VG München, Urteil v. 09.11.2020 – M 8 K 20.2917

Titel:

Vorbescheid für Neubau einer Wohnanlage

Normenketten:

VwGO § 113 Abs. 5 S. 1
BayBO Art. 68 Abs. 1 S. 1 Hs. 1, Art. 71
BauGB § 34

Leitsätze:

Der Maßbestimmungsfaktor des Verhältnisses von bebauter zu Freifläche ist - anders als die Maßbestimmungsfaktoren Höhe, Geschosszahl und Grundfläche - nicht kumulativ, d.h. nicht auf die Referenzobjekte beschränkt anzuwenden, die in ihrer Höhe, Geschosszahl und Grundfläche mit dem Bauvorhaben vergleichbar sind. Vielmehr ist insoweit die gesamte maßgebliche nähere Umgebung zu betrachten. (Rn. 43 – 44)
1. Tatbestandsvoraussetzung des § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB ist allein das Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung, ohne dass das Gesetz dieses Einfügenserfordernis in Einzelaspekte bzw. Unterkriterien des Maßes der baulichen Nutzung aufspalten würde. Insofern stellt sich innerhalb eines Baugenehmigungsverfahrens die Frage nach einem Einfügen isoliert im Hinblick auf die Maßbestimmungsfaktoren Grundfläche sowie Verhältnis bebauter zu Freifläche nicht. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)
2. Welcher Bereich als „nähere Umgebung“ anzusehen ist, hängt davon ab, inwieweit sich einerseits das geplante Vorhaben auf die benachbarte Bebauung und sich andererseits diese Bebauung auf das Baugrundstück prägend auswirken. In der Regel gilt bei einem inmitten eines Wohngebiets gelegenen Vorhaben als Bereich gegenseitiger Prägung das Straßengeviert und die gegenüberliegende Straßenseite. (Rn. 34 – 35) (redaktioneller Leitsatz)
3. Im Rahmen des § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB dürfen künftige Ereignisse - wie eine mögliche Veränderung der Bebauungsstruktur - nicht bereits vorwegnehmend berücksichtigt werden. (Rn. 38) (redaktioneller Leitsatz)
4. Die Bebauungsdichte wird insbesondere durch die optisch unabhängig von den Grundstücksgrenzen gut wahrnehmbaren und die Wirkung der Bebauungsdichte deutlich beeinflussenden Gebäudeabstände und/oder die Größe der verbliebenen Gartenanteile in einem bestimmten Grundstücksbereich bestimmt. (Rn. 45) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Verpflichtungsklage auf Erteilung eines Vorbescheids, Zulässigkeit der Vorbescheidsfrage, nicht qualifiziert überplanter Innenbereich, Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung, Bestimmung der maßgeblichen näheren Umgebung, Verhältnis von bebauter zu Freifläche, Geltungsdauer, Gemarkung, Bebauung, Bauvorhaben, Baugenehmigungsverfahren, Baugenehmigung, Nutzung, Neubau, Wohngebiet, Vorhaben, Verwaltungsakt, Vergleich, Vorbescheid, Vorbescheidsfrage

Fundstelle:

BeckRS 2020, 33779

Tenor

I. Die Beklagte wird unter Aufhebung der Antwort auf die Vorbescheidsfrage 3 im Vorbescheid vom 4. Juni 2020 verpflichtet, die Vorbescheidsfrage 3 des Vorbescheidsantrags des Klägers vom 20. April 2020 (Eingangsdatum bei der Beklagten) positiv zu beantworten.

II. Die Beklagte hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

III. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des vollstreckbaren Betrags vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1
Der Kläger begehrt von der Beklagten die positive Beantwortung einer Vorbescheidsfrage betreffend den Neubau einer Wohnanlage mit acht Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück …straße 15, FlNr. …, Gemarkung … (= Vorhabengrundstück). Das Vorhabengrundstück steht im Eigentum des Klägers und seines Bruders.

2
Das Vorhabengrundstück liegt in einem im Nordosten von der … …straße, im Nordwesten von der …straße, im Südwesten von der Straße „Am …“ und im Südosten von der …straße begrenzten Geviert. Es ist 678 m^2 groß, liegt im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans, der eine straßenbegleitende, vordere Baugrenze und eine Straßenbegrenzungslinie festsetzt, und ist bislang mit einem L-förmigen, erdgeschossigen Bungalow mit Walmdach sowie einer Doppelgarage bebaut.

3
Vergleiche zur bestehenden baulichen Situation auf dem Vorhabengrundstück sowie zur Umgebungsbebauung folgenden Lageplan im Maßstab 1:1000:

(Lageplan aufgrund Einscannens möglicherweise nicht mehr maßstabsgetreu)

4
Am 15. Januar 2019 (Eingangsdatum bei der Beklagten) hatte der Kläger bereits die Erteilung eines Vorbescheids betreffend den Neubau eines Wohnhauses mit sechs Wohnungen (EG + OG + DG) und Tiefgarage auf dem Vorhabengrundstück beantragt, wobei unter anderem abgefragt wurde, ob das Vorhaben im Hinblick auf die geplante Grundfläche (Frage 2) und die geplante Wand- bzw. Traufhöhe (Frage 3) planungsrechtlich zulässig sei. Die Beklagte hatte mit Vorbescheid vom 2. Mai 2019 die Frage 3 positiv beantwortet und Frage 2 verneint. Zur Begründung war seitens der Beklagten ausgeführt worden, dass sich zwar in der maßgeblichen näheren Umgebung Gebäude mit vergleichbar großer bzw. größerer Grundfläche befänden, diese Bezugsfälle allerdings im Vergleich deutlich mehr Freiflächen aufwiesen, sodass sich das geplante Vorhaben wegen des Verhältnisses von bebauter zu unbebauter Fläche im Hinblick auf das Maß der Nutzung nicht einfüge. Dieser Vorbescheid war Gegenstand des Verfahrens M 8 K 19.2640.

5
Am 20. April 2020 (Eingangsdatum bei der Beklagten) beantragte der Kläger die Erteilung eines (weiteren) Vorbescheids betreffend den Neubau einer Wohnanlage mit acht Wohneinheiten (EG + OG + ausgebautes DG) und Tiefgarage auf dem Vorhaben-grundstück. Geplant ist dabei ein Baukörper mit einer Grundfläche von 229,9 m², einer Wandhöhe von 5,80 m bzw. 6,60 m und einer Firsthöhe von 11,17 m.

6
Konkret wurden folgende Vorbescheidsfragen gestellt:

Frage 1: Ist die Wandhöhe von 6,60 m (Hauptbaukörper) planungsrechtlich zulässig?

Frage 2: Ist die Bautiefe von 20,00 m gemäß Plandarstellung planungsrechtlich zulässig?

Frage 3: Ist die Grundfläche von 229,9 m² und die Grundflächenzahl von 0,34 gemäß Plandarstellung zulässig?

Frage 4: Ist die Dachneigung von 44° an den Längsseiten planungsrechtlich zulässig?

Frage 5: Ist die Dachneigung von 48° an den Stirnseiten planungsrechtlich zulässig?

Frage 6 Ist die Firsthöhe von 11,17 m gemäß Plandarstellung planungsrechtlich zulässig?

7
Ergänzend wurden Gebäude in der Umgebung unter Angabe von „GF“ und „GFZ“ als Bezugsfälle benannt. Dem Vorbescheidsantrag beigefügt waren zudem Angaben zu den Grundflächen von Grundstück und geplanten baulichen Anlagen, zur Grundflächenzahl und zum Volumen des geplanten Vorhabens.

8

Mit Schreiben vom 5. Mai 2020 wies die Beklagte den Kläger unter anderem darauf hin, dass die in Frage 3 angegebene bzw. abgefragte Grundfläche nicht der Plandarstellung entspreche. Außerdem seien die Balkone städtebaulich wirksam und zu berücksichtigen. Die Grundfläche betrage daher 231,7 m² zuzüglich ca. 17,5 m² Balkone.

9
Mit E-Mail vom 22. Mai 2020 teilte der Kläger durch seinen Entwurfsverfasser unter anderem mit, dass die in Frage 3 abgefragte Grundfläche auf 231,8 m² korrigiert worden sei. Die Grundfläche beinhalte nicht die Balkone; diese seien im Vorbescheid nicht vermaßt und würden im späterem Bauantrag auf eine Ausladung von 149 cm begrenzt. Bei den Bezugsfällen sei das Verhältnis von überbauter Fläche zu Grundstücksfläche angegeben. Bei Berücksichtigung der Nebengebäude (Garage und Rampe) entspreche der Bezugsfall …straße 10 dem Antrag auf Vorbescheid.

10
Mit Schreiben vom 2. Juni 2020 erläuterten die Verfahrensbevollmächtigten des Klägers gegenüber der Beklagten unter anderem, dass sich bei Betrachtung nur des durch die …straße, die … …straße, die …straße und die Straße „Am …“ umgrenzten Gevierts zwar eine geringfügig höhere rechnerische GRZ (rechnerische GRZ des Bauvorhabens von 0,34 zu einer rechnerischen GRZ von 0,32 auf dem Grundstück …straße 10) ergebe. Diese Überschreitung sei aber mit 0,02 äußerst geringfügig. Dabei sei auch zu beachten, dass im Rahmen des Einfügens nach § 34 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch nicht auf die Feinheiten der Berechnung nach der Baunutzungsverordnung abzustellen sei; maßgeblich sei alleine, ob und wie das Verhältnis der bebauten zur nicht bebauten Fläche nach außen hin in Erscheinung trete. Hinsichtlich des optischen Eindrucks könne neben dem Anwesen …straße 10 auch auf die Anwesen Am … 17 und …straße 9 und 11 verwiesen werden. Die Bebauung sei insoweit jedenfalls dadurch gekennzeichnet, dass zu den seitlichen Grenzen jeweils relativ geringe Abstande eingehalten würden, in etwa in der Breite von Garagen, und die hauptsächlichen Freibereiche auf den rückwärtigen Grundstücksflächen lägen. Genauso verhalte es sich auch bei dem Vorhaben des Klägers. Im Übrigen sei darauf hinzuweisen, dass der maßgebliche Umgebungsrahmen in unzulässiger Weise verkürzt würde, wenn man alleine auf die Bebauung in dem durch die …straße, die … …straße, die …straße und die Straße „Am …“ umgrenzten Geviert abstellen wollte. Man müsse beim Einfügen zum Maß der baulichen Nutzung und damit auch beim Einfügen hinsichtlich des Verhältnisses der bebauten zur nicht bebauten Grundstücksfläche auch das schräg gegenüberliegende Grundstück …straße 20a berücksichtigen, bei dem sich nachweislich eine höhere rechnerische GRZ ergebe. Ebenso berücksichtigt werden müsse die Bebauung auf der Nordwestseite der …straße, denn auch diese präge das hier maßgebliche Geviert. Diese Prägung sei zumindest relevant für die Frage, ob eine - unterstellte - Rahmenüberschreitung des Vorhabens des Klägers zu städtebaulichen Spannungen führe.

11
Mit Vorbescheid vom 4. Juni 2020 beantwortete die Beklagte die Vorbescheidsfragen 1, 2 und 6 positiv, erachtete die Fragen 4 und 5 als unzulässig und verneinte die Frage 3. Dabei wurde zunächst ausgeführt, dass sich die Zulässigkeit des beantragten Bauvorhabens planungsrechtlich nach § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch in Form einer straßenbegleitenden Baugrenze mit 5 m Vorgarten und im Übrigen nach § 34 Baugesetzbuch beurteile. Als städtebaulich maßgeblicher Bereich werde die Bebauung innerhalb des Gevierts zwischen der … …straße, der …straße, der Straße „Am …“ und der …straße mit Ausnahme der Bebauung entlang der … …straße (FINrn. …, …, …, … und …*) gesehen. Diese folge einem eigenen städtebaulichen Duktus, der über den Bebauungsplan Nr. … festgesetzt werde. Die Gebietskategorie des Grundstücks und der genannten näheren Umgebung entspreche dem eines Reinen Wohngebiets gemäß § 3 Baunutzungsverordnung. Das Ortsbild sei von Sattel- und Walmdächern geprägt. Vereinzelt gebe es Flachdächer.

12
Zur Begründung der Verneinung der Frage 3 nach der Zulässigkeit der Grundfläche von 231,80 m² und einer Geschoßflächenzahl von 0,34 gemäß Plandarstellung wurde unter anderem ausgeführt, dass sich in der maßgeblichen näheren Umgebung zwar Gebäude mit vergleichbar großer bzw. größerer Grundfläche fänden - wie bei der Bejahung von Frage 1 wurde als Bezugsfall die Bebauung des Grundstücks …straße 16 herangezogen -, dieser Bezugsfall allerdings im Vergleich deutlich mehr Freiflächen bei einem Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche von 0,25 (inklusive Balkone) aufweise. Die dargestellten Balkone träten städtebaulich deutlich in Erscheinung und seien daher aus Sicht der Genehmigungsbehörde zu

berücksichtigen. Insgesamt ergebe sich damit eine Grundfläche von 248,8 m² und ein Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche von 0,367. Sowohl das Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche für den Hauptbaukörper von 0,341 als auch das inklusive der Balkone von 0,367 übersteige den Umgebungsrahmen. Eine Kombination aus größter Grundfläche, Wand- und Firsthöhe mit Bezugsfall …straße 16 und dichtester Bebauung mit Bezugsfall …straße 10 sei nicht möglich. Die benannten Bezugsfälle …straße 7, 9, 17 und 19 gehörten nicht zur näheren Umgebung des Vorhabens und könnten daher nicht als Referenzobjekte herangezogen werden. Das geplante Vorhaben füge sich folglich wegen des Verhältnisses von bebauter zu unbebauter Fläche im Hinblick auf das Maß der Nutzung nicht in die nähere Umgebung ein. Es sei stattdessen geeignet, durch die weitere Verdichtung städtebauliche Spannungen in Form von ungewollter Bezugsfallwirkung auszulösen.

13
Der Vorbescheid wurde dem Kläger am 6. Juni 2020 zugestellt.

14
Mit Schriftsatz vom 2. Juli 2020, per Telefax eingegangen am selben Tag, im Original am 3. Juli 2020 erhob der Kläger durch seine Verfahrensbevollmächtigten Klage zum Bayerischen Verwaltungsgericht München, soweit die Vorbescheidsfrage 3 negativ beantwortet wurde.

15
Erläuternd wurde ausgeführt, dass allein streitig sei, ob sich der geplante Baukörper nach dem Verhältnis der bebauten zur nicht bebauten Fläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge. Bei einer angenommenen Grundfläche von 229,90 m² ergebe sich eine rechnerische GRZ von 0,338; bei einer angenommenen Grundfläche von 231,80 m² ergebe sich eine rechnerische GRZ von 0,342. Zudem wurde zur Klagebegründung auf das Schreiben vom 2. Juni 2020 sowie auf die Klagebegründung in dem den vorangegangenen Vorbescheid betreffenden Verfahren M 8 K 19.2640 Bezug genommen.

16
Dort ist mit Schriftsatz vom 3. Juli 2019 u.a. ausgeführt worden, dass die Annahme der Beklagten unzutreffend sei, dass auch bei der bei offener Bauweise beim Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung vorzunehmenden Betrachtung des Verhältnisses von bebauter Fläche zu umgebender Freifläche nur die Grundstücke maßgeblich seien, die mit einem mindestens gleich großen Baukörper bebaut seien, wie das Vorhabengrundstück bebaut werden solle. Dies lasse sich auch nicht damit rechtfertigen, dass bei der Überprüfung der Gebäudekubatur auf das Einfügen zum Maß der baulichen Nutzung ein „Rosinenpicken“ nicht zulässig sei. Bei der Prüfung des Kriteriums des Verhältnisses der bebauten Fläche zur umliegenden Freifläche handele es sich um ein zusätzliches, selbstständiges Einfügenskriterium im Rahmen des Einfügens nach dem Maß der baulichen Nutzung, das gewissermaßen eine allgemeine Begrenzung bewirken solle, um die jeweiligen Verhältnisse der gegebenen Siedlungsstruktur entsprechend zu berücksichtigen. Bezweckt werden solle mit diesem Kriterium die Steuerung der Gebietsstruktur hinsichtlich des Versiegelungsgrades durch Hauptgebäude. Deshalb spielten bei dieser Betrachtung alleine die Grundfläche des zu prüfenden Bauvorhabens und die Größe des Baugrundstücks sowie diese Parameter bei der übrigen prägenden Umgebung eine Rolle. In diesem Zusammenhang sei auch zu berücksichtigen, dass in der maßgeblichen Umgebung keine auch nur ansatzweise einheitliche Struktur ersichtlich sei. Sowohl hinsichtlich der Größe der Grundstücke wie hinsichtlich der Gebäudegröße sei die Umgebung vielmehr von einer großen Varianz geprägt. Dies bedinge dann aber auch einen entsprechenden Spielraum für den jeweiligen Bauherrn.

17
Mit Schriftsatz vom 5. August 2020 wurde zur weiteren Klagebegründung im Verfahren M 8 K 19.2640 u.a. ergänzend vorgetragen, dass das Kriterium des Verhältnisses der bebauten Fläche zur umliegenden Freifläche nach der insoweit eindeutigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nur bei offener Bebauung, also offener Bauweise relevant sei. Dies bringe zum Ausdruck, dass die Eigenart der näheren Umgebung bei offener Bauweise eben auch durch die um die Hauptgebäude liegenden Freiflächen geprägt werde. Insoweit werde die prägende Wirkung allerdings erzeugt durch die gesamte tatsächlich vorhandene Bebauung und bei entsprechend heterogener Bebauung eben auch durch die vorhandene Bebauung auf Grundstücken mit einem entsprechenden hohen relativen Nutzungsmaß. Die Gefahr, dass durch ein sog. Rosinenpicken Baukörper gebildet werden könnten, die in ihrer Gesamterscheinung, also ihrer Kubatur, in

der Umgebung bisher nicht vorhanden seien, sei bei der Prüfung des Verhältnisses der bebauten Fläche zur umliegenden Freifläche nicht zu besorgen.

18
Mit Schreiben vom 12. August 2020 beantragte die Beklagte,

die Klage abzuweisen.

19
Zur Begründung wurde auf die Begründung des Vorbescheids sowie die Klageerwiderung im Verfahren M 8 K 19.2640 verwiesen. Dort wurde insbesondere vorgetragen, dass die Frage nach der gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch zulässigen Grundfläche nicht ohne Berücksichtigung der anderen Maßfaktoren (Geschosszahl, Höhe sowie Verhältnis zur Freifläche) beantwortet werden könne. Schließlich seien für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung die prägenden Gebäude in der näheren Umgebung zueinander in Beziehung zu setzen. Demnach verbiete sich eine Kombination der in der maßstabsbildenden Umgebung bei einzelnen Gebäuden separat jeweils größten vorzufindenden Faktoren („Rosinentheorie“). Insofern verbiete es sich auch, den Maßfaktor „Verhältnis zur Freifläche“ separat von den anderen Maßfaktoren zu betrachten. Ein Bebauungsgrad von beispielsweise 37% trete bei einem großen Gebäude naturgemäß ganz anders nach außen in Erscheinung als bei einem kleinen Gebäude. Somit eigneten sich die vom Kläger genannten Gebäude nicht als Referenzobjekte für das streitgegenständliche Bauvorhaben, da sie mit diesem nicht in allen Maßfaktoren vergleichbar seien. Dies gälte im Übrigen auch dann, wenn der Maßfaktor „Verhältnis zur Freifläche“ separat von den anderen Maßfaktoren zu betrachten wäre. Die erkennende Kammer habe die relevante nähere Umgebung für den Maßfaktor „Verhältnis zur Freifläche“ in der Vergangenheit auf das Geviert beschränkt und die gegenüberliegenden Straßenseiten außer Betracht gelassen.

20
Mit weiterem Schriftsatz vom 28. Oktober 2020 betonte der Kläger nochmals, dass sich die Unzulässigkeit der sogenannten Rosinentheorie nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts allein auf die Beurteilung der Gebäudekubatur beziehe. Ohnehin wäre es auch weder städtebaulich noch mit Blick auf den Gleichheitsgrundsatz nachvollziehbar bzw. zu rechtfertigen, dass mit kleineren Gebäuden auf kleinen Grundstücken oder gar mehreren kleinen Gebäuden auf größeren Grundstücken ein höherer Versiegelungsgrad zulässig wäre als mit größeren Gebäuden. Soweit die Beklagte vertrete, dass beim Maßfaktor „Verhältnis zur Freifläche“ der Umgebungsrahmen anders zu ziehen sei als beim Maßfaktor Gebäudekubatur finde dies keinerlei Stütze in der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung. Nach der planersetzenden Funktion von § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch wäre eine solche Auffassung auch eindeutig gesetzeswidrig.

21
Das Gericht hat Beweis durch Einnahme eines Augenscheins über die Verhältnisse auf dem Grundstück …straße 15, FlNr. …, Gemarkung …, sowie in dessen Umgebung erhoben. Hinsichtlich der Einzelheiten dieses Augenscheins vom 9. November 2020 und der mündlichen Verhandlung vom gleichen Tag, an deren Ende der Kläger beantragte,

die Beklagte unter Aufhebung des Bescheids vom 4. Juni 2020 (* …*) hinsichtlich der Frage 3 zu verpflichten, den Vorbescheidsantrag des Klägers zum Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück FlNr. … der Gemarkung … - auch hinsichtlich der Frage 3 - zu genehmigen,

22
und die Beklagte beantragte,

die Klage abzuweisen,

23
wird auf die entsprechenden Niederschriften verwiesen.

24
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf den Inhalt der Akte dieses Verfahrens sowie des Verfahrens M 8 K 19.2640 und der von der Beklagten übermittelten Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

I.

25
Die zulässige Klage auf Verpflichtung der Beklagten, die Vorbescheidsfrage 3 des Vorbescheidstrags des Klägers vom 20. April 2020 unter Aufhebung der hierauf gegebenen Antwort im Vorbescheid vom 4. Juni 2020 positiv zu beantworten, hat auch in der Sache Erfolg. Der Kläger hat einen Anspruch auf positive Beantwortung dieser Vorbescheidsfrage (§ 113 Abs. 5 Satz 1 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO)).

26
Gemäß Art. 71 Satz 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) ist vor Einreichung eines Bauantrags auf Antrag zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens vorweg ein Vorbescheid zu erteilen. Als feststellender Verwaltungsakt stellt der Vorbescheid im Rahmen der vom Bauherrn gestellten Fragen die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die Gegenstand der Prüfung im Rahmen des einschlägigen Genehmigungsverfahrens sind, fest. Er entfaltet insoweit während seiner Geltungsdauer - in der Regel drei Jahre (Art. 71 Satz 2 BayBO) - Bindungswirkung für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren. Nach Art. 71 Satz 4 Halbsatz 1 i.V.m. Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO ist eine zulässige Vorbescheidsfrage positiv zu beantworten und der begehrte Vorbescheid zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben, soweit seine Zulässigkeit mit dem Vorbescheid abgefragt wird, keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Vorbescheidsverfahren zu prüfen sind.

27
1. Die vorliegend streitgegenständliche Vorbescheidsfrage 3 nach der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Grundfläche des auf dem Vorhabengrundstück geplanten Wohngebäudes mit acht Wohneinheiten ist zusammen mit den Vorbescheidsfragen 1 und 6 und den vorgelegten Bauvorlagen gerade noch als zulässige Vorbescheidsfrage nach dem Maß der baulichen Nutzung anzusehen.

28
a) Gegenstand eines Vorbescheidsantrags können nach Art. 71 Satz 1 BayBO (nur) einzelne Fragen - wenngleich davon auch eine Vielzahl - eines Bauvorhabens sein. Nach dem Sinn und Zweck des Vorbescheids, eine bindende Wirkung zu erzeugen, sind - jedenfalls soweit das in Rede stehende Vorhaben einer Baugenehmigung bedarf - einzelne Fragen des Bauvorhabens nur solche, über die entsprechend dem einschlägigen Prüfungsmaßstab in einer Baugenehmigung zu entscheiden ist (vgl. BayVGH, U.v. 14.2.2008 - 15 B 06.3463 - juris Rn. 14).

29
b) Unabhängig davon, ob für die vorliegend auf dem Vorhabengrundstück geplante Wohnanlage das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO oder das Baugenehmigungsverfahren nach Art. 60 BayBO einschlägig ist, gehört die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach §§ 29 ff. BauGB zum Prüfprogramm eines späteren Baugenehmigungsverfahrens (Art. 59 Satz 1 Nr. 1 lit. a, Art. 60 Satz 1 Nr. 1 BayBO). Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des vorliegend auf dem Vorhabengrundstück geplanten Wohngebäudes beurteilt sich - auch nach übereinstimmender Auffassung der Beteiligten - im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche zumindest teilweise nach § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem einfachen, eine vordere Baugrenze festsetzenden Bebauungsplan, hinsichtlich der Art der Nutzung nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und im Übrigen, d.h. insbesondere hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Die Zulässigkeit eines Vorhabens innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils setzt insofern voraus, dass es sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Dies ist der Fall, wenn es in der näheren Umgebung Referenzobjekte gibt, die bei einer wertenden Gesamtbetrachtung von Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bebauung auch nach dem Verhältnis zur Freifläche, vergleichbar sind (vgl. BVerwG, U.v. 8.12.2016 - 4 C 7.15 - juris Leitsatz 2, Rn. 20 unter Bezugnahme auf BVerwG, U.v. 23.3.1994 - 4 C 18.92 - juris Rn. 7; vgl. auch BVerwG, B.v. 14.3.2013 - 4 B 49.12 - juris Rn. 5; B.v. 3.4.2014 - 4 B 12.14 - juris Rn. 3; BayVGH, B.v. 14.2.2018 - 1 CS 17.2496 - juris Rn. 13).

30
c) Vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass die mit Frage 3 des Vorbescheidsantrags des Klägers vom 20. April 2020 abgefragte bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Grundfläche und Grundflächenzahl, auch wenn der Begriff „Grundflächenzahl“ entsprechend §§ 133, 157 Bürgerliches Gesetzbuch als „Verhältnis von bebauter zu Freifläche“ zu verstehen ist, isoliert betrachtet keine zulässige Vorbescheidsfrage ist. Denn sie betrifft gerade keine Frage, die sich als solche in einem folgenden Baugenehmigungsverfahren stellen

würde bzw. über die in einem folgenden Baugenehmigungsverfahren gemäß Art. 59 Satz 1 Nr. 1 lit. a bzw. Art. 60 Satz 1 Nr. 1 BayBO i.V.m. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB entschieden werden müsste. Sie kann daher auch im Rahmen eines Vorbescheidsverfahrens nicht in rechtlich verbindlicher Weise beurteilt und damit beantwortet werden (vgl. OVG Münster, U.v. 25.4.2018 - 7 A 165.16 - juris Rn. 53 ff.) bzw. ist keiner separaten Entscheidung zugänglich (vgl. Decker, in: Simon/Busse, BayBO, Art. 71 Rn. 73 <Stand: 98. EL Oktober 2009>). Bei der Beurteilung des Einfügens nach dem Maß der Nutzung gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist entsprechend dem aufgezeigten Maßstab eine wertende Gesamtbetrachtung vorzunehmen, bei der die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung in ihren Maßen, d.h. insbesondere den genannten, nach außen wahrnehmbar in Erscheinung tretenden Maßbestimmungsfaktoren Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bauweise auch hinsichtlich des Verhältnisses zur Freifläche, zueinander in Beziehung zu setzen sind, weil Gebäude ihre Umgebung nicht durch einzelne Maßbestimmungsfaktoren im Sinne des § 16 Abs. 2 BauNVO prägen, sondern ihre optische maßstabsbildende Wirkung durch ihr gesamtes Erscheinungsbild erzielen (vgl. BVerwG, U.v. 23.3.1994 - 4 C 18.92 - juris Rn. 7; B.v. 3.4.2014 - 4 B 12.14 - juris Rn. 3; U.v. 8.12.2016 - 4 C 7.15 - juris Rn. 17, 20; B.v. 25.7.2018 - 4 B 35.18 - juris Rn. 4). Deshalb stellt sich innerhalb eines Baugenehmigungsverfahrens die Frage nach einem Einfügen isoliert im Hinblick auf die Maßbestimmungsfaktoren Grundfläche sowie Verhältnis bebauter zu Freifläche nicht. Die Vorbescheidsfrage 3 vom 20. April 2020 nach der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der geplanten Grundfläche und des geplanten Verhältnisses von bebauter zu Freifläche betrifft auch kein einzelnes Tatbestandsmerkmal des insoweit einschlägigen bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsmaßstabs gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB, dessen Vorliegen im Rahmen eines Vorbescheids grundsätzlich abgefragt werden kann (vgl. VGH Mannheim, U.v. 8.12.1982 - 5 S 892/82 - juris Leitsatz 2; Decker in: Simon/Busse, BayBO, Art. 71 Rn. 73 <Stand: 98. EL Oktober 2009>). Denn Tatbestandsvoraussetzung des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist insofern allein das Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung, ohne dass das Gesetz dieses Einfügenserfordernis in Einzelaspekte bzw. Unterkriterien des Maßes der baulichen Nutzung aufspalten würde. Ein Vorbescheidsantrag ist daher hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung im Fall der insoweit gegebenen Einschlägigkeit von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht (weiter) aufteilbar (vgl. OVG Münster, U.v. 25.4.2018 - 7 A 165.16 - juris Rn. 63; das Verbot der Ausklammerung einzelner Maßfaktoren aus der bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Einfügens nach dem Maß der baulichen Nutzung bestätigend BVerwG, B.v. 25.7.2018 - 4 B 35.18 - juris Rn. 4).

31
Allerdings ist vorliegend zu berücksichtigen, dass der Kläger in den Fragen 1 und 6 seines Vorbescheidsantrags vom 20. April 2020 die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Wand- und Firsthöhe des geplanten Bauvorhabens ebenfalls abgefragt hat und sich aus den von ihm eingereichten Bauvorlagen die Zahl der geplanten Stockwerke (E + OG + ausgebautes Dachgeschoss) und deren Wirkung - aufgrund der Darstellung der Dachform und des Umfangs des Dachausbaus auch bezüglich des ausgebauten Dachgeschosses - entnehmen lassen. Vor diesem Hintergrund können die Vorbescheidsfragen 1, 3 und 6 in ihrer Zusammenschau unter Berücksichtigung der vorgelegten Pläne gerade noch als zulässige Vorbescheidsfrage nach der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der geplanten Wohnanlage hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung verstanden werden. Die Beklagte hat diese Einzelfragen zudem auch so verstanden. Dies ergibt sich vorliegend nicht nur aus der Klageerwiderung der Beklagten, sondern auch daraus, dass sie in dem dem streitgegenständlichen Vorbescheid vorangegangenen Vorbescheid vom 2. Mai 2019 die isolierte Frage nach der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der geplanten Grundfläche, die neben der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Fristhöhe sowie der Wand- und Traufhöhen gestellt worden war, mit der Begründung verneint hat, dass sich das geplante Vorhaben wegen des Verhältnisses von bebauter zu unbebauter Fläche im Hinblick auf das Maß der Nutzung nicht einfüge, und damit die bei der Prüfung des Einfügens nach dem Maß der baulichen Nutzung gebotene wertende Gesamtbetrachtung von Grundfläche, Geschosszahl und Höhe sowie des Verhältnisses von bebauter zu Freifläche vorgenommen hat. Die auf die Vorbescheidsfragen 1, 3 und 6 vom 20. April 2020 gegebenen bzw. zu gebenden Antworten sind infolgedessen in ihrer Zusammenschau ebenfalls als auf das Einfügen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung als solches bezogen zu verstehen.

32
2. Die nach den dargelegten Maßgaben in der Zusammenschau mit den Fragen 1 und 6 sowie den Bauvorlagen zulässige Frage 3 des Vorbescheidsantrags vom 20. April 2020 ist auch gemäß Art. 71 Satz 4 Halbsatz 1 i.V.m. Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO positiv zu beantworten, da dem geplanten

Bauvorhaben insoweit keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Vorbescheidsverfahren zu prüfen sind. Es fügt sich im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

33
a) Maßgeblicher Beurteilungsrahmen für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der streitgegenständlichen Wohnanlage nach dem Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Eigenart der näheren Umgebung. Der die nähere Umgebung bildende Bereich reicht so weit, wie sich die Ausführung des zur bauaufsichtlichen Prüfung gestellten Vorhabens auswirken kann und wie die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst (vgl. BVerwG, U.v. 26.5.1978 - 4 C 9.77 - juris Rn. 33; U.v. 5.12.2013 - 4 C 5.12 - juris Rn. 10; B.v. 20.8.1998 - 4 B 79.98 - juris Rn. 7; U.v. 8.12.2016 - 4 C 7.15 - juris Rn. 9; B.v. 27.3.2018 - 4 B 60.17 - juris Rn. 7), wobei darauf abzustellen ist, was in der Umgebung tatsächlich vorhanden ist (vgl. BVerwG, B.v. 27.3.2018 - 4 B 60.17 - juris Rn. 7).

34
aa) Welcher Bereich als „nähere Umgebung“ anzusehen ist, hängt davon ab, inwieweit sich einerseits das geplante Vorhaben auf die benachbarte Bebauung und sich andererseits diese Bebauung auf das Baugrundstück prägend auswirken (vgl. BayVGH, U.v. 18.7.2013 - 14 B 11.1238 - juris Rn. 19 m.w.N.). Daraus folgt, dass nicht nur die unmittelbare Nachbarschaft des Baugrundstücks zu berücksichtigen ist, sondern auch die Bebauung der weiteren Umgebung insoweit berücksichtigt werden muss, als auch diese noch prägend auf das Baugrundstück einwirkt (vgl. BVerwG, U.v. 26.5.1978 - 4 C 9.77 - juris Rn. 33). Wie weit diese wechselseitige Prägung reicht, ist eine Frage des Einzelfalls. Die Grenzen der näheren Umgebung lassen sich nicht schematisch festlegen, sondern sind nach der städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist (vgl. BVerwG, B.v. 28.8.2003 - 4 B 74.03 - juris Rn. 2; BayVGH, B.v. 16.12.2009 - 1 CS 09.1774 - juris Rn. 21; B.v. 27.9.2010 - 2 ZB 08.2775 - juris Rn. 4).

35
Die maßgebliche nähere Umgebung ist für jedes der in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgeführten Zulässigkeitsmerkmale gesondert zu ermitteln, weil die prägende Wirkung der jeweils maßgeblichen Umstände unterschiedlich weit reichen kann (vgl. BVerwG, B.v. 6.11.1997 - 4 B 172.97 - juris Rn. 5; B.v. 13.5.2014 - 4 B 38.13 - juris Rn. 7; U.v. 8.12.2016 - 4 C 7.15 - juris Rn. 9; BayVGH, B.v. 16.12.2009 - 1 CS 09.1774 - juris Rn. 21; U.v. 18.7.2013 - 14 B 11.1238 - juris Rn. 19; B.v. 14.2.2018 - 1 CS 17.2496 - juris Rn. 13). Bei den Kriterien Nutzungsmaß und überbaubare Grundstücksfläche ist der maßgebliche Bereich in der Regel enger zu begrenzen als bei der Nutzungsart (vgl. BVerwG, B.v. 13.5.2014 - 4 B 38.13 - juris Rn. 7; BayVGH, B.v. 16.12.2009 - 1 CS 09.1774 - juris Rn. 21 m.w.N.; U.v. 12.12.2013 - 2 B 13.1995 - juris Rn.15; B.v. 14.2.2018 - 1 CS 17.2496 - juris Rn. 13). Entscheidend bleiben in jedem Fall die tatsächlichen Verhältnisse im Einzelfall (vgl. OVG Münster, U.v. 1.3.2017 - 2 A 46/16 - juris Rn. 35 m.w.N.). In der Regel gilt jedoch bei einem inmitten eines Wohngebiets gelegenen Vorhaben als Bereich gegenseitiger Prägung das Straßengeviert und die gegenüberliegende Straßenseite (vgl. BayVGH, U.v. 10.7.1998 - 2 B 96.2819 - juris Rn. 25; B.v. 27.9.2010 - 2 ZB 08.2775 - juris Rn. 4; B.v. 30.1.2013 - 2 ZB 12.198 - juris Rn. 5; U.v. 24.7.2014 - 2 B 14.1099 - juris Rn. 20; B.v. 14.2.2018 - 1 CS 17.2496 - juris Rn. 16 f.; OVG Koblenz, U.v. 8.3.2017 - 8 A 10695/16 - Rn. 30). Dass diese (aufgrund der Umständen des konkreten Einzelfalls widerlegliche) Vermutung für die für das Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung maßgebliche nähere Umgebung grundsätzlich nicht gelten und vielmehr die gegenüberliegende Straßenseite aus der maßgeblichen näheren Umgebung grundsätzlich auszunehmen sein soll, ist - auch nach der Rechtsprechung der Kammer - nicht ersichtlich (vgl. BayVGH, U.v. 12.12.2013 - 2 B 13.1995 - juris Rn. 16; VG München, U.v. 25.1.2016 - M 8 K 14.5723 - juris Rn. 34; U.v. 22.1.2018 - M 8 K 16.3662 - juris Rn. 47 f., wo ausdrücklich auch bei der Betrachtung des Verhältnisses von bebauter zu Freifläche die gegenüberliegende Straßenseite miteinbezogen wird; zur Einschränkung des maßgeblichen Gevierts in Fällen der vorliegend nicht gegebenen Lage des Baugrundstücks im Gevierts- bzw. Blockinnern vgl. BayVGH, U.v. 8. Mai 2002 - 2 B 99.523 - Umdruck S. 5; VG München, U.v. 16.2.2004 - M 8 K 03.3815 - juris Rn. 24; U.v. 17.9.2007 - M 8 K 07.2383 - juris Rn. 20). Da bei Prüfung des Einfügens nach dem Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB - wie dargelegt - eine wertende Gesamtbetrachtung vorzunehmen ist, bei der die vorhandenen Gebäude „in der näheren Umgebung“ vorrangig im Hinblick auf ihre (absolute) Größe nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, bei offener

Bebauung zusätzlich nach ihrem Verhältnis zur umgebenden Freifläche zueinander in Beziehung zu setzen sind (vgl. BVerwG, U.v. 23.3.1994 - 4 C 18.92 - juris Rn. 7; U.v. 8.12.2016 - 4 C 7.15 - juris Rn. 20), erschließt es sich auch nicht, dass die „nähere Umgebung“ hinsichtlich des Maßbestimmungsfaktors des Verhältnisses der bebauten zur Freifläche anders zu bestimmen ist bzw. überhaupt bestimmt werden dürfte als hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung im Übrigen.

36
bb) Danach ist vorliegend das Quartier zwischen der … …straße im Nordosten, der …straße im Nordwesten, der Straße „Am …“ im Südwesten und der …straße im Südosten sowie die Bebauung südöstlich der …straße mit Ausnahme der Bebauung entlang der … …straße, d.h. der Bebauung auf den Grundstücken FlNrn. …, …, … und …, das grundsätzlich maßgebliche Quartier. Mangels Entscheidungserheblichkeit kann dahinstehen, ob das maßgebliche Quartier nach Südwesten bis zur Straße „Am …“ heranreicht oder aufgrund der Entfernung zum Baugrundstück und der überwiegend geringeren Größe der Grundstücke am südwestlichen Ende der …straße, an dem sich zudem abweichend vom sonstigen Geviert Reihenhäuser (* …straße 1-1b), Doppelhäuser (* …straße 2, 2a) bzw. grenzständig aneinandergebaute Einfamilienhäuser (Am … 15, 15a) häufen und die Bebauung insofern eine kleinteiligere Struktur aufweist, vor den Gebäuden …straße 1b und …straße 4 endet. Von der (grundsätzlichen) Maßgeblichkeit des beschriebenen Bereichs ging ausweislich des Vorbescheids vom 4. Juni 2020 zunächst auch die Beklagte aus, indem sie als maßgebliche Umgebung die Bebauung innerhalb des Gevierts zwischen der … …straße, der …straße, der Straße „Am …“ und der …straße mit Ausnahme der Bebauung entlang der … …straße (FlNrn. …, …, …, … und …*) nannte. Aus der expliziten Herausnahme auch des nicht an der … …straße, sondern auf der dem Vorhabengrundstück gegenüberliegenden Seite der …straße gelegenen Grundstücks FlNr. … folgt im Umkehrschluss, dass die Beklagte - jedenfalls zum Zeitpunkt des Erlasses des streitgegenständlichen Vorbescheids - auch die dortige Bebauung grundsätzlich zur städtebaulich maßgeblichen näheren Umgebung zählte. Das Gericht hat im Augenschein ebenfalls eine gegenseitige Prägung der nordwestlich und südöstlich der …straße situierten Bebauung wahrgenommen. Zwischen der Bebauung nordwestlich und südöstlich der …straße konnten keine wesentlichen Strukturunterschiede festgestellt werden. Der inklusive der beidseitigen Gehwege lediglich ca. acht Meter breiten …straße kommt keine trennende Wirkung zu. Es handelt sich hierbei um eine relativ schmale, aufgrund des nach dem Eindruck des Augenscheins üblichen Parkens auf einer Fahrbahnseite regelmäßig nicht einmal einen gleichzeitigen fließenden Begegnungsverkehr erlaubende Straße in einem (reinen) Wohngebiet. Offensichtlich wirkt somit auch die Bebauung nordwestlich und südöstlich der …straße in bauplanungsrechtlicher Hinsicht gegenseitig aufeinander ein. Zudem besteht eine klare Sichtbeziehung der Bebauung zueinander.

37
Dies gilt auch im Hinblick auf das Gebäude …straße 20a, FlNr. … Dessen Bebauung vermag entgegen der Auffassung der Beklagten die Bebauung des Vorhabengrundstücks ebenfalls zu prägen; gleichzeitig wirkt die Bebauung des Vorhabengrundstücks prägend auf dieses Grundstück ein. Für eine solche Wirkung ist es aufgrund der Maßgeblichkeit allein des tatsächlich Vorhandenen ohne jegliche Relevanz, ob das Grundstück …straße 20a im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt und ob die dort tatsächlich vorhandene Bebauung einen solchen verwirklicht (vgl. BVerwG, B.v. 10.7.2000 - 4 B 39.00 - juris Rn. 7; B.v. 24.11.2009 - 4 B 1.09 - juris Rn. 5; B.v. 27.3.2018 - 4 B 60.17 - juris Rn. 7). Ebenso wenig vermochte das Gericht im Rahmen des Augenscheins eine zwischen dem Anwesen …straße 20a und der restlichen Bebauung entlang der …straße verlaufende Zäsur des Bebauungscharakters erkennen, aufgrund derer die Bebauung des Grundstücks …straße 20a als nicht prägend für das Vorhabengrundstück anzusehen wäre. Ein dahingehender siedlungsstruktureller Unterschied kann insbesondere nicht daraus abgeleitet werden, dass auf Höhe des Gebäudes …straße 20a der vom Verkehr auf der … …straße verursachte Lärm noch deutlicher wahrnehmbar ist als auf südlich gelegeneren Grundstücken. Die die Immissionsbetroffenheit ist kein insoweit städtebaulich relevanter Faktor. Zwar konnte auch die Kammer im Rahmen des Augenscheins feststellen, dass die Bebauung unmittelbar entlang der … …straße (FlNrn. …, …, … und …*) sowohl hinsichtlich ihrer Kubatur und Lage - aufgrund ihrer Wand- bzw. Firsthöhen bzw. ihrer Grundfläche einheitlich massiv wirkende, an der bzw. nahe der jeweiligen nördlichen Grundstücksgrenze ohne Vorgartenbereiche errichtete Baukörper - als auch hinsichtlich ihrer Nutzung - nur im ersten Obergeschoss wohn- und ansonsten gewerblich genutzte Gebäude (FlNrn. …, … und …*) bzw. insgesamt als Anlage für Verwaltungen genutzte Gebäude (FlNr. …*) - im Gegensatz zu der durch die vorhandenen Vorgärten deutlich grüner wirkenden reinen Wohnbebauung entlang der …straße, der Straße „Am …“ sowie der

…straße eine andere städtebauliche Struktur aufweist. Dass diese andere Siedlungsstruktur der Bebauung entlang der … …straße aber auch das Grundstück …straße 20a, FlNr. …, umfasst, vermochte das Gericht nicht zu erkennen. Die …raße weist in diesem Bereich dieselbe geringe Breite auf wie im Bereich des Vorhabengrundstücks und im weiteren Verlauf nach Süden. Durch den (nicht einmal 15 Grad messenden) Knick, den die …straße an der südwestlichen Ecke des Grundstücks …straße 20a, FlNr. … macht, wird die Sichtbeziehung vom Grundstück …straße 20a auf die sich südwestlich anschließende Bebauung entlang der …straße und insbesondere auch auf das Vorhabengrundstück sowie umgekehrt nicht ansatzweise verschlechtert, sondern - wegen der Lage des Grundstücks …straße 20a in der „Außenkurve“ - tendenziell sogar verbessert. Obgleich die Grünflächen auf dem Grundstück …straße 20a, FlNr. …, infolge der Grundfläche der dortigen baulichen Anlagen insgesamt relativ gering sind, ist der Eindruck der Versiegelung durch den abgesehen von den Zugangs- und Tiefgaragenzufahrtsflächen begrünten Vorgarten sowie den schmalen Gartenbereich zwischen nördlicher Grundstücksgrenze und nördlicher Gebäudeaußenwand bereits bei diesem Grundstück deutlich geringer als bei den durch Hauptgebäude, Nebenanlagen und Stellplatzflächen jedenfalls nahezu vollständig versiegelten Grundstücken FlNrn. …, …, … und … entlang der … …straße. Dieser Eindruck der geringeren Versiegelung im Sinne des Grades der baulichen Nutzung der vorhandenen Fläche wird dadurch verstärkt, dass das Gebäude …straße 20a bezogen auf Wand- und Fristhöhe niedriger ist als die benachbarten Gebäude entlang der … …straße (* … …straße 204, 204a und …straße 22). Hinzukommt, dass das Gebäude …straße 20a hinsichtlich seiner Kubatur, insbesondere seiner Wand- und Firsthöhe, sehr ähnlich wirkt wie das südwestlich gelegene, ebenfalls nicht mit der schmaleren Giebel-, sondern mit einer breiteren Dachseite zur Straße ausgerichtete Gebäude …staße 18, FlNr. …, und zu diesem insofern - gerade weil die beiden Gebäude von der gegenüberliegenden Straßenseite aus aufgrund ihrer geringen Entfernung gleichzeitig in den Blick treten - in unmittelbarer städtebaulicher Beziehung steht. Insofern ist nicht erkennbar, dass die siedlungsstrukturelle Grenze zwischen der Bebauung entlang der … …straße und der südwestlich davon gelegenen Bebauung entlang der …straße, der …straße und der Straße „Am …“ im Bereich des Anwesens …straße 20a - wie der dieses Grundstück umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. … der Beklagten - nach Süden auskragt mit der Folge, dass das Gebäude …straße 20a nicht zu der für das Vorhabengrundstück maßgeblichen näheren Umgebung im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB gehörte.

38
Schon allein wegen allenfalls geringer Sichtbeziehung zum Vorhabengrundstück nicht zur maßgeblichen näheren Umgebung gehört dagegen die Bebauung nordwestlich der …straße. Dass diese die Bebauung südöstlich der …straße prägt, genügt insofern nicht. Denn im Rahmen des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB dürfen künftige Ereignisse - und damit auch eine mögliche Veränderung der Bebauungsstruktur an der Südostseite der …straße infolge ihrer Prägung durch die Bebauung entlang der gegenüberliegenden Straßenseite - nicht bereits vorwegnehmend berücksichtigt werden (vgl. BVerwG, U.v. 8.12.2016 - 4 C 7.15 - juris Rn. 15).

39
b) Die vom Kläger geplante Wohnanlage wahrt hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung den durch die Eigenart der näheren Umgebung bestimmten Rahmen im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB und lässt es insoweit auch nicht an der gebotenen Rücksichtnahme gegenüber der sonstigen vorhandenen Bebauung fehlen (vgl. BVerwG, U.v. 8.12.2016 - 4 C 7.15 - juris Rn. 17). Daher sind die unter Berücksichtigung der vorgelegten Pläne in ihrer Zusammenschau insgesamt auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Wohngebäudes nach dem Maß der baulichen Nutzung abzielenden Vorbescheidsfragen 1, 6 und 3 des Vorbescheidsantrags vom 20. April 2020 gemäß Art. 71 Satz 4 Halbsatz 1 i.V.m. Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO insgesamt positiv zu beantworten.

40
aa) Die Eigenart der näheren Umgebung wird durch dasjenige bestimmt, was auf dem Baugrundstück selbst und in der maßgeblichen näheren Umgebung tatsächlich vorhanden ist (vgl. BVerwG, U.v. 16.6.2009 - 4 B 50.08 - juris Rn. 6; U.v. 8.12.2016 - 4 C 7.15 - juris Rn. 10). Für die Beurteilung der Eigenart der näheren Umgebung ist insofern alles an Bebauung in den Blick zu nehmen, was tatsächlich vorhanden ist und nach außen wahrnehmbar in Erscheinung tritt (vgl. BVerwG, U.v. 23.3.1994 - 4 C 18.92 - juris Rn. 7;, U.v. 16.6.2009 - 4 B 50.08 - juris Rn. 6, U.v. 8.12.2016 - 4 C 7.15 - juris Rn. 13); außer Acht gelassen darf lediglich, was die Bebauung nicht prägt, weil es nicht die Kraft hat, die Eigenart der näheren Umgebung zu

beeinflussen oder in ihr gar als Fremdkörper erscheint (vgl. BVerwG, U.v. 15.2.1990 - 4 C 23.86 - juris Rn. 13; U.v. 8.12.2016 - 4 C 7.15 - juris Rn. 13).

41
aaa) Bei der Bestimmung des Maßes der (tatsächlich vorhandenen) baulichen Nutzung darf zwar mangels anderer allgemein anerkannter Anhaltspunkte auf die in der Baunutzungsverordnung verwendeten Begriffsmerkmale zurückgegriffen werden. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Maßbestimmungsfaktoren des § 16 Abs. 2 BauNVO unterschiedslos und mit allen Berechnungsregeln der Baunutzungsverordnung wie Festsetzungen eines Bebauungsplans rechtssatzartig heranzuziehen wären. Die Vorschriften der Baunutzungsverordnung können im unbeplanten Innenbereich vielmehr grundsätzlich nur als Auslegungshilfe berücksichtigt werden (vgl. BVerwG, U.v. 23.4.1969 - 4 C 12.67 - juris Rn. 14 ff.; U.v. 13.6.1969 - 4 C 234.65 - juris Rn. 13 ff.; U.v. 23.3.1994 - 4 C 18.92 - juris Rn. 7). Maßgeblich bleibt die konkrete, am tatsächlich Vorhandenen ausgerichtete Betrachtung. Die vorhandene Bebauung kann eine planerische Ausweisung als Maßstab fast nie ersetzen (vgl. BVerwG, U.v. 23.4.1969 - 4 C 12.67 - juris Rn. 13; U.v. 23.3.1994 - 4 C 18.92 - juris Rn. 7). Der aus der vorhandenen Bebauung zu entnehmende Maßstab ist notwendig grob und ungenau. Bedeutsam für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung sind in erster Linie solche Maße, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung leicht in Beziehung zueinander setzen lassen. Ihre (absolute) Größe nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bebauung zusätzlich auch ihr Verhältnis zur Freifläche, prägen das Bild der maßgeblichen Umgebung und bieten sich deshalb vorrangig als Bezugsgrößen zur Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung an (vgl. BVerwG, U.v. 23.3.1994 - 4 C 18.92 - juris Rn. 7; B.v. 14.3.2013 - 4 B 49.12 - juris Rn. 5; B.v. 3.4.2014 - 4 B 12.14 - juris Rn. 3; U.v. 8.12.2016 - 4 C 7.15 - juris Rn. 17; BayVGH, U.v. 12.12.2013 - 2 B 13.1995 - juris Rn. 18; B.v. 14.2.2018 - 1 CS 17.2496 - juris Rn. 13). Damit ist eine Berücksichtigung von anderen Maßfaktoren zwar nicht ausgeschlossen. Die relativen Maßstäbe - die Grundflächen- und die Geschoßflächenzahl - werden allerdings vielfach nur eine untergeordnete bis gar keine Bedeutung für die Frage des Einfügens haben, weil sie in der Örtlichkeit häufig nur schwer ablesbar sind, vielmehr erst errechnet werden müssen (vgl. BVerwG, U.v. 23.3.1994 - 4 C 18.32 - juris Rn. 7, 12; B.v. 14.3.2013 - 4 B 49.12 - juris Rn. 5; B.v. 3.4.2014 - 4 B 12.14 - juris Rn. 4; BayVGH, U.v. 12.12.2013 - 2 B 13.1995 - juris Rn. 17). Daraus kann zwar nicht geschlossen werden, dass die Grundflächen- oder Geschoßflächenzahl für das Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB stets von vornherein keine Rolle spielt. Allerdings hängt ihre zumindest unterstützende Heranziehung von der jeweiligen konkreten Situation ab, wobei eine unterstützende Heranziehung vor allem bei nach Größe und Zuschnitt gleichen Grundstücken in Betracht kommt (vgl. BVerwG, U.v. 23.3.1994 - 4 C 18.92 - juris Rn. 11 f.; B.v. 3.4.2014 - 4 B 12.14 - juris Rn. 4). Zudem kann ein Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des insoweit geltenden groben Maßstabs auch in diesem Fall nicht stets wegen einer geringfügigen Überschreitung der in der näheren Umgebung vorhandenen Grundflächen- oder Geschoßflächenzahl verneint werden (vgl. VG München, U.v. 25.1.2016 - M 8 K 14.5723 - juris Rn. 43; U.v. 9.10.2017 - M 8 K 16.2971 - juris Rn. 31). Schließlich ist in diesem Zusammenhang auch zu berücksichtigen, dass es bei Vorhaben im unbeplanten Innenbereich für das Maß der zulässigen baulichen Nutzung auf den Verlauf der Grundstücksgrenzen nicht ankommt (vgl. BVerwG, U.v. 26.6.1970 - IV C 73.68 - juris Leitsatz; B.v. 21.11.1980 - 4 B 142.80 - juris Rn. 3). In diesem Sinne hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass eine Baulücke zwischen zahlreichen bebauten schmalen Grundstücken im Rahmen des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht deshalb mit einer im Vergleich zur vorhandenen Bebauung größeren Grundfläche bebaut werden dürfte, weil dieses Grundstück weitaus tiefer sei als die anderen Grundstücke (vgl. BVerwG, U.v. 21.11.1980 - 4 B 142.80 - juris Rn. 3; unter Bezugnahme darauf BVerwG, U.v. 23.3.1994 - 4 C 18.92 - juris Rn. 11), also trotz des jedenfalls bezogen auf die Grundfläche größeren Baukörpers dieselbe Grundflächenzahl eingehalten werden könnte.

42
bbb) Bei der im Rahmen der Prüfung des Einfügens nach dem Maß der baulichen Nutzung im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB gebotenen wertenden Gesamtbetrachtung ist, gerade weil Gebäude ihre im Rahmen des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB entscheidende optische maßstabsbildende Wirkung durch ihr gesamtes Erscheinungsbild und nicht durch einzelne Maßbestimmungsfaktoren im Sinne von § 16 Abs. 2 BauNVO erzielen, nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kumulierend auf die absolute Größe der Gebäude nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe abzustellen. Die Übereinstimmung von in Rede stehendem Vorhaben und Referenzobjekten in nur einem Maßfaktor genügt nicht, weil sie dazu

führen könnte, dass durch eine Kombination von Bestimmungsgrößen, die einzelnen Gebäuden in der näheren Umgebung jeweils separat entnommen werden, Baulichkeiten entstehen, die in ihrer Dimension kein Vorbild in der näheren Umgebung haben, was der planersetzenden Funktion des § 34 Abs. 1 BauGB, eine angemessene Fortentwicklung der Bebauung eines Bereichs zu gewährleisten, widersprüche (vgl. BVerwG, U.v. 8.12.2016 - 4 C 7.15 - juris Leitsatz 2, Rn. 20; BayVGH, B.v. 12.10.2017 - 15 ZB 17.985 - juris Rn. 11 spricht vom Verbot der „Rosinentheorie“; B.v. 14.2.2018 - 1 CS 17.2496 - juris Rn. 20).

43
ccc) Dagegen ist bei dem bei offener Bebauung ebenfalls vorrangig als Bezugsgröße zur Ermittlung des die nähere Umgebung prägenden Maßes der baulichen Nutzung heranzuziehenden Kriterium des Verhältnisses von bebauter zu Freifläche die gesamte für die Prüfung des Einfügens nach dem Maß der baulichen Nutzung maßgebliche Umgebung heranzuziehen; insofern ist nicht nur von den Referenzobjekten auszugehen, die nach der absoluten Größe der Gebäude nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe mit dem betrachteten Bauvorhaben vergleichbar sind. Der Maßbestimmungsfaktor des Verhältnisses von bebauter zu Freifläche ist insoweit nicht kumulativ, d.h. nicht auf dieselben Referenzobjekte beschränkt, anzuwenden (so ausdrücklich VG München, U.v. 22.1.2018 - M 8 K 16.3662 - juris Rn. 47; vgl. zur dahingehenden tatsächlichen Handhabung BayVGH, U.v. 12.12.2013 - 2 B 13.1995 - juris Rn. 19; B.v. 12.10.2017 - 15 ZB 17.985 - juris Rn. 11; a.A. Söfker, in: Ernst/Zinkhan/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 34 Rn. 40a <Stand: 125. EL Mai 2017>).

44
Dies ergibt sich nicht nur aus den insoweit eindeutigen Formulierungen in den Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts sowie der diesem folgenden obergerichtlichen Rechtsprechung, die von einer kumulierenden Prüfung nur hinsichtlich der Grundfläche, Geschosszahl und Höhe sprechen (vgl. BVerwG, U.v. 8.12.2016 - 4 C 7.15 - juris Rn. 20; BayVGH, B.v. 14.2.2018 - 1 CS 17.2496 - juris Rn. 20; OVG Münster, U.v. 25.4.2018 - 7 A 165.16 - juris Rn. 47; OVG Koblenz, U.v. 8.3.2017 - 8 A 10695/16 - Rn. 28 f.), und der hierfür angegebenen Begründung, dass vermieden werden solle, dass Baulichkeiten entstehen, die in ihrer Dimension, d.h. in ihrer Kubatur kein Vorbild in der näheren Umgebung haben (vgl. BVerwG, U.v. 8.12.2016 - 4 C 7.15 - juris Rn. 20). Denn die Kubatur eines Gebäudes wird durch das Verhältnis von bebauter zu Freifläche nicht beeinflusst. Die Zugrundlegung der gesamten näheren Umgebung bei der Anwendung des Maßbestimmungsfaktors des Verhältnisses von bebauter zu Freifläche ergibt sich vielmehr auch aus dem Steuerungszweck dieses Maßbestimmungsfaktors. Dieser bezweckt die Steuerung der Bebauungsdichte (vgl. BVerwG, U.v. 23.3.1994 - 4 C 18.92 - juris Rn. 12; BayVGH, B.v. 14.2.2018 - 1 CS 17.2496 - juris Rn. 18). Die optisch wahrnehmbare - und allein darauf kommt es im Rahmen des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB an - Wirkung der Bebauungsdichte kann beispielsweise bei einem nach seiner Kubatur großen Gebäude, das von einer großen unbebauten, insbesondere begrünten Freifläche umgeben ist, dieselbe sein wie bei einem nach seiner Kubatur deutlich kleineren Gebäude, das jedoch kaum von Freiflächen umgeben ist. Die Bebauungsdichte hängt - anders als die Größe, Kubatur bzw. Dimension eines Gebäudes - insofern nur mittelbar von der Grundfläche, Geschosszahl und Höhe der Gebäude ab.

45
Die Bebauungsdichte wird - abhängig von der konkreten Situation (vgl. VG München, U.v. 25.1.2016 - M 8 K 14.5723 - juris Rn. 46) - nicht nur durch die relative und optisch allenfalls bei sehr ähnlich großen und ähnlich geschnittenen Grundstücken wahrnehmbare Grund- bzw. Geschossflächenzahl, sondern insbesondere durch die optisch unabhängig von den Grundstücksgrenzen gut wahrnehmbaren und die Wirkung der Bebauungsdichte deutlich beeinflussenden Gebäudeabstände (vgl. BayVGH, U.v. 12.12.2013 - 2 B 13.1995 - juris Rn. 18; B.v. 14.2.2018 - 1 CS 17.2496 - juris Rn. 18) und/oder die Größe der verbliebenen Gartenanteile in einem bestimmten Grundstücksbereich bestimmt (vgl. BayVGH, U.v. 12.12.2013 - 2 B 13.1995 - juris Rn. 18).

46
Der Maßbestimmungsfaktor des Verhältnisses von bebauter zu Freifläche ist bei der Prüfung des Einfügens nach dem Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts lediglich bei offener Bebauung, d.h. einen Abstand zwischen den Gebäuden wahrender Bebauung anzuwenden. Nicht maßgeblich ist dagegen hierbei, ob gleichzeitig auch ein Grenzabstand eingehalten wird, weil es im Rahmen des Einfügens nach dem Maß der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB auf den Verlauf der Grundstücksgrenzen und die Lage der Gebäude im Verhältnis zu diesen nicht ankommt. Die nach dem Lageplan und dem unmittelbaren Eindruck vor Ort

optisch wahrnehmbare Bebauungsdichte, die mit dem Maßbestimmungsfaktor des Verhältnisses von bebauter zu Freifläche gesteuert werden soll, wird ebenfalls wesentlich durch die Abstände der Gebäude zueinander beeinflusst - unabhängig vom Verlauf der Grundstücksgrenzen. Insofern kommt den Gebäudeabständen, die in der Regel optisch als erstes und am einfachsten wahrgenommen werden, bei der Betrachtung des Verhältnisses von bebauter zu Freifläche eine besondere Bedeutung zu.

47
bb) Gemessen hieran fügt sich die streitgegenständliche Wohnanlage nach dem Maß der baulichen Nutzung gerade noch in den durch die Eigenart der näheren Umgebung und damit deren Prägung bestimmten Rahmen im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ein.

48
aaa) Nach übereinstimmender Auffassung der Beteiligten und bestätigt durch den beim Augenschein gewonnenen Eindruck des Gerichts findet das streitgegenständliche Bauvorhaben jedenfalls in dem Gebäude …straße 16 ein Vorbild im Hinblick auf die Grundfläche sowie Wand- und Firsthöhe. Zudem weist dieses Gebäude wie die vom Kläger geplante Wohnanlage eine Geschossigkeit bestehend aus einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss mit Dachflächenfenstern und Gauben, die jedenfalls teilweise einen nicht unerheblichen Teil der jeweiligen Dachfläche einnehmen, auf.

49
bbb) Schließlich ist die vom Kläger geplante Wohnanlage auch hinsichtlich des Verhältnisses von bebauter zu Freifläche mit der in der maßgeblichen, oben bestimmten näheren Umgebung tatsächlich vorhandenen Bebauung vergleichbar. Die Bestandsgebäude entlang der Nordwestseite der …straße weisen, wenn man die Bebauung südwestlich des Gebäudes …straße 3 sowie Nebenanlagen außen vorlässt, Gebäudeabstände zwischen 6,5 m und 9 m auf. Das streitgegenständliche Bauvorhaben wahrt - ohne Berücksichtigung der im ersten Obergeschoss geplanten Balkone - in südwestliche Richtung einen Gebäudeabstand von ca. 8,5 m und in nordöstliche Richtung einen Abstand von 7,5 m. Die allein im ersten Obergeschoss geplanten Balkone, die nach den vorgelegten Planunterlagen nicht aufgeständert und durch ihre Begrenzung mittels eines filigranen Geländers - nicht mittels einer Mauer oder einer sonstigen massiven Brüstung - auch im Übrigen relativ dezent ausgestaltet werden sollen und denen gegenüber die Terrassen im Dachgeschoss vollständig zurückgesetzt sind, vermitteln, auch wenn sie jedenfalls angesichts ihrer Breite gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 1, Abs. 8 Nr. 2 BayBO abstandsflächenrelevant sind, nicht den Eindruck von vorspringenden und im Rahmen des bei der Prüfung des Einfügens im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB geltenden groben Maßstabs zu berücksichtigenden Wandteilen. Zudem werden beim streitgegenständlichen Wohngebäude die Abstände zu den südwestlich und nordöstlich gelegenen Nachbargebäuden optisch dadurch vergrößert, dass das Gebäude gegliederte Außenwände aufweist. Die dadurch entstehenden „Anbauten“ im Bereich der nordwestlichen bzw. südöstlichen Außenwand sind jeweils etwas schmäler als der mittlere Baukörper und verfügen zudem jeweils über ein zumindest im Hinblick auf die Firsthöhe deutlich niedrigeres Dach als der mittlere Teil des geplanten Gebäudes. In Kombination mit dem zusätzlich vorgesehenen Abrücken der Tiefgaragenzufahrt von der nordöstlichen Grundstücksgrenze und damit dem Erhalt eines - wenn auch schmalen - unbebauten Bereichs zu beiden Seiten des Baukörpers, der den die Bebauung auflockernden und eine auch von der Straßenseite der Gebäude erkennbare Durchgrünung bewirkenden Vorgartenbereich optisch vergrößert, wird der Eindruck der insbesondere im Vergleich zur sonstigen Bebauung entlang der Nordwestseite der …straße gegebenen Massivität des Baukörpers und damit auch der durch diese vermittelten Bebauungsdichte deutlich - wie aber für ein Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung auch unbedingt erforderlich - vermindert. Die Massivität des Baukörpers wird darüber hinaus optisch dadurch abgeschwächt, dass es - anders als beispielsweise die Gebäude …straße 20a, 18 und 13 und …straße 10 und 12, 12a - mit seiner Schmalseite zur …straße hin ausgerichtet werden soll. Zumindest ergänzend ist auch zu berücksichtigen, dass die nach dem Eindruck des Lageplans ein Charakteristikum des Gevierts zwischen der … …straße, der …straße, der …straße und der Straße „Am …“ bildende unbebaute bzw. einheitlich privatgärtnerisch genutzte und weitgehend begrünte Fläche in der Mitte des Gevierts durch das geplante Bauvorhaben nicht beeinträchtigt, sondern vielmehr sogar ein wenig vergrößert wird, da der Bestandsbaukörper auf dem streitgegenständlichen Grundstück aufgrund seiner Bebauungstiefe weiter in das Geviertsinnere hineinreicht.

50

Vor diesem Hintergrund fügt sich das streitgegenständliche Bauvorhaben nach allen vorrangig heranzuziehenden Bezugsgrößen zur Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung und der dabei vorzunehmenden wertenden Gesamtbetrachtung nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Maßbestimmungsfaktor des Verhältnisses von bebauter zu Freifläche, bei dessen Anwendung - wie dargelegt - vor allem den Gebäudeabständen eine besondere Bedeutung zukommt, nicht der Korrektur des unabhängig vom Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung zu prüfenden Einfügens hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB dient. Es darf insofern nicht dazu herangezogen werden, einem Vorhaben, das sich hinsichtlich seiner Kubatur und seiner Bebauungstiefe jeweils innerhalb des durch die Eigenart der jeweiligen näheren Umgebung gebildeten Rahmens hält, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit zu versagen, weil kein Referenzobjekt vorhanden ist, das in Kubatur und überbaubarer Grundstücksfläche mit dem Bauvorhaben übereinstimmt. Eine dahingehende Steuerung ist nur mit den Mitteln der Bauleitplanung möglich; § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB verlangt und erlaubt keine kumulative, auf dieselben Referenzobjekte beschränkte Prüfung der Einfügenskriterien des Maßes und der überbaubaren Grundstücksfläche.

51
Selbst wenn man, was angesichts der durch unterschiedlich große Grundstücke mit unterschiedlichen Zuschnitten geprägten Umgebung nicht zulässig sein dürfte, zur Beurteilung des Einfügens hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung - jedenfalls ohne Beachtung der Feinheiten der Berechnungsregeln der Baunutzungsverordnung (vgl. BVerwG, U.v. 23.3.1994 - 4 C 18.92 - juris Rn. 9) - unterstützend die relative Größe der Grundflächenzahl heranziehen würde, ergäbe sich nichts anderes. Denn das vom Kläger geplante Bauvorhaben findet insoweit im Gebäude …straße 20a, das wie das geplante Bauvorhaben bezogen auf den Hauptbaukörper ein Verhältnis von bebauter zu Freifläche von 34% aufweist, ein unmittelbares Vorbild. Ferner ist auf dem Grundstück …straße 10 mit einem Verhältnis von bebauter zu Freifläche von 32% ein nur geringfügig schlechteres Verhältnis vorzufinden, was angesichts der Inhomogenität des im Geviert vorzufindenden Verhältnisses von Freifläche zu bebauter Fläche (vgl. …straße 5 8% - …straße 20a 34%) sowie der Ungenauigkeit des Maßstabs des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB das Einhalten des durch das tatsächlich Vorhandene gebildeten Rahmens im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht ausschließen würde. Dass infolge der Grobmaßstäblichkeit des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bis zur Grenze der Rücksichtslosigkeit im Vergleich zur vorhandenen tendenziell stets eine ein wenig größere, dichtere und tiefere Bebauung zulässig ist, ist in diesem Maßstab immanent und kann in der Regel nur durch den Erlass von die Bebaubarkeit exakt bestimmenden Bebauungsplänen verhindert werden.

52
cc) Schließlich ist die vom Kläger geplante Wohnanlage hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung auch nicht rücksichtslos gegenüber der sonstigen vorhandenen Bebauung. Das Rücksichtnahmegebot geht im Rahmen des § 34 Abs. 1 BauGB im Begriff des Einfügens auf (vgl. BVerwG, U.v. 13.3.1981 - 4 C 1.78 - juris Rn. 32; B.v. 11.1.1999 - 4 B 128.98 - juris Rn. 6 m.w.N.; B.v. 27.3.2018 - 4 B 50.17 - juris Rn. 4), sodass die Frage nach dem Einfügen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht unabhängig von der Wahrung des Rücksichtnahmegebots beantwortet werden kann (vgl. Decker, in: Simon/Busse, BayBO, Art. 71 Rn. 73 <Stand: 98. EL Oktober 2009> m.w.N.). Für eine Rücksichtslosigkeit hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gibt es keinerlei Anhaltspunkte.

53
3. Da die vom Kläger geplante Wohnanlage nach alledem hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung den durch die Eigenart der näheren Umgebung bestimmten Rahmen im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB einhält und es insoweit auch nicht an der gebotenen Rücksichtnahme gegenüber der sonstigen vorhandenen Bebauung fehlen lässt, sind die unter Berücksichtigung der vorgelegten Pläne in ihrer Zusammenschau insgesamt auf die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des geplanten Wohngebäudes nach dem Maß der baulichen Nutzung abzielenden Vorbescheidsfragen 1, 6 und 3 gemäß Art. 71 Satz 4 Halbsatz 1 i.V.m. Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO insgesamt positiv zu beantworten. Der Kläger hat infolgedessen gemäß § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO auch einen Anspruch auf positive Beantwortung der Vorbescheidsfrage 3 seines Vorbescheidsantrags vom 20. April 2020.

II.

54

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.

III.

55
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung folgt aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. Zivilprozessordnung (ZPO).