VG München, Urteil v. 24.03.2021 – M 29 K 19.5525

Titel:

Vorbescheid, übergeleitetes Bauliniengefüge, rückwärtige Baugrenze, Einfügen hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze, Bebauung, Bebauungsplan, Vorhaben, Bescheid, Festsetzungen, Gemarkung, Hinterlegung, Neubau, Bauvorhaben, Festsetzung, Kostenentscheidung, Ermessen, Kosten des Verfahrens, Festsetzungen des Bebauungsplans, Art der baulichen Nutzung, Vorbescheidsfrage, Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit, Bauliniengefüge, Funktionslosigkeit, Maß der baulichen Nutzung, Einfügen in die nähere Umgebung, Unzulässige Fragestellung

Normenketten:

BayBO Art. 71
BauGB Art. 30 Abs. 3
BauGB Art. 34 Abs. 1

Schlagworte:

Vorbescheid, übergeleitetes Bauliniengefüge, rückwärtige Baugrenze, Einfügen hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze, Bebauung, Bebauungsplan, Vorhaben, Bescheid, Festsetzungen, Gemarkung, Hinterlegung, Neubau, Bauvorhaben, Festsetzung, Kostenentscheidung, Ermessen, Kosten des Verfahrens, Festsetzungen des Bebauungsplans, Art der baulichen Nutzung, Vorbescheidsfrage, Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit, Bauliniengefüge, Funktionslosigkeit, Maß der baulichen Nutzung, Einfügen in die nähere Umgebung, Unzulässige Fragestellung

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 15.12.2022 – 2 ZB 21.2125

Tenor

I. Der Vorbescheid der Beklagten vom 11.10.2019 wird aufgehoben, soweit die Frage 2 negativ beantwortet wurde.

Die Beklagte wird verpflichtet, die Frage 2 positiv zu verbescheiden.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

II. Der Kläger trägt 1/5, die Beklagte 4/5 der Kosten des Verfahrens.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar.

Die Parteien dürfen die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die jeweils andere Partei vorhe Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1
Der Kläger begehrt mit seiner Klage die positive Beantwortung der Vorbescheidsfragen 2 und 5 hinsichtlich der rückwärtigen Bebauung des Grundstücks P. weg 17, FlNr. 2275, Gemarkung …, welche die Beklagte mit Vorbescheid vom 11. Oktober 2019 negativ beantwortet hat (die im Folgenden genannten Flurnummern liegen allesamt in derselben Gemarkung).

2
Das Vorhabensgrundstück liegt östlich des P. wegs und westlich der K. straße, wobei sich zwischen dem Vorhabensgrundstück und der K. straße eine Grünfläche befindet. Im westlichen Bereich des Vorhabensgrundstücks ist durch einfachen übergeleiteten Baulinienplan eine vordere Baulinie parallel zum P. weg und im östlichen Grundstücksbereich eine rückwärtige Baugrenze festgesetzt. Das Baugrundstück ist an der vorderen Baulinie mit einem zweigeschossigen Wohngebäude bebaut.

3
Am 2. Juli 2019 ging bei der Beklagten ein Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids zum Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage auf dem Grundstück P. weg 17, FlNr. 2275 ein. Nach den eingereichten Plänen sind ein Vordersowie ein Rückgebäude mit jeweils 12 m x 15 m und einer Grundfläche von 180 m² vorgesehen. Vorder- und Rückgebäude sollen zweigeschossig mit Terrassengeschoss mit 9 m Höhe und Flachdach errichtet werden. Die Terrassengeschosse sind jeweils im Süden um 2 m, an den restlichen Seiten um 1 m zurückgesetzt.

4
Der Vorbescheidsantrag enthält folgende Fragestellungen:

Frage 1:

5
Das Vorhaben sieht eine zweigeschossige Bebauung mit einem zurückgesetzten Staffelgeschoss als vordere Bebauung entlang des P. wegs vor. Fügt sich die vordere Bebauung gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein?

Frage 2:

6
Das Vorhaben sieht eine zweigeschossige Bebauung mit einem zurückgesetzten Staffelgeschoss als rückwärtige Bebauung entlang der rückwärtigen Baugrenze vor. Fügt sich die rückwärtige Bebauung gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein?

Frage 3:

7
Fügt sich ein vergrößerter Baukörper der dargestellten vorderen Bebauung (Baugrenze P. weg) auf 12 m x 16 m gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein?

Frage 4:

8
Fügt sich ein vergrößerter Baukörper der dargestellten rückwärtigen Bebauung (östliche Baugrenze) auf 12 m x 16 m gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein?

Frage 5:

9
Kann das Bauvorhaben mit FlNr. 2261 als Bezugsfall gemäß § 34 BauGB herangezogen werden?

10
Am 11. Oktober 2019 erteilte die Beklagte dem Kläger einen hinsichtlich der Fragen 2, 3, 4 und 5 negativen Vorbescheid. Nur die Vorbescheidsfrage 1 hinsichtlich des Einfügens des Vordergebäudes nach § 34 Abs. 1 BauGB beantwortete die Beklagte positiv. Die Frage 2 wurde mit der Begründung abgelehnt, eine rückwärtige Bebauung füge sich nicht in die nähere Umgebung ein. Sowohl für die Bebauungstiefe als auch für das Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche finde sich bei den nördlichen und südlichen Grundstücken entlang des P. wegs kein Bezugsfall, der eine solche Bebauung möglich machen würde. Auch würde ein erstmaliges Zulassen einer rückwärtigen Bebauung zu einer nicht gewollten städtebaulichen Entwicklung im Geviert führen. Die für das Vordersowie das Rückgebäude zusätzlich in den Fragen 3 und 4 abgefragten Varianten mit einer Grundfläche von 12 m x 16 m lehnte die Beklagte mit der Begründung ab, dass in der näheren Umgebung kein Bezugsfall vorhanden sei. Die Beklagte beantwortete auch die Frage 5 nach einem etwaigen Bezugsfall des Bauvorhabens A. weg 2-4 auf FlNr. 2261 negativ. Als Begründung wurde angeführt, das Gebäude A. weg 2-4 setze sich in seiner baulichen Erscheinung und seiner Größe deutlich von der Umgebung ab und könne daher nicht als Bezugsfall herangezogen werden.

11
Mit Schriftsatz vom ... November 2019, der am 7. November 2019 bei Gericht eingegangen ist, erhoben die Klägerbevollmächtigten Klage gegen den Vorbescheid der Beklagten vom 11. Oktober 2019 und beantragten,

12
Der in „Frage 2“ und „Frage 5“ ablehnende Bescheid der Landeshauptstadt München vom 11. Oktober 2019 wird aufgehoben. Die Beklagte wird verurteilt, den zu „Frage 2“ und „Frage 5“ beantragten Vorbescheid zu erteilen.

13
Mit Schriftsatz vom … Februar 2020 begründeten die Klägerbevollmächtigten die Klage im Wesentlichen damit, dass der Kläger einen Anspruch auf positive Beantwortung der Vorbescheidsfragen 2 und 5 habe, da sich das abgefragte Rückgebäude in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge. Die Beklagte habe die Betrachtung des Einfügens in die nähere Umgebung rechtsfehlerhaft auf den P. weg beschränkt und nicht auf das gesamte Geviert. Das Gebäude auf dem Grundstück A. weg 2-4, FlNr. 2261 liege innerhalb des maßgeblichen Gevierts und gehöre daher zur näheren Umgebung. Eine rückwärtige Bebauung sei im Geviert durch die Bebauung am A. weg 2-4 bereits als Bezugsfall vorhanden. Die vom Kläger geplante rückwärtige Bebauung stelle deshalb in diesem Geviert gerade keinen Fremdkörper dar. Im Hinblick auf die vorhandene Bebauung am A. weg 2-4 füge sich das Bauvorhaben des Klägers in die Eigenart der näheren Umgebung ein, weil von ihm jedenfalls nicht stärkere Belastungen ausgingen als von der bereits vorhandenen Wohnbebauung. Das Bauvorhaben des Klägers überschreite nicht das Maß der vorhandenen Bebauung. Es stehe in einer harmonischen Beziehung zur vorhandenen Bebauung im Geviert. Die vom Kläger beabsichtigte rückwärtige Bebauung verschlechtere nicht eine städtebaulich intakte Situation und führe nicht zu bodenrechtlich beachtlichen, ausgleichsbedürftigen Spannungen. Das geplante Rückgebäude trage auch keine Unruhe in den Bereich der vorhandenen Bebauung hinein, weil es dieser entspreche.

14
Entgegen der Auffassung der Beklagten führe die vom Kläger geplante rückwärtige Bebauung nicht zu einer ungewollten städtebaulichen Entwicklung im Geviert. Die Beklagte habe durch die Festsetzung einer rückwärtigen Baugrenze zum Ausdruck gebracht, dass gerade bis dorthin gebaut werden könne, aber eben nicht weiter. Dadurch habe die Beklagte ihr Ermessen bei der Ortsgestaltung gerade dahin ausgeübt, dass eine rückwärtige Bebauung als städtebauliche Entwicklung im Geviert grundsätzlich durchaus gewollt sei. Die gesamte Tiefe des Bauraums könne bis zu Baugrenze ausgenutzt werden. Das Bauvorhaben des Klägers gehe nicht über die rückwärtige Baugrenze hinaus. Damit entspreche es den Festsetzungen des Bebauungsplans und sei auch nach § 30 Abs. 3 BauGB planungsrechtlich zulässig.

15
Mit Schriftsatz vom 3. Juli 2020 beantragte die Beklagte,

16
die Klage abzuweisen.

17
Zur Begründung führte die Beklagte im Wesentlichen aus, ein Anspruch des Klägers auf eine positive Beantwortung der gestellten Fragen 2 und 5 bestehe nicht. Die rückwärtige Bebauung füge sich nicht in die nähere Umgebung ein. Die nähere Umgebung sei für jedes der in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB genannten Zulässigkeitsmerkmale gesondert zu ermitteln, weil die prägende Wirkung jeweils unterschiedlich weit reichen könne. Der beim Kriterium der überbaubaren Grundstücksfläche maßgebliche Bereich sei zumeist enger zu ziehen als beim Nutzungsmaß und insbesondere der Nutzungsart. Nach der Rechtsprechung (BVerwG, U.v. 6.11.1997 – 4 B 172/97) sei die Bebauungstiefe von der Erschließungsstraße aus zu bestimmen. Daher sei allein die Bebauung entlang der zugehörigen Erschließungsstraße, also des P. wegs, von Relevanz. Das Grundstück A. straße 2-4, welches über die A. straße erschlossen werde, sei folglich bezüglich der Bebauungstiefe nicht als prägend heranzuziehen. Da die südlichen und nördlichen Grundstücke entlang des P. wegs alle keine rückwärtige Bebauung aufweisen würden, sei das abgefragte rückwärtige Gebäude folglich planungsrechtlich unzulässig. Auch das für das Grundstück des Klägers gemäß § 173 Abs. 3 BBauG und § 233 Abs. 3 BauGB übergeleitete und nach § 30 Abs. 3 BauGB fortgeltende Bauliniengefüge am P. weg zwischen S. straße, K. straße und A. weg führe zu keinem anderen Ergebnis. Die erste rechtsverbindliche Festsetzung sei am 5. Februar 1910 erfolgt. Die mit Änderung des Bauliniengefüges 1923 ergänzte und auch heute im Wesentlichen noch bestehende rückwärtige Baugrenze sollte aller Voraussicht nach keine Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich vorantreiben, sondern vielmehr nach dem Ersten Weltkrieg die Anlage eines Gartens zur Selbstversorgung mit Gartenhäuschen, Schuppen etc. ermöglichen. Es sei städtebaulich nicht denkbar, dass in dem von kleinteiliger Wohnbebauung

geprägten Geviert, für das eine straßenseitige Baulinie festgesetzt sei, um die Bebauung gerade entlang des P. wegs zu bündeln, mit der Baugrenze ein Bauraum für rückwärtige Wohngebäude geschaffen werden sollte. Auch die planerisch nicht vorgesehene Erschließung des rückwärtigen Bereiches spreche dagegen. Bereits seit Inkrafttreten des Bauliniengefüges im Jahre 1910 schließe, wenn auch seit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 675 vom 6. Mai 1971 erheblich verkleinert, eine öffentliche Grünfläche an den rückwärtigen Bereich des Gevierts zwischen P. weg, S. straße und A. weg an. Auch dass die Lücke in der Baugrenze nicht geschlossen worden sei, nachdem die auf den FlNrn. 2275 und 2274 zunächst vorgesehene Straße aufgegeben worden sei, deute darauf hin, dass der rückwärtigen Baugrenze städtebaulich keine Relevanz mehr zugemessen worden sei. Einen Anspruch auf eine rückwärtige Bebauung könne der Kläger aufgrund dieser Baugrenze jedenfalls nicht herleiten.

18
Mit Schriftsatz vom 16. Oktober 2020 traten die Klägerbevollmächtigten der Klageerwiderung der Beklagten entgegen. Insbesondere erwiderten sie, die Erschließungsstraße sei kein prüfungsrelevantes Kriterium im Rahmen des Einfügens in die nähere Umgebung nach § 34 BauGB. Die von Beklagtenseite zitierte Rechtsprechung aus dem Jahr 1997 sei überholt. Im Übrigen vertieften die Klägerbevollmächtigten die in der Klagebegründung mit Schriftsatz vom 13. Februar 2019 dargelegten Gründe.

19
Mit Schriftsatz vom 1. Februar 2021 nahm die Beklagte zum klägerischen Vortrag im Schriftsatz vom 16. Oktober 2020 Stellung und vertiefte ihren bisherigen Vortrag.

20
Mit Schriftsatz vom 11. Februar 2021 vertieften die Klägerbevollmächtigten nochmals ihren bisherigen Vortrag.

21
Die Verwaltungsstreitsache wurde nach Durchführung eines Augenscheins am 24. März 2021 mündlich verhandelt. Hinsichtlich der Einzelheiten des Augenscheins und der mündlichen Verhandlung, in welcher die Beteiligten ihre schriftsätzlich angekündigten Anträge stellten, wird auf die Sitzungsniederschrift verwiesen.

22
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird im Übrigen auf die Gerichtsakte und die vorgelegte Behördenakte Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

23
Die zulässige Klage hat teilweise Erfolg. Der Kläger hat einen Anspruch auf positive Beantwortung der Vorbescheidsfrage 2. Dagegen besteht kein Anspruch auf positive Beantwortung der Vorbescheidsfrage 5, da es sich bereits um eine unzulässige Fragestellung handelt. Die Beklagte war daher zu verpflichten, die Vorbescheidsfrage 2 positiv zu beantworten, § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO. Im Übrigen war die Klage abzuweisen.

24
Nach Art. 71 Satz 1 und 4, 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO ist auf Antrag vor Einreichung des Bauantrags zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid im Sinne der positiven Beantwortung der gestellten Vorbescheidsfragen zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben hinsichtlich der gestellten Fragen keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Nach Sinn und Zweck des Vorbescheids, eine bindende Wirkung zu erzeugen, sind jedenfalls bei genehmigungspflichtigen Vorhaben einzelne Fragen des Bauvorhabens solche, über die in einer Baugenehmigung zu entscheiden ist. Für eine zulässige Vorbescheidsfrage ist dabei ein konkreter Vorhabensbezug erforderlich (vgl. BayVGH, U.v. 14.10.2008 – 2 BV 04.863 – juris Rn. 14 ff.).

25
1. Der Kläger hat gemäß Art. 71 Satz 1 und 4, Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO einen Anspruch auf positive Beantwortung der Vorbescheidsfrage 2, da die Errichtung eines zweigeschossigen Wohngebäudes im rückwärtigen Bereich des Grundstücks FlNr. 2275 bauplanungsrechtlich zulässig ist.

26

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens des Klägers beurteilt sich im Hinblick auf das vorhandene, gemäß § 173 Abs. 3 BBauG und § 233 Abs. 3 BauGB übergeleitete und fortgeltende Bauliniengefüge nach § 30 Abs. 3 BauGB und im Übrigen nach § 34 Abs. 1 BauGB, da sich das Vorhabensgrundstück innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet.

27
Nach dem Lageplan verläuft im westlichen Bereich des Vorhabensgrundstücks eine vordere Baulinie parallel zum P. weg und im östlichen Grundstücksbereich eine rückwärtige Baugrenze. Damit hat der Baulinienplangeber abschließend einen Bauraum festgesetzt, der vorgibt, bis zu welcher Tiefe das Grundstück bebaubar ist.

28
Im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt sich die Zulässigkeit des Vorhabens vorliegend daher nicht nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB, sondern gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach dem gemäß § 173 BBauG und § 233 Abs. 3 BauGB als einfachen Bebauungsplan übergeleiteten Bauliniengefüge. Auf das schriftsätzlich ausführlich zwischen den Parteien diskutierte Einfügen in die nähere Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB hinsichtlich der Bebauungstiefe kommt es gerade nicht an. Insbesondere ist die entgegen der Auffassung der Klägerbevollmächtigten immer noch Gültigkeit beanspruchende Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahr 1997 zur Maßgeblichkeit der Erschließungsstraße hinsichtlich der Bebauungstiefe (BVerwG, U.v. 6.11.1997 – 4 B 172/97 – juris) nicht entscheidungsrelevant.

29
Auf § 34 Abs. 1 BauGB darf zur Ergänzung eines einfachen Bebauungsplans nur in dem Umfang zurückgegriffen werden, wie ihm die zu seiner Qualifizierung erforderlichen Festsetzungen fehlen (vgl. BVerwG, U.v. 26.9.1991, Az: 4 C 5/87, BVerwG, U.v. 3.2.1984, Az: 4 C 8.80). Dies schließt zwar im Einzelfall nicht aus, dass der zugrundeliegende einfache Bebauungsplan eine nur teilweise abschließende Regelung über einen der in § 34 Abs. 1 BauGB genannten Sachbereiche enthält, wenn ersichtlich ist, dass die jeweilige Festsetzung nach dem Willen des Plangebers nicht als erschöpfende gewollt war.

30
Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts enthält die Festsetzung lediglich einer Baulinie oder Baugrenze eine ausreichende Festsetzung über die überbaubaren Grundstücksflächen, wenn anzunehmen ist, dass nach dem Willen des Planungsträgers die derart beschränkte Festsetzung als eine erschöpfende gewollt ist (vgl. BVerwG, U.v. 12.1.1968 – IV C 167.65 – juris Rn. 16 f.). Bei Plänen, die unter der Geltung des Bundesbaugesetzes aufgestellt worden sind, wird dies im Allgemeinen zu bejahen sein. Etwas Anderes kann jedoch bei übergeleiteten Plänen gelten, zumal dann, wenn sie zu einer Zeit erlassen worden sind, in der die von ihnen erfassten Vorhaben nach anderen Vorschriften weitergehenden planungsrechtlichen Anforderungen unterlagen (vgl. BVerwG, U.v. 12.1.1968 – IV C 167.65 – juris Rn. 16 f.). Daraus kann je nach der Lage des Einzelfalles zu schließen sein, dass der Plan nicht als eine erschöpfende Regelung gedacht war.

31
Hier ist eindeutig der Wille des Bauliniengebers erkennbar, die überbaubare Grundstücksfläche abschließend zu regeln. Anders als in den Fällen, in denen lediglich eine vordere Baulinie oder Baugrenze festgesetzt war und eine abschließende Regelung zur überbaubaren Grundstücksfläche insbesondere deshalb verneint wurde, da die Beklagte im Bereich ihres Stadtgebietes mittels der Staffelbauordnung vom 20. April 1904 die Zulässigkeit von Vorder- und Rückgebäuden, deren Höhen und Bebauungstiefen ausdrücklich geregelt hat (vgl. VG München, U.v.3.4.2006 – M 8 K 05.3053 – juris Rn. 22.f; U.v. 13.5.2013 – M 8 K 12.2534 – juris Rn. 86), ist durch das streitgegenständliche übergeleitete Bauliniengefüge nicht nur eine vordere Baulinie oder Baugrenze festgesetzt worden, sondern sowohl eine vordere Baulinie als auch eine rückwärtige Baugrenze. Der Bauliniengeber hat damit abschließend einen Bauraum definiert.

32
Der Vortrag der Beklagten, der Baulinienplan sehe aufgrund der Festsetzung einer vorderen Baulinie keine rückwärtige Bebauung vor, geht fehl, da die Festsetzung einer vorderen Baulinie die ebenfalls festgesetzte rückwärtige Baugrenze nicht „verdrängt“. Vielmehr wird durch die rückwärtige Baugrenze geregelt, bis zu welcher Tiefe die Grundstücke bebaut werden können.

33
Die rückwärtige Baugrenze ist entgegen der Auffassung der Beklagten auch nicht funktionslos geworden.

34
Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kann eine bauplanerische Festsetzung funktionslos sein, wenn und soweit die tatsächlichen Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, ihre Verwirklichung auf unabsehbare Zeit ausschließen und diese Tatsache so offensichtlich ist, dass ein in ihre Fortgeltung gesetztes Vertrauen keinen Schutz verdient (vgl. BVerwG, U.v. 29.4.1977 – IV C 39.75 – BVerwGE 54, 5; U.v. 29.5.2001 – 4 B 33.01 – NVwZ 2001,1055). Ob diese Voraussetzungen erfüllt sind, ist für jede Festsetzung gesondert zu prüfen. Dabei kommt es nicht auf die Verhältnisse auf einzelnen Grundstücken an. Entscheidend ist vielmehr, ob die jeweilige Festsetzung geeignet ist, zur städtebaulichen Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen wirksamen Beitrag zu leisten. Die Planungskonzeption, die einer Festsetzung zugrunde liegt, wird nicht schon dann sinnlos, wenn sie nicht mehr überall im Plangebiet umgesetzt werden kann. Erst wenn die tatsächlichen Verhältnisse vom Planinhalt so massiv und so offenkundig abweichen, dass der Bebauungsplan insoweit eine städtebauliche Gestaltungsfunktion unmöglich zu erfüllen vermag, kann von einer Funktionslosigkeit die Rede sein. Das setzt voraus, dass die Festsetzung unabhängig davon, ob sie punktuell durchsetzbar ist, bei einer Gesamtbetrachtung die Fähigkeit verloren hat, die städtebauliche Entwicklung noch in einer bestimmten Richtung zu steuern (BVerwG, B.v. 9.10.2003 – 4 B 85/03 – juris Rn. 8). Entscheidend für die Frage der Funktionslosigkeit eines Bebauungsplanes sind bei alldem nicht die Motive der planenden Gemeinde, sondern die tatsächlichen Verhältnisse, d.h. die konkreten baulichen Entwicklungen im Planbereich (vgl. BayVGH, B.v. 5.6.2008 – 15 ZB 07.154 – juris Rn. 13).

35
Die rückwärtige Baugrenze hat ihre städtebauliche Steuerungsfunktion nicht verloren. Insbesondere schließen die konkreten baulichen Entwicklungen ihre Verwirklichung nicht auf unabsehbare Zeit aus. Vielmehr halten die Bestandsgebäude die rückwärtige Baugrenze ein und überschreiten diese nicht.

36
Zwar weist die rückwärtigen Baugrenze nach dem Lageplan eine Lücke, die einen Teil des streitgegenständlichen Grundstücks FlNr. 2275 und einen Teil des nordöstlich angrenzenden Grundstücks FlNr. 2274 betrifft, auf. Da die rückwärtige Baugrenze im Übrigen ununterbrochen westlich der Grünfläche parallel zur K. straße verläuft, kann entgegen der Auffassung der Beklagten nicht von ihrer Funktionslosigkeit die Rede sein. Vielmehr ist die Verwirklichung der Festsetzung nach wie vor möglich.

37
Das streitgegenständliche geplante Rückgebäude hält nach den Planunterlagen die rückwärtige Baugrenze ein und ist damit hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

38
Im Übrigen richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Das Bauvorhaben fügt sich nach Art, Maß und Bauweise in die nähere Umgebung ein.

39
Ein Einfügen nach Art der baulichen Nutzung und Bauweise ist unstreitig gegeben.

40
Aber auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben in die nähere Umgebung ein, da mit der Bebauung auf dem Grundstück A. weg 2-4 ein Bezugsfall vorhanden ist.

41
Maßgeblicher Beurteilungsrahmen für das Vorhaben ist die nähere Umgebung. Als nähere Umgebung ist dabei der umliegende Bereich anzusehen, soweit sich die Ausführung des Vorhabens auf ihn auswirken kann und soweit er seinerseits den bodenrechtlichen Charakter des zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks prägt oder beeinflusst (BVerwG, U.v. 26.5.1978 – IV C 9.77 – juris Rn. 33; B.v. 20.8.1998 – 4 B 79/98 – juris Rn. 7). Wie weit die 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. In der Regel gilt bei einem, inmitten eines Wohngebiets gelegenen Vorhaben als Bereich gegenseitiger Prägung das Straßengeviert und die gegenüberliegende Straßenseite (BayVGH, B.v. 27.9.2010 – 2 ZB

08.2775 – juris Rn. 4, U.v. 10.7.1998 – 2 B 96.2819 – juris Rn. 25, U.v. 18.7.2013 – 14 B 11.1238 – juris Rn. 19, U.v. 24.7.2014 – 2 B 14.1099 – juris Rn. 20).

42
Dabei ist die nähere Umgebung für jedes der in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB angeführten Zulässigkeitsmerkmale gesondert zu ermitteln, weil die prägende Wirkung der jeweils maßgeblichen Umstände unterschiedlich weit reichen kann (BVerwG, B.v. 6.11.1997 – 4 B 172.97 – NVwZ-RR 1998, 539; BayVGH, U.v. 18.7.2013 a.a.O. Rn. 19). Bei den Kriterien Nutzungsmaß und überbaubare Grundstücksfläche ist der maßgebliche Bereich in der Regel enger zu begrenzen als bei der Nutzungsart (BayVGH, B.v. 16.12.2009 – 1 CS 09.1774 – juris Rn. 21 m.w.N.). Entscheidend bleiben in jedem Fall die tatsächlichen Verhältnisse im Einzelfall. Bestehende Sichtbeziehungen sind zu berücksichtigen (vgl. OVG NRW, U.v. 1.3.2017 – 2 A 46/16 – juris Rn. 35 ff. m.w.N.).

43
Dies zugrunde gelegt und unter Berücksichtigung des beim Augenschein gewonnenen Eindrucks ist im vorliegenden Fall das Straßengeviert zwischen dem P. weg, der S. straße, der K. straße und dem A. weg sowie die dem Baugrundstück gegenüberliegende Straßenseite des P. wegs als nähere Umgebung für das Maß der baulichen Nutzung zu berücksichtigen.

44
Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus einer Gesamtschau der nach außen wahrnehmbar in Erscheinung tretenden Größe von Gebäuden nach Grundfläche, Geschosszahl, Höhe und bei offener Bauweise das Verhältnis von überbauter Fläche zur Freifläche (vgl. BVerwG, B.v. 14.3.2013 – 4 B 49.12 – juris Rn. 4; BVerwG, U.v. 8.12.2016 – 4 C 7/15 – NVwZ 2017, 71). Das Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung setzt Referenzobjekte in der näheren Umgebung voraus, die bei einer wertenden Gesamtbetrachtung von Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bebauung auch nach dem Verhältnis zur Freifläche, vergleichbar sind.

45
Das klägerische Bauvorhaben bleibt innerhalb des aus seiner Umgebung hervorgehenden Rahmens. Nach den Planunterlagen soll das Bauvorhaben zweigeschossig mit Terrassengeschoss und einer Grundfläche von 12 m x 15 m errichtet werden. Der Augenschein hat gezeigt, dass mit der Bebauung auf dem Grundstück A. weg 2-4 ein Bezugsfall vorhanden ist. Das Gebäude A. weg 2-4 ist zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Grundfläche von 12,5 m x 24 m (abgegriffen). Damit ist eine vergleichbare Kubatur in der näheren Umgebung vorhanden.

46
Das Vorhaben passt sich daher, ohne bodenrechtliche relevante Spannungen auszulösen, in die vorgefundene Eigenart der näheren Umgebung ein. Eine etwaige negative Vorbildwirkung für künftige Bauvorhaben ist mithin auszuschließen.

47
2. Der Kläger hat dagegen keinen Anspruch auf positive Beantwortung der Frage 5, da es sich mangels konkreten Vorhabensbezugs um eine unzulässige Fragestellung handelt. Für eine zulässige Vorbescheidsfrage ist ein konkreter Vorhabensbezug erforderlich (vgl. BayVGH, U.v. 14.10.2008 – 2 BV 04.863 – juris Rn. 14 ff.). Die Frage, ob die FlNr. 2261 als Bezugsfall gemäß § 34 BauGB herangezogen werden könne, ist von einem konkreten Vorhaben unabhängig. Sie würde sich für jegliches Vorhaben auf dem betroffenen Grundstück in gleicher Weise stellen. An der rechtlichen Beurteilung ändert sich auch dann nichts, wenn man im Wege der Auslegung die Vorbescheidsfrage 5 auf das in den Planunterlagen dargestellte Vorder- und Rückgebäude beziehen würde. Zumal bereits im Rahmen des in den Fragen 1 und 2 abgefragten Einfügens in die nähere Umgebung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB die Prüfung von Referenzobjekten für die einzelnen Einfügenskriterien mitumfasst ist.

48
Die Kostenentscheidung folgt aus § 155 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 VwGO. Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung ergibt sich aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.