

Titel:

Bestimmtheit eines Vorbescheids

Normenkette:

BayBO Art. 71

BayVwVfG Art. 37 Abs. 1

BauGB § 34

Leitsätze:

1. Bei einem Vorbescheid muss der Inhalt der jeweiligen vorgezogenen Zulässigkeitsprüfung vollständig, klar und eindeutig zum Ausdruck kommen. Ein Nachbar muss die Möglichkeit haben, zweifelsfrei festzustellen, ob und in welchem Umfang er betroffen ist. Das Erfordernis der Bestimmtheit bezieht sich insbesondere auch auf die mit dem Vorbescheidsantrag eingereichten Bauvorlagen. (Rn. 32 – 33)

(redaktioneller Leitsatz)

2. Das Bauplanungsrecht vermittelt keinen generellen Schutz vor unerwünschten Einblicken.

Einsichtsmöglichkeiten sind grundsätzlich nicht städtebaulich relevant. Auch über das Gebot der Rücksichtnahme wird in bebauten Ortslagen kein genereller Schutz des Nachbarn vor jeglichen (weiteren) Einsichtsmöglichkeiten vermittelt. (Rn. 43 – 44) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

keine Unbestimmtheit, Reichweite Vorbescheid, Nachbar, Bauvorlagen, Gebot der Rücksichtnahme, Einsichtsmöglichkeit, rückwärtige (faktische) Baugrenze

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Die Kläger tragen die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.

3. Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der jeweilige Vollstreckungsschuldner kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 v.H. des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Die Kläger wenden sich gegen einen Vorbescheid der Beklagten vom 12. November 2020.

2

Das streitgegenständliche Grundstück Fl. Nr. ..., Gemarkung ..., ..., ist derzeit mit einem eingeschossigen Reihenendhaus (I+D) bebaut und soll im rückwärtigem Grundstücksbereich nachverdichtet werden. Es handelt sich um ein Eckgrundstück, das sowohl im Osten an die ..., als auch im Süden an die westlich von dieser abknickenden Stichstraße anliegt.

3

Das klägerische Grundstück mit der Fl. Nr. ..., Gemarkung ..., liegt nördlich des streitgegenständlichen Grundstückes.

4

Weder für das Baugrundstück, noch für das klägerische Grundstück besteht ein Bebauungsplan.

5

Mit Antrag vom 27. Mai 2020 beantragte die Beigeladene die Erteilung eines Vorbescheides für das Vorhaben „Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage“ auf dem Grundstück Fl. Nr. ..., Gemarkung ... Als Vorbescheidsfrage wurde folgendes angegeben:

„1. Ist eine Bebauung mit einem Wohnhaus sowie einer Doppelgarage in dargestellter Größe und mit folgenden Kennwerten möglich und zulässig?

Wohnhaus:

Geschossigkeit E+D Grundfläche Gebäude innerhalb der dargestellten Baugrenze Traufhöhe max. 3,25 m ab OK angrenzender Straße Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 45 Grad und 55 Grad

Doppelgarage:

Geschossigkeit E Grundfläche innerhalb der dargestellten Baugrenze Traufhöhe max. 3,0 m ab OK angrenzender Straße Flachdach mit einer Dachneigung bis zu max. 5 Grad

2. Ist die Erschließung über die Stichstraße (Fortführung der ...) möglich und zulässig?“

6

Ein Antrag auf Absehen von der Nachbarbeteiligung gem. Art. 71 Satz 4 Halbs. 2 BayBO wurde ausdrücklich nicht gestellt.

7

Mit Schreiben vom 24. Juni 2020 teilten die Kläger der Beklagten unter anderem mit, dass der zusammenhängende weitestgehend unbebaute Gartenbereich im Übergang zur freien Landschaft eine herausragende und schützenswerte Qualität habe. Diese besondere Situation würde durch ein Vordringen in der Wohnbebauung und die damit verbundene Nutzung direkt an den privaten Gartenbereich massiv gestört. Es sei zu befürchten, dass das Vorhaben einen Bezugsfall darstelle und nach und nach weitere Wohnbebauung bis an die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet folgen werde. Das konkret geplante Gebäude im Südwesten und im geringen, wenn auch möglicherweise abstandsflächenrechtlich korrekten Abstand zur Grenze würde eine erhebliche Verschattung des klägerischen Gartens bewirken.

8

Mit Bescheid vom 12. November 2020 wurde für das Vorhaben „Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage“ der Vorbescheid erteilt, wenn die angegebenen Punkte beachtet bzw. erledigt werden. Der Begründung ist zu entnehmen, dass die Zulässigkeit des Vorhabens insbesondere von der Beachtung bzw. Erledigung der in der beiliegenden Zusammenstellung aufgeführten Punkte abhängig sei. Zu den Einwendungen der Nachbarn (Fl. Nr. ..., Gemarkung ...), die berücksichtigt worden seien, werde wie folgt Stellung genommen:

9

Alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften, welche im Zuge des Vorbescheidsverfahrens zu prüfen seien, seien geprüft worden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit sei gegeben. Es werde darauf hingewiesen, dass der Prüfumfang des Vorbescheidsverfahrens durch die vom Antragsteller gestellten Fragen festgesetzt werde. Zur Frage 1 wurde ausgeführt, dass das Vorhaben planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen sei. Die Umgebung werde als allgemeines Wohngebiet eingestuft. Nach § 34 Abs. 1 BauGB sei das Vorhaben ferner zulässig wenn es sich insbesondere nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden solle, in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge und die Erschließung gesichert sei. Das Vorhaben sei hinsichtlich der Art der Nutzung nach § 34 Abs. 2 i.V.m. § 4 BauNVO zulässig und füge sich nach § 34 Abs. 1 BauGB in die nähere Umgebung ein. Die Geschossigkeit (E+D) und die Traufhöhe (max. 3,25 m ab Oberkante angrenzender Straße), welche aus der Bezugsumgebung ableitbar seien, sowie die Grundfläche des Gebäudes innerhalb der dargestellten Baugrenze und das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 45 Grad und 55 Grad seien aus planungsrechtlicher Sicht nicht zu beanstanden. Der Geschossigkeit (E) und der Traufhöhe (max. 3 m ab Oberkante angrenzender Straße) sowie der Grundfläche der Garage innerhalb der dargestellten Baugrenze und dem Flachdach mit einer Dachneigung bis zu max. 5 Grad werde aus planungsrechtlicher Sicht unter der Auflage einer extensiven Dachbegrünung zugestimmt. Bezüglich der Frage 2 sei die Zufahrt zum rückwärtigen Bereich des Baugrundstückes rechtlich möglich über den beschränkt-öffentlichen Weg mit der Beschränkung auf Radfahr- und Fußgängerverkehr mit der Widmungserweiterung „zusätzlich gestattet ist die Zufahrt zu den Grundstücken“. Die gegenüberliegende Bebauung sei ebenfalls über diese Stichstraße erschlossen. Als zu erledigende Punkte zum Vorbescheid werden die Vorlage einer Stellplatzberechnung sowie der entsprechenden Nachweise und eines Stellplatzplanes, die Vorlage eines Abstandsflächenplanes und die Vorlage einer Erklärung zum Schutz des Baumbestandes genannt.

10

Mit Schriftsatz vom 16. Dezember 2020 ließen die Kläger durch ihre Bevollmächtigten Klage erheben.

11

Zur Begründung wurde unter anderem ausgeführt, dass zumindest das Gebot der Rücksichtnahme von der Feststellungswirkung des Bescheids erfasst sei. Die Beklagte habe entschieden, dass die „Art der Nutzung“ nach § 34 Abs. 2 BauBG i.V.m. § 4 BauNVO zulässig sei. Das Gebot der Rücksichtnahme sei für solch eine Entscheidung jedoch über § 34 Abs. 2 BauBG i.V.m. § 15 Abs. 2 BauNVO mit zu prüfen, auch wenn die Beklagte dieses Thema nicht explizit anspreche. Ferner werde das Gebot der Rücksichtnahme in das Einfügensefordernis des § 34 Abs. 1 BauBG hineingelesen. Auch zum Einfügen habe sich die Beklagte positiv geäußert.

12

Der Vorbescheid habe daher auch über die Frage entschieden, ob das Vorhaben die gebotene Rücksicht auf die Bebauung auf dem Anwesen der Kläger vermissen lasse oder nicht. Darauf, dass die Beklagte dies nicht explizit angesprochen habe, komme es nicht an. Somit könnten sich die Kläger auch auf eine Verletzung des Gebotes der Rücksichtnahme berufen.

13

Der Vorbescheid sei allein wegen seiner Unbestimmtheit aufzuheben. Es sei bereits völlig unklar, welcher Prüfungsumfang dem Vorbescheid zugrunde liege. Die Frage der Beigeladenen danach, ob das Vorhaben möglich und zulässig sei ergebe nicht, ob z.B. die planungsrechtliche Zulässigkeit vollständig geprüft werden sollte. Dies ergebe sich auch nicht aus dem Bescheid. Die Frage könne wegen der Aufzählung einzelner Kriterien zum Maß der baulichen Nutzung so verstanden werden, dass nur diese beurteilt werden sollten. Hierzu im Widerspruch stehe aber die Frage nach der Möglichkeit und Zulässigkeit des Vorhabens. Das andererseits die vollständige planungsrechtliche Zulässigkeit vielleicht doch nicht geprüft werden solle, ergebe sich wiederum daraus, dass das Kriterium der Erschließung in einer eigenständigen Frage 2 abgehandelt worden sei, obwohl es sich grundsätzlich um einen Teil der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit handele. Auch der angegriffene Bescheid schaffe keine Klarheit über den Prüfungsumfang. Zwar werde ausgeführt, dass sich das Vorhaben einfüge bzw. es im faktischen Wohngebiet zulässig sei. Allerdings ergebe sich daraus auch nicht der exakte Prüfungsumfang. So kenne § 34 BauGB mehr Kriterien als das Einfügen bzw. die Zulässigkeit nach BauNVO im faktischen Gebiet. Zum nennen sei bspw. das Kriterium der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse; diese seien aber im Bescheid z.B. nicht angesprochen. Auch durch Auslegung des Antrags und des Bescheids ließen sich bestehende Zweifel am Prüfungsumfang nicht ausräumen. Das Bauvorhaben sei weiterhin so unbestimmt dargestellt, dass seine Rücksichtslosigkeit nicht abschließend und vollumfänglich beurteilt werden könne. So stellten die Bauvorlagen und der Vorbescheid ein Vorhaben dar, das innerhalb der vom Planersteller gezeichneten Baugrenzen zulässig sein solle. Zum Nachteil der Kläger könnten die Gebäude (Garage und Wohnhaus) in diesen Grenzen willkürlich angeordnet werden. Gefragt sei nämlich nach der Zulässigkeit innerhalb der Baugrenzen und nicht nach der Zulässigkeit der konkreten Anordnung der Gebäude. Insofern sei nicht klar, wie letztlich das Wohngebäude platziert werde. Diese Unbestimmtheit wirke sich unter Gesichtspunkten des Nachbarschutzes auf Sozialabstand und Einsichtsmöglichkeiten aus. Es seien im Grundriss auch keine Fenster dargestellt. Es existiere zwar ein Schnitt, dieser verlaufe aber lotrecht zur gemeinsamen Grundstücksgrenze, so dass dort auch keine Fenster, Balkone oder ähnliches dargestellt seien. Verblieben wie hier, Unschärfen im Hinblick auf die Reichweite der Nutzung, sei im Zweifel ein nachbarlicher Abwehranspruch gegeben. Unklar sei ferner die Dachneigung. Diese sei unter anderem für die Verschattung des im Norden liegenden klägerischen Grundstücks relevant. In Vorbescheidsantrag und Bescheid seien lediglich Rahmen angegeben. Unbestimmt sei außerdem die Traufhöhe, die sich auch auf die Verschattung und die Einsichtsmöglichkeiten auswirken könne. So werde eine Traufhöhe von max. 3,25 m angegeben. Auch der Bezugspunkt der Traufhöhe sei unklar. Angegeben werde ab Oberkante angrenzende Straße. Allerdings werde hieraus nicht ersichtlich, ob es sich hierbei um die Stichstraße oder die ... handele, da das Baugrundstück an beide angrenze.

14

Der Bescheid sei jedenfalls auch wegen Rücksichtslosigkeit des Vorhabens aufzuheben. Das Vorhaben solle in einem sog. rückwärtigen Ruhebereich errichtet werden, den die Eigentümer in der Häuserreihe bislang alle von Hauptgebäuden freihielten. Aus den beigefügten Luftbildern ergebe sich, dass sämtliche Grundstücke in der Nachbarschaft so ausgerichtet seien, dass sich in den hinteren Grundstücksbereichen

Ruhezonen befänden. Im Bereich zwischen den westlichsten Hauptgebäuden und dem Kanal existiere ein relativ unberührter Innenbereich, der durch bauliche Nutzung nicht im Hinblick auf Verkehrslärm vorbelastet sei. Dies sei auch im besonderen Zusammenspiel zwischen Ruhezone und Kanal begründet und stelle eine geradezu einzigartige städtebauliche Situation dar. Durch Realisierung des Vorhabens mit Erschließung durch die Stichstraße werde in einen von baulicher Hauptnutzung extra freigehaltenen Bereich erstmals Unruhe hineingetragen. Die Garage, welche laut Vorbescheid lotrecht zur sehr schmalen Stichstraße errichtet werden solle, werde voraussichtlich nicht ohne umfangreicheres Rangieren befahren werden können. Dies löse weiteren Verkehrslärm aus, der in diesem Umfang vorher nicht vorhanden gewesen sei. Anzumerken sei, dass dies nicht abschließend beurteilt werden könne, da bspw. weder aus den Bauvorlagen, noch aus dem Antrag hervorgehe, wie die Garage genau befahren werden solle. Es sei nicht einmal ersichtlich, wie das Garagentor situiert sein werde. In der näheren Umgebung finde sich die faktische offene Bauweise. Auch die drei Häusergruppen hielten die Voraussetzung des § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO ein, da sie nicht mehr als 50 m lang seien. Auch ansonsten könne bereits den Luftbildern eindeutig entnommen werden, dass immer Doppelhäuser bzw. Häusergruppen mit drei bzw. vier Häusern mit seitlichen Grenzabstand errichtet worden seien. Dies präge die nähere Umgebung maßgeblich und verleihe ihr einen besonderen städtebaulichen Charakter. Das streitgegenständliche Vorhaben halte zwar augenscheinlich die offene Bauweise ein. Allerdings verhalte es sich gleichwohl rücksichtslos gegenüber der Bebauung auf dem Anwesen der Kläger. Die Zulässigkeit einer Bebauung als Doppelhaus bzw. Hausgruppe setze den wechselseitigen Verzicht auf seitliche Grenzabstände an der gemeinsamen Grundstücksgrenze voraus. Dieser Verzicht binde die benachbarten Grundstückseigentümer bauplanungsrechtlich in ein Verhältnis des gegenseitigen Interessenausgleichs ein. Ihre Baufreiheit werde zugleich erweitert und beschränkt. Durch die Möglichkeit des Grenzanbaus werde die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke erhöht. Diese Interessenlage rechtfertige es, dem Bauherrn eine Rücksichtnahmeverpflichtung aufzuerlegen, die eine grenzständige Bebauung ausschließe, wenn er den bisher durch das Doppelhaus bzw. die Häusergruppe gezogenen Rahmen überschreite. Jedenfalls die Gesamtschau aller Rechtsverstöße führe zu einer Verletzung des Rücksichtnahmegebotes. Das Vorhaben verstoße gegen eine faktische rückwärtige Baugrenze. Hinzukomme, dass voraussichtlich massive Einsichtsmöglichkeiten geschaffen würden, was gegen den gebotenen Sozialabstand verstoße. Dies könne zwar nicht abschließend beurteilt werden, weil die Fassadengestaltung nicht dargestellt sei. Allerdings dürften bei lebensnaher Betrachtung allein mehrere Fenster errichtet werden, die zu massiven Einsichtsmöglichkeiten führten. Des Weiteren werde das fragliche Gebäude südlich des klägerischen Grundstücks errichtet. Auch hier könne aufgrund der Unbestimmtheit der Bauvorlagen und des Bescheids keine abschließende Beurteilung erfolgen. Allerdings sei jedenfalls klar, dass ein neues Gebäude im Süden grundsätzlich zu erheblichen Verschattungen führen könne. Das Vorhaben befinde sich außerdem hinter der westlichsten Außenwand der bisherigen Bebauung, sodass man einen bauplanungsrechtlichen Außenbereich annehmen könne. Hinzu kämen die subjektiv rechtlichen Verstöße des Vorhabens bezüglich des rückwärtigen Ruhebereiches und der offenen Bauweise.

15

Die Kläger beantragen,

den Vorbescheid der Beklagten vom 12. November 2020 zu Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage aufzuheben.

16

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

17

Zur Begründung wird unter anderem ausgeführt, dass bei dem streitgegenständlichen Grundstück eine städtebauliche Sondersituation vorliege. Es handele sich um ein Eckgrundstück mit zweiseitiger verkehrlicher Erschließungsmöglichkeit. Die maßgebliche nähere Bezugsumgebung werde durch die beiderseitige Bebauung entlang der ... bestimmt, wobei es zu berücksichtigen gelte, dass die Beurteilung von Teilbereichen östlich der ... den planungsrechtlichen Festsetzungen der dort geltenden Bebauungspläne unterliege. Die dem Vorhaben südlich gegenüberliegende Bebauung im Bereich der Stichstraße zum Kanal, in der ..., sei dabei ebenfalls in die maßgebliche Bezugsumgebung mit einzubeziehen.

Die Frage, „ob eine Bebauung mit einem Wohnhaus sowie einer Doppelgarage in dargestellter Größe und mit folgenden Kennwerten möglich und zulässig ist“, beziehe sich auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens und sei zu bejahen. Die Erschließung sei nach der Stellungnahme des Servicebetriebs öffentlicher Raum als gesichert anzunehmen. Das beantragte Vorhaben sei anhand der konkreten Umstände des Einzelfalles geprüft und im Rahmen einer Einzelfallentscheidung als zulässig erachtet worden. Der Vorbescheid sei in objektiv-rechtlicher Hinsicht hinreichend bestimmt, da die getroffenen Regelungen eindeutig zu erkennen und deshalb keiner unterschiedlichen Bewertung zugänglich seien. Eine vom Kläger monierte Unbestimmtheit des Bauvorbescheides werde nur dann nachbarrechtlich erheblich, wenn in Folge eines Mangels nicht beurteilt werden könne, ob das Vorhaben den geprüften nachbarschützenden Vorschriften entspreche. Dies sei hier offensichtlich nicht der Fall. Der Kläger gehe fehl in der Annahme, dass die Positionen der Gebäude willkürlich auf dem Grundstück angeordnet werden könnten. Ausweislich der zugehörigen Bauzeichnungen sei sowohl die Lage des Wohnhauses, als auch die Lage der Doppelgarage eindeutig fixiert. Auch die geplante Erschließung des Vorhabens tangiere den Kläger nicht, liege doch sowohl der geplante Zugang, als auch die Garagenzufahrt auf der dem Kläger abgewandten Grundstückseite und erfolge damit von der Stichstraße in Richtung Kanal aus. Die Bezugspunkte eines Gebäudes bezögen sich dabei ebenfalls üblicherweise auf die Erschließungsseite. Es sei ferner klarzustellen, dass die Darstellung einer Befensterung für ein Wohngebäude in offener Bauweise, bei Regelung der Abstandsflächen im nachfolgenden Genehmigungsverfahren in einem Antrag auf Vorbescheid für eine Prüfung nicht zwingend erforderlich sei. Die Dachneigung hingegen stelle generell kein Einfügekriterium dar. Es liege auch keine Verletzung der aus dem rückwärtigen Ruhebereich folgenden nachbarlichen Schicksalsgemeinschaft vor. Das streitgegenständliche Vorhaben liege als Eckgrundstück mit gleich zwei Grundstückseiten an öffentlicher Erschließung an und bilde damit eine städtebauliche Sondersituation. Es stelle daher keinen Präzedenzfall für die weitere Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile innerhalb des Straßengevierts dar, da sich die übrigen benachbarten Grundstücke grundsätzlich durch die Erschließungssituation vom hier beschriebenen Grundstück unterscheiden; es sei für Bauvorhaben in zweiter Reihe typisch, dass sie eben nicht unmittelbar über eine Straße erschlossen seien. Da nur wenige Flächen in der näheren Umgebung für eine solche bauliche Nachverdichtung in zweiter Reihe in Frage kämen, löse das Vorhaben keine bodenrechtliche Spannung aus. Der Umstand, dass zwischen der ... und dem Kanal die rückwärtigen Grundstücksbereiche bislang von Hauptnutzungsgebäuden „verschont“ geblieben seien, könne gegebenenfalls zu Annahme einer faktischen Baugrenze führen. Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche durch Baulinien oder Baugrenzen vermittelten Drittschutz aber nur, wenn sie nach dem Willen der Gemeinde als Plangeberin diese Funktion haben sollten. Daraus ergebe sich, dass die Verletzung von gegebenenfalls faktisch bestehenden Baugrenzen grundsätzlich nicht drittschützend sein könne.

Das Vorhaben verhalte sich auch nicht rücksichtslos gegenüber der vorhandenen Nachbarbebauung. Das Interesse am Erhalt einer schönen Aussicht oder einer ruhigen Lage frei von Bebauung im Umfeld des Grundstückes könne die Annahme einer Rücksichtslosigkeit grundsätzlich nicht rechtfertigen. Es gebe in der Regel keinen Schutz vor Einsichtsmöglichkeiten in bestehende Wohn- und Ruhebereiche. Der geplante Baukörper des rückwärtigen Gebäudes sei moderat dimensioniert und von einer einmauernden oder erdrückenden Wirkung des Vorhabens könne nicht ausgegangen werden. Es sei im Übrigen auch den Anforderungen des Rücksichtnahmegebots grundsätzlich genüge getan, wenn die nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu fordernden Abstandsflächen eingehalten werden. Unzumutbare Beeinträchtigungen durch die verkehrliche Erschließung des Vorhabens seien ebenfalls nicht zu erwarten, da die Erschließung ausweislich der Bauzeichnungen von der Kläger abgewandten Seite des Grundstücks aus erfolge. Generell sei davon auszugehen, dass Garagen und Stellplätze, deren Anzahl dem durch die zugelassene Wohnnutzung verursachten Bedarf entspreche, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen unzumutbaren Störungen hervorrufen könnten. Selbst unter Berücksichtigung der Annahme, dass sich das streitgegenständliche Vorhaben nicht an den vorhandenen Rahmen halten könnte, könne doch nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts auch ein Vorhaben, das den durch seine Umgebung gesetzten Rahmen nicht einhalte, ausnahmsweise zulässig sein, wenn es weder selbst, noch in Folge einer nicht auszuschließenden Vorbildwirkung geeignet sei, bodenrechtlich beachtliche Spannungen zu begründen oder zu erhöhen. Da die streitgegenständliche Bebauung für sich alleine keine

derartigen Spannungen verursache, wäre sie nur dann unzulässig, wenn sie einen Präzedenzfall für die rückwärtige Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile innerhalb des Straßengevierts darstellen würde.

20

Soweit die Kläger abschließend noch eine bauplanungsrechtliche Außenbereichslage unterstellen, sei insoweit zu widersprechen. Der Ludwig-Donau-Main-Kanal stelle hier eine topographische Zäsur dar. Direkt daran angrenzend lägen die ca. 60 bis 70 m tiefen Baugrundstücke, die dem umbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen seien. Der Bebauungszusammenhang endet dabei nicht mit dem Vorhabensgrundstück, sondern setze sich in südlicher Richtung fort.

21

Mit Schriftsatz vom 31. März 2021 führte der Beigeladenenvertreter u. a. aus, dass die Kläger vor Einreichen des Vorbescheids durch die Beigeladenen über das Bauvorhaben informiert worden seien. Der Kläger zu 2) habe gegenüber der Beigeladenen erklärt, wenn im hinteren Bereich des Gartens ein Haus errichtet würde, wäre er damit einverstanden und würde auch selbst gern ein Haus in seinen Garten bauen. Er würde dann auch auf die Einhaltung der Abstandsgrenzen verzichten und sich an den Planungskosten für ein Doppelhaus beteiligen. Bezüglich des Themas Einsichtnahme sei zu erwähnen, dass die Kläger ihre Terrasse ohne Einverständnis der Nachbarn erhöht hätte und so auch die Einsicht auf das Nachbargrundstück erhöht sei. Jedoch könne bereits jetzt vom Wohnzimmer aus und von den Fenstern im oberen Stockwerk Einsicht auf das gesamte Grundstück nehmen. Es handle sich um einen Vorbescheid, die endgültige Planung der Lage der Fenster sei noch nicht abgeschlossen. Soweit in Bezug auf die Rücksichtnahme eine erhebliche Verschattung bei der Bebauung angesprochen worden sei, sei auszuführen, dass eine Rücksichtnahme hier bezüglich des Sonnenstandes nicht ernsthaft eingeplant werden könne, zumal das Haus nicht höher als 1 ½ Geschosse werden dürfe. Darüber hinaus sei im Gartenbereich ein Baum mit ca. 10 m Höhe, der bestehen bleibe und auch im Garten der Kläger seien zwei weitere sehr hohe Bäume, die Schatten würfen. Die erhebliche Verschattung des Gartens sei bereits unabhängig von dem geplanten Bauvorhaben gegeben.

22

Zum Thema Ruhebereich sei anzumerken, dass die Kläger ihren hinteren Bereich des Gartens selbst als Stellplatz für Auto und auch für Motorräder nutzten. Um diese Stellplätze zu erreichen müssten die Kläger am Haus und auch am Ruhebereich des Beigeladenengrundstückes vorbeifahren. Hierzu hätten die Kläger auch nicht um Einverständnis gebeten. Zudem sollen die Kläger im vorderen Bereich auf ihrem Grundstück einen Stellplatz errichtet und hierzu kein Einverständnis der Nachbarn eingeholt haben. In unmittelbarer Nähe befänden sich bereits fünf Garagen. Die Stichstraße werde sowohl vom Kläger als auch von anderen Garagenbesitzern als Zufahrt benutzt. Auch in der hinteren Parallelstraße zur ... sollen Anwohner im hinteren Ruhebereich Garagen wie der Kläger haben. Auch auf dem Grundstück des Bauvorhabens stehe bereits eine Garage. Diese werde durch den Neubau nur ersetzt und nicht neu errichtet werden. Auch die Baugrenze sei nicht willkürlich gesetzt, sondern im Vorbescheid vorgegeben. Ebenso verhalte es sich mit Haushöhe, Giebelstand, Traufhöhe und Dachneigung.

23

Der Beigeladene beantragte in der mündlichen Verhandlung,
die Klage abzuweisen.

24

Mit Schriftsatz vom 3. August 2021 teilte der Klägerbevollmächtigte mit, dass sich die von der Gegenseite angeführten Bezugsfälle in nördlicher Richtung betreffend eine Bebauung des rückwärtigen Grundstücksbereichs in gut 680 m bzw. gut 400 m Entfernung zum Baugrundstück befänden. Aufgrund der Entfernung bestehe selbstverständlich weder eine Sichtverbindung zum Baugrundstück, noch komme die Vermittlung anderer Eindrücke in Betracht. Diese Bezugsfälle seien nicht der näheren Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB zuzurechnen, jedenfalls soweit es um die überbaubare Grundstückfläche gehe. Bei der Frage, was in der näheren Umgebung städtebaulich präge oder nicht, sei grundsätzlich alles städtebaulich Bedeutsame relevant. Unzulässig sei das, was städtebaulich nicht gewünscht sei, auszublenzen. Allerdings sei die Betrachtung auf das Wesentliche zurückzuführen, d. h. dasjenige, was die Umgebung nicht präge oder sogar als Fremdkörper erscheine, sei außer Acht zu lassen. Nicht prägend sei auch eine singuläre bauliche Anlage, die in einem auffälligen Kontrast zur übrigen Bebauung stehe. Unter Anwendung dieser Grundsätze sei der im Süden liegende, von der Gegenseite angeführte Bezugsfall als

die Umgebung nicht prägender Fremdkörper zu behandeln. Allein das Baugrundstück sei im Vergleich zur näheren Umgebung völlig andersartig zugeschnitten. Das gesamte Baugebiet zeichne sich durch längliche kleinteilige parzellierte Grundstücke aus, die mit ihrer schmalen Seite jeweils an die Straße angrenzten. Dies sei beim südlichen Nachbarn gerade nicht der Fall. Das Grundstück sei weder länglich, noch grenze es mit seiner schmalen Seite an die Straße an. Vielmehr widerstrebe es als Eckgrundstück mit eigener Stichstraße als Erschließung völlig dem Charakter der näheren Umgebung. Es präge somit die nähere Umgebung überhaupt nicht. Soweit die Gegenseite angebe, dass die Dachneigung nicht näher hätte beschrieben werden müssen, da es sich bei der Dachneigung unmittelbar nicht um ein Einfügekriterium handele, sei dem zwar beizupflichten, allerdings habe die Dachneigung Einfluss auf die Belichtung nachbarlicher Grundstücke und andere nachbarschützende Aspekte, welche die Gegenseite im Rahmen des Rücksichtnahmegebotes hätte prüfen müssen. Um beurteilen zu können, ob das Gebot der Rücksichtnahme als nachbarschützendes Institut verletzt sei, hätte die exakte Dachneigung bekannt gewesen sein müssen. Insofern liege allein deshalb ein objektiver Anhaltspunkt dafür vor, dass das Rücksichtnahmegebot aus dem behördlichen Prüfungsumfang ausgeschlossen worden sei. In Kombination mit der auslegungsbedürftigen Fragestellung im Vorbescheid, die gerade nicht nach der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit frage, bestünde aus Sicht eines objektiven Dritten erhebliche Zweifel am angelegten Prüfungsmaßstab und damit am Umfang der Feststellungswirkung des Vorbescheids. Diese Zweifel seien auch durch den Schriftsatz der Beklagten nicht ausgeräumt worden. Die Unbestimmtheit der Planunterlagen, die aus den in der Klagebegründung dargelegten Aspekten eine ernsthafte Prüfung des drittschützenden Gebots der Rücksichtnahme nicht zulasse, könne auch nicht mit dem Argument der eingehaltenen Abstandsflächen für unerheblich erklärt werden, wie es der Schriftsatz der Gegenseite andeute. Auch die Abstandsflächen könnten nicht auf Basis der Planunterlagen geprüft werden. Hierfür fehle es nicht nur an einem Abstandsflächenplan, sondern auch an der Angabe exakter Maße und Bezugspunkte in der Ansicht. Die Abstandsflächentiefe habe als unteren Bezugspunkt die natürliche Geländeoberfläche, welche im konkreten Fall völlig unbekannt sei. Im Übrigen existiere von der Garage nicht einmal eine Ansicht als Bauvorlage. Die dem Urteil der 3. Kammer des VG Ansbach (AN 3 K 17.02090) zugrundeliegende Konstellation sei mit dem konkreten Streitgegenstand vollständig vergleichbar. Im konkreten Fall könnten die Einsichtsmöglichkeiten ebenfalls nicht abschließend beurteilt werden, da beispielsweise die Befensterung nicht dargestellt sei. Weiterhin fußten die Ausführungen in der Klagebegründung unabhängig von dem Argument, dass die Verletzung der per se nicht drittschützenden Baugrenze in der Gesamtschau mit anderen objektiv und subjektiv rechtlichen Verstößen zu einer Verletzung des Rücksichtnahmegebots führe. Die Masse an verschiedenen Verstößen, wozu auch die Überschreitung der nicht drittschützenden faktischen Baugrenze zähle, führe in der Gesamtheit zur Unzumutbarkeit des Vorhabens gegenüber den Klägern. Das streitgegenständliche Vorhaben trage bodenrechtliche Spannungen in den rückwärtigen Ruhebereich hinein. Das Gebot der Rücksichtnahme könne wegen der mangelhaften Bauvorlage nicht umfassend geprüft werden. Da auch wesentliche Angaben für die Prüfung der Abstandsflächen fehlten, könne nicht angeführt werden, dass die eingehaltenen Abstandsflächen die Wahrung des Rücksichtnahmegebots indizierten.

25

Die Kläger beabsichtigten derzeit auch nicht ihren rückwärtigen Grundstücksbereich zu bebauen. Die Kläger verhielten sich auch nicht rücksichtslos gegenüber ihrer Nachbarschaft. Die Anbringung eines Holzdecks auf die Pflastersteine der Terrasse, was von der Beigeladenen als Erhöhung bezeichnet werde, sei im Einvernehmen mit den Voreigentümern des Nachbaranwesens geschaffen worden. Sie meinen, sie hätten sogar die Kosten für die Erhöhung des Sichtschutzzauns zum nördlichen Nachbarn hin getragen. Eine Nachbarrechtsverletzung zu Lasten der Beigeladenen liege nicht vor.

26

Die bisherige Verschattung des klägerischen Grundstücks durch Bäume sei ohne Gewicht. Sie finde im Wesentlichen im westlichen Randbereich des klägerischen Grundstückes statt. Das Vorhaben der Beigeladenen würde vermutlich zu einer komplett neuen Beschattung im mittleren Bereich des klägerischen Grundstückes führen. Die südlich des Baugrundstücks befindlichen Garagen wirkten sich nicht negativ auf den Ruhebereich aus. Zum einen seien sie eingegrünt und ein Stück entfernt, zum anderen handle es sich nicht um Hauptnutzung.

27

Im Übrigen wird Bezug genommen auf den Inhalt der Behördenakten sowie der Gerichtsakte. Hinsichtlich des Verlaufs der mündlichen Verhandlung wird auf die Sitzungsniederschrift verwiesen.

Entscheidungsgründe

A.

28

Klagegegenstand ist der der Beigeladenen erteilte Vorbescheid vom 12. November 2020 für die „Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage“ auf dem Anwesen FINr. ..., Gemarkung ...

B.

29

Die zulässige Klage ist unbegründet. Der Vorbescheid der Beklagten vom 12. November 2020 ist rechtmäßig und verletzt die Kläger nicht in ihren Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

30

Gemäß Art. 71 BayBO hat der Bauherr bereits vor Einreichung des Bauantrags die Möglichkeit, zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens einen Vorbescheid zu beantragen. Dieser darf nach Art. 71 Satz 4 in Verbindung mit Art. 68 Abs. 1 Satz 1 1. Hs. BayBO nur versagt werden, wenn das Vorhaben gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Der Nachbar hingegen kann den Vorbescheid mit dem Ziel der Aufhebung nur dann erfolgreich angreifen, wenn er rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit (auch) auf der Verletzung von Normen beruht, die nicht nur im Interesse der Allgemeinheit erlassen sind, sondern gerade dem Schutz eines von der Allgemeinheit abgrenzbaren Personenkreises, namentlich des betroffenen Nachbarn zu dienen bestimmt sind (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Das ist der Fall, wenn er in qualifizierter und zugleich individualisierter Weise in einem schutzwürdigen Recht betroffen ist (st. Rspr. zur Baugenehmigung, vgl. BVerwG, U.v. 26.9.1991 - 4 C 5.87; BVerwGE 89, 69; BayVGh, B.v. 24.3.2009 - 14 CS 08.3017, m.w.N. - juris). Hinzu kommt, dass ein Verstoß nur gegen solche Vorschriften in Betracht kommt, zu denen der Vorbescheid rechtliche Aussagen bzw. Feststellungen trifft, weil nur insoweit eine Bindungswirkung für das spätere Baugenehmigungsverfahren eintritt (vgl. König in Schwarzer/König, Bay-BO, 4. Aufl. 2012, Art. 71 Rn. 17).

31

1. Eine Nachbarrechtsverletzung ist nicht aufgrund eines Verstoßes gegen den Bestimmtheitsgrundsatz gegeben.

32

1.1 Als Verwaltungsakt muss der Vorbescheid inhaltlich hinreichend bestimmt sein (Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG. Bei einem Vorbescheid muss der Inhalt der jeweiligen vorgezogenen Zulässigkeitsprüfung vollständig, klar und eindeutig zum Ausdruck kommen (siehe hierzu VG Ansbach, U.v. 8.8.2018 - AN 3 K 17.02090 - juris Rn. 71). Ein Nachbar muss die Möglichkeit haben, zweifelsfrei festzustellen, ob und in welchem Umfang er betroffen ist. Eine Verletzung in nachbarlichen Rechten ist dabei aber nur dann gegeben, wenn eine Unbestimmtheit gerade ein nachbarrechtlich relevantes Merkmal betrifft (so zur Baugenehmigung BayVGh, B.v. 18.5.2018 - 9 CS 18-10 - juris Rn. 13).

33

Das Erfordernis der Bestimmtheit bezieht sich insbesondere auch auf die mit dem Vorbescheidsantrag eingereichten Bauvorlagen, auf die im Tenor des streitgegenständlichen Bescheids ausdrücklich Bezug genommen wird. Art. 64 Abs. 2 Satz 1 BayBO, der über Art. 71 Satz 4 BayBO auch im Vorbescheidsverfahren entsprechend Anwendung findet, bestimmt, dass mit dem Antrag auf Erteilung des Vorbescheids auch alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Antrags erforderlichen Unterlagen einzureichen sind. Gem. § 5 BauVorIV sind dabei diejenigen Bauvorlagen vorzulegen, die zur Beurteilung der durch den Vorbescheid zu entscheidenden Fragen erforderlich sind. Nachbarrechte können in diesem Zusammenhang dann verletzt sein, wenn infolge der Unbestimmtheit eines Vorbescheids bzw. der zugehörigen Bauvorlagen der Gegenstand und Umfang des Vorbescheids nicht festgestellt werden kann und deshalb nicht ausgeschlossen werden kann, dass das genehmigte Vorhaben gegen nachbarschützendes Recht verstößt (vgl. zur Bestimmtheit des Vorbescheids BayVGh, U.v. 22.5.2006 - 1 B 04.3531 - juris; VG München, U.v. 24.11.2014 - M 8 K 13.5076 - juris Rn. 24).

34

Eine Unbestimmtheit kann aber nur bezüglich der Feststellungen vorliegen, zu denen der Vorbescheid überhaupt eine Aussage trifft, da - wie bereits ausgeführt - auch nur insoweit eine Bindungswirkung gegeben ist.

35

1.2 Bezüglich des konkreten Gegenstandes des Vorbescheids ist keine Unbestimmtheit zu erkennen, die sich zu Lasten der Nachbarn auswirken könnte.

36

1.2.1 Der streitgegenständliche Vorbescheid trifft unter Bezugnahme auf die Bauvorlagen Aussagen zur Art der Nutzung sowie zum Einfügen bezüglich Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubarer Grundstücksfläche und zur Erschließung. Damit werden insbesondere die vier planungsrechtlichen Hauptkriterien (Art, Maß, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche) klar erkennbar in die Prüfung einbezogen (vgl. hierzu BayVGh, U.v. 22.5.2006 - 1 B 04.3531 - juris Rn. 23)

37

Es ist auch davon auszugehen, dass das Gebot der Rücksichtnahme bezogen auf das von der Bindungswirkung des Vorbescheides umfasste konkrete Vorhaben auch von der Feststellungswirkung des Vorbescheides erfasst wird. Dies ergibt sich schon daraus, dass das Gebot der Rücksichtnahme im Begriff des ausdrücklich geprüften Einfügens im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB enthalten und damit Bestandteil der geprüften planungsrechtlichen Zulässigkeit ist (vgl. hier auch BayVGh, B.v. 16.8.2016 - 15 B 14.1625 - juris Rn. 14). Zudem wurden die Einwendungen der Kläger ausweislich der Bescheidsbegründung berücksichtigt. Eine vollständige Ausklammerung des Rücksichtnahmegebotes ist auch nach den Vorbescheidsfragen nicht beabsichtigt gewesen. Die Frage, ob eine solche überhaupt zulässig wäre (vgl. einerseits BayVGh, B.v. 16.8.2016 - 15 B 14.1625 - juris Rn. 14 und andererseits BayVGh B.v. 17.2.2020 - 9 ZB 17.1283 - juris Rn. 9; B.v. 18.2.2020 - 9 ZB 17.1284 - juris Rn. 9), muss somit an dieser Stelle nicht beantwortet werden.

38

Der Prüfungsumfang ist somit - entgegen dem klägerischen Vorbringen - klar abgegrenzt.

39

1.2.2 Das streitgegenständliche Vorhaben ist auch bestimmt genug dargestellt.

40

Im Plan „Übersicht/Erdgeschoss“ findet sich eine „Baugrenze“, innerhalb derer die Lage von Wohnhaus und Garage klar fixiert ist. Durch die Bezeichnungen „Wohnhaus“ und „Doppelgarage“ ist auch das Wohnhaus als weiter westlich situierte Bebauung eindeutig bestimmt. Der noch bestehende „Spielraum“ bezüglich der Anordnung der Gebäude bewegt sich im Bereich von 0,3 bis 0,5 Meter.

41

Soweit die Kläger Unklarheiten bezüglich der Einsichtsmöglichkeiten rügen, ist darauf hinzuweisen, dass die Fassadengestaltung nicht zwangsläufig Gegenstand des Vorbescheides sein muss. Sofern der Bauantragssteller - wie hier - auf eine entsprechende Darstellung in den Bauvorlagen verzichtet und sich auch in den zugehörigen Vorbescheidsfragen keine entsprechende Fragestellung findet, kommt dem Vorbescheid diesbezüglich auch keine Feststellungswirkung zu. Auch wenn das Rücksichtnahmegebot grundsätzlich - wie oben ausgeführt - Bestandteil des Vorbescheides ist, ist das Rücksichtnahmegebot bezüglich der Fassadengestaltung - mangels entsprechender Zugehörigkeit zum Gegenstand des Vorbescheids - gerade nicht zu prüfen. Die konkrete Fassadengestaltung wird somit erst im sich anschließenden Baugenehmigungsverfahren gerade auch im Hinblick auf eine Übereinstimmung mit dem Rücksichtnahmegebot geprüft. Dies steht im Einklang mit der obergerichtlichen Rechtsprechung, wonach der Vorbescheid bestimmte Fragestellungen dem Baugenehmigungsverfahren überlassen kann. Für die Frage der Rechtmäßigkeit ist ausreichend, wenn - wie hier - eine Gestaltung des Vorhabens möglich ist, die das Vorhaben als nicht rücksichtslos erscheinen lässt (vgl. hierzu BVerwG U.v. 3.4.1987 - 4 C 41/84 - juris; BayVGh, B.v. 18.2.2020 - 9 ZB 17.1284 - juris).

42

Wie bereits ausgeführt kann sich aber ohnehin bezüglich der Bestimmtheit eine Nachbarrechtsverletzung nur ergeben, wenn sich aufgrund der Unbestimmtheit eine Verletzung von Nachbarrechten - hier bezüglich

der Einsichtsmöglichkeiten - nicht ausschließen lässt. Selbst wenn vorliegend aber von einer Unbestimmtheit auszugehen sein sollte, ist nicht ersichtlich, dass diese Unbestimmtheit zu einer Verletzung von Nachbarrechten führen könnte.

43

Insoweit ist darauf hinzuweisen, dass das Bauplanungsrecht keinen generellen Schutz vor unerwünschten Einblicken vermittelt; Einsichtsnahmemöglichkeiten sind grundsätzlich nicht städtebaulich relevant (siehe hierzu BVerwG, B.v. 24.4.1989 - 4 B 72.89 - juris Rn. 7).

44

So weist der BayVGH auch mit Entscheidung vom 12. Februar 2020 (Az. 15 CS 20.45) darauf hin, dass es im bebauten innerörtlichen Bereich zur Normalität gehöre, dass von benachbarten Grundstücken bzw. Gebäuden aus Einsicht in andere Grundstücke und Gebäude genommen werden könne. Auch über das Gebot der Rücksichtnahme werde in bebauten Ortslagen kein genereller Schutz des Nachbarn vor jeglichen (weiteren) Einsichtsmöglichkeiten vermittelt; etwas anderes könne sich allenfalls in besonderen, von den Umständen des jeweiligen Einzelfalles geprägten Ausnahmefällen ergeben.

45

Vorliegend sind keine Umstände erkennbar, die auf einen solchen Ausnahmefall schließen lassen. Insbesondere erweisen sich die potentiellen Einsichtsmöglichkeiten anders als in der dem Urteil des Verwaltungsgerichts Ansbach vom 8. August 2018 (Az. AN 3 K 17.02090) zugrundeliegenden Konstellation bei dem hier beantragten Einfamilienhaus bereits durch die maximale Traufhöhe und Dachneigung als begrenzt. Im Hinblick auf das klägerische Grundstück bestehen aufgrund der Reihenhaussituation ohnehin schon gegenseitige Einsichtsmöglichkeiten. Zudem könnten sich aufgrund der Situierung des streitgegenständlichen Vorhabens auch nur Einsichtsmöglichkeiten in den Gartenbereich des klägerischen Grundstückes ergeben.

46

Sowohl hinsichtlich der Dachneigung als auch hinsichtlich der Traufhöhe ist keine Unbestimmtheit anzunehmen. Für die Traufhöhe ist ein maximaler Wert angegeben; es ist nicht ersichtlich, dass eine Unterschreitung dieses Maximalwertes zu einer Nachbarrechtsverletzung führen könnte. Bezüglich der Dachneigung wird eine Variationsbreite genannt, die im Hinblick auf die Bestimmtheit schon keinen Bedenken begegnet, da der mögliche Maximalwert mit 55 Grad eindeutig bestimmbar ist; auch diesbezüglich ist nicht ersichtlich, wie eine geringere Dachneigung die Nachbarn in ihren Rechte verletzen sollte.

47

2. Weiterhin ist auch kein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme gegeben. Insbesondere ist keine Verletzung einer aus einem rückwärtigen Ruhebereich folgenden nachbarlichen Schicksalsgemeinschaft anzunehmen. Bezogen auf das streitgegenständliche Grundstück liegt nämlich gerade keine Bebauung eines rückwärtigen Ruhebereiches vor. Aufgrund der Erschließungssituation über die Stichstraße ist der zu bebauende Bereich direkt an der Straße anliegend und stellt gerade keinen rückwärtigen Ruhebereich dar.

48

Es gilt weiterhin zu berücksichtigen, dass sich im rückwärtigen Bereich des Klägergrundstücks eine Garage befindet, die auch über den im Westen der Grundstücke befindlichen Weg angefahren werden kann. Vor diesem Hintergrund ist der rückwärtige Bereich ohnehin nicht als ausschließliche Ruhezone anzusehen.

49

3. Für eine Lage des streitgegenständlichen Vorhabens im Außenbereich sind aufgrund der dem Gericht vorliegenden Luftbilder und Lagepläne keine Anhaltspunkte gegeben; selbst bei Annahme einer Außenbereichslage wäre damit aber keine Nachbarrechtsverletzung verbunden.

50

4. Soweit der Klägervertreter die Verletzung einer rückwärtigen (faktischen) Baugrenze rügt, ist zunächst darauf hinzuweisen, dass ein Verstoß gegen eine Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche im Regelfall nicht drittschützend ist (vgl. z.B. BayVGH, B.v. 31.5.2021 -1 ZB 19.2034). Zudem könnte mangels Vorliegen eines Bebauungsplans auch allenfalls eine faktische Baugrenze vorliegen, die somit auch nicht ausnahmsweise durch den Plangeber mit drittschützender Wirkung ausgestattet werden kann.

51

Letztlich ist zudem darauf hinzuweisen, dass selbst bei Annahme einer faktischen Baugrenze diese sich nicht mehr auf das streitgegenständliche Grundstück erstrecken würde, da dieses - wie bereits ausgeführt - anders als die sich im Norden befindlichen Grundstückes auch im Süden über die Stichstraße erschlossen wird und somit gerade kein rückwärtiger Grundstücksbereich anzunehmen ist.

C.

52

Nach alledem war die Klage abzuweisen.

53

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Da sich die Beigeladene durch die Stellung eines Antrags dem Prozesskostenrisiko ausgesetzt hat, entspricht es der Billigkeit, den Klägern auch die notwendigen außergerichtlichen Aufwendungen der Beigeladenen aufzuerlegen, §§ 154 Abs. 3, 162 Abs. 3 VwGO.

54

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit richtet sich nach § 167 Abs. 1 Satz 1 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.