VG München, Urteil v. 05.07.2021 – M 8 K 19.4131

Titel:

Ablehnung eines Vorbescheidsantrags - Einfügen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche

Normenketten:

VwGO § 113 Abs. 5 S. 1
BayBO Art. 68 Abs. 1 S. 1, Art. 71 Hs. 1
BauGB § 34
BauNVO § 23

Leitsätze:

1. Für das Einfügen in Bezug auf die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, kommt es darauf an, ob das Gebäude oder ein Gebäudeteil seinen Standort auf dem Baugrundstück in einem Bereich haben soll, der nach dem durch die Standorte der Gebäude in der Umgebung vorgegebenen Rahmen bebaubar ist. Zur näheren Konkretisierung der Anforderungen kann insofern auf die Begriffsbestimmungen des § 23 BauNVO zur Baugrenze, Baulinie und Bebauungstiefe zurückgegriffen werden. (Rn. 31) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die Bebauungstiefe beschreibt die überbaubare Grundstücksfläche, anders als die faktische Baugrenze, durch ein festes Maß der maximalen Entfernung von der Erschließungsstraße. Sie ist regelmäßig von der jeweiligen Erschließungsstraße aus zu bemessen. (Rn. 34) (redaktioneller Leitsatz)
3. Eine Hauptanlage fügt sich hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht deshalb ein, weil in dem fraglichen Bereich Nebenanlagen vorhanden sind. Diese sind, wie die erleichterte Zulassungsmöglichkeit nach § 23 Abs. 5 BauNVO zeigt, nicht mit Hauptanlagen vergleichbar. (Rn. 35) (redaktioneller Leitsatz)
4. Ein Bauantrag - und damit auch die Baugenehmigung - sind nur dann teilbar, wenn sie getrennt voneinander genehmigbare Bauteile betreffen. 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. (Rn. 43) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Verpflichtungsklage auf Erteilung eines Vorbescheids, nicht qualifiziert überplanter Innenbereich, Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung, Verhältnis bebaute Fläche zur Freifläche, Einfügen nach der überbaubaren Grundstücksfläche, Bebauungstiefe, Erschließungsstraße, Hauptanlage, Nebenanlage, Teilbarkeit

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 positive Beantwortung zweier Vorbescheidsfragen betreffend den Neubau eines Einfamilienhauses im rückwärtigen Bereich der Grundstücke FlNr. ... und ..., Gemarkung … Die Grundstücke stehen im Eigentum des Klägers.

2
Die insgesamt 741 m² großen Vorhabengrundstücke befinden sich in einem im Norden von der J ... straße, im Westen von der B …K ... Straße, im Süden von der B ... straße und im Osten von der M ... straße

begrenzten Geviert. Ein qualifizierter Bebauungsplan besteht nicht. Durch einfachen, übergeleiteten Bebauungsplan ist entlang der M ... straße, der J ... straße und der B …K ... Straße jeweils eine vordere Baugrenze festgesetzt.

3
Das Grundstück war - die Bestandsbebauung war im Zeitpunkt des Augenscheins des Gerichts bereits beseitigt - bislang mit einem Hauptgebäude (Einfamilienhaus) bebaut, dessen rückwärtige Gebäudeaußenwand einen Abstand von ca. 13 m (abgegriffen aus dem amtlichen Lageplan) zur M ... straße hin aufwies. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befand sich entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine Garage, eine an der nördlichen Grundstücksgrenze errichtete Garagenanlage sowie ein weiteres Gebäude, dessen rückwärtige Gebäudeaußenwand einen Abstand zur M ... straße zwischen 40 bis 41 m (gemessen aus dem amtlichen Lageplan) aufwies. Bei letzterem handelte es sich nach Aktenlage um ein 1965 ohne bauaufsichtliche Genehmigung errichtetes, zunächst für Wohnzwecke genutztes Gebäude, welches aufgrund einer (bestandskräftigen) Beseitigungsanordnung der Beklagten gegen die damalige Grundstückseigentümerin vom 26. August 1974 von einem späteren Eigentümer 1982 teilweise zurückgebaut wurde. Unter der Voraussetzung, dass das „Restgebäude“ lediglich als Abstellraum genutzt werde, setzte die Beklagte die Beseitigungsanordnung einstweilen außer Vollzug.

4
Unter dem 2. April 2019, bei der Beklagten eingegangen am 3. April 2019, beantragte der Kläger die Erteilung eines Vorbescheids für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohnungen (Vordergebäude) und eines Einfamilienhauses (Rückgebäude) nach Plan-Nr. … auf den o.g. Vorhabengrundstücken. Nach den vorgelegten Bauvorlagen ist das Vordergebäude (E+I+D) mit einer Grundfläche von ca. 175 m² sowie eine Wand- bzw. Firsthöhe von 6,15 m bzw. $9,62^5$ m geplant. Das zweigeschossige Rückgebäude soll mit einer Breite von 9,99 m und einer Länge von 7,19 m sowie einer Wandhöhe von 6,08 m errichtet werden, wobei das Terrassengeschoss von der südlichen Gebäudeaußenkante nach Norden um 2,50 m zurückspringt. Die von der M ... straße aus gemessene Bebauungstiefe (bis zur rückwärtigen Gebäudeaußenwand des Rückgebäudes) würde an der tiefsten Stelle 38,49 m, der Abstand zwischen dem Vorder- und dem Rückgebäude $7,13^5$ m betragen. Im rückwärtigen Bereich ist ein Stellplatz/Carport/eine Garage geplant.

5
Vergleiche zur geplanten Bebauung auf dem Vorhabengrundstück sowie zur Situation der Umgebungsbebauung folgenden Lageplan im Maßstab 1:1000:



6

(Lageplan aufgrund Einscannens möglicherweise nicht mehr maßstabsgetreu)

7

Der Kläger stellte folgende Vorbescheidsfragen, die allesamt mit einer weiteren Erläuterung versehen waren:

Frage 1:

8
Ist das geplante Bauvorhaben auf der Grundlage der beigefügten Planunterlagen dem Maß der baulichen Nutzung nach bauplanungsrechtlich zulässig? Frage 2:

9
Ist das geplante Bauvorhaben auf der Grundlage der beigefügten Planunterlagen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche bauplanungsrechtlich zulässig? Frage 3:

10
Ist das geplante Bauvorhaben auf der Grundlage der beigefügten Planunterlagen abstandsflächenrechtlich zulässig?

11
Mit Vorbescheid vom 15. Juli 2019, zugestellt per Postzustellungsurkunde am 18. Juli 2019, beantwortete die Beklagte die Fragen 1 und 2 bezüglich des Vordergebäudes positiv, bezüglich des Rückgebäudes negativ. Frage 3 wurde dahingehend beantwortet, dass das Vorhaben bezüglich der Abstandsflächen zulässig sei. Das Vorhaben beurteile sich planungsrechtlich nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB. Zu Frage 1 führte die Beklagte aus, das geplante Rückgebäude sei planungsrechtlich nicht zulässig. Der geplante rückwärtige Neubau füge sich nicht gem. § 34 BauGB in die maßgebliche Umgebung ein und löse städtebauliche Spannungen und einen unerwünschten Bezugsfall aus. Der vordere Baukörper füge sich in der abgefragten Länge, in der Wand- und Firsthöhe und der überbaubaren Grundstücksfläche grundsätzlich ein, eine Befreiung der Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze durch einen Balkon könne in Aussicht gestellt werden. Hinsichtlich der Beantwortung der Frage 2 verwies die Beklagte auf die Antwort zu Frage 1.

12
Mit Schriftsatz vom 14. August 2019, bei Gericht per Telefax eingegangen am gleichen Tag, ließ der Kläger durch seinen Bevollmächtigten Klage gegen den Vorbescheid vom 15. Juli 2019 erheben.

13
Unter dem 24. Oktober 2019, bei der Beklagten eingegangen am 25. Oktober 2019, stellte der Kläger einen weiteren Vorbescheidsantrag (Plan-Nr. …) für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage oder Carport und fragte wiederum die planungsrechtliche Zulässigkeit hinsichtlich Art (1.), Maß (2.) und überbaubarer Grundstücksfläche (3.) ab. Gegenstand dieses Vorbescheidsantrags war ausschließlich das Rückgebäude aus dem Antrag vom 2. April 2019 mit denselben Maßen und identischer Lage. Anders als im Vorbescheidsantrag vom 2. April 2019 fehlte das Vordergebäude und der Stellplatz/Carport/die Garage war im vorderen Grundstücksbereich situiert. Mit Vorbescheid vom 17. Dezember 2019, zugestellt am 19. Dezember 2019, beantwortete die Beklagte die Fragen aus dem Vorbescheidsantrag vom 24. Oktober 2019, Plan-Nr. … in allen drei Fragen positiv mit dem Hinweis, dass sich die Aussagen zum Planungsrecht auf ein im übrigen unbebautes Grundstück bezögen; mehrere Vorbescheide dürften nicht „gemixt“ werden. Zur Beantwortung der Fragen 2 (Maß der baulichen Nutzung) und 3 (überbaubare Grundstücksfläche) führte die Beklagte aus, das Vorhaben füge sich ein, Grundlage der Beurteilung sei eine Bebauung der FlNrn. 1317/77 und 1314/19 mit einem Einfamilienhaus.

14
Mit Schreiben vom 20. Januar 2020 wies die Beklagte den Kläger auf die bestandskräftige Beseitigungsanordnung vom 26. August 1974 hin.

15
Mit Schriftsatz vom 17. Februar 2021 begründete der Bevollmächtigte des Klägers die am 14. August 2019 erhobene Klage und beantragt,

16
I. Der Vorbescheid der Beklagten vom 15. Juli 2019 (Az. …) wird insoweit aufgehoben, als die Fragen 1 und 2 negativ beantwortet wurden.

17
II. Die Beklagte wird verpflichtet, den streitgegenständlichen Vorbescheidsantrag vollumfänglich, d.h. auch bezüglich der Fragen 1 und 2, positiv zu verbescheiden.

18
Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, auch das beantragte Rückgebäude füge sich hinsichtlich des abgefragten Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein, da sich das geplante Gebäude sowohl hinsichtlich der Geschossigkeit, der Wand- und Firsthöhe sowie der Grundfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge. Auf die in der Eingabeplanung angegebenen Referenzobjekte und die im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung maßgeblichen Eckpunkte werde verwiesen. Vergleichbares gelte hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche, dort insbesondere der Bebauungstiefe. Auch insoweit werde auf die Plandarstellungen verwiesen. Insbesondere erreiche das Bestandsgebäude auf dem westlich benachbarten Grundstück FlNr. 1314/6 exakt diejenige Bebauungstiefe, die auch durch das Vorhaben in Anspruch genommen werden solle. Weiterhin seien aufgrund nachfolgender separater Anträge von Seiten der Beklagten jeweils für das Vorder- und das Rückgebäude ein jeweils separater Vorbescheid (vom 17. Dezember 2019) bzw. eine entsprechende Baugenehmigung (vom 21. Dezember 2020) erteilt worden. Aus beiden Bescheiden ergebe sich zweifelsfrei, dass entgegen der im hiesigen Vorbescheidsverfahren geäußerten Ansicht auch nach offenbar nachträglicher Einschätzung der Beklagten von der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit sowohl des straßenseitig geplanten Mehrfamilienhauses als auch hinsichtlich des rückwärtig geplanten Einfamilienhauses auszugehen sei. Damit stehe auch nach Einschätzung der Beklagten die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit sowohl des straßenseitigen Mehrfamilienhauses als auch des rückwärtig geplanten Einfamilienwohnhauses fest.

19
Mit Schriftsatz vom 7. Juni 2021 beantragte die Beklagte

20
die Klage abzuweisen.

21
Bei dem geplanten Bauvorhaben handle es sich um eine unzulässige Hinterlandbebauung. Der geplante Baukörper würde erstmalig über eine gedachte Flucht der bisher entlang der M ... straße vorhandenen Bebauung hinausspringen. Davon abgesehen finde sich in der maßgeblichen Umgebung kein Vorbild für die - regelmäßig von der jeweiligen Erschließungsstraße aus zu bemessende - Bebauungstiefe. Das vom Kläger genannte Anwesen B …-K ... straße 23 sei insoweit nicht prägend.

22
Das Gericht hat aufgrund Beweisbeschlusses vom 20.Mai 2021 am 5. Juli 2021 Beweis erhoben über die baulichen und örtlichen Verhältnisse auf dem Vorhabengrundstück, sowie in dessen Umgebung durch Einnahme des Augenscheins. Hinsichtlich der Einzelheiten dieses Augenscheins und der anschließenden mündlichen Verhandlung wird auf das Sitzungsprotokoll verwiesen.

23
Wegen der weiteren Einzelheiten zum Sachverhalt und zum Vorbringen der Beteiligten wird im Übrigen auf die vorgelegten Behördenakten sowie die Gerichtsakte Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

24
Die zulässige Versagungsgegenklage (§ 42 Abs. 1 Var. 2 Verwaltungsgerichtsordnung - VwGO) hat in der Sache keinen Erfolg. Der Kläger hat keinen Anspruch auf positive Beantwortung der Vorbescheidsfragen Nrn. 1 und 2 in Bezug auf das Rückgebäude (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO, Art. 71 Satz 4, Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 Bayerische Bauordnung - BayBO).

25
1. Die Klage ist zulässig. Ihr fehlt es insbesondere infolge der Erteilung des positiven Vorbescheids vom 17. Dezember 2019 (allein) für das Rückgebäude und aufgrund der Erteilung des positiven Vorbescheids vom 15. Juli 2019 (allein) für das Vordergebäude sowie der nachfolgenden Baugenehmigung vom 21. Dezember 2020 (allein) für das Vordergebäude nicht am erforderlichen Rechtsschutzbedürfnis. Mit den genannten Vorbescheiden bzw. der Baugenehmigung wurde jeweils nur eines der beiden Gebäude zugelassen, nicht aber beide gemeinsam. Der Vorbescheidsantrag, der dem streitgegenständlichen Bescheid vom 15. Juli

2019, zugrunde liegt, geht auf positive Beurteilung eines Vorder- und eines Rückgebäudes, hat mithin ein anderes Vorhaben zum Gegenstand.

26
2. Die Klage ist jedoch unbegründet.

27
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.

28
2.1. Der Kläger hat keinen Anspruch auf positive Verbescheidung der Vorbescheidsfrage Nr. 2, weil sich das Vorhaben in Bezug auf die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (Art. 71 Satz 4, Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1, Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a) BayBO i.Vm. §§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Es kann dabei offenbleiben, ob vorliegend eine durch die Bebauung mit Hauptbaukörpern westlich der M Hellip straße gebildete, faktische rückwärtige Baugrenze anzunehmen ist, jenseits der das geplante Rückgebäude vollständig liegt, da die nach der prägenden Umgebung maßgebliche Bebauungstiefe überschritten wird.

29
Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, beurteilt sich im Hinblick auf das übergeleitete Bauliniengefüge nach § 30 Abs. 3 BauGB, im Übrigen nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Der einfache, übergeleitete Baulinienplan, welcher eine vordere Baugrenze festsetzt, ist für das Rückgebäude nicht von Belang, insbesondere ist damit keine Aussage über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Rückgebäuden verbunden (vgl. zur vorderen Baulinie: BayVGH, B.v. 30.3.2015 - 2 ZB 13.1962 - juris Rn. 3; B.v. 18.10.2010 - 2 ZB 10.1800 - juris).

30
Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nur zulässig, wenn es sich auch hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. 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).

31
Für das Einfügen in Bezug auf die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, kommt es darauf an, ob das Gebäude oder ein Gebäudeteil seinen Standort auf dem Baugrundstück in einem Bereich haben soll, der nach dem durch die Standorte der Gebäude in der Umgebung vorgegebenen Rahmen bebaubar ist. Zur näheren Konkretisierung der Anforderungen kann insofern auf die Begriffsbestimmungen des § 23 BauNVO zur Baugrenze, Baulinie und Bebauungstiefe (§ 23 Abs. 1 bis 4 BauNVO) zurückgegriffen werden (BVerwG, B.v. 12.8.2019 - 4 B 1.19 - juris Rn. 6; B.v. 22.9.2016 - 4 B 23.16 - juris Rn. 6; BayVGH, B.v. 3.3.2016 - 15 ZB 14.1542 - juris Rn. 8; B.v. 13.5.2014 - 4 B 38.13 - juris Rn. 9; B.v. 16.6.2009 - 4 B 50.08 - juris Rn. 4; B.v. 6.11.2009 - 2 CS 09.2222 - juris Rn. 6; B.v. 16.12.2009 - 1 CS 09.1774 - juris Rn. 18). Die Prüfung richtet sich u.a. darauf, ob der maßgebenden Umgebungsbebauung eine faktische Baugrenze oder Baulinie zu entnehmen ist oder ob die grundsätzlich von der jeweiligen Erschließungsstraße aus zu bestimmende Bebauungstiefe (vgl. § 23 Abs. 4 Satz 2 BauNVO), die mit dem Vorhaben verwirklicht wird, dort ein Vorbild

hat (vgl. BayVGH, B.v. 6.11.2009 - 2 CS 09.2222 - juris Rn. 6). 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).

32
Welcher Bereich für das in Rede stehende Merkmal der überbaubaren Grundstücksfläche als „nähere Umgebung“ anzusehen ist, hängt davon ab, wie weit sich einerseits das geplante Vorhaben auf die benachbarte Bebauung und andererseits sich diese Bebauung auf das Baugrundstück prägend auswirken (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; BayVGH, U.v. 7.3.2011 - 1 B 10.3042 - juris Rn. 22). 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). 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). Bei der überbaubaren Grundstücksfläche sowie dem Maß der baulichen Nutzung ist der maßgebliche Bereich in der Regel enger zu begrenzen als bei der Nutzungsart (vgl. BVerwG, B.v. 13.5.2014 - 4 B 38.13 - juris Rn. 8; BayVGH, U.v. 7.0.2011 - 1 B 10.3042 - juris Rn. 22; B.v. 16.12.2009 - 1 CS 09.1774 - juris Rn. 21 m.w.N.; B.v. 25.4.2005 - 1 CS 04.3461 - juris Rn. 18; VGH BW, U.v. 23.9.1993 - 8 S 1281/93 - juris Rn. 22; B. v. 15.12.2005 - 5 S 1847/05 - juris Rn. 8; OVG Berlin-Bbg, U.v. 13.3.2013 - 10 B 4.12 - juris Rn. 39; OVG NW, U.v. 16.11.2001 - 7 A 1143/00 - juris Rn. 29; U.v. 9.9.2010 - 2 A 508/09 - juris Rn. 37). 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). Das kann dazu führen, dass bzgl. der überbaubaren Grundstücksfläche im Einzelfall nur wenige, unter Umständen sogar nur zwei Grundstücke den maßgeblichen Rahmen bilden (vgl. BayVGH, U.v. 18.7.2013 - 14 B 11.1238 - juris Rn. 20; U.v. 7.3.2011 - 1 B 10.3042 - juris; U.v. 19.12.2006 - 1 ZB 05.1371 - juris Rn. 20).

33
Die Grenze zwischen näherer und fernerer Umgebung kann auch dort zu ziehen sein, wo jeweils einheitlich geprägte Komplexe mit voneinander verschiedenen Bebauungs- 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). Allgemein ist der Grenzverlauf der näheren Umgebung nicht davon abhängig, dass die unterschiedliche Bebauung durch eine künstliche oder natürliche Trennlinie (Straße, Schienenstrang, Gewässerlauf, Geländekante etc.) entkoppelt ist. Eine solche Linie hat bei einer beidseitig andersartigen Siedlungsstruktur nicht stets eine trennende Funktion; umgekehrt führt ihr Fehlen nicht dazu, dass benachbarte Bebauungen stets als miteinander verzahnt anzusehen sind und insgesamt die nähere Umgebung ausmachen (BVerwG, B.v. 28.8.2003 - 4 B 74.03 - juris Rn. 2).

34
Die Bebauungstiefe beschreibt die überbaubare Grundstücksfläche, anders als die faktische Baugrenze, durch ein festes Maß der maximalen Entfernung von der Erschließungsstraße. Sie ist regelmäßig von der jeweiligen Erschließungsstraße aus zu bemessen (vgl. BVerwG, B.v. 12.8.2019 - 4 B 1.19 - juris Rn. 6; B.v. 16.6.2009 - 4 B 50/08 - juris Rn. 4; VG München, U.v. 3.7.2017 - M 8 K 16.3153 - juris Rn. 60; B.v. 6.4.2017 - M 8 SN 17.676 - juris Rn. 93).

35
Die einzeilige Bebauung entlang der M ... straße stellt sich hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche insgesamt überwiegend homogen und strukturiert dar. Dieser Eindruck wird nicht dadurch geschmälert, dass im Bereich der rückwärtigen Gartenbereiche zahlreiche Nebenanlagen vorhanden sind. Eine Hauptanlage, wie das Bauvorhaben, fügt sich hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht deshalb ein, weil in dem fraglichen Bereich Nebenanlagen vorhanden sind. Diese sind, wie die erleichterte Zulassungsmöglichkeit nach § 23 Abs. 5 BauNVO zeigt, nicht mit Hauptanlagen vergleichbar (vgl. BVerwG, B.v. 6.11.1997 - 4 B 172.97 - juris Rn. 6). Die vorhandenen Hauptgebäude weisen überwiegend eine

einheitliche vordere Gebäudeflucht auf, die sich an der bestehenden vorderen Baugrenze orientiert, die Grundstücke zeichnen sich in ihrem rückwärtigen Bereich durch geschützte, von baulichen Hauptbaukörpern freigehaltene Gartenbereiche aus. Die Anwesen M ... straße 8 und 16 rücken zwar etwas weiter von der M ... straße ab, halten sich aber angesichts des sich von Süd nach Nord aufweitenden Gevierts im Wesentlichen noch innerhalb der durch die südlichen Gebäude gebildeten hinteren Gebäudeflucht und verfügen ebenfalls über großzügige, von Bebauung mit Hauptbaukörpern freigehaltene rückwärtige Gartenbereiche. Aus dem Rahmen fallen im Wesentlichen die Gebäude M ... straße 12 und 18, die im Vergleich zur umliegenden Bebauung mit Tiefen von ca. 30,5 bzw. 29 m (abgegriffen aus dem amtlichen Lageplan) deutlich tiefer ins Grundstücksinnere hineinreichen als die übrige Bebauung (mit einer maximalen Tiefe bis zu ca. 24,5 m; ebenfalls gemessen aus dem Lageplan).

36
Entgegen der Auffassung der Klagepartei lässt sich die Bebauungstiefe des Anwesens B …-K ... Straße 23, auch nach dem Ergebnis des Augenscheins, nicht auf das Bauvorhaben übertragen. Die sich für das Anwesen B …-K ... Straße 23 ergebende Bebauungstiefe von 38,49 m, gemessen ab der B …-K ... Straße, wirkt nicht prägend auf das Baugrundstück. Es liegt kein Ausnahmefall vor, der es erlauben würde, die grundsätzlich von der Erschließungsstraße aus zu bemessende Bebauungstiefe hier von der gegenüberliegenden Straßenseite auf das Baugrundstück zu übertragen (vgl. VG München, U.v. 12.4.2021 - M 8 K 19.3921 u.a. - juris Rn. 41 f. m.w.N.). Nach den Eindrücken, den die Kammer im Rahmen des Augenscheins vom Baugrundstück aus gewonnen hat, reicht das Gebäude B …-K ... Straße 23 zwar deutlich weiter nach Osten als die übrige, vom Baugrundstück aus erkennbare Bebauung entlang der B …-K ...Straße. Aus dem vorliegenden Lageplan, den verfügbaren Luftbildern, beides bestätigt durch die Eindrücke aus dem Augenschein, wird jedoch erkennbar, dass die entlang der M ... straße überwiegend im vorderen Grundstücksbereich an der vorderen Baugrenze orientierte Bebauung einen größeren Gartenanteil überwiegend im westlichen Bereich der Grundstücke aufweist. Die Hauptgebäude auf den Grundstücken M ... straße 12 und 18 sind zwar weiter von der Straße abgesetzt, insgesamt zeichnen sich aber auch diese Grundstücke durch nicht zu vernachlässigende Gartenanteile (auch) im rückwärtigen Grundstücksbereich aus, erst recht in Zusammenschau mit den sich jeweils anschließenden Grundstücken an der B …-K ... Straße 29 bzw. 35/35a. Hinzu kommt, dass ebenfalls die Bebauung entlang der B …-K ... Straße große, nach Osten ausgerichtete Gartenanteile aufweist - auch, soweit einzelne Vorhaben etwas weiter zurückgesetzt sind (z.B. die eher mittig gelegenen Doppelhäuser 27, 27a, 31, 31a, 35). Dies gilt auch für die Bebauung auf dem Grundstück B …-K ... Straße 23. Zwar ist dort eine massive Versiegelung durch Nebenanlagen und befestigte Freiflächen vorhanden. Diese sind aber, wie oben dargelegt, insoweit nicht maßgeblich. Insgesamt erscheint der rückwärtige Bereich des Baugrundstücks als Teil eines zusammenhängenden von Bebauung mit Hauptbaukörpern freigehaltenen Gartenbereichs, was vor allem noch deutlicher wird, wenn man sowohl die Grundstücksgrenzen als auch die Nebengebäude gedanklich herausstreicht. Dieser rückwärtige Gartenanteil, der sich durchgehend von Süden nach Norden im Geviertsinnern erstreckt, bildet eine Trennung zwischen den mit Hauptbaukörpern bebauten Bereichen an der M …- und der B …-K ... Straße. Eine einheitliche Betrachtung der gegenüberliegenden Bebauungsbereiche ist daher nicht möglich.

37
In der damit allein maßgeblichen Umgebungsbebauung entlang der M ... straße finden sich keine Bebauungstiefen, die die beim geplanten Rückgebäude vorgesehene Bebauungstiefe von - an tiefster Stelle - 38,49 m erreichen. Die auf dem Grundstück M ... straße 8 befindliche Bebauung reicht über eine Tiefe von ca. 23,5 m (abgegriffen aus dem amtlichen Lageplan) nicht hinaus. Die Bebauungstiefe der Anwesen M ... straße 12, 16 und 18 beträgt ca. 30,5 m, 24,5 m und 29 m (jeweils gemessen aus dem amtlichen Lageplan).

38
2.1.3. Das Vorhaben fügt sich auch nicht - trotz Rahmenüberschreitung - ausnahmsweise in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Vielmehr wäre es geeignet, bodenrechtlich beachtliche und ausgleichsbedürftige Spannungen zu begründen.

39
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.).

40
Eine solche Wirkung ist hier gegeben. Im Fall der Zulassung des Bauvorhabens würde sich eine neue Bebauungstiefe entlang der Westseite der M ... straße ergeben. Dies würde dazu führen, dass auch auf den übrigen Grundstücken westlich der M ... straße Hauptbaukörper mit vergleichbarer Tiefe wie das geplante Rückgebäude zugelassen werden müssten, da sich insoweit der Rahmen für die überbaubare Grundstücksfläche verändern würde. Angesichts dieser Vorbildwirkung ließe sich die derzeit vorhandene städtebauliche Struktur in Form einer einzeiligen Bebauung mit größeren Gartenbereichen nicht mehr aufrechterhalten. Eine solche Entwicklung würde städtebauliche Spannungen mit sich bringen, da die Hinterliegerbebauung und der Verlust der Freiflächen eine städtebaulich neue Situation entstehen ließe, ohne dass die Entwicklung bauleitplanerisch geordnet wird (§ 1 Abs. 3 BauGB).

41
2.2. Der Kläger hat auch keinen Anspruch auf positive Beantwortung der Vorbescheidsfragen Nr. 1 hinsichtlich des Rückgebäudes (Maß der baulichen Nutzung).

42
2.2.1. Die Beklagte hat die Vorbescheidsfrage 1 hinsichtlich des Rückgebäudes im Ergebnis und insbesondere mit Blick auf die negative Beurteilung des Rückgebäudes in Frage 2 zu Recht ebenfalls abschlägig verbeschieden.

43
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, denn das Vorhaben ist als einheitliches Vorhaben anzusehen, 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). Die Fragen nach der Lage des Gebäudes im Grundstück, d.h. nach der Zulässigkeit das Vorhabens hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche und des Maßes der baulichen Nutzung sind untrennbar miteinander verbunden, da außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche überhaupt kein Baukörper zulässig ist (vgl. dazu BayVGH, U.v. 14.12.2016 - 2 B 16.1574 - juris Rn. 42). 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. Wie dargelegt, fügt sich das Bauvorhaben hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Ist die Fläche, auf der das Vorhaben zur Ausführung kommen soll, bereits dem Grunde nicht bebaubar, stellt sich damit auch die Frage nach dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung dieses Baukörpers nicht mehr.

44
2.2.2. Unbeschadet dessen hat der Kläger auch deswegen keinen Anspruch auf positive Beantwortung der Frage 1 zum Rückgebäude, weil sich dieses in Bezug auf das Verhältnis von bebauter Fläche zu Freifläche, das bei offener Bebauung auch als Bezugsgröße zur Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen

Nutzung relevant ist (BVerwG, B.v. 23.3.1994 - 4 C 18/92 - NVwZ 1994, 106, B.v. 14.3.2013 - 4 B 49/12 - und B.v. 3.4.2014 - 4 B 12/14 - jeweils juris), nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

45
Ein Vorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung 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).

46
Bei dem im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung zu prüfenden Verhältnisses von Freifläche zu bebauter Fläche ist dabei nicht nur die Referenzobjekte, sondern die gesamte maßgebliche nähere Umgebung zu betrachten (vgl. VG München, U.v. 9.11.2020 - M 8 K 20.2917 - juris Ls., Rn. 43).

47
Im Rahmen des § 34 Abs. 1 BauGB sind in erster Linie solche Maßfaktoren relevant, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung in Beziehung zueinander setzen lassen. Damit ist eine Berücksichtigung der Maßfaktoren der BauNVO zwar nicht ausgeschlossen, sie werden allerdings vielfach nur eine untergeordnete bis gar keine Bedeutung für die Frage des Einfügens haben, weil sie in der Örtlichkeit häufig nur schwer ablesbar sind (vgl. BVerwG, U.v. 23.3.1994 - 4 C 18.92 - juris Rn. 7; B.v. 14.3.2013 - 4 B 49.12 - juris Rn. 5; B.v. 3.4.2014 - 4 B 12.14 - juris Rn. 3; U.v. 8.12.2016 - 4 C 7.15 - juris Rn. 17; BayVGH, U.v. 12.12.2013 - 2 B 13.1995 - juris Rn. 18; B.v. 14.2.2018 - 1 CS 17.2496 - juris Rn. 13). Damit ist eine Berücksichtigung von anderen Maßfaktoren zwar nicht ausgeschlossen. Die relativen Maßstäbe - die Grundflächen- und die Geschoßflächenzahl - werden allerdings vielfach nur eine untergeordnete bis gar keine Bedeutung für die Frage des Einfügens haben, weil sie in der Örtlichkeit häufig nur schwer ablesbar sind, vielmehr erst errechnet werden müssen (vgl. BVerwG, U.v. 23.3.1994 - 4 C 18.32 - juris Rn. 7, 12; B.v. 14.3.2013 - 4 B 49.12 - juris Rn. 5; B.v. 3.4.2014 - 4 B 12.14 - juris Rn. 4; BayVGH, U.v. 12.12.2013 - 2 B 13.1995 - juris Rn. 17). Daraus kann zwar nicht geschlossen werden, dass die Grundflächen- oder Geschoßflächenzahl für das Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB stets von vornherein keine Rolle spielt. Allerdings hängt ihre zumindest unterstützende Heranziehung von der jeweiligen konkreten Situation ab, wobei eine unterstützende Heranziehung vor allem bei nach Größe und Zuschnitt gleichen Grundstücken in Betracht kommt (vgl. BVerwG, U.v. 23.3.1994 - 4 C 18.92 - juris Rn. 11 f.; B.v. 3.4.2014 - 4 B 12.14 - juris Rn. 4). Mithin wird die Bebauungsdichte - abhängig von der konkreten Situation (vgl. VG München, U.v. 9.11.2020 - M 8 K 20.2917 - juris Rn. 45; U.v. 25.1.2016 - M 8 K 14.5723 - juris Rn. 46) - nicht nur durch die relative und optisch allenfalls bei sehr ähnlich großen und ähnlich geschnittenen Grundstücken wahrnehmbare Grund- bzw. Geschossflächenzahl, sondern insbesondere durch die optisch unabhängig von den Grundstücksgrenzen (vgl. BVerwG, U.v. 26.6.1970 - IV C 73.68 - juris Leitsatz; B.v. 21.11.1980 - 4 B 142.80 - juris Rn. 3) gut wahrnehmbaren und die Wirkung der Bebauungsdichte deutlich beeinflussenden Gebäudeabstände (vgl. BayVGH, U.v. 12.12.2013 - 2 B 13.1995 - juris Rn. 18; B.v. 14.2.2018 - 1 CS 17.2496 - juris Rn. 18) und/oder die Größe der verbliebenen Gartenanteile in einem bestimmten Grundstücksbereich bestimmt (vgl. BayVGH, U.v. 12.12.2013 - 2 B 13.1995 - juris Rn. 18).

48
Vorliegend sind in der maßgeblichen näheren Umgebung zwar zahlreiche Nebengebäude und befestigte Freiflächen vorhanden. Für die nach außen wahrnehmbare Erscheinung ist es jedoch ohne Belang, ob etwa einzelne Teile einer Freifläche befestigt sind oder nicht. Maßgebend ist das Verhältnis von mit “Gebäuden” bedeckten Flächen zu nicht mit Gebäuden bedeckten Flächen. Bebauung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB sind nur Anlagen, die geeignet sind, ein Gebiet als Ortsteil mit einem bestimmten städtebaulichen Charakter zu prägen. Hierzu zählen grundsätzlich nur Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen zu dienen bestimmt sind, nicht aber etwa befestigte Freiflächen, die allenfalls Nebenanlagen von untergeordneter Bedeutung aufweisen. Diese haben daher auch keine maßstabsbildende Bedeutung (BVerwG, B.v. 22.7.2004 - 4 B 29/04 - juris Rn. 3; U.v. 30.6.2015 - 4 C 5.14 - juris m.w.N.; VG München, U.v. 25.10.2004 - M 8 K 03.5352 - juris Rn. 24).

49
Mit Blick auf die Hauptnutzungen zeichnet sich die maßgebliche nähere Umgebung des Bauvorhabens durch eine im Verhältnis zur jeweiligen Grundstücksgröße eher offene, aufgelockerte Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie, wie oben bereits dargelegt, die Existenz größerer Freiflächen - sei es im vorderen, sei es im rückwärtigen Grundstücksbereich - aus. Die vom Kläger angeführte Bebauung B …-K ... Straße 47/B ... straße 25 ist nach Auffassung des Gerichts schon allein aufgrund ihrer Entfernung zum Bauvorhaben nicht mehr als prägend anzusehen. Das geplante Bauvorhaben würde in Zusammenschau mit dem ebenfalls auf dem Vorhabengrundstück geplanten und im Vorbescheid positiv beurteilen Vordergebäude mit dieser vorhandenen, eher aufgelockerten Struktur deutlich brechen, weil im Falle der Realisierung des Rückgebäudes im Wesentlichen nur noch die Grundstücksbereiche, auf die die notwendigen Abstandsflächen des im vorderen Bereich des Grundstücks genehmigten Mehrfamilienhauses sowie des hier streitgegenständlichen Einfamilienhauses fallen, verblieben. Eine vergleichbare Reduktion der Freiflächen findet sich offensichtlich auf keinem der übrigen Grundstücke im Quartier.

50
Bestätigt wird dies, wenn man zur Beurteilung des Einfügens hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung - jedenfalls ohne Beachtung der Feinheiten der Berechnungsregeln der Baunutzungsverordnung (vgl. BVerwG, U.v. 23.3.1994 - 4 C 18.92 - juris Rn. 9) - unterstützend die relative Größe der Grundflächenzahl heranziehen würde. Das vom Kläger geplante Vorhaben mit einem (aus Vorder- und Rückgebäude berechnetem) Verhältnis von bebauter zu Freifläche von 33%, bezogen auf die Hauptbaukörper, findet in der insoweit maßgeblichen Umgebung kein unmittelbares Vorbild. Insbesondere ist die Bebauung B …-K ... Straße 47/B ... straße 25 aufgrund ihrer Entfernung zum Bauvorhaben nicht mehr als prägend anzusehen.

51
Aufgrund der im Vergleich zur näheren Umgebung stärken baulichen Verdichtung unter Verlust von Freiflächen kann dem Vorhaben auch eine unerwünschte Vorbildwirkung und die damit verbundene Erzeugung von bodenrechtlichen Spannungen durch die - hierdurch eröffnete - mögliche Nachverdichtung in der maßgeblichen Umgebung nicht abgesprochen werden. Eine entsprechende bauliche Ausnutzung wie auf dem klägerischen Grundstück käme im Fall der Verwirklichung des Vorhabens auf einer Vielzahl anderer Grundstücke im Geviert in Betracht.

52
3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO.

53
4. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. Zivilprozessordnung - ZPO.