

**Titel:**

**Vorbescheid für Wohngebäude mit Kindertagesstätte im unbeplanten Innenbereich**

**Normenkette:**

VwGO § 113 Abs. 5 S. 1

BayBO Art. 68 Abs. 1 S. 1 Hs. 1, Art. 71

BauGB § 34

**Leitsätze:**

1. Die Grenze zwischen näherer und fernerer Umgebung kann auch dort zu ziehen sein, wo jeweils einheitlich geprägte Komplexe mit voneinander verschiedenen Bauungs- und Nutzungsstrukturen aneinanderstoßen. (Rn. 43) (redaktioneller Leitsatz)
2. Eine tatsächlich beendete bauliche Nutzung verliert ihre den Gebietscharakter mitbestimmende Kraft dann, wenn sie endgültig aufgegeben worden ist und nach der Verkehrsanschauung mit ihrer Wiederaufnahme nicht mehr zu rechnen ist. Zur Bestimmung der Verkehrsauffassung kann dabei als Orientierungshilfe auf das zur erleichterten Zulassung der „alsbaldigen Neuerrichtung eines zulässiger Weise errichteten, durch Brand oder ähnliches zerstörten gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle“ entworfene Zeitmodell zurückgegriffen werden. (Rn. 46 – 47) (redaktioneller Leitsatz)
3. Die Überschreitung des durch die Umgebung gesetzten Rahmens führt zwar nicht unbedingt, wohl aber im Regelfall zur Unzulässigkeit des Vorhabens. Denn eine Überschreitung des von der Bebauung bisher eingehaltenen Rahmens zieht in der Regel die Gefahr nach sich, dass der gegebene Zustand in negativer Hinsicht in Bewegung und damit in Unordnung gebracht wird. (Rn. 55) (redaktioneller Leitsatz)
4. Eine heranrückende Wohnbebauung bzw. eine sonstige heranrückende immissionsempfindliche Nutzung verletzt gegenüber einem bestehenden emittierenden Betrieb das Gebot der Rücksichtnahme, wenn ihr Hinzutreten die rechtlichen immissionsbezogenen Rahmenbedingungen, unter denen der Betrieb arbeiten muss, gegenüber der vorher gegebenen Lage verschlechtert. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der Betrieb aufgrund der hinzutretenden Bebauung mit nachträglichen immissionsschutzrechtlichen Auflagen rechnen muss. (Rn. 62) (redaktioneller Leitsatz)
5. Ein Vorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung ein, 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. (Rn. 83) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Verpflichtungsklage auf Erteilung eines Vorbescheids, nicht qualifiziert überplanter Innenbereich, Festlegung der näheren Umgebung, Einfügen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, städtebauliche Spannungen, Gebot der Rücksichtnahme, Zulässigkeit einer Vorbescheidsfrage hinsichtlich Art der baulichen Nutzung unter Ausklammerung des Gebots der Rücksichtnahme (verneint), Unbestimmtheit der Bauvorlagen

**Fundstelle:**

BeckRS 2021, 27713

**Tenor**

- I. Die Klage wird abgewiesen.
- II. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.
- III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar.

Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

**Tatbestand**

1

Der Kläger begehrt von der Beklagten die Erteilung eines positiven Vorbescheids für den Neubau eines Gebäudes mit Wohnnutzung und Kindertagesstätte auf dem Grundstücken FINr. ..., ..., ... und ..., Gemarkung ... (Vorhabengrundstück). Eigentümer des Grundstücks ist die Hellip Hellip GmbH, über deren Vermögen mit Beschluss des Amtsgerichts München vom 15. Januar 2018 - Az. 1542 IN 2515/17 - das Insolvenzverfahren eröffnet wurde. Als Insolvenzverwalter wurde der Kläger bestellt.

2

Das Vorhabengrundstück ist derzeit mit einem ...-Therapiecenter, dem sog. ... (RPTC), bebaut, genehmigt mit Bescheid der Beklagten vom 21. Juni 2001. Das RPTC diente der strahlentherapeutischen Behandlung von Krebspatienten mit ... Infolge der Insolvenz der Betreibergesellschaft wurde der Betrieb zum 31. Dezember 2019 eingestellt. Das Bestandsgebäude hat eine Wandhöhe von maximal 15 m sowie eine Grundfläche von 3.950 m<sup>2</sup>. Es verfügt über bis zu drei Vollgeschosse.

3

Das 7.106 m<sup>2</sup> große Vorhabengrundstück befindet sich in einem im Nordosten und Südosten von der Straße „Am ...“, im (Nord-)Westen von der Hellip straße und im Südwesten von der Hellip- Straße begrenzten Geviert. Ein qualifizierter Bebauungsplan existiert nicht. Durch einfachen, übergeleiteten Bebauungsplan sind für den Bereich der Grundstücke FINr. ... entlang der ...-, der Hellip- Straße sowie der Straße „Am ...“ jeweils Baulinien festgesetzt.

4

Der unmittelbar südwestlich an das streitgegenständliche Grundstück angrenzende Bereich einschließlich der Hellip- Straße liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. ... der Beklagten „Hellip- Straße (südlich) zwischen ...- und Hellip straße“ vom 13. Dezember 1976, der hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet, hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung für das Grundstück FINr. ... fünf Vollgeschosse und ein Terrassengeschoss, für die übrigen Grundstücke im Geltungsbereich zum Teil vier- bis fünfgeschossige Bebauung (Teilbereich der FINr. ...\*), im Übrigen dreischossige Bebauung mit Terrassengeschoss festsetzt.

5

Auf dem Grundstück FINr. ... befindet sich das ehemalige Gästehaus des RPTC (genehmigt mit Bescheid vom 21. Mai 2003). Unter dem 31. Januar 2014 wurden eine Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung von Gästehaus zu Apartmenthaus sowie später Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt. Bei dem Gebäude handelt es sich um zwei fünfgeschossige Baukörper, die durch einen erdgeschossigen Zwischenbau miteinander verbunden sind. Die beiden Baukörper verfügen über eine Metall-Glas-Fassade ohne Vor- und Rücksprünge oder Balkone. Auf der Südseite des Gebäudes bestehen an der Fassade zahlreiche Balkone sowie ein zurückgesetztes Terrassengeschoss. Als Nutzung des Gebäudes ist an dessen Fassade „... .. APARTMENTS“ angegeben. Im Eingangsbereich befindet sich ein Empfang mit Tresen. Ausweislich der Briefkastenanlage vor dem Eingang ist für die meisten Wohneinheiten ein persönlicher Bewohner erkennbar (Namensangabe). Einige Wohnungen sind lediglich mit einer Buchstaben- und Ziffernkombination benannt.

6

Noch weiter südlich grenzt der Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. ... der Beklagten „...- , Hellip straße“ vom 13. April 1966 an, der mit Blick auf die Art der baulichen Nutzung ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet und hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung fünfgeschossige Gebäude plus Terrassengeschoss (FINrn. ... und \*) bzw. ein sechzehngeschossiges Gebäude (FINr. ...\*) festsetzt.

7

Auf dem unmittelbar nord-östlich an das Vorhabengrundstück angrenzenden Grundstück FINr. ... befindet sich der „Bau- und Betriebshof der Abteilung Wasserbau und Bauwerksunterhalt“ der Beklagten, der mit ein- bzw. zweigeschossigen Baukörpern bebaut ist. Ausweislich der beigezogenen Bauakten wurde das Grundstück bereits vor 1900 als Anlage des Betriebshofs der Abteilung Wasser- und Brückenbau genutzt, bevor in den 80er Jahren des letzten Jahrhunderts eine Neuplanung vorangetrieben wurde. Nach dem vom Bauausschuss der Beklagten unter dem 30. April 1980 beschlossenen Raum- und Funktionsprogramm für den neu zu errichtenden Betriebshof war u.a. auch der Bau zweier Dienstwohnungen für Werkmeister und Bauhofwart (Doppelhaus) mit je ca. 90 m<sup>2</sup> vorgesehen. Unter dem 22. September 1981 wurde die Baugenehmigung für ein Sozialgebäude (Am ... 6) und unter dem 6. Mai 1983, geändert mit

Tekturgenehmigung vom 8. Oktober 1984, die Baugenehmigung für Betriebsgebäude, Abstellhalle und Pkw-Garagen, Lkw-Halle und Pkw-Garagen, Trafostation, Überdachung, Tankstelle und Wohnhaus erteilt. Neben weiteren Genehmigungen (u.a. für den Einbau einer Gasfeuerung mit Bescheid vom 25. Juni 1985) wurde mit Bescheid der Beklagten vom 31. März 2006 die Genehmigung für die „Erweiterung der Überdachung der Freilagerfläche“ erteilt. Nach den in den beigezogenen Behördenakten genehmigten Bauvorlagen sowie der tatsächlichen Bauausführung sind die Baukörper entlang der vier Grundstücksgrenzen ausgerichtet, bilden mithin einen Innenhof, der als teilweise überdachte Lagerfläche mit offenen Hallen genutzt wird. Im Zeitpunkt des Augenscheins wurden dort Gerüstteile gelagert. Neben der offenen Lagerhalle stand ein Portalkran, der offenbar der Umlagerung des dort gelagerten Materials dient. Bei den Gebäuden rund um den vorbeschriebenen Lagerplatz handelt es sich nach den Feststellungen im Rahmen des Augenscheins - vom Bereich der Einfahrt zu dem Bau- und Betriebshof aus - im nordöstlichen Bereich um Garagen im Erdgeschoss sowie Betriebsräume im ersten Obergeschoss. Bei dem Gebäude im Nord-Westen handelt es sich um drei Lkw-Garagen, in denen offenbar auch Fahrzeuge gewartet werden können. Nach den genehmigten Bauvorlagen wird das nordöstliche Gebäude als Garage für sechs Klein-Lkw und zwei Kombis, als Waschhalle, Lager-, Batterie- und Waschräum sowie als Abstellhalle mit Pflegestelle genutzt; nord-östlich anschließend ist eine Pkw-Garage genehmigt. Das im nord-östlichen Grundstücksbereich zweigeschossige gelegene Gebäude wurde ausweislich der genehmigten Grundrisspläne als Garage für Lkw und Lagerhalle (Erdgeschoss) und Lagerraum und Gerätehalle (Obergeschoss) genehmigt. Die zum Baugrundstück hin bestehenden Gebäude an der Südwestgrenze sind nach den Feststellungen im Rahmen des Augenscheins höher als die vorbeschriebenen Gebäude im Nordosten und Nordwesten. In diesen existieren ebenfalls Lkw-Garagen und im 1. Obergeschoss mutmaßlich gewerblich genutzte Räume. Ausweislich der beigezogenen Bauakten wurden diese Räumlichkeiten als Werkstätten genehmigt. Im westlichen Baukörper wurden im Erdgeschoss eine Zimmerei, Malerei und eine Schreinerei, daneben ein Schleifraum und „Zimmerei Kranbereich“ genehmigt, im Obergeschoss Lagernutzung. Im östlichen Werkstattgebäude wurde das Kellergeschoss als Reifen- und Eisenlager/Chemikalien, das Erdgeschoss als Büro, Schlosserei, Schmiede und „Schlosserei Kranbereich“ sowie das Obergeschoss als Schusterei, Lager und Umkleide genehmigt. Östlich an dieses Gebäude grenzt das genehmigte betriebliche Wohngebäude an, das nach Angaben der Beklagten von Mitarbeitern des Baureferats - Abteilung Wasserbau bewohnt wird. Auf dem Freigelände waren zum Zeitpunkt des Augenscheins Betriebsfahrzeuge der Stadt ... zu sehen, Fahrzeugbewegungen fanden allerdings nicht statt. Bei dem Gebäude im Südosten des Geländes (Am ... 6) - nach den genehmigten Bauplänen das Sozialgebäude - handelt es sich um ein eingeschossiges Gebäude mit Dachgeschoss, das offenbar zu Büro Zwecken genutzt wird.

## 8

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



9

(Lageplan aufgrund Einscannens möglicherweise nicht mehr maßstabsgetreu)

10

Unter dem 21. Mai 2019, bei der Beklagten eingegangen am 13. Juni 2019, beantragte der Kläger die Erteilung eines Vorbescheids für den Neubau eines Gebäudes mit Wohnnutzung und Kindertagesstätte auf dem Vorhabengrundstück. Geplant ist die Errichtung eines „kammförmigen“ Baukörpers, der aus einem von Nordwest nach Südost verlaufenden Querriegel und vier von Nordost nach Südwest verlaufenden

Längsriegeln besteht. Ausweislich der Planzeichnungen und Antragsunterlagen soll die Grundfläche des Vorhabens 3.479,49 m<sup>2</sup> betragen. Das Gebäude soll überwiegend fünfgeschossig errichtet werden, nach Norden hin soll sich die Geschossigkeit durchgängig auf zunächst vier Vollgeschosse und im Bereich der Längsriegel weiter auf drei und zwei Geschosse reduzieren. Im Bereich des östlichen Längsriegels soll sich die Geschossigkeit nach Süden und Osten ebenfalls auf drei Vollgeschosse abstufen. Im Bereich der Längsriegel soll jeweils ein sechstes Geschoss als Terrassengeschoss ausgeführt werden, das von den Gebäudeaußenkanten zu allen Seiten zurückspringt. Die Wandhöhe des Vorhabens würde - je nach Geschossigkeit - zwischen 7 und 19 m betragen. Der Kläger stellte folgende Vorbescheidsfragen, die allesamt mit einer weiteren Begründung versehen waren:

**11**

Frage 1a:

**12**

Fügt sich die Nutzung Wohnen nach der Art der baulichen Nutzung in die in der näheren Umgebung vorhandene Bebauung ein? Frage 1b:

**13**

Fügt sich die Nutzung KiTa nach der Art der baulichen Nutzung in die in der näheren Umgebung vorhandene Bebauung ein? Frage 2:

**14**

Fügt sich das Vorhaben wie in den Plänen dargestellt nach dem Maß der baulichen Nutzung in die in der näheren Umgebung vorhandene Bebauung ein? Frage 3:

**15**

Kann eine Befreiung von der entlang der Hellip-Str. festgesetzten Baulinie durch das Zurückspringen des Gebäudekörpers zwischen den Querriegeln in Aussicht gestellt werden? Frage 4:

**16**

Ist das Gebäude unter der Berücksichtigung der nachfolgend beantragten Abweichungen abstandsflächenrechtlich zulässig?

**17**

Frage 4.1.:

**18**

Kann eine Abweichung gem. Art. 63 BayBO für die Überschneidung der Abstandsflächen zwischen den Gebäudeteilen (intern) in Aussicht gestellt werden?

**19**

Frage 4.2.:

**20**

Kann eine Abweichung gem. Art. 63 BayBO für die Überschreitung der Straßenmitte der Hellip-Str. durch die Abstandsflächen des Vorhabens in Aussicht gestellt werden?

**21**

Mit Vorbescheid vom 14. Oktober 2019, per Postzustellungsurkunde zugestellt am 21. Oktober 2019, beantwortete die Beklagte die Fragen 1a, 1b und 2 negativ; zu den Fragen 3 und 4 (4.1 und 4.2) wies sie darauf hin, diese würden nicht behandelt, weil sie abhängig von der Antwort zu Frage 2 seien, die negativ beantwortet worden sei. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, das Baugrundstück liege innerhalb eines Gevierts, das im Norden und Osten von der Straße „Am ...“, im Süden von der Hellip-Straße und im Westen von der Hellip Straße begrenzt sei. Die Zulässigkeit des beantragten Bauvorhabens beurteile sich planungsrechtlich nach § 30 Abs. 3 BauGB in Form eines Bauraumes, der durch eine östliche, südliche und westliche Baulinie definiert werde, und im Übrigen nach § 34 BauGB. Das Antragsgrundstück bilde mit dem nördlich angrenzenden gewerblich genutzten Grundstück eine eigene nähere Umgebung. Zur weiteren Begründung der negativen Beantwortung der Fragen 1a und 1b wurde im Wesentlichen ausgeführt, die von der Hellip Straße westlich gelegene Wohnnutzung könne nicht zur näheren Umgebung herangezogen werden, da die stark befahrene ...straße mit einer Breite von ca. 16,5 m und einem davon östlich gelegenen Grünstreifen, ebenfalls mit einer Breite von ca. 16,5 m, gegenüber dem

Vorhabengrundstück als trennende Elemente mit trennender Wirkung zu sehen seien. Dass der Bebauungsplan Nr. ... für das Gebiet südlich des Vorhabens ein Allgemeines Wohngebiet vorsehe, könne nicht als Indiz dafür gewertet werden, dass auch das abgefragte Vorhaben selbst in einem Allgemeinen Wohngebiet liege. Der Bereich weise eine eigene Bau- und Nutzungsstruktur auf. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, der an der nördlichen Grenze der Hellip- Straße an der Straßenbegrenzungslinie ende, deute gerade darauf hin, dass die Vorhaben südlich der Hellip- Straße planerisch einem anderen Gebiet zuzuordnen seien. Das Vorhabengrundstück sei bewusst nicht vom Entwurf für den Bebauungsplan Nr. ... umfasst worden und könne daher nicht der näheren Umgebung zugerechnet werden. Der Bebauungsplan sehe als Trennung zum nördlichen Bereich eine öffentliche Verkehrsfläche vor, was auch der tatsächlich dort befindlichen Situation entspreche. Somit bilde das Vorhabengrundstück mit dem nördlich angrenzenden öffentlichen Betrieb eine eigene nähere Umgebung, in der Wohnen jedenfalls nicht vorkomme und somit auch nicht prägend sei. Der Bereich der heranzuziehenden näheren Umgebung sei als Gemengelage einzustufen, die ausschließlich von einer Anlage gesundheitlicher Zwecke (Klinik) und einem öffentlichen Betrieb und Lagerplatz (Betriebshof) geprägt sei. Eine Wohnnutzung und eine KiTa befänden sich in dem Rahmen nicht und seien somit nicht zulässig. Das Vorhaben beeinträchtigte auch das Gesamtbild, bringe Unruhe in die vorgegebene Situation und führe zu städtebaulichen Spannungen. Die negative Beantwortung der Frage 2 wurde im Wesentlichen damit begründet, dass die abgefragte Planung mit einer Grundlänge von 114,70 m/122,84 m, einer -breite von 39,35 m/38,12 m und einer Wandhöhe von bis zu 19,00 m planungsrechtlich unzulässig sei. Sie füge sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Der geplante Baukörper sei in der näheren Umgebung in solcher Massivität noch nicht vorhanden und maßstabslos. Er führe zu einem neuen Duktus, der in der Folge zu städtebaulichen Spannungen führe. Unabhängig von einer hier in Frage stehenden Nachprägung durch den bestehenden Klinikbau wäre das Bestandsgebäude ohnehin kein Bezugsfall, weil es in Höhe und Geschossigkeit nicht vergleichbar sei. Das Vorhaben löse eine städtebaulich unerwünschte Vorbildwirkung aus.

## **22**

Mit Schriftsatz vom 14. November 2019, bei Gericht eingegangen am selben Tag, erhob der Kläger durch seinen Bevollmächtigten Klage. Er beantragt,

## **23**

1. Der (ablehnende) Vorbescheid der Beklagten vom 14.10.2019, Az.: ... wird aufgehoben.

## **24**

2. Die Beklagte wird verpflichtet, die Fragen 1a, 1b, 2, 3, 4.1. und 4.2. des Antrags auf Vorbescheid vom 21.05.2019 positiv zu verbescheiden.

## **25**

Zur Begründung wurde schriftsätzlich unter dem 11. Februar 2020 und dem 17. Juni 2021 im Wesentlichen ausgeführt, es habe während des Verfahrens mehrere, teilweise massive Versuche Dritter gegeben, die Erteilung des Vorbescheids zu verhindern. Hierdurch sei bei der Beklagten der grundlegend falsche Eindruck erweckt worden, sie würde eine ansonsten aussichtsreiche Zukunft des RPTC vereiteln und damit umfassende negative Auswirkungen für die Region auslösen, wenn sie den Vorbescheid erteile. Die Entscheidung der Beklagten über den Antrag auf Vorbescheid sei „an höchster Stelle“ getroffen worden. Das RPTC sei kein Krankenhaus. Er verfüge über kein einziges Bett und sei nicht im Krankenhausplan des Freistaates Bayern aufgenommen. Das geplante Vorhaben füge sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Auch wenn die bestehende Bebauung auf dem Baugrundstück für die Realisierung des geplanten Vorhabens beseitigt werden müsse, gehöre diese zur näheren Umgebung, jedenfalls für „geraume Zeit“, innerhalb derer nach der Verkehrsanschauung mit der Neubebauung nach Beseitigung des Altbestands zu rechnen sei. Da zur näheren Umgebung grundsätzlich auch die Bebauung auf der bzw. den dem Baugrundstück gegenüberliegenden Straßenseiten - jedenfalls in der ersten Reihe - gehöre, zähle zur näheren Umgebung auch die südlich der Hellip- Straße vorhandene Bebauung, eindeutig jedenfalls die sich unmittelbar anschließende Bebauung auf dem Grundstück FINr. ..., sowie die westlich der Hellip- Straße bestehende Bebauung. Der ... Hellip- Straße komme unter Zugrundelegung der einschlägigen Rechtsprechung angesichts ihrer Ausgestaltung keine trennende Wirkung zu. Die zwischen dem RPTC und der Bebauung auf dem Grundstück FINr. ... vorhandene Überdachung über die schmale Sackgasse hinweg verstärke die verbindende Wirkung noch. Die Bebauung beiderseits der Hellip- Straße weise auch keine jeweils unterschiedliche Bau- und Nutzungsstruktur auf. Die

Baustruktur sei vielmehr identisch, die Gebäude träten völlig einheitlich in Erscheinung, insbesondere auch in ihrer jeweiligen Höhe, da sie vom Bauherrn bewusst aufeinander abgestimmt gebaut worden seien, nämlich als RPTC und als „Gästehaus“ zum RPTC. Der Umstand, dass das Baugrundstück nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. ... liege, führe zu keinem anderen Ergebnis, da die nähere Umgebung nach der Rechtsprechung nicht nach dem Umgriff von Bebauungsplänen abzugrenzen sei. Auch der Flächennutzungsplan der Beklagten stelle - auch wenn ihm keine für die Beurteilung des Vorhabens nach § 34 Abs. 1 BauGB unmittelbare Bedeutung zukomme - das Baugrundstück zusammen mit den südlich der Hellip- Straße gelegenen Grundstücken als allgemeines Wohngebiet dar und sei als beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Baugrundstücks, nämlich als Teil eines allgemeinen Wohngebiets zusammen mit den südlich der Hellip- Straße gelegenen Grundstücken, ein nicht zu vernachlässigendes (weiteres) Indiz für die vom Kläger vorgenommene Abgrenzung der näheren Umgebung. Diese Einschätzung werde auch dadurch bestätigt, dass sie - offensichtlich - auch der Einschätzung der Beklagten selbst bei der Genehmigung des RPTC entsprochen habe. Aufgrund der damals nördlich und südlich der Hellip- Straße vorhandenen Bebauung habe das RPTC in seinen genehmigten Ausmaßen nur mit der Begründung genehmigt werden können, dass die Bebauung südlich der Hellip- Straße zur näheren Umgebung des Baugrundstücks gehöre. Nördlich der Hellip- Straße habe es hierfür kein Vorbild gegeben. Bei der Hellip- Straße handle es sich um eine innerstädtische Gemeindestraße und keine vielbefahrene Ausfallstraße. Die Fahrbahn sei nur max. 8 m breit und in beide Richtungen nur einspurig befahrbar. Neben den Fahrbahnen befänden sich beidseitig Parkbuchten und Grünflächen. Letztere vermittelten keinen Eindruck einer trennenden Wirkung. Zudem sei die Bebauung beiderseits der Hellip- Straße ganz überwiegend gleich hoch. Nicht zur näheren Umgebung gehöre hingegen die Bebauung auf dem Grundstück FINr. ..., da diese - wenngleich die Behauptung der Beklagten, dort komme Wohnen nicht vor, wegen des ausschließlich wohngenutzten Gebäudes „Am ... 8“ nicht zutreffend sei, - eine völlig unterschiedliche Bau- und Nutzungsstruktur aufweise. Die nähere Umgebung des Baugrundstücks ende deshalb an seiner eigenen nördlichen Grenze, obwohl es hier keine (zusätzliche) Trennung, z.B. durch eine Straße, gebe. Die maßgebliche nähere Umgebung, sowohl südlich der Hellip- Straße als auch westlich der Hellip- Straße sei überwiegend von Wohnnutzung geprägt, u.a. auf FINrn. ..., ... und \*. Auch auf dem Grundstück FINr. ... befinde sich kein Gästehaus des RPTC mehr. Nach dem Verkauf des Grundstücks 2014 seien die 104 Wohnungen nach dem WEG aufgeteilt und würden jedenfalls seitdem ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Im Übrigen habe eine andere Nutzung als Wohnen im bauplanungsrechtlichen Sinne in diesem Gebäude nie stattgefunden, insbesondere sei das Gebäude seit jeher nie allein durch Patienten des RPTC bewohnt worden, dafür sei die Zahl der Patienten zu gering gewesen. Jedenfalls im für die Entscheidung über die Verpflichtungsklage maßgeblichen Zeitpunkt finde mit Genehmigung, jedenfalls aber Billigung der Beklagten ausschließlich Wohnnutzung statt. Dass diese Nutzungen im qualifiziert beplanten Bereich lägen, sei irrelevant. Die auf dem Baugrundstück geplante Nutzung „Wohnen“ füge sich damit eindeutig ein. Auch die geplante Kindertagesstätte füge sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein - auch wenn man davon ausginge, dass es sich bei dieser näheren Umgebung nicht um ein faktisches allgemeines Wohngebiet handle, in dem eine Kindertagesstätte ohnehin nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig sei. Auch wenn sich für diese konkrete Nutzung kein unmittelbares Vorbild (in einem engeren Sinne) fände, begründe diese Nutzung in der näheren Umgebung des Baugrundstücks jedenfalls keine städtebaulichen Spannungen. Die Kindertagesstätte trage keine nur durch eine Bauleitplanung zu bewältigenden bodenrechtlichen Spannungen in das Gebiet hinein und lasse auch eine Verschlechterung der städtebaulichen Situation offensichtlich nicht befürchten. Das Vorhaben füge sich auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. In der maßgeblichen näheren Umgebung des Baugrundstücks befänden sich mehrere Gebäude, die mindestens so hoch wie das geplante Vorhaben seien und die auch über sechs Vollgeschosse verfügten. Der Bebauungsplan Nr. ... setze für das unmittelbar südlich des Baugrundstücks gelegene Grundstück FINr. ... fünf Vollgeschosse sowie ein zusätzliches Terrassengeschoss fest, für die südöstlich des Baugrundstücks gelegenen Grundstücke FINr. ... und ... drei Vollgeschosse und ein zusätzliches Terrassengeschoss. Das realisierte Maß der baulichen Nutzung der genannten Grundstücke entspreche diesen Festsetzungen. Die Gebäude auf den Grundstücken FINr. ... und ... seien viergeschossig; das Gebäude auf dem Grundstück FINr. ... verfüge über fünf Vollgeschosse, das zusätzliche Terrassengeschoss sei hier (bislang) nicht realisiert worden. Dieses Gebäude habe eine Wandhöhe von 14 m. Die weiter südlich gelegenen Grundstücke FINrn. ... und \* im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. ... verfügten in Übereinstimmung mit dessen Festsetzungen über sechs Vollgeschosse und eine Wandhöhe von ca. 17,5 m (FINr. \*) bzw. 16 Vollgeschosse und eine Wandhöhe von 49,50 bis

51,40 m (FINr. ...\*). Zwischen dem Baugrundstück und den beiden vorgenannten Grundstücken bestehe eine Sichtbeziehung. Auch westlich der Hellipstraße auf den Grundstücken FINrn. ... und (jedenfalls) 161/2 (\* Hellip- Straße 5 und 3) bestehe sechsgeschossige Bebauung, das Gebäude Hellip- Straße 4 sei ebenfalls sechsgeschossig. Von allen Grundstücken gebe es eine Sichtbeziehung zum Baugrundstück. Daher sei das geplante Vorhaben auch mit den geplanten sechs Geschossen und der geplanten Wandhöhe zulässig. Jedenfalls käme es durch das Vorhaben nicht zu städtebaulichen Spannungen und damit zu einer negativen Vorbildwirkung. Dies folge bereits daraus, dass der Bebauungsplan Nr. ... für das südlich der Hellip- Straße, dem Baugrundstück unmittelbar gegenüberliegende Grundstück FINr. ... eine sechsgeschossige Bebauung (nach den Festsetzungen fünf Vollgeschosse und ein zusätzliches Terrassengeschoss bis höchstens zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses, das allseitig um mindestens 3 m zurückgesetzt sei) vorsehe. Die beim Bauvorhaben geplanten Terrassengeschosse hielten (auch) diese (weiteren) Vorgaben für Terrassengeschosse vollständig ein. Ein nach dem südlich der Hellip- Straße geltenden Bebauungsplan ausdrücklich zugelassenes Maß der baulichen Nutzung könne aber nördlich dieser Straße keine städtebaulichen Spannungen begründen. Für die Grundstücke südlich der Hellip- Straße sei dieses Maß der baulichen Nutzung ausdrücklich gewollt. Für das nördlich des Baugrundstücks gelegene Grundstück FINr. ... könne eine Vorbildwirkung bereits deswegen nicht entstehen, weil dieses Grundstück nicht zur näheren Umgebung des Baugrundstücks gehöre. Zudem gehöre dieses Grundstück der Beklagten selbst, so dass sie bereits als Grundstückseigentümerin alle Möglichkeiten habe, ein ihr nicht genehmes Maß baulicher Nutzung nicht zu verwirklichen. Das Vorhaben füge sich auch im Verhältnis der überbauten Fläche zur Freifläche des Grundstücks in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Der Kläger habe darüber hinaus auch einen Rechtsanspruch auf eine Befreiung von der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und damit auf positive Beantwortung der Frage 3. Die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB lägen vor und das Ermessen der Beklagten sei auf Null reduziert. Ferner habe der Kläger einen Rechtsanspruch auf Zulassung der beantragten Abweichungen für die Nichteinhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zwischen den Längsriegeln (Frage 4.1) sowie vor den südlichen Außenwänden des Längsriegels (Frage 4.2) und damit einen Anspruch auf positive Beantwortung der Fragen 4.1 und 4.2. Die Zwecke des Abstandsflächenrechts würden gewahrt; andere öffentliche, bei der Zulassung der Abweichung zu prüfende Belange würden gewahrt, das der Beklagten zustehende, aber intendierte Ermessen sei auf Null reduziert.

## 26

Mit Schriftsatz vom „26. Januar 2020“ (gemeint ist „2021“) übermittelte die Beklagte die Behördenakten und beantragt,

## 27

die Klage abzuweisen.

## 28

Das Vorhaben füge sich nach Art und Maß seiner baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Als solche sei das von den Straßen „Am ...“ im Norden und Osten, der Hellipstraße im Westen sowie der Hellip- Straße im Süden gebildete Geviert heranzuziehen. Hinsichtlich der Hellip- Straße sei zu berücksichtigen, dass die Frage, ob eine Straße trennende Wirkung habe und die Bebauung jenseits dieser Straße noch präge, nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nicht allein nach dem optischem Eindruck zu entscheiden sei, wenn Bebauung dies- und jenseits der Straße jeweils eine unterschiedliche Nutzung aufweise und der Eindruck der Gleichartigkeit nur dadurch entstehe, dass die der gewerblichen Nutzung zugeordnete Nutzung als Betriebsleiterwohnung sich im äußeren Erscheinungsbild nicht von der allgemeinen Wohnnutzung unterscheide. Die Abgrenzung sei folglich danach zu treffen, welche Nutzungsarten auf der jeweiligen Straßenseite vorhanden seien. Auf der nördlichen Seite der Hellip- Straße befinde sich derzeit ein medizinisch genutztes ...zentrum sowie der öffentliche Betriebshof. Südlich der Hellip- Straße befinde sich das Gästehaus zum RPTC, mithin ein zu Wohnzwecken der Patienten genutztes Gebäude. Dieses werde aktuell von der ... Hellip Management GmbH genutzt, über deren Website Geschäftskunden Apartments anmieten könnten. Weiter südlich befände sich reine Wohnnutzung. Die Hellip- Straße trenne die nördlich gelegene gesundheitliche und öffentliche Nutzung von der im Süden liegenden Wohnnutzung ab. Daran ändere auch das verbindende Vordach zwischen dem RPTC und dem Gästehaus nichts; dieses sei als bauliche Nebenanlage für die Prägung ohne Belang. Selbst wenn man der Hellip- Straße keine trennende Wirkung zusprechen wolle, ende die nähere Umgebung jedenfalls südlich des Gästehauses zum RPTC. Dieses habe lediglich dem ...zentrum und damit - zumindest auch -

medizinischen Zwecken gedient. Eine reine Wohnnutzung sei auch nach dieser Betrachtungsweise im Geviert nicht vorhanden. Die westlich des geplanten Vorhabens liegende Hellipstraße trenne das geplante Vorhaben von der auf der anderen Straßenseite liegenden Wohnbebauung ab. In diese nähere Umgebung füge sich das geplante Vorhaben der Art nach nicht ein. Eine Wohnnutzung sei in der Gemengelage nicht vorhanden. Darüber hinaus füge sich das Vorhaben auch nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht ein. Selbst wenn das derzeit vorhandene ...zentrum bei der Betrachtung der näheren Umgebung mit zu berücksichtigen sei, erweise sich das geplante Vorhaben offenkundig als maßstabslos. Eine sechsgeschossige Bebauung sei in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Die Geschossflächenzahl von 2,31 sei absolut maßlos. Ein derartiges Verhältnis von Geschossflächen zur Grundfläche des Grundstücks sei selbst im südlich angrenzenden überplanten allgemeinen Wohngebiet, in welchem die Geschossflächenzahl maximal 1,2 betrage, nicht zu finden. Die dort befindlichen Gebäude seien maximal fünfgeschossig. Würde das Vorhaben realisiert, wäre die Schaffung eines Präzedenzfalles zu befürchten. Die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens sei ausschließlich in baurechtlicher Sicht beurteilt worden, nicht nach politischen oder anderweitigen Vorgaben. Im Übrigen beabsichtige die Beklagte eine Überplanung des Gebiets.

### **29**

Zum Verfahren wurden auch die Bauakten zu dem auf dem Grundstück FINr. 10894 vorhandenen Betriebshof sowie zu der auf dem Grundstück FINr. 161/19 vorhandenen Bebauung beigezogen.

### **30**

Das Gericht hat Beweis durch Einnahme eines Augenscheins über die Verhältnisse auf dem Vorhabengrundstück sowie in dessen Umgebung erhoben. Hinsichtlich der Einzelheiten dieses Augenscheins vom 28. Juni 2021 und der mündlichen Verhandlung vom gleichen Tag, in der der Bevollmächtigte des Klägers hilfsweise zwei Beweisanträge stellte, wird auf die entsprechende Niederschrift, wegen der weiteren Einzelheiten zum Sachverhalt und zum Vorbringen der Beteiligten wird im Übrigen auf die vorgelegten Behördenakten sowie die Gerichtsakte verwiesen.

## **Entscheidungsgründe**

### **31**

Die zulässige Versagungsgegenklage (§ 42 Abs. 1 Var. 2 Verwaltungsgerichtsordnung - VwGO) hat in der Sache keinen Erfolg.

### **32**

Der Kläger, der als Insolvenzverwalter als Partei kraft Amtes gem. § 80 Abs. 1 der Insolvenzordnung (InsO) zur Verfügung über das Vermögen der E.6 München GmbH und zur Klageführung in eigenem Namen befugt ist (vgl. BVerwG, U.v. 13.12.2007 - 7 C 40/07 - juris Rn. 14; BayVG, U.v. 18.4.2012 - 10 B 10.2596 - juris Rn. 45), hat keinen Anspruch auf positive Beantwortung der Vorbescheidfragen Nrn. 1a, 1b, 2, 3, 4.1 und 4.2, weil das Vorhaben öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht, die im Vorbescheidsverfahren zu prüfen sind (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO, Art. 71 Satz 4, Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 Bayerische Bauordnung - BayBO).

### **33**

Gemäß Art. 71 Satz 1 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.

### **34**

1. Der Kläger hat keinen Anspruch auf positive Verbescheidung der Vorbescheidsfrage Nr. 1a (Zulässigkeit der Wohnnutzung nach der Art der baulichen Nutzung).

### 35

Das Vorhaben soll in einem Bereich verwirklicht werden, für den weder ein qualifizierter noch ein einfacher Bebauungsplan Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung trifft, so dass sich die Zulässigkeit des Vorhabens insoweit nach § 34 BauGB beurteilt.

### 36

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben - neben weiteren Voraussetzungen - zulässig, wenn es sich (u.a.) nach Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einer Gebietskategorie der Baunutzungsverordnung, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens gem. § 34 Abs. 2 BauGB nach seiner Art allein danach, ob es nach der Baunutzungsverordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1 BauGB, im Übrigen § 31 Abs. 2 BauGB entsprechend anzuwenden.

### 37

Ein Vorhaben fügt sich im Allgemeinen ein, wenn es sich innerhalb des Rahmens hält, der durch die in der Umgebung vorhandene Bebauung gezogen wird. Ein rahmenwahrendes Vorhaben kann ausnahmsweise unzulässig sein, wenn es nicht die gebotene Rücksicht auf die Bebauung in der Nachbarschaft nimmt. Umgekehrt fügt sich ein den Rahmen überschreitendes Vorhaben ausnahmsweise ein, wenn es bodenrechtlich beachtliche Spannungen weder herbeiführt noch erhöht (BVerwG, U.v. 26.5.1978 - IV C 9.77 - juris Rn. 47; U.v. 15.12.1994 - 4 C 13.93 - juris Rn. 17; BayVGh, B.v. 19.10.2020 - 15 ZB 20.280 - juris Rn. 7; B.v. 14.2.2018 - 1 CS 17.2496 - juris Rn. 13; ThürOVG, U.v. 26.4.2017 - 1 KO 347/14 - juris Rn. 40). Die Betrachtung muss auf das Wesentliche zurückgeführt und alles außer Acht gelassen werden, was die vorhandene Bebauung nicht prägt oder in ihr als Fremdkörper erscheint (BVerwG, B.v. 22.9.2016 - 4 B 23.16 - juris Rn. 6).

### 38

1.1. Maßgeblicher Beurteilungsrahmen für das geplante Vorhaben 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, so dass zur maßstabbildenden „vorhandenen Bebauung“ auch ein qualifiziert geplantes Gebiet gehören kann (vgl. BVerwG, B.v. 27.3.2018 - 4 B 60.17 - juris Rn. 7; B.v. 10.7.2000 - 4 B 39.00 - juris Rn. 7; B.v. 24.11.2009 - 4 B 1.09 - juris Rn. 5). 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). In der Regel gilt 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; U.v. 12.12.2013 - 2 B 13.1995 - juris Rn. 16; 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; 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.). Dabei ist jedoch die maßgebliche nähere Umgebung 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). Entscheidend ist auch hier, wie weit die wechselseitigen Auswirkungen im Verhältnis von Vorhaben und Umgebung im Einzelfall reichen (vgl. OVG Münster, U.v. 1.3.2017 - 2 A 46/16 - juris Rn. 35 m.w.N).

## 39

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben und auf der Grundlage der im Rahmen des gerichtlichen Augenscheins getroffenen Feststellungen, der in den Akten befindlichen Lagepläne und über das Internet zugänglichen Luftbilder (google maps) gelangt das Gericht zu der Überzeugung, dass das durch die Franz-Rinecker- Straße, die Hellip Straße und die Straße „Am ...“ gebildete Geviert als maßgebliche nähere Umgebung anzusehen ist.

## 40

1.1.1. Dagegen scheidet eine Einbeziehung der auf der westlichen Seite der Hellip Straße vorhandenen Bebauung aus, weil diese nach dem Eindruck, den das Gericht insbesondere im Rahmen des Augenscheins sowie auf der Grundlage der vorhandenen Bauvorlagen gewonnen hat, trennende Wirkung entfaltet. Nach der beim Augenschein konkret vorgefundenen örtlichen Situation, insbesondere der Breite der zum Zeitpunkt des Augenscheins deutlich befahrenen (vgl. hierzu: BVerwG, B.v. 19.7.2018 - 4 B 27.18 - juris Rn. 4; U.v. 15.12.1994 - 4 C 13/93 - juris Rn. 15) Hellip Straße mit zwei Richtungsfahrbahnen und Parkbuchten auf beiden Seiten (Breite abgegriffen aus dem Lageplan ca. 16,5 m), des östlich der Hellip Straße gelegenen Grünstreifens mit einer Breite von ca. 12 m sowie des sich unmittelbar östlich an den Grünstreifen anschließenden Geh- und Radwegs mit einer Breite von etwa 4 m ist nicht von einer gegenseitigen Prägung der Bebauung dies- und jenseits der Hellip Straße auszugehen. An dieser Einschätzung des erkennenden Gerichts ändert auch die von der Klagepartei angeführte Rechtsprechung, insbesondere das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 4. November 2005 - 6 B 01.353 - juris Rn. 28, sowie der Kammer vom 14. Dezember 2015 - M 8 K 15.3011 - Urteilsdruck S. 17, nichts, da die Entscheidung, ob einer Straße trennende oder verbindende Wirkung zukommt, stets unter Würdigung der Umstände des Einzelfalles vorzunehmen ist (BVerwG, U.v. 12.12.1990 - 4 C 40/87 - juris Rn. 23; B.v. 11.2.2000 - 4 B 1/00 - juris Rn. 18; B.v. 18.7.2018 - 4 B 27.18 - juris Rn. 4; BayVG, U.v. 24.7.2014 - 2 B 14.1099 - juris Rn. 23; B.v. 20.9.2012 - 15 ZB 11.460 - juris Rn. 6). Im Übrigen hat die Kammer in dem von der Klagepartei zitierten Urteil vom 14. Dezember 2015 zwar die trennende Wirkung einer 37 m breiten Straße, die keine Ausfall Straße ist, verneint, dies aber mit der besonderen Kreuzungssituation und Struktur der Straße begründet und im Übrigen darauf verwiesen, dass die Breite für sich gesehen grds. geeignet sei, trennend zu wirken. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Urteil vom 4. November 2005 (6 B 01.353 - juris Rn. 28) zwar die trennende Wirkung einer Straße mit einer absoluten Breite von 19 m verneint, dies aber ebenfalls unter Würdigung der maßgeblichen Umstände des Einzelfalles insbesondere damit begründet, dass die Straße wegen ihrer kleinteiligen Ausführung, der relativ schmalen Fahrbahn von etwa 4,75 m Breite und den Verschwenkungen, die eher verbindend, denn trennend wirkten, so dass die Breite von 19 m nicht entscheidend ins Gewicht falle, eher wie eingebettet in die Umgebung wirke und nicht wie ein trennendes Band.

## 41

1.1.2. Hingegen kommt der Hellip- Straße, gemessen an ihrer Breite und Verkehrsauslastung, nach Auffassung des Gerichts aus sich heraus keine trennende Wirkung zu. Hierbei handelt es sich nach den vorliegenden Bauvorlagen und den im Augenschein getroffenen Feststellungen um einen an der Hellip Straße mit dem Verbotsschild Nr. 260 („Verbot für Kraftfahrzeuge“) und dem Zusatzschild „Anlieger frei“ gekennzeichneten Eigentümerweg mit zwei Richtungsfahrbahnen und Parkbuchten sowie einem Grünstreifen auf beiden Seiten mit einer Breite von insgesamt ca. 12 m (aus dem amtlichen Lageplan abgegriffen). Die Straße ist wegen des zum ... hin gelegenen Einfahrtstores als Sackgasse ausgestaltet und nur von der Hellip Straße aus befahrbar. Wegen der Beschränkung auf den Anliegerverkehr ist die Verkehrsbelastung der, auch im Zeitpunkt des Augenscheins nicht befahrenen, Hellip- Straße als gering anzusehen, zumal die Tiefgaragenzufahrt des Grundstück FINr. ... - eines der Anlieger - im von der ...straße aus gesehen vorderen Grundstücksbereich situiert ist.

## 42

1.1.3. Allerdings führt der Umstand, dass eine trennende Wirkung der Hellip- Straße aufgrund deren Ausgestaltung nicht anzunehmen ist, nicht dazu, dass auch die Bebauung südlich der Hellip- Straße als nähere Umgebung des Baugrundstücks anzusehen wäre.

## 43

Die Grenze zwischen näherer und fernerer Umgebung kann auch dort zu ziehen sein, wo jeweils einheitlich geprägte Komplexe mit voneinander verschiedenen Bau- und Nutzungsstrukturen aneinanderstoßen (vgl. BVerwG, B.v. 28.8.2003 - 4 B 74.03 - juris Rn. 2; OVG NW, U.v. 6.3.2015 - 7 A 1777/13 - juris Rn. 32

BVerwG, B.v. 29.4.1997 - 4 B 67.97 - juris LS 1, Rn. 4 ff.; B.v. 28.8.2003 - 4 B 74/03 - juris OS und Rn. 2; BayVGh, B.v. 10.10.2019 - 9 CS 19.1468 - juris Rn. 22; B.v. 29.1.2016 - 15 ZB 13.1759 - juris Rn. 1; B.v. 19.4.2017 - 9 ZB 15.1590 - juris Rn. 5). Dies ist hier der Fall. Die Struktur der Bebauung nördlich der Hellip-Straße stellt sich deutlich anders dar als diejenige der Bebauung südlich davon, die ausschließlich oder jedenfalls überwiegend der Wohnnutzung dient.

#### 44

1.1.3.1. Die Nutzung des Anwesens auf dem Grundstück FINr. ... (ehemaliges Gästehaus des RPTC), für welches die Beklagte unter dem 31. Januar 2014 eine Baugenehmigung für die Nutzungsänderung von Gästehaus in Apartmenthaus erteilt hat, stellt sich aus Sicht der Kammer auf der Grundlage der beigezogenen Bauakten und der im Rahmen des Augenscheins getroffenen Feststellungen als (auch auf längere Dauer angelegte) Wohnnutzung dar (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO). Ausweislich des Internetauftritts der Firma ... Hellip Management GmbH sind die Apartments ausgestattet mit Bad und „Kitchenette“ (u.a. Mikrowelle mit Grill, Dunstabzug, Induktionskochfeld, Kühlchränke etc). Daneben gibt es einen Concierge, eine „Washing-Lounge“ und ein Fitnessstudio. Den einzelnen Wohneinheiten sind separate Briefkästen zugeordnet. Darüber hinaus wirkt das Gebäude von seiner Südseite aus betrachtet, wie ein reines Wohngebäude.

#### 45

1.1.3.2. Nördlich der ... Hellip- Straße, auf dem Grundstück FINr. ..., findet sich zum einen der städtische Betriebshof, der einen öffentlichen Betrieb (vgl. § 8 Abs. 2 Nr. 1 Var. 4 § 9 Abs. 2 Nr. 1 Var. 4 BauNVO) darstellt (vgl. dazu: Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, 11. Auflage, § 8 Rn. 10.1.; Stock, in: König/Roeser/Stock, Baunutzungsverordnung, 4. Auflage 2019, § 8 Rn. 29), sowie dazugehörig ein Lagerplatz. Unter den Begriff „öffentlicher Betrieb“ fallen beispielsweise Elektrizitäts-, Gas-, Wasser-, Fernheiz- und Umspannwerke, Depots für die Fahrzeugparks von Polizei, Müllabfuhr, Tiefbauverwaltung oder Verkehrsbetrieben, Schlachthöfe in öffentlicher Trägerschaft sowie Klär- und Abfallbeseitigungsanlagen (vgl. BVerwG, B.v. 20.12.2015 - 4 B 71/05 - juris Rn. 10). Sie sind nur in §§ 8, 9 BauNVO ausdrücklich genannt und stellen eine selbstständige Nutzungsart dar, die nur im Gewerbegebiet und im Industriegebiet allgemein zulässig ist. Andere Baugebiete sehen diese Nutzungsart überhaupt nicht vor (OVG LSA, B.v. - 2 M 17/20 - juris Rn. 28; Pützenbacher, in: Bönker/Bischopink, Baunutzungsverordnung, 2. Auflage 2018, § 8 Rn. 98; vgl. auch Stock, in: König/Roeser/Stock, Baunutzungsverordnung, 4. Auflage 2019, § 8 Rn. 30). Nur in atypischen Fällen sollen diese auch in anderen Baugebieten möglich sein (vgl. Stock, in: König/Roeser/Stock, Baunutzungsverordnung, 4. Auflage 2019, § 8 Rn. 30; Hornmann, in: BeckOK BauNVO, § 4 Rn 122.1 und Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 140. EL Oktober 2020, § 4 BauNVO Rn. 120).

#### 46

1.1.3.3. Zum anderen ist nördlich der Hellip- Straße das Vorhabengrundstück mit dem RPTC gelegen. Auch diese Nutzung ist - trotz ihrer Aufgabe zum 31. Dezember 2019 - zu berücksichtigen (vgl. hierzu BVerwG; B.v. 21.6.2007 - 4 B 8.07 - juris Rn. 4; BayVGh, B.v. 29.1.2016 - 15 ZB 13.1759 - juris Rn. 12; Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 141. EL Februar 2021, § 34 Rn. 35a). Eine aufgegebenen Nutzung verliert nicht automatisch ihre prägende Kraft. Insoweit ist in der Rechtsprechung grundsätzlich geklärt, dass eine ursprünglich vorhandene Prägung der näheren Umgebung noch für eine gewisse Zeit nach Aufgabe einer Nutzung nachwirken kann. Eine tatsächlich beendete bauliche Nutzung verliert ihre den Gebietscharakter mitbestimmende Kraft dann, wenn sie endgültig aufgegeben worden ist und nach der Verkehrsanschauung mit ihrer Wiederaufnahme nicht mehr zu rechnen ist (BVerwG, U.v. 27.8.1998 - 4 C 5.98 - juris Rn. 22; B.v. 2.10.2007 - 4 B 39/07 - juris Rn. 2; BayVGh, U.v. 21.6.2007 - 26 B 05.3141 - juris Rn. 14).

#### 47

Es kann dahinstehen, ob allein aus dem Vortrag der Klagepartei (vgl. Klagebegründung insbesondere S. 2, 33, letzter Absatz), das Betriebskonzept des RPTC sei nicht rentabel, der Betrieb habe zwingend beendet werden müssen, unabhängig davon, wofür man das Grundstück sonst noch nutzen könne, es habe sich trotz weltweiter Suche kein Investor gefunden, der das RPTC weiter hätte betreiben und vor allem finanzieren können, sowie den Informationen auf dem Internetauftritt des RPTC ([www.rptc.de](http://www.rptc.de)), wonach unaufschiebbare Reparaturen und Investitionen in zweistelliger Millionenhöhe anstünden, darauf geschlossen werden kann, der Betreiber/Eigentümer/Kläger habe die Absicht, die frühere Nutzung wieder aufzunehmen, endgültig aufzugeben. Denn neben der endgültigen Nutzungsaufgabe wäre, damit eine

nachprägende Wirkung der nunmehr aufgegebenen Nutzung zu verneinen wäre, kumulativ erforderlich, dass die Verkehrsauffassung mit der Wiederaufnahme der Nutzung nicht mehr rechnete. Zur Bestimmung der Verkehrsauffassung kann dabei als Orientierungshilfe auf das von der Rechtsprechung zur erleichterten Zulassung der „alsbaldigen Neuerrichtung eines zulässiger Weise errichteten, durch Brand oder ähnliches zerstörten gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle“ entworfene Zeitmodell zurückgegriffen werden. Danach rechnet die Verkehrsanschauung im ersten Jahr nach der Zerstörung stets mit dem Wiederaufbau. Im zweiten Jahr spricht für die Annahme, dass die Verkehrsauffassung einen Wiederaufbau noch erwartet, eine Regelvermutung, die im Einzelfall entkräftet werden kann. Nach Ablauf von zwei Jahren kehrt sich diese Vermutung um. Es ist dann davon auszugehen, dass die Grundstückssituation nach so langer Zeit für eine Neuerrichtung nicht mehr offen ist (vgl. BVerwG, B.v. 2.10.2007 - 4 B 39/07 - juris Rn. 2; BayVGh, U.v. 21.6.2007 - 26 B 05.3141 - juris Rn. 16). Allerdings verbietet sich eine schematische Anwendung des Zeitmodells. Maßgeblich ist vielmehr auf die jeweiligen Umstände des Einzelfalles abzustellen (vgl. BVerwG, B.v. 2.10.2007 - 4 B 39/07 - juris Rn. 2).

#### 48

Vorliegend kann offen bleiben, auf welchen Zeitpunkt insoweit abzustellen ist (vgl. BVerwG, U.v. 15.1.1982 - 4 C 58/79 - NVwZ 1982, 312/312: Zeitpunkt der Antragstellung; B.v. 24.5.1988 - 4 CB 12/88 - juris Rn. 5: Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung, siehe hierzu auch VG München, U.v. 2.11.2009 - M 8 K 09.3422 - Urteilsdruck S. 13: Zeitpunkt der Entscheidung des Gerichts; BVerwG, U.v. 3.2.1984 - 4 C 25/82 - juris Rn. 25: prägende Wirkung jedenfalls so lange, wie über die Genehmigung einer neuen Nutzung für die bauliche Anlage ein Verwaltungsstreitverfahren anhängig ist), denn die prägende Wirkung ist unter Zugrundelegung aller Auffassungen zu bejahen. Im Zeitpunkt der Antragstellung am 13. Juni 2019 war die Nutzung des RPTC noch gar nicht aufgegeben; auch das Verwaltungsstreitverfahren über die Genehmigung einer neuen Nutzung ist noch nicht abgeschlossen. Schließlich liegt im Zeitpunkt der Entscheidung des Gerichts die Nutzungsaufgabe weniger als zwei Jahre zurück, so dass für die Verkehrsauffassung, die einen Wiederaufbau noch erwartet, eine Regelvermutung spricht. Hinzu kommt, dass der Gebäudebestand nach wie vor vorhanden und nutzbar ist, d.h. eine entsprechende Nutzung also jederzeit auf der Grundlage der bestehenden Genehmigung wieder aufgenommen werden könnte, soweit die neue Nutzung sich im Rahmen der Variationsbreite der erteilten Genehmigung hält. Im Übrigen wäre auch eine Nutzungsänderung des Gebäudes für eine Nutzung im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vorgaben denkbar und im Hinblick auf den vorhandenen Gebäudebestand möglich. Bei dieser Sachlage kann nicht davon ausgegangen werden, dass ein Leerstand von etwa 1 ½ Jahren bereits dazu führen würde, dass nach der Verkehrsauffassung das Gebäude nicht mehr für eine Nutzung im Rahmen der Variationsbreite der genehmigten Nutzung zur Verfügung stünde.

#### 49

Es kann ferner dahinstehen, welchem Nutzungstyp der BauNVO man das Bestrahlungscenter im Einzelfall zuordnet, insbesondere ob dieses als „Anlage für gesundheitliche Zwecke“ (vgl. dazu: Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 141. EL Februar 2021, § 4 BauNVO Rn. 99; bejaht von: ThürOVG, U.v. 30.8.2007 - 1 KO 330/06 - juris Rn. 57, bestätigt durch BVerwG, B.v. 28.2.2008 - 4 B 60/07 - juris Rn. 5 ff. für ein Dialysezentrum; VG München, B.v. 25.5.2011 - M 8 SN 11.1683 - Urteilsdruck S. 19 ff.; vgl. insoweit auch zur (umstrittenen) in instanz-, ober- und höchstrichterlicher Rechtsprechung vertretenen Beschränkung auf Gemeinbedarfsanlagen: VG Würzburg, U.v. 14.9.2010 - W 4 K 09.478 - juris LS 1, Rn. 48 ff. (für MVZ); VG München, B.v. 25.5.2011 - M 8 SN 11.1683 - Urteilsdruck S. 19 f.; bestätigt durch BayVGh, B.v. 2.9.2011 - 2 CS 11.1418 - juris; BayVGh, B.v. 23.08.2001 - 2 CS 01.1954 - juris Rn. 9; U.v. 30.6.2005 - 15 BV 04.576 - juris Rn. 17; U.v. 16.1.2014 - 9 B 10.2528 - juris Rn. 24; OVG MV, B.v. 26.3.2013 - 3 M 8/13 - juris LS 3, Rn. 9 f.; OVG NW, U.v. 31.03.1995 - 7 A 3700/91 - NVwZ-RR 1996, 133/134 (Arztpraxis); B.v. 31.8.2017 - 7 B 652/17 - juris Rn. 4; ThürOVG, U.v. 20.11.2002 - 1 KO 817/01 - juris Rn. 47; BVerwG, U.v. 12.12.1996 - 4 C 17.95 - juris Rn. 29; U.v. 28.4.2004 - 4 C 10.03 - juris Rn. 21; U.v. 2.2.2012 - 4 C 14/10 - juris LS 1, Rn. 7 ff.; etwas weiter, aber nicht weiterverfolgt: BVerwG, B.v. 6.12.2000 - 4 B 4/00 - juris Rn. 7; a.A. insoweit die mehrheitliche Literatur: Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 141. EL Februar 2021, § 4 BauNVO Rn. 78; Stock, in: König/Roeser/Stock, Baunutzungsverordnung, 4. Auflage 2019, § 4 Rn. 45a; Vietmeier, in: Bönker/Bischopink, Baunutzungsverordnung, 2. Auflage 2018, § 4 Rn. 32 ff. m.w.N.) oder als Anlage für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger (§ 13 BauNVO, vgl. dazu: OVG MV, B.v. 26.3.2013 - 3 M 8/13 - juris Rn. 9 ff.: Anlage zur Unterbringung von acht Personen mit physio- und psychotherapeutischen Anwendungen und medizinischer Betreuung) anzusehen ist. Denn unabhängig von der konkreten

Zuordnung des RPTC zu einer Nutzungsart nach der BauNVO wird erkennbar, dass die Nutzungsarten sich dies- und jenseits der Hellip- Straße deutlich voneinander unterscheiden. Während der Charakter des nördlich der Hellip- Straße gelegenen Bereichs - je nach bauplanungsrechtlicher Einordnung des RPTC - von gewerblichen und freiberuflichen bzw. gewerblichen und gesundheitlichen Zwecken dienender Nutzung geprägt ist, ist das Gebiet südlich davon ausschließlich oder jedenfalls überwiegend von Wohnnutzung geprägt bzw. von Nutzung, die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre. Ein einheitlicher Gebietscharakter liegt aus Sicht des erkennenden Gerichts nicht vor; vielmehr grenzen zwei unterschiedliche Bebauungskomplexe aneinander.

#### 50

Dieser Beurteilung steht auch die auf dem Grundstück FINr. ... bestehende Wohnnutzung im Gebäude „Am ... 8“ nicht entgegen. Bei dieser handelt es sich nach Auskunft der Vertreterin der Beklagten im gerichtlichen Augenschein um Wohnungen für Mitarbeiter des Baureferats, Abt. Wasserbau, d.h. um Wohnungen, die einen konkreten Bezug zu dem öffentlichen Betrieb aufweisen (vgl. auch Beschluss des Bauausschusses vom 30. April 1980 über das Raum- und Funktionsprogramm des Betriebsshofs). Dass es sich hierbei - worauf der Bevollmächtigte des Klägers in der mündlichen Verhandlung hingewiesen hat - möglicherweise nicht um „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter“ handelt, die in einem Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig wären, ändert hieran nichts. Denn nach dem Eindruck, den das Gericht insbesondere im Rahmen des Augenscheins gewonnen hat, handelt es sich insoweit jedenfalls um eine untergeordnete Nutzung, die von ihrem quantitativen Erscheinungsbild nicht die Kraft hat, die Eigenart der näheren Umgebung zu beeinflussen (vgl. dazu BVerwG, B.v. 6.11.1997 - 4 B 172.97 - juris Rn. 6, B.v. 28.11.1989 - 4 B 43.89 - 4 B 44.89 - juris Rn. 2 f., U.v. 21.11.1980 - 4 C 30.78 - juris Rn. 20, U.v. 26.5.1978 - IV C 9.77 - juris Rn. 33 f.; OVG NRW, U.v. 1.3.2017 - 2 A 46/16 - juris Rn. 40).

#### 51

Es ist auch nicht gerechtfertigt, das Vorhabengrundstück als Bestandteil des südlich gelegenen Wohngebiets anzusehen, sofern man seine Bestandsnutzung als Anlage für gesundheitliche Zwecke einordnet. Zwar wäre in einem allgemeinen Wohngebiet eine Anlage für gesundheitliche Zwecke grds. nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig. Angesichts der Lage des RPTC nicht inmitten, sondern in Randlage zu dem größeren, ausschließlich oder jedenfalls überwiegend von Wohnbebauung geprägten Bereich, tritt das RPTC aber nicht als Teil des wohngenutzten Bebauungskomplexes in Erscheinung, sondern wirkt eher als Zäsur (vgl. auch BayVGh, B.v. 10.10.2019 - 9 CS 19.1468 - juris Rn. 23). Stufte man das RPTC als Anlage für die Berufsausübung Freiberuflicher ein, spräche gegen eine Einbeziehung des Bestrahlungszentrums in die südlich gelegene wohngeprägte Nutzung auch der Umstand, dass nach § 13 BauNVO nur Räume für freiberufliche Nutzung zulässig sind, nicht aber ganze Gebäude.

#### 52

Soweit der Bevollmächtigte des Klägers einwendet, eine unterschiedliche Bau- und Nutzungsstruktur könne wegen der identischen und aufeinander abgestimmten Baustruktur des RPTC und des ehemaligen Gästehauses nicht angenommen werden, vermag dies keine andere Einschätzung zu rechtfertigen, zumal es um die Bestimmung der maßgeblichen Umgebung des Bauvorhabens hinsichtlich des Merkmals der Art der baulichen Nutzung geht und diese unabhängig von den übrigen in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezeichneten Kriterien, insbesondere auch des Maßes der baulichen Nutzung, zu bewerten ist (vgl. BayVGh, B.v. 29.1.2016 - 15 ZB 13.1759 - juris Rn. 15 unter Verweis auf BVerwG, B.v. 13.5.2014 - 4 B 38.13 - juris Rn. 7). Im Übrigen ist das Gebäude auf dem Grundstück FINr. ... nach den im Augenschein gewonnenen Erkenntnissen v.a. in der Ausgestaltung seiner Südfassade mit Balkonen als wohngenutztes Gebäude wahrnehmbar, während das RPTC äußerlich den Eindruck eines Bürogebäudes erweckt und sich aufgrund auch seines deutlich größeren, riegelartigen Volumens deutlich von der südlichen Wohnnutzung absetzt.

#### 53

1.2. Ob sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in der nach obigen Maßstäben festgelegten näheren Umgebung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB oder § 34 Abs. 2 BauGB richtet, kann im Ergebnis dahinstehen. Eine Wohnnutzung ist in der insoweit maßgeblichen näheren Umgebung ohne Vorbild und überschreitet damit den vorgegebenen Rahmen (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Sie könnte daher nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie keine städtebaulichen Spannungen begründete (vgl. hierzu Ziffer 1.2.1.), was anhand der vorgelegten Bauvorlagen jedoch nicht

beurteilt werden kann (vgl. hierzu Ziffer 1.2.2.). Die Wohnnutzung wäre auch in einem hier allein in Frage kommenden Gewerbegebiet gem. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO nicht allgemein (und auch nicht ausnahmsweise) zulässig, sondern könnte nur unter den Voraussetzungen des § 31 Abs. 2, § 34 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugelassen werden (vgl. hierzu Ziffer 1.2.3.). Auch für diese Beurteilung reichen die vorlegten Bauvorlagen jedoch nicht aus (vgl. Ziffer 1.2.4.).

#### **54**

1.2.1. Soweit die Eigenart der näheren Umgebung ein Gebiet sui generis (sog. Gemengelage) darstellt, richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 BauGB. In dem maßgeblichen Geviert ist die Wohnnutzung ohne Vorbild. Sie überschreitet damit den in der vorhandenen maßgeblichen Umgebung vorgegebenen Rahmen.

#### **55**

Die Überschreitung des durch die Umgebung gesetzten Rahmens führt zwar nicht unbedingt, wohl aber im Regelfall zur Unzulässigkeit des Vorhabens. Denn eine Überschreitung des von der Bebauung bisher eingehaltenen Rahmens zieht in der Regel die Gefahr nach sich, dass der gegebene Zustand in negativer Hinsicht in Bewegung und damit in Unordnung gebracht wird (BVerwG, U.v. 15.12.1994 - 4 C 13.93 - juris Rn. 21). Allerdings kann die Frage, ob eine solche Entwicklung zu befürchten ist, nur unter Berücksichtigung der konkreten Eigenart der näheren Umgebung und der konkreten Umstände, die Spannungen hervorrufen können, beantwortet werden. Die abstrakte und nur entfernt gegebene Möglichkeit, dass ein Vorhaben Konflikte im Hinblick auf die Nutzung benachbarter Grundstücke auslöst, schließt die Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 Abs. 1 BauGB nicht aus (BVerwG, U.v. 15.12.1994 - 4 C 13.93 - juris Rn. 21).

Bodenrechtlich beachtliche bewältigungsbedürftige Spannungen werden begründet oder erhöht, wenn das Bauvorhaben die vorhandene Situation in bauplanungsrechtlich relevanter Weise verschlechtert, stört oder belastet und das Bedürfnis hervorruft, die Voraussetzungen für seine Zulassung unter Einsatz der Mittel der Bauleitplanung zu schaffen (vgl. BVerwG, U.v. 21.11.1980 - 4 C 30.78 - juris Rn. 21 ff.; U.v. 17.6.1993 - 4 C 17/91 - juris Rn. 19 f.; B.v. 25.3.1999 - 4 B 15.99 - juris Rn. 5 f.; U.v. 5.12.2013 - 4 C 5.12 - juris Rn. 17; BayVGh, B.v. 3.3.2016 - 15 ZB 14.1542 - juris Rn. 17; B.v. 19.10.2020 - 15 ZB 20.280 - juris Rn. 7). Hierfür reicht die mögliche Vorbildwirkung des Vorhabens für andere Bauvorhaben auf Nachbargrundstücken in vergleichbarer Lage aus (vgl. BayVGh, B.v. 3.3.2016 - 15 ZB 14.1542 - juris Rn. 17 m.w.N.).

#### **56**

Das Gebot der Rücksichtnahme ist mit dem Verbot der Begründung oder Erhöhung bodenrechtlich beachtlicher Spannungen nicht in jeder Beziehung identisch. Es hebt auf die gegenseitige Verflechtung der baulichen Situation benachbarter Grundstücke ab und will einen angemessenen Ausgleich schaffen, der dem einen das ermöglicht, was für ihn unabweisbar ist, und den anderen vor unzumutbaren Belästigungen oder Benachteiligungen schützt (BVerwG, U.v. 13.3.1981 - 4 C 1.78 - juris Rn. 38). Bodenrechtlich beachtliche und bewältigungsbedürftige Spannungen sind demgegenüber dadurch gekennzeichnet, dass das Vorhaben die vorhandene Situation in bauplanungsrechtlich relevanter Weise verschlechtert, stört oder belastet und das Bedürfnis hervorruft, die Voraussetzungen für seine Zulassung unter Einsatz der Mittel der Bauleitplanung zu schaffen. Allerdings wird ein Vorhaben, das gegenüber der Nachbarschaft „rücksichtslos“ ist, auch städtebaulich relevante Spannungen hervorrufen. Umgekehrt ist aber nicht jedes Vorhaben, das bodenrechtlich beachtliche Spannungen begründet oder erhöht und deshalb ein Planungsbedürfnis auslöst, gleichzeitig rücksichtslos (BVerwG, U.v. 16.9.2010 - 4 C 7/10 - juris Rn. 23; Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 141. EL Februar 2021, § 34 Rn. 31).

#### **57**

1.2.2. Die vorgelegten Bauvorlagen stellen keine geeignete Entscheidungsgrundlage für die Beurteilung dar, ob das geplante Vorhaben mit dem Gebot der Rücksichtnahme vereinbar ist und damit auch keine städtebaulichen Spannungen auslösen würde. Es bestehen auch konkrete Anhaltspunkte dafür, dass dieser Frage in der vorgegebenen örtlichen Situation, insbesondere wegen der unmittelbaren Nachbarschaft des städtischen Betriebshofs, hätte nachgegangen werden müssen.

#### **58**

Art. 71 Satz 4, Art. 64 Abs. 2 Satz 1 BayBO bestimmt, dass mit dem Vorbescheidsantrag alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Vorbescheidsantrags erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen sind. Art, Umfang und Inhalt der vorzulegenden Bauvorlagen ergeben sich dabei aus der Bauvorlagenverordnung (BauVorIV), vgl. Art. 80 Abs. 4 BayBO. Gem. § 5 BauVorIV sind bei

einem Vorbescheidsantrag diejenigen Bauvorlagen vorzulegen, die zur Beurteilung der durch den Vorbescheid zu entscheidenden Fragen des Bauvorhabens erforderlich sind. Die Bauaufsichtsbehörde darf ein Modell oder weitere Nachweise verlangen, wenn dies zur Beurteilung des Vorhabens erforderlich ist (§ 1 Abs. 4 BauVorlV). Die vorgelegten Bauvorlagen und die in ihnen enthaltenen Angaben müssen dabei vollständig, richtig und eindeutig sein (vgl. Gaßner/Reuber, in Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, 142. EL Mai 2021, Art. 64 Rn. 75). Mängel der Bauvorlagen gehen zu Lasten des Bauherrn (Gaßner/Reuber, in Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, 142. EL Mai 2021, Art. 64 Rn. 80; BayVGh, U.v. 26.9.2002 - 26 ZB 99.1925 - juris, Rn. 14).

#### 59

Stellt sich bei der Prüfung durch die Behörde heraus, dass die Bauvorlagen inhaltlich unrichtige Angaben enthalten bzw. widersprüchlich oder sonst als Entscheidungsgrundlage für einen positiven Vorbescheid ungeeignet sind, darf dieser nicht erteilt (vgl. Gaßner/Reuber, in Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, 142. EL Mai 2021, Art. 64 Rn. 80; VG München, B.v. 28.11.2017 - M 8 SN 17.4766 - juris Rn. 57) und Behörde auf Klage des Bauherrn nicht zu einer Erteilung verpflichtet werden (vgl. Gaßner/Reuber, in: Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, 142. EL Mai 2021, Art. 64 Rn. 81; BayVGh, B.v. 26.9.2002 - 26 ZB 99.1925 - juris Rn. 9).

#### 60

Im vorliegenden Fall würde der Vorbescheid bei einer positiven Beantwortung die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung dem Baugenehmigungsverfahren vorwegnehmen, da der Vorbescheid Bindungswirkung entfaltet. Wegen der Bindungswirkung des Vorbescheids für das anschließende Baugenehmigungsverfahren sind hohe Anforderungen an die Vorlage der erforderlichen Bauvorlagen zu stellen. Die im Vorbescheid verbindlich beantworteten Fragen bedürfen derselben Grundlage wie die Baugenehmigung selbst.

#### 61

Anhand der vorgelegten Bauvorlagen kann jedoch nicht abschließend beurteilt werden, ob das Bauvorhaben gegenüber seiner Umgebung rücksichtslos ist und daher städtebauliche Spannungen auslöst oder nicht.

#### 62

Inhaltlich zielt das Gebot der Rücksichtnahme darauf ab, Spannungen und Störungen, die durch unverträgliche Grundstücksnutzungen entstehen, möglichst zu vermeiden. Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme begründet, hängt wesentlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalles ab. Für eine sachgerechte Bewertung des Einzelfalles kommt es wesentlich auf eine Abwägung zwischen dem, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zumutbar ist, an (vgl. BVerwG, U. v. 18.11.2004 - 4 C 1.04). Zur Konturierung der Zumutbarkeitsschwelle des Rücksichtnahmegebots wird auf die materiell-rechtlichen Maßstäbe des Immissionsschutzrechts, also auf die Schwelle schädlicher Umwelteinwirkungen i.S. von § 3 Abs. 1, § 22 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) zurückgegriffen (vgl. zum Ganzen: BayVGh, B.v. 4.12.2019 - 15 CS 19.2048 - juris Rn. 23 m.w.N.). Eine heranrückende Wohnbebauung bzw. eine sonstige heranrückende immissionsempfindliche Nutzung verletzt gegenüber einem bestehenden emittierenden Betrieb das Gebot der Rücksichtnahme, wenn ihr Hinzutreten die rechtlichen immissionsbezogenen Rahmenbedingungen, unter denen der Betrieb arbeiten muss, gegenüber der vorher gegebenen Lage verschlechtert. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der Betrieb aufgrund der hinzutretenden Bebauung mit nachträglichen immissionsschutzrechtlichen Auflagen rechnen muss (BayVGh, U.v. 9.6.2020 - 15 CS 20.901 - juris Rn. 27; BayVGh, B.v. 21.8.2018 - 15 ZB 17.2351 - juris Rn. 11 m.w.N.; U.v. 27.2.2020 - 2 B 19.2199 - juris Rn. 41 f.; B.v. 26.5.2020 - 15 ZB 19.2231 - juris Rn. 13). Eine Rücksichtslosigkeit aufgrund einer heranrückenden Wohnbebauung zu Lasten eines bestehenden geruchs- oder lärmintensiven Betriebs ist demgegenüber grundsätzlich ausgeschlossen, wenn das neue störepfindliche Vorhaben (hier: das streitgegenständliche Wohnbauvorhaben) in der Nachbarschaft eines „störenden Betriebs“ (hier: der Betriebshof der Beklagten) für diesen keine weiteren Einschränkungen zur Folge haben wird, weil er schon auf eine vorhandene, in derselben Weise störepfindliche Bebauung Rücksicht nehmen muss (vgl. BVerwG, B.v. 3.12.2009 - 4 C 5.09 - juris Rn. 14; BayVGh, B.v. 24.4.2014 - 15 ZB 13.1167 - juris Rn. 13 m.w.N.; B.v. 6.11.2015 - 9 ZB 15.944 - juris Rn. 9; B.v. 5.4.2016 - 15 ZB 14.2792 - juris Rn. 4; B.v. 21.8.2018 - 15 ZB 17.2351 - juris Rn. 12; B.v. 18.3.2021 - 9

CS 21.119 - juris Rn. 17). Der Betreiber einer emittierenden Anlage, der unabhängig von einem ihm zukommenden Bestandsschutz den Grundpflichten des § 22 Abs. 1 Satz 1 BImSchG unterliegt, darf zwar nicht darauf vertrauen, vor Auflagen zum Schutz von heranrückender Wohnbebauung vor Immissionen verschont zu bleiben (vgl. BVerwG, U.v. 18.5.1995 - 4 C 20.94 - juris Rn. 26 f; BayVGh, B.v. 4.8.2008 - 1 CS 07.2770 - juris Rn. 20; B.v. 18.3.2021 - 9 CS 21.119 - juris Rn. 17). Verschlechtert eine beabsichtigte Wohnbebauung allerdings die rechtlichen immissionsbezogenen Rahmenbedingungen, unter denen eine benachbarte emittierende Anlage arbeiten muss, kann das Vorhaben rücksichtslos sein (BayVGh, B.v. 9.6.2020 - 15 CS 20.901 - juris Rn. 27; U.v. 27.2.2020 - 2 B 19.2199 - juris Rn. 42 m.w.N.; U.v. 14.2.2018 - 9 BV 16.1694 - juris Rn. 55; B.v. 18.3.2021 - 9 CS 21.119 - juris Rn. 17).

### 63

Ob vorliegend des Rücksichtnahmegebot verletzt ist und daher bei Zulassung des Vorhabens städtebauliche Spannungen begründet werden, kann infolge des Fehlens einer (aussagekräftigen) schalltechnischen Untersuchung nicht abschließend beurteilt werden. Vorliegend ist zwar auch auf dem Grundstück des Betriebshofs eine Wohnnutzung vorhanden. Hierbei handelt es sich nach den Feststellungen im Rahmen des Augenscheins, den Angaben der Beklagten sowie auch ausweislich der hierzu beigezogenen Bauakten zum Betriebshof jedoch um der gewerblichen Nutzung funktional zugeordnete Betriebswohnungen, die gegenüber der vom Betriebshof ausgehenden Immissionen weniger schutzwürdig sind (vgl. zu Betriebsinhaberzw. -leiterwohnungen: BVerwG, U.v. 16.3.1984 - 4 C 50.80 - juris). Sie stehen Mitarbeitern des Baureferats, Abt. Wasserbau, und nicht dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung. Unabhängig davon soll sich die geplante Wohnnutzung nahezu entlang der gesamten Süd-West-Grenze des Grundstücks des Betriebshofs erstrecken und begründet damit neue Immissionsorte. Die südlich der Hellip- Straße vorhandene Bebauung war bislang durch das RPTC vom Betriebshof abgeschirmt.

### 64

Eine Verschlechterung der immissionsbezogenen Rahmenbedingungen für den öffentlichen Betriebshof der Beklagten scheint hier auch nicht von vorneherein ausgeschlossen. Vielmehr bestehen hinreichende Anhaltspunkte für das Erfordernis, die Verträglichkeit vom Kläger geplanten Wohnnutzung mit der vorhandenen Bestandsnutzung auf dem Grundstück FINr. ... zu untersuchen. Öffentliche Betriebe sind nur in §§ 8, 9 BauNVO ausdrücklich genannt und stellen eine selbstständige Nutzungsart dar, die nur im Gewerbegebiet und im Industriegebiet allgemein zulässig ist. Andere Baugebiete sehen diese Nutzungsart überhaupt nicht vor (OVG LSA, B.v. - 2 M 17/20 - juris Rn. 28; Pützenbacher, in: Bönker/Bishopink, Baunutzungsverordnung, 2. Auflage 2018, § 8 Rn. 98; vgl. auch Stock, in: König/Roeser/Stock, Baunutzungsverordnung, 4. Auflage 2019, § 8 Rn. 30). Nur in atypischen Fällen sollen diese auch in anderen Baugebieten möglich sein (vgl. Stock, in: König/Roeser/Stock, Baunutzungsverordnung, 4. Auflage 2019, § 8 Rn. 30; Hornmann, in: BeckOK BauNVO, § 4 Rn 122.1 und Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 141. EL Februar 2021, § 4 BauNVO Rn. 120). Dass eine solche Atypik hier vorliegt, ist nicht ohne weiteres erkennbar. Die beigezogenen Behördenakten zum Betriebshof und die darin enthaltenen Baugenehmigungen lassen eher lärmträchtige Arbeiten vermuten; auch der im Augenschein festgestellte (und genehmigte) Lagerplatz in der Mitte des Betriebshofs mit dem Portalkran, der offenbar der Umlagerung des hier gelagerten Materials dient, erweckt eher den Anschein lärmintensiver Arbeiten und Vorgänge.

### 65

Nachdem vorliegend keine schalltechnischen Untersuchungen zur Immissionsbelastung auf dem Baugrundstück vorgelegt wurde, lässt sich derzeit nicht abschätzen, ob die Immissionsbelastung auf dem Baugrundstück einem hier zumutbaren wohnverträglichen Maß entspricht.

### 66

Auch die Einwände des Bevollmächtigten des Klägers in der mündlichen Verhandlung, die an der Südgrenze des Betriebshofs bestehende, geschlossene Bebauung schirme das Wohnbauvorhaben auf dem Vorhabengrundstück hinreichend ab, zudem seien bisher keinerlei Lärmkonflikte zwischen den benachbarten Nutzungen aufgetreten, sodass keine Anhaltspunkte für eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots bestünden, vermögen an dieser Beurteilung nichts zu ändern.

### 67

Die BauNVO ordnet öffentliche Betriebe als eigenen Nutzungstyp grundsätzlich dem Gewerbe- oder Industriegebiet zu. Es ist daher bei der insoweit maßgeblichen typisierenden Betrachtungsweise im Grundsatz davon auszugehen, dass es sich bei einem öffentlichen Betrieb aufgrund des für eine solche Anlage typischen Störpotentials um einen nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieb (vgl. § 8 Abs. 1 BauNVO) oder gar einen nur in einem Industriegebiet zulässigen Betrieb (vgl. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) handelt. Das schließt zwar nach in der Literatur vertretener Auffassung nicht aus, dass ein öffentlicher Betrieb in atypischen Fällen als sonstiger, nicht störender Gewerbebetrieb angesehen werden kann, der auch im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig wäre (vgl. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Dass eine solche Atypik hier vorliegt, hat der Bauantragsteller jedoch nicht nachgewiesen. Aufgrund der insoweit maßgeblichen typisierenden Betrachtungsweise spielt ferner auch keine Rolle, dass im Zeitpunkt des gerichtlichen Augenscheins - der ohnehin nur eine Momentaufnahme darstellen kann - keine lärmintensiven Arbeiten auf dem Betriebshof verrichtet wurden. Nicht ausgeschlossen ist ferner, dass der Betriebshof auf der Grundlage seiner Genehmigung ggf. noch lärmintensivere Arbeiten ausführen könnte als er es derzeit ggf. tut.

#### **68**

Davon, dass die auf dem Betriebshofgelände an der südlichen Grundstücksgrenze orientierten Gebäude die geplante Wohnnutzung hinreichend vor Lärm abschirmten, kann ebenfalls nicht ohne weiteres ausgegangen werden. Zum einen soll das beabsichtigte Wohnbauvorhaben in seiner Höhe deutlich über die zweigeschossigen, südlich gelegenen Baukörper an der Südseite der FINr. ... hinausragen, so dass die abschirmende Wirkung insoweit nicht gegeben ist. Zum anderen ist nicht ausgeschlossen, dass etwaige lärmintensive Arbeiten nicht nur auf dem Lagerplatz inmitten des Betriebshofs stattfinden, sondern auch in den genehmigten Werkstattgebäuden an der Südwestgrenze des Grundstücks FINr. ..., die nach den genehmigten Plänen auch Fenster zum Baugrundstück hin aufweisen.

#### **69**

Die Einhaltung der von der geplanten Wohnnutzung beanspruchbaren Immissionsrichtwerte lässt sich ohne Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung nicht abschätzen. Eine solche wäre insoweit erforderlich gewesen. Gerade von einem Vorhaben, das - zumindest indiziell (vgl. § 8 Abs. 1, § 9 Abs. 1 BauNVO) - ein Störpotential aufweist - ist es unerlässlich, die typischen Auswirkungen im Hinblick auf Betriebsvorgänge, das Verkehrsaufkommen und die übrigen Auswirkungen in den Blick zu nehmen. Es ist offensichtlich, dass ein geplantes Wohnbauvorhaben in der Nähe eines Betriebs dieser Art eingehender Untersuchungen im Hinblick auf dessen Auswirkungen bedarf. Hieraus entstehende erhöhte Rücksichtnahmepflichten lassen sich nicht ausschließen, sodass der Einwand der Klagepartei, es sei bislang nicht zu Nutzungskonflikten gekommen und der städtische Betriebshof sei auch in einem allgemeinen Wohngebiet als gebietsverträglich anzusehen, nicht ausreicht, um einen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot und das Vorliegen städtebaulicher Spannungen auszuschließen.

#### **70**

Den vom Klägerbevollmächtigten in der mündlichen Verhandlung ausdrücklich hilfsweise gestellten, auf Einholung einer amtlichen Auskunft der Beklagten sowie auf Einholung eines gerichtlichen Sachverständigengutachtens gerichteten Beweisanträgen musste das Gericht nicht nachkommen, sie waren vielmehr abzulehnen. Es ist Sache des Bauherrn - und nicht des Gerichts -, im Genehmigungsverfahren den Nachweis zu erbringen, dass die zur Genehmigung gestellte Anlage insbesondere auch den Anforderungen, die das Gebot der Rücksichtnahme stellt, entspricht (vgl. HessVGh, B.v. 30.1.2012 - 4 B 2379/11 - juris Rn. 9; OVG NW, B.v. 26.2.2003 - 7 B 2434/02 - juris Rn. 12; OVG Berlin-Bbg, B.v. 19.8.2014 - OVG 10 S 57.12 - juris Rn. 9), etwa durch Schallimmissionsprognosen bzw. -gutachten (BayVGh, B.v. 2.10.2012 - 2 ZB 12.1898 - juris Rn. 5). An die prognostische Einschätzung einer Einhaltung der Zumutbarkeitskriterien, die vom Bauherrn im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu erbringen ist, sind hohe Anforderungen zu stellen, als sie „auf der sicheren Seite“ liegen muss. Andernfalls würden die regelmäßig nicht zu vermeidenden Unsicherheiten bei der nachträglichen Kontrolle, ob der bei der Genehmigung vorausgesetzte Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen tatsächlich gewahrt ist, zulasten der zu schützenden Betroffenen gehen (BayVGh, B.v. 2.10.2012 - 2 ZB 12.1898 - juris Rn. 6).

#### **71**

Über die oben genannten Beweisanträge der Klagepartei konnte im Urteil entschieden werden, da sie ausdrücklich nur hilfsweise gestellt worden waren (vgl. Schübel-Pfister, in: Eyermann, Verwaltungsgerichtsordnung, 15. Auflage 2019, § 86 Rn. 53).

## 72

1.2.3. Stufte man die maßgebliche nähere Umgebung als Gewerbegebiet ein, wäre das Wohnbauvorhaben insoweit nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 BauGB weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

## 73

Einer Einordnung als Gewerbegebiet steht aus oben bereits genannten Gründen dabei nicht schon die auf dem Grundstück FINr. ... bestehende Wohnnutzung im Gebäude „Am ... 8“ entgegen. Gegen die Annahme eines Gewerbegebiets spräche aus Sicht der Kammer die nachprägende und damit einzubeziehende Nutzung des Bestandsgebäudes auf dem Vorhabengrundstück, soweit man diese als Anlage für gesundheitliche Zwecke einstufen würde (vgl. dazu oben). Zwar ist grundsätzlich die ganze Bandbreite eines Gebiets einzubeziehen, d.h. neben den allgemein zulässigen, auch die ausnahmsweise (jeweils nach Abs. 3 der Gebietsvorschrift) zulässigen Vorhaben, so dass die ehemalige Nutzung des RPTC bei Einstufung als Anlage für gesundheitliche Zwecke, die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 Var. 4 BauNVO), in Zusammenschau mit dem öffentlichen Betrieb (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 Var. 4 BauNVO), der Einordnung des Gevierts als Gewerbegebiets nicht per se entgegensteht. Allerdings gilt dies nur, wenn die vorhandenen ausnahmsweise zulässigen Vorhaben sich auf wirkliche Ausnahmefälle beschränken und nicht gerade als Ausnahmen eine eigene prägende Wirkung auf die Umgebung ausüben. Sie müssen also Ausnahmen geblieben sein (vgl. BVerwG; B.v. 11.2.2000 - 4 B 1.00 - juris Rn. 34). Davon kann angesichts der Größe und Auswirkungen der Nutzung des Bestandsgebäudes als RPTC auch und gerade in Relation zur Ausdehnung der vorliegend maßgeblichen näheren Umgebung nach Auffassung der Kammer allerdings nicht ausgegangen werden.

## 74

1.2.4. Ob die Voraussetzungen einer Befreiung nach § 34 Abs. 2 Halbsatz 2 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB vorliegen, insbesondere diese städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar wäre, lässt sich - unbeschadet der Frage, ob hier nicht auch die Grundzüge der Planung berührt würden - bereits deswegen nicht beantworten, weil die erforderliche schalltechnische Untersuchung fehlt. Insoweit kann auf obige Ausführungen verwiesen werden.

## 75

2. Der Kläger hat auch keinen Anspruch auf positive Bescheidung der Vorbescheidsfrage 1b (Zulässigkeit einer KiTa nach der Art der baulichen Nutzung).

## 76

2.1. Soweit die Beurteilung sich insoweit nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB richten würde, überschreitet die geplante Nutzung den in der Umgebungsbebauung vorgegebenen Rahmen und könnte daher nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie keine städtebaulichen Spannungen begründete. Beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 Abs. 2, § 8 BauNVO, bedürfte es für die Kindertagesstätte als Anlage für soziale Zwecke der Erteilung einer Ausnahme (§ 34 Abs. 2 Halbsatz 2, § 31 Abs. 1, § 8 Abs. 3 Nr. 2 Var. 3 BauNVO). Hierbei sind auch die Beschränkungen der Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall durch § 15 Abs. 1 BauNVO zu beachten (vgl. dazu: Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 141. EL Februar 2021, § 31 Rn. 25 m.w.N. zur Rechtsprechung). Ob das Gebot der Rücksichtnahme verletzt ist (und demgemäß auch das Vorliegen städtebaulicher Spannungen zu bejahen wäre) lässt sich, wie oben dargetan, auf der Grundlage der vorgelegten Bauvorlagen nicht entscheiden. Insoweit kann auf die obigen Ausführungen zum Erfordernis einer schalltechnischen Untersuchung verwiesen werden.

## 77

2.2. Hinzu kommt, dass der Vorbescheidsantrag bezüglich der Frage 1b auch deswegen als unbestimmt anzusehen ist, weil sich den vorgelegten Bauvorlagen weder die genaue Lage noch die Größe der Kindertagesstätte entnehmen lassen. Der Fragenkatalog zum Vorbescheidsantrag enthält lediglich die Angabe, dass im Süd-Osten eine Baulinie festgesetzt sei, deren Einhaltung bei der hier geplanten Gebäudeausrichtung mit Kammstruktur zu sehr großen Gebäudetiefen führte, die für Wohnungen bedingt sinnvoll seien. Hier sei eine KiTa geplant. Ohne konkrete Angaben insbesondere zur Anzahl der Plätze und der konkreten Lage der Kindertagesstätte lässt sich jedoch keine Beurteilung hinsichtlich des Gebots der Rücksichtnahme bzw. der Frage städtebaulicher Spannungen vornehmen.

## 78

3. Schließlich bestünde aus vorstehend genannten Gründen der erforderlichen, aber fehlenden schalltechnischen Untersuchung im maßgeblichen Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung auch dann kein Anspruch auf positive Beantwortung der Vorbescheidsfragen 1a und 1b, wenn man eine Nachprägung des RPTC verneinte oder die maßgebliche nähere Umgebung anders abgrenzte, insbesondere diese - wovon das Gericht ausweislich seiner vorstehend dargelegten Rechtsauffassung nicht ausgeht - wie die Klagepartei bestimmen würde, die das Baugrundstück als Teil der südlich der Hellip- Straße gelegenen Wohnbebauung ansieht. Denn selbst wenn sich das geplante Vorhaben innerhalb des vorgegebenen Beurteilungsrahmens hielte oder aber nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. der jeweils maßgeblichen Baugebietsvorschrift allgemein zulässig wäre, könnte es nur dann zugelassen werden, wenn das Gebot der Rücksichtnahme nicht verletzt ist. Insoweit stellen die vorgelegten Bauvorlagen jedoch keine geeignete, ausreichende Beurteilungsgrundlage dar. Auf die vorstehenden Ausführungen kann insoweit verwiesen werden.

#### **79**

Soweit die Klagepartei in der mündlichen Verhandlung vorgetragen hat, im Vorbescheidsantrag sei als „Minus“ die Zulässigkeit der Wohnnutzung vorbehaltlich der Einhaltung des Rücksichtnahmegebots im Hinblick auf die Immissionen des städtischen Betriebshofs enthalten, folgt daraus nichts anderes.

#### **80**

Das Gericht vermag dies der Formulierung der Fragen 1a und 1b im Fragenkatalog zum Vorbescheidsantrag vom 21. Mai 2019 nicht zu entnehmen. Es wurde vielmehr explizit die Frage nach dem Einfügen der Nutzung Wohnen und KiTa nach der Art der baulichen Nutzung gestellt.

#### **81**

Es kann auch offenbleiben, ob eine Änderung des Antrags, d.h. eine Beschränkung des Antrags, im gerichtlichen Verfahren überhaupt noch zulässig wäre (vgl. dazu: BayVGh, B.v. 25.8.1989 - 14 B 87.03332 - juris Orientierungssatz 2; U.v. 14.2.2001 - 2 B 99.933 - juris Rn. 19: keine Änderung der Bauvorlagen im gerichtlichen Verfahren bei erheblichen Änderungen, die Anlass zu einer erneuten Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens durch die Baugenehmigungsbehörde bieten). Denn in der Rechtsprechung ist anerkannt, dass das Rücksichtnahmegebot im Gebot des „Einfügens“ i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB enthalten ist (BVerwG, U.v. 4.7.1980 - IV C 101.77 - juris Rn. 13; B.v.11.1.1999 - 4 B 128/98 - juris Rn. 3; BayVGh, B.v. 5.12.2012 - 2 CS 12.2290 - juris Rn. 3) und daher aus der Prüfung der Art der baulichen Nutzung nicht ausgeklammert werden kann (vgl. auch BayVGh, U.v. 9.9.1999 - 1 B 96.3475 - juris Rn. 21 ff.; U.v. 14.10.2008 - 2 BV 04.836 - juris; B.v. 16.8.2016 - 15 B 14. 1625 - juris Rn. 14; B.v.15.9.2020 - 15 ZB 19.2405 - juris Rn. 38; Decker, in: Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, 141. EL März 2021, Art. 71 Rn. 73). Eine solche, das Gebot der Rücksichtnahme ausklammernde Vorbescheidsfrage wäre nicht selbstständig beurteilbar und stellte eine unzulässige Vorbescheidsfrage dar (Decker, in: Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, 141. EL März 2021, Art. 71 Rn. 73; BayVGh, B.v. 15.9.2020 - 15 ZB 19.2405 - juris Rn. 38 m.w.N.).

#### **82**

4. Der Kläger hat auch keinen Anspruch auf positive Beantwortung der Vorbescheidsfrage Ziffer 2 (Maß der baulichen Nutzung), weil das Vorhaben sich auch nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Das Vorhaben überschreitet insoweit den durch die Eigenart der näheren Umgebung vorgegeben Rahmen im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB und ist auch nicht - trotz Rahmenüberschreitung - ausnahmsweise zulässig, da es geeignet ist, bodenrechtlich beachtliche und ausgleichsbedürftige Spannungen zu begründen.

#### **83**

4.1. Ein Vorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung ein, 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). Beim Maß der baulichen Nutzung ist der maßgebliche Bereich in der Regel enger zu begrenzen als bei der Nutzungsart (vgl. 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).

#### **84**

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 planerisetzenden Funktion des § 34 Abs. 1 BauGB, eine angemessene Fortentwicklung der Bebauung eines Bereichs zu gewährleisten, widerspräche (vgl. BVerwG, U.v. 8.12.2016 - 4 C 7.15 - juris Ls. 2, Rn. 20; BayVGH, B.v. 12.10.2017 - 15 ZB 17.985 - juris Rn. 11 spricht vom Verbot der „Rosintheorie“; B.v. 14.2.2018 - 1 CS 17.2496 - juris Rn. 20).

#### **85**

Ausgehend hiervon ist findet sich für das geplante Bauvorhaben mit einer Grundfläche von 3.479,49 m<sup>2</sup>, einer Wandhöhe zwischen 7 und 19 m bei zwei bis sechs Geschossen, in der maßgeblichen näheren Umgebung kein Vorbild, das bei wertender Gesamtbetrachtung von Grundfläche, Höhe und Geschosszahl vergleichbar wäre. Dies gilt selbst dann, wenn man von einer nachprägenden Wirkung des auf dem Vorhabengrundstück vorhandenen Bestandsgebäudes ausgeht, welches keine dem Vorhaben vergleichbare Höhenentwicklung aufweist (Höhe zur Hellip- Straße hin ca. 15 m, nach Norden abgestuft). Auch hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse bleibt das Bestandsgebäude hinter der des geplanten Neubaus zurück. Die Bebauung auf dem zur maßgeblichen näheren Umgebung gehörenden Grundstück FINr. ... weist keine vergleichbare Höhenentwicklung und Geschossigkeit auf.

#### **86**

Nur ergänzend sei darauf hingewiesen, dass das Vorhaben auch dann den vorgegebenen Rahmen nicht einhielte, wenn man, wie die Klagepartei, die Bebauung südlich der Hellip- Straße mit einbezüge, wovon das Gericht ausdrücklich nicht ausgeht. Denn auch hier findet sich kein Referenzobjekt, das dem Bauvorhaben bei wertender Gesamtbetrachtung der o.g. Einfügenskriterien vergleichbar wäre. Beispielsweise beträgt die Wandhöhe des auf dem Grundstück FINr. ... vorhandenen fünfgeschossigen Baukörpers mit eingeschossigem Zwischenbau 14,10 m bei einer Grundfläche von rd. 1.400 m<sup>2</sup>. Das geplante Vorhaben ist auch höher als die auf den Grundstücken FINr. ... und ... vorhandene drei- bis fünfgeschossige Bebauung mit einer Wandhöhe von 10 bis 13 m und einer geringeren Grundfläche. Ebenso wenig bildet das südlich bestehende Hochhaus ein Referenzobjekt, da es zwar eine Wandhöhe von ca. 51 m und 16 Geschosse aufweist, aber eine deutlich kleinere Grundfläche als das Neubauvorhaben. Die von der Klagepartei genannten Bezugsfälle Hellip straße 130, Hellip- Straße 5 und Hellip- Straße 3 sind jenseits der Hellip straße und außerhalb der maßgeblichen näheren Umgebung gelegen.

#### **87**

4.2. Das Vorhaben fügt sich auch nicht - trotz Rahmenüberschreitung - ausnahmsweise nach dem Maß seiner baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Vielmehr wäre es geeignet, bodenrechtlich beachtliche und ausgleichsbedürftige Spannungen zu begründen. Hierfür reicht die mögliche Vorbildwirkung des Vorhabens für andere Bauvorhaben auf Nachbargrundstücken in vergleichbarer Lage aus (vgl. BayVGH, B.v. 3.3.2016 - 15 ZB 14.1542 - juris Rn. 17 m.w.N.).

#### **88**

Eine solche Wirkung ist hier gegeben. Die Zulassung einer Hauptnutzung in der vorgenannten Größenordnung auf dem klägerischen Grundstück hätte eine Vorbildwirkung für ähnliche Bauwünsche auf den nördlich angrenzenden Grundstücken, insbesondere der FINr. ..., ggf. unter Beseitigung des Betriebshofs) und damit eine deutliche bauliche Verdichtung zur Folge haben würde. Besondere Grundstücksverhältnisse oder sonstige Umstände, die dies ausschließen würden, sind nicht ersichtlich. Insbesondere ändert an dieser Einschätzung auch die derzeitigen Eigentumsverhältnisse am Grundstück FINr. ... nichts.

#### **89**

5. Schließlich hat der Kläger auch keinen Anspruch auf positive Beantwortung der Vorbescheidsfragen Ziffer 3, 4, 4.1 und 4.2.

**90**

Jede Einzelfrage muss einer separaten Entscheidung zugänglich sein (vgl. Decker in Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, 142. EL Mai 2021, Art. 71 BayBO Rn. 73). Eine Frage ist nur dann als Einzelfrage zulässig, wenn die Frage unabhängig von den sonst gestellten Fragen beantwortet werden kann (BayVGH, U.v. 14.12.2016 - 2 B 16.1574 - juris Rn. 42). Dies ist hier nicht der Fall, da das Vorhaben als einheitliches Vorhaben anzusehen ist, das nicht aufgespaltet werden darf (vgl. BayVGH, U.v. 14.12.2016 - 2 B 16.1574 - juris Rn. 42; B.v. 24.3.1998 - 1 B 93.274 - juris Rn. 41). Ein Bauantrag und damit auch die Baugenehmigung sind nur dann teilbar, wenn sie getrennt voneinander genehmigbare Bauteile betreffen (vgl. BayVGH, B.v. 10.2.2014 -2 CS 13.2472 - juris; BayVGH, U.v. 18.4.2013 - 2 B 13.423 - juris). Entsprechendes muss bei einem Vorbescheid gelten, wenn den Fragen ein einheitliches Bauvorhaben zugrunde liegt und mit der negativen Beantwortung einer Frage alle anderen Fragen negativ beantwortet werden müssen. So liegt es hier. Die Frage nach einem Inaussichtstellen einer Befreiung von der Baulinie entlang der Hellip- Straße wegen Zurückspringens des Gebäudekörpers zwischen den Querriegeln und die Frage nach der Zulässigkeit hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sind untrennbar miteinander verbunden, da hier auch die Kubatur und Höhenentwicklung des Baukörpers insbesondere im Hinblick auf die Würdigung nachbarlicher Interessen für die Entscheidung über die Befreiung von Bedeutung ist (vgl. dazu BayVGH, U.v. 14.12.2016 - 2 B 16.1574 - juris Rn. 42). Gleiches gilt für die Frage hinsichtlich der abstandsflächenrechtlichen Zulässigkeit des Gebäudes unter Berücksichtigung beantragter Abweichungen. Auch diese ist abhängig von der Höhenentwicklung des Gebäudes und damit untrennbar mit dem Maß der baulichen Nutzung verbunden.

**91**

6. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.

**92**

7. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. Zivilprozessordnung - ZPO.