt, dass das Grundstück der Kläger und ihre darauf befindliche Doppelhaushälfte tiefer liegen als das ihnen gegenüberliegende „Doppelhaus“ und die anderen beiden Häuser in den insgesamt drei nördlichen Baufenstern des Vorhabengrundstücks. Eine erdrückende Wirkung war jedoch nicht ansatzweise erkennbar.

54
bb) Von dem Vorhaben gehen, wie der Augenschein ebenfalls gezeigt, auch keine unzumutbaren Einsichtsmöglichkeiten aus. Das dem Grundstück der Kläger gegenüber liegende Gebäude verfügt 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 des Gebäudes und der Hauseingangstreppen zur Grundstücksgrenze verhältnismäßig groß ist (7 m bzw. 6 m).

55
cc) Das Vorhaben ist auch nicht wegen des entlang der genehmigten Gebäude verlaufenden Anwohnerwegs und den in der nordwestlichen Grundstücksecke situierten Stellplätzen rücksichtlos. Von den Stellplätzen sind die Kläger durch ihre eigene Garage abgeschirmt. Der Anwohnerweg verläuft nicht direkt entlang der Grundstücksgrenze, sondern ist von dieser durch einen 3 m breiten Grünstreifen getrennt. Die Tiefgarage kann über ihn nicht angefahren werden, da sich die Tiefgarageneinfahrt an anderer Stelle auf dem Vorhabengrundstück befindet. Abgesehen von vorgenannten Stellplätzen in der nordwestlichen Grundstücksecke sind entlang des Anwohnerwegs keine weiteren Stellplätze vorhanden oder über diesen anfahrbar. Soweit auf dem Anwohnerweg Kraftfahrzeugverkehr stattfindet, dient dieser somit im Wesentlichen nur dazu, dass diese 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 dieses Anwohnerwegs ausgehenden, dem privaten Wohnen zuzurechnenden Lärmimmissionen dasjenige Maß überschreiten, das die Kläger in dieser durch Wohnnutzung geprägten Lage als zumutbare Belastung hinnehmen müssen.

56
dd) Schließlich ist das Vorhaben auch nicht deshalb rücksichtlos, weil – wie die Kläger meinen – die Beigeladene auf die Hauseingangstreppen hätten verzichten oder die Eingangsbereiche der Häuser an anderen Stellen hätte vorsehen können. Das Gebot der Rücksichtnahme verlangt vom Bauherrn keine planerische Abwägungsentscheidung. Entscheidend ist allein, ob die Intensität der Beeinträchtigungen, die von dem Vorhaben, so wie es geplant bzw. genehmigt ist, ausgehen, noch zumutbar ist oder nicht. Im vorliegenden Fall ist eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme nicht festzustellen.

57
4. Die Baugenehmigung in der Fassung des Ergänzungsbescheids verletzt zu Lasten der Kläger auch keine im Prüfungsumfang liegenden drittschützenden Vorschriften des Bauordnungsrechts. Insbesondere hält das Vorhaben die erforderlichen Abstandsflächen in Richtung des klägerischen Grundstücks ein. Das Vorbringen der Kläger, dass die in einer Entfernung von 6 m zur Grundstücksgrenze genehmigten Hauseingangstreppen die erforderlichen Abstandsflächen nicht einhalten würden, ist unzutreffend (siehe 3 b aa).

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.