VG München, Urteil v. 27.06.2022 – M 8 K 21.5001

Titel:

Einfügen eines Bauvorhabens in die Eigenart der näheren Umgebung

Normenkette:

BauGB § 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 S. 1

Leitsätze:

1. Die maßgebliche nähere Umgebung ist für jedes der in § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB aufgeführten Zulässigkeitsmerkmale gesondert zu ermitteln, weil die prägende Wirkung der jeweils maßgeblichen Umstände unterschiedlich weit reichen kann. Bei den Kriterien Nutzungsmaß und überbaubare Grundstücksfläche ist der maßgebliche Bereich in der Regel enger zu begrenzen als bei der Nutzungsart. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)

2. Eine faktische Baugrenze, die dazu führt, dass der jenseits dieser Grenze liegende Bereich von Bebauung freizuhalten ist, muss sich deutlich aus der Umgebungsbebauung ablesen lassen. Die Feststellung einer solchen Grenze verlangt hinreichende Anhaltspunkte für eine städtebaulich verfestigte Situation. (Rn. 37) (redaktioneller Leitsatz)

3. Ein Vorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es dort Referenzobjekte gibt, die bei einer wertenden Gesamtbetrachtung von Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bebauung auch nach dem Verhältnis zur Freifläche, vergleichbar sind. Die Übereinstimmung nur in einem Maßfaktor genügt nicht. (Rn. 51) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Vorbescheid, Überbaubare Grundstücksfläche, Faktische Baugrenze (verneint), Kein sog. „Ausreißer“, Maß der baulichen Nutzung, Berücksichtigung von Balkonen bei der Baukörpergröße, Keine vergleichbare Geschossigkeit von Dachgeschossen, nähere Umgebung, überbaubare Grundstücksfläche, Baulinie, faktische Baugrenze

Tenor

I. Soweit das Verfahren übereinstimmend für erledigt erklärt wurde, wird das Verfahren eingestellt.

II. Die Beklagte wird unter Aufhebung der Beantwortung von Fragen 4 und 5 im Bescheid vom 18.08.2021verpflichtet, die Fragen 4 und 5 positiv zu beantworten.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

III. Die Klägerin und die Beklagte haben die Kosten des Verfahrens je zur Hälfte zu tragen.

IV. Die Kostenentscheidung ist für die Klägerin gegen Sicherheitsleistung in Höhe des vollstreckbaren Betrags, für die Beklagte ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

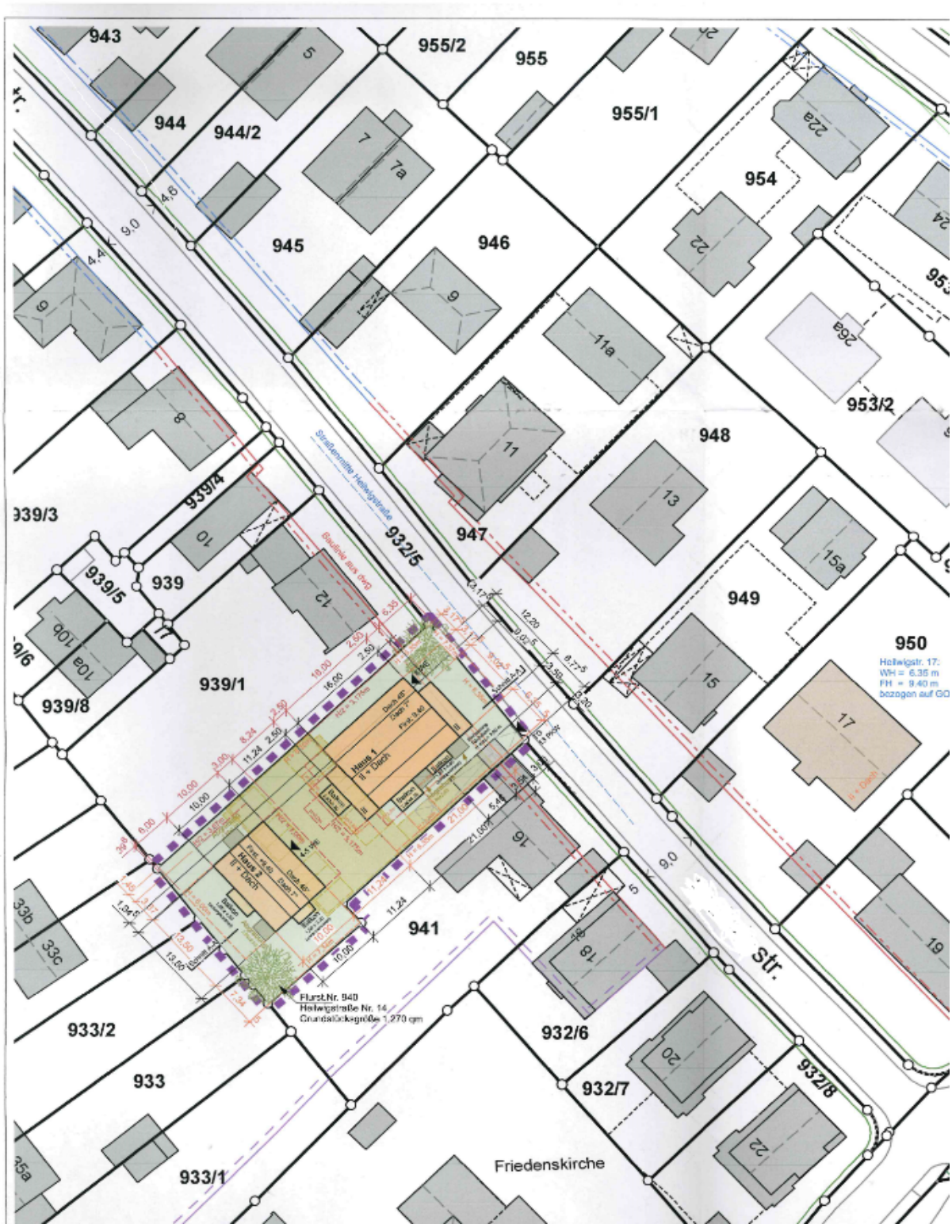
Tatbestand

1
Die Klägerin begehrt die positive Verbescheidung eines Vorbescheidsantrags für das Grundstück Fl.Nr. … Gemarkung …, ...straße 14 (im Folgenden: Baugrundstück). Das Baugrundstück hat eine Grundfläche von 1.270 m² und liegt im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans, der für dieses lediglich eine straßenbegleitende Baulinie festsetzt.

2
Mit Vorbescheidsantrag vom 18. Februar 2021 (PlanNr. …) reichte die Klägerin bei der Beklagten eine Plandarstellung für die Bebauung des Baugrundstücks mit zwei Wohnhäusern ein. Unmittelbar an der ...straße sieht die Planung einen Baukörper (Haus 1) mit zwei Geschossen zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss und einer Grundfläche ohne Balkone von 240 m² vor. Das Dach des Baukörpers soll an der Längsseite des Gebäudes zunächst eine Dachneigung von 45° und daran anschließend eine Dachneigung

von 7° aufweisen. Die Wandhöhe ist mit 6,35 m, die Firsthöhe mit 9,40 m angegeben. Im rückwärtigen Bereich des Baugrundstücks ist ein weiterer Baukörper (Haus 2) in den Plänen verzeichnet. Dessen rückwärtige (südwestliche) Außenwand kommt in einer Entfernung von ca. 47,5 m von der Grundstücksgrenze zur ...straße zu liegen. Nach den Planunterlagen soll der Baukörper von Haus 2 eine Grundfläche ohne Balkone von ca. 135 m² erhalten und zwei Geschosse zuzüglich ausgebautes Dachgeschoss aufweisen. Die Wandhöhe ist mit 6 m, die Firsthöhe mit 9,40 m angegeben.

3
Vergleiche zur geplanten Bebauung auf dem Baugrundstück sowie zur Situation der Umgebungsbebauung folgenden Lageplan:



4
In einem Beiblatt zum Vorbescheidsantrag wurden im einzelnen folgende Fragen gestellt:

Frage 1:

5
Ist auf dem Vorhabengrundstück die Errichtung eines Mehrfamilienhauses (Haus 1) mit acht Wohneinheiten an der straßenbegleitenden Baulinie mit einer Grundfläche von 16 m x 12,20 m und zwei Anbauten an der Nordost- und Südwestseite mit jeweils 2,50 m x 9,03 m (Grundfläche gesamt 240 m²) über zwei Geschosse zuzüglich eines Dachgeschosses mit einer Grundfläche von 16 m x 12,20 m (Grundfläche 195 m²), einer Wandhöhe von 6,35 m und einer Firsthöhe von 9,40 m an dem in den beigefügten Planunterlagen dargestellten Standort planungsrechtlich zulässig?

Frage 2:

6
Ist bei Haus 1 die Errichtung von zwei Balkonen im 1. OG auf der Südostseite des Gebäudes mit Abmessungen von einmal 4 m Breite x 1,50 m Tiefe und einmal 4,20 m Breite x 2,60 m Tiefe und die Errichtung eines Balkons im 1. OG auf der Südwestseite des Gebäudes mit Abmessungen von 4,20 m Breite x 2,60 m Tiefe, wie in dem beigefügten Planunterlagen dargestellt, planungsrechtlich zulässig?

Frage 3:

7
Sind bei Haus 1 vor der Südostfassade zwei Abgrabungen von jeweils 2,15 m unter der Geländeoberkante mit einer Breite von jeweils 2,80 m und einer Tiefe vor die Fassade von max. 2 m, von jeweils 2,15 m unter Geländeoberkante wie im Einzelnen im Prinzipschnitt Abgrabung dargestellt, baurechtlich zulässig?

Frage 4:

8
Ist die Errichtung eines rückwärtigen Wohnhauses (Haus 2) mit fünf Wohneinheiten, einer Grundfläche von 10 m × 13,50 m (Grundfläche 135 m²), einer Wandhöhe von 6 m und einer Firsthöhe von 9,40 m mit zwei Geschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss an dem in den beigefügten Planunterlagen dargestellten Standort bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 5:

9
Ist bei Haus 1 (berichtigt durch Schreiben vom 9. Juni 2021: Haus 2) die Errichtung eines Balkons im 1. OG auf der Südostseite des Gebäudes mit Abmessungen von 1,5 m Tiefe x 3,30 m Breite sowie eines Balkons im 1. OG auf der Südwestseite des Gebäudes mit Abmessungen von 1,50 m Tiefe x 4,50 m Breite bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 6:

10
Ist bei Haus 2 eine Abgrabung von 2,50 m unter die Geländeoberkante mit einer Breite von 2,80 m und einer Tiefe vor die Fassade von 2 m und eine weitere Abgrabung mit gleichen Abmessungen vor der Südwestfassade von Haus 2, im Einzelnen im Prinzipschnitt Abgrabung dargestellt, baurechtlich zulässig?

Frage 7:

11
Ist auf dem Vorhabengrundstück die Errichtung von zwei Wohnhäusern bestehend aus den Häusern 1 und 2 gemäß den vorstehenden Fragen planungsrechtlich zulässig?

Frage 8:

12
Ist die Errichtung einer Tiefgarage mit 13 Pkw-Stellplätzen an dem in den beigefügten Planunterlagen dargestellten Standort planungsrechtlich zulässig?

13
Mit streitgegenständlichem Vorbescheid vom 18. August 2021 beantwortete die Beklagte sämtliche vorgenannten Vorbescheidsfragen negativ. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass sich das beantragte Bauvorhaben nicht in die maßgebliche Umgebung einfüge. Zwar könne grundsätzlich das Geviert zwischen der ...straße im Nordosten, der …promenade im Südosten, der ...straße im Südwesten und der ...straße im

Nordwesten sowie die dem Vorhaben gegenüberliegende Straßenseite herangezogen werden. Das Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite ...straße 17 könne für die Grundfläche indes nicht als Bezugsfall herangezogen werden, da es nicht wie das antragsgegenständliche Vorhaben an einer Baulinie zur Straße hin orientiert liege, sondern im Grundstück zurückversetzt sei. Dadurch werde das Bauvolumen im Straßenraum weniger wirksam. Hinsichtlich des Kriteriums der überbaubaren Grundstücksfläche, insbesondere der Bebauungstiefe, sei nur die Bebauung südwestlich der ...straße als maßgeblicher Bereich anzusehen. Dort sei infolge der Baulinie eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen, die die rückwärtigen Grundstücksbereiche von Bebauung freihalten solle. Eine faktische rückwärtige Baugrenze bestehe für die gesamte einzeilige Bebauung der ...straße. Sie werde lediglich durch das zurückliegende Doppelhaus ...straße 10 a und 10 b nicht beachtet. Dieses Gebäude müsse als Ausreißer und städtebauliche Fehlentwicklung beurteilt werden. Der Bereich entlang der ...straße sei für das Kriterium der überbaubaren Grundstücksfläche nicht prägend. Zu Frage 1 wurde ergänzend darauf hingewiesen, dass die Maße des Vorhabens hinsichtlich Grundfläche und Bebauungstiefe die Maße möglicher Bezugsfälle überschreiten würden. Zu Frage 2 wurde ergänzend ausgeführt, dass die nicht mehr untergeordneten Balkone zu einer Gesamtgrundfläche von 262,17 m² führten, die die Grundfläche der möglichen Bezugsfälle ...straße 11 (226 m²), ...straße 20, 22 (190 m²) und ...straße 18 (188 m²) übersteige. Zu Frage 3 ergänzte die Beklagte in der Bescheidsbegründung, dass die Abgrabungen nicht mehr untergeordnet seien und sich planungsrechtlich nicht einfügen würden. Die entstehenden Abstandsflächen könnten nicht auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Hinsichtlich Frage 5, 6 und 7 wurde lediglich auf die negative Beantwortung von Frage 4 verwiesen. Die Frage 8 wurde als unzulässige Frage eingestuft.

14
Mit Schriftsatz vom 20. September 2021, eingegangen beim Bayerischen Verwaltungsgericht München am gleichen Tag, hat die Klägerin Klage gegen den Vorbescheid der Beklagten vom 18. August 2021 erhoben und zunächst mit Schriftsatz vom 14. Dezember 2021 die Aufhebung des Bescheids und die Verpflichtung der Beklagten zur Erteilung des Vorbescheids beantragt. In der mündlichen Verhandlung vom 27. Juni 2022 nahm die Klägerin den Vorbescheidsantrag hinsichtlich der Fragen 6, 7 und 8 zurück. Nachdem die Beklagte erklärte, dass der Vorbescheid vom 18. August 2021 hinsichtlich der Fragen 6, 7 und 8 gegenstandslos geworden sei, erklärten die Beteiligten den Rechtsstreit hinsichtlich der zurückgenommenen Fragen 6, 7 und 8 übereinstimmend für erledigt. Die Klägerin beantragt zuletzt sinngemäß,

15
die Beklagte unter Aufhebung der Beantwortung der Fragen 1 bis 5 des Bescheids vom 18. August 2021 zu verpflichten, der Klägerin einen positiven Vorbescheid zu den Fragen 1 bis 5 zu erteilen.

16
Zur Begründung wurde ausgeführt, dass sich das geplante Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge. Als nähere Umgebung hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung könne auch das Gebäude ...straße 17 herangezogen werden. Es habe aufgrund seiner räumlichen Nähe in unmittelbarer Nachbarschaft prägenden Einfluss auf das Vorhabensgrundstück und sei kein Fremdkörper. Dieses Gebäude bestehe aus zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss. Mit einer Grundfläche von etwa 262 m² entspreche dieses auch hinsichtlich des äußeren Erscheinungsbildes und der Kubatur dem geplanten Haus 1. Das im hinteren Grundstücksteil geplante Mehrfamilienhaus entspreche hinsichtlich des äußeren Erscheinungsbildes den auf Grundstücken Fl.Nrn. …, … sowie …, …, … und … bestehenden Gebäuden. Es entspreche sowohl hinsichtlich seiner Grundfläche als auch seiner Kubatur der Umgebungsbebauung, die Grundflächen zwischen 124 m² und 200 m² aufweise. Gleiches gelte für die in Zusammenhang mit der Errichtung der Häuser geplanten Abgrabungen. Das rückwärtige Gebäude füge sich auch hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche ein. Für das Kriterium der überbaubaren Grundstücksfläche könne nicht nur die Bebauung südlich der ...straße, sondern auch die Bebauung entlang der ...straße herangezogen werden. Dem stehe auch die Entscheidung des Verwaltungsgerichts München vom 12. April 2021 (Aktenzeichen M 8 K 19.3921) nicht entgegen. Ein sich über sämtliche rückwärtige Grundstücksbereiche erstreckender Grünstreifen sei hier nicht mehr vorhanden, vielmehr sei die Bebauung entlang der ...straße mit derjenigen auf der Nordostseite der ...straße verzahnt. Mit der Bebauung auf den Grundstücken Fl.Nr. … sowie … sei bereits eine Bebauung in zweiter Reihe zur ...straße und damit ein Bezugsfall gegeben. Eine faktische Baugrenze, die der Errichtung des Mehrfamilienhauses im hinteren Grundstücksbereich entgegenstehe, bestehe nicht. Bei

den auf dem Grundstück Fl.Nr. … und … errichteten Gebäuden handle es sich nicht um Fremdkörper, da insoweit strenge Anforderungen zu stellen seien, die nicht erfüllt würden.

17
Die Beklagte beantragt

18
die Klage abzuweisen.

19
Mit Schriftsatz vom 20. Juni 2022 legte die Beklagte die Behördenakten vor, eine weitere Stellungnahme zum Verfahren erfolgte nicht.

20
Das Gericht hat Beweis erhoben durch Augenschein am 27. Juni 2022. Zum weiteren Vorbringen der Parteien, den übrigen Einzelheiten sowie den Ergebnissen des Augenscheins wird auf die beigezogenen Behördenakten, die Gerichtsakte und das Protokoll über die mündliche Verhandlung und den Augenschein Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

21
Das Verfahren war insoweit einzustellen, als die Parteien dieses übereinstimmend für erledigt erklärt haben (1). Soweit die Klage aufrechterhalten wurde, ist sie zulässig und hinsichtlich der Fragen 4 und 5 des Vorbescheidsantrags begründet (2.). Im Übrigen, bezogen auf die Fragen 1, 2 und 3 des Vorbescheids, ist sie als unbegründet abzuweisen (3.).

22
1. Soweit die Klägerin die Vorbescheidsfragen 6, 7 und 8 in der mündlichen Verhandlung zurückgenommen und die Beteiligten die Hauptsache diesbezüglich übereinstimmend für erledigt erklärt haben, ist das Verfahren in entsprechender Anwendung von § 92 Abs. 3 VwGO einzustellen und über die Kosten nach billigem Ermessen (§ 161 Abs. 2 VwGO) zu entscheiden. Da sich die Hauptsache nur teilweise erledigt hat, war kein gesonderter Beschluss zu erlassen, sondern die - auch in diesem Fall nicht der Anfechtung unterliegende - Entscheidung über die Verfahrenseinstellung und die Kostentragung zusammen mit der Sachentscheidung über den nicht erledigten Teil im Urteil zu treffen (vgl. BVerwG, B.v. 7.8.1998 - 4 B 75.98 - juris Rn. 2).

23
2. Hinsichtlich der Fragen 4 und 5 war der streitgegenständliche Vorbescheid aufzuheben und die Beklagte zu verpflichten, diese Fragen positiv zu beantworten. Die negative Beantwortung dieser Fragen ist rechtswidrig und verletzt die Klägerin in ihren Rechten, weil ihr ein Anspruch auf eine positive Beantwortung aus Art. 71 Satz 1, Satz 4, Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 BayBO zusteht (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO).

24
2.1 Die Fragen 4 und 5 sind nach Auslegung (vgl. §§ 133, 157 BGB) unter Berücksichtigung der gesamten Antragsunterlagen so zu verstehen, dass die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des in den Planunterlagen dargestellten und den Fragen beschriebenen Baukörpers geklärt werden soll. Dabei sind die Fragen in Bezug auf das bauplanungsrechtlich zulässige Maß der baulichen Nutzung von Haus 2 so auszulegen, dass das geplante Gebäude in seiner Gesamtheit, einschließlich der in Frage 5 dargestellten Balkone abgefragt werden soll.

25
Gegenstand eines Vorbescheidsantrags können nach Art. 71 Satz 1 BayBO (nur) einzelne Fragen eines Bauvorhabens sein. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des vorliegend auf dem Vorhabengrundstück geplanten Wohngebäudes beurteilt sich im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche zumindest teilweise nach § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem einfachen Bebauungsplan, hinsichtlich der Art der Nutzung nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und im Übrigen, d.h. insbesondere hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Die Zulässigkeit eines Vorhabens innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils setzt insofern voraus, dass es sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Dies ist der Fall, wenn es in der näheren Umgebung Referenzobjekte gibt, die bei einer wertenden Gesamtbetrachtung von Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bebauung auch nach dem Verhältnis zur Freifläche, vergleichbar sind (vgl. BVerwG, U.v. 8.12.2016 - 4 C 7.15 - juris Leitsatz 2, Rn. 20 unter Bezugnahme auf BVerwG, U.v. 23.3.1994 - 4 C 18.92 - juris Rn. 7; vgl. auch BVerwG, B.v. 14.3.2013 - 4 B 49.12 - juris Rn. 5; B.v. 3.4.2014 - 4 B 12.14 - juris Rn. 3; BayVGH, B.v. 14.2.2018 - 1 CS 17.2496 - juris Rn. 13). Bei der Beurteilung des Einfügens nach dem Maß der Nutzung gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist entsprechend dem aufgezeigten Maßstab deshalb eine wertende Gesamtbetrachtung vorzunehmen, bei der die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung in ihren Maßen, d.h. insbesondere den genannten, nach außen wahrnehmbar in Erscheinung tretenden Maßbestimmungsfaktoren Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bauweise auch hinsichtlich des Verhältnisses zur Freifläche, zueinander in Beziehung zu setzen sind, weil Gebäude ihre Umgebung nicht durch einzelne Maßbestimmungsfaktoren im Sinne des § 16 Abs. 2 BauNVO prägen, sondern ihre optische maßstabsbildende Wirkung durch ihr gesamtes Erscheinungsbild erzielen (vgl. BVerwG, U.v. 23.3.1994 - 4 C 18.92 - juris Rn. 7; B.v. 3.4.2014 - 4 B 12.14 - juris Rn. 3; U.v. 8.12.2016 - 4 C 7.15 - juris Rn. 17, 20; B.v. 25.7.2018 - 4 B 35.18 - juris Rn. 4). Deshalb stellt sich innerhalb eines Baugenehmigungsverfahrens die Frage nach einem Einfügen nicht isoliert für einzelne Teile eines Gesamtgebäudes. Prüfungsgegenstand im Rahmen des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist allein das Einfügen des Baukörpers in seiner Gesamtheit. Einzelne Teile eines Gebäudes - wie hier in Frage 5 bezogen auf die Balkone abgefragt - können nicht hinsichtlich des zulässigen Maßes der Nutzung getrennt beurteilt werden.

26
Nachdem sich der Vorbescheidsantrag auf die beigegebenen Planunterlagen (Stand 15. Februar 2021) bezieht, ist es nicht möglich, die Frage 5 als eine Variante zur Frage 4 anzusehen, in der Form, dass bei Frage 4 nach der Zulässigkeit eines Baukörpers ohne Balkone gefragt würde, bei Frage 5 nach einem Baukörper mit Balkonen. In den Planunterlagen sind die Balkone verzeichnet und Frage 4 nimmt hierauf Bezug. Damit würden sich die Fragestellung und die Plandarstellung widersprechen. Dementsprechend ist der Inhalt des Antrags so zu verstehen, dass die Fragen 4 und 5 zusammen zu lesen sind und nach der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des gesamten in den Plänen dargestellten Baukörpers gefragt wird.

27
2.2 Die Errichtung des geplanten „Haus 2“ ist bauplanungsrechtlich nach § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 BauGB zulässig. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich im Hinblick auf das übergeleitete Bauliniengefüge nach § 30 Abs. 3 BauGB, im Übrigen nach § 34 BauGB.

28
Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nur zulässig, wenn es sich 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).

29
2.3 Das Haus 2 fügt sich im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

30
Maßgeblicher Beurteilungsrahmen für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach dem Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Eigenart der näheren Umgebung. Welcher Bereich als „nähere Umgebung“ anzusehen ist, hängt davon ab, inwieweit sich einerseits das geplante Vorhaben auf die benachbarte Bebauung und sich andererseits diese Bebauung auf das Baugrundstück prägend auswirken (vgl. BayVGH, U.v. 18.7.2013 - 14 B 11.1238 - juris Rn. 19 m.w.N.). 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). Die maßgebliche nähere Umgebung ist für jedes der in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgeführten Zulässigkeitsmerkmale gesondert zu ermitteln, weil die prägende Wirkung der jeweils maßgeblichen Umstände unterschiedlich weit reichen kann (vgl. BVerwG, B.v. 6.11.1997 - 4 B 172.97 - juris Rn. 5; B.v. 13.5.2014 - 4 B 38.13 - juris Rn. 7; U.v. 8.12.2016 - 4 C 7.15 - juris Rn. 9; BayVGH, B.v. 16.12.2009 - 1 CS 09.1774 - juris Rn. 21; U.v. 18.7.2013 - 14 B 11.1238 - juris Rn. 19; B.v. 14.2.2018 - 1 CS 17.2496 - juris Rn. 13). Bei den Kriterien Nutzungsmaß und überbaubare Grundstücksfläche ist der maßgebliche Bereich in der Regel enger zu begrenzen als bei der Nutzungsart (vgl. BVerwG, B.v. 13.5.2014 - 4 B 38.13 - juris Rn. 7; BayVGH, B.v. 16.12.2009 - 1 CS 09.1774 - juris Rn. 21 m.w.N.; U.v. 12.12.2013 - 2 B 13.1995 - juris Rn.15; B.v. 14.2.2018 - 1 CS 17.2496 - juris Rn. 13). Entscheidend bleiben in jedem Fall die tatsächlichen Verhältnisse im Einzelfall (vgl. OVG Münster, U.v. 1.3.2017 - 2 A 46/16 - juris Rn. 35 m.w.N.). In der Regel gilt jedoch bei einem inmitten eines Wohngebiets gelegenen Vorhaben als Bereich gegenseitiger Prägung das Straßengeviert und die gegenüberliegende Straßenseite (vgl. BayVGH, U.v. 10.7.1998 - 2 B 96.2819 - juris Rn. 25; B.v. 27.9.2010 - 2 ZB 08.2775 - juris Rn. 4; B.v. 30.1.2013 - 2 ZB 12.198 - juris Rn. 5; U.v. 24.7.2014 - 2 B 14.1099 - juris Rn. 20; B.v. 14.2.2018 - 1 CS 17.2496 - juris Rn. 16 f.).

31
Im vorliegenden Fall ist bei Berücksichtigung dieser Vorgaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung zum einen auf das durch die ...straße im Norden, die ...straße im Nordosten, die …promenade im Südosten sowie die ...straße im Südwesten begrenzte Geviert abzustellen. Darüber hinaus wirkt auch die Bebauung auf der Nordostseite der ...straße für das Baugrundstück hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung prägend, da beidseits der ...straße eine gleichartige Wohnbebauung zu finden ist und die Straße der Erschließung beider Straßenseiten dient, ohne eine besondere Breite oder übergeordnete Verkehrsbedeutung aufzuweisen. Eine trennende Wirkung, die eine gesonderte Betrachtung beider Straßenseiten rechtfertigen könnte, ist daher nach dem Ergebnis des Augenscheins nicht zu erkennen.

32
Bei Betrachtung des vorgenannten Bereichs finden sich zahlreiche Gebäude, die hinsichtlich ihres Maßes als Vorbild für das Haus 2 dienen können. Dies gilt sowohl hinsichtlich der Grundfläche, als auch der Gebäudehöhe und der Geschossigkeit. Beispielhaft sei hier etwa das Gebäude ...straße 18 zu nennen, das dreigeschossig wirkt und über eine deutlich größere Grundfläche verfügt, als das geplante Haus 2. Das geplante Gebäude wahrt damit hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung den durch die Eigenart der näheren Umgebung bestimmten Rahmen

33
2.4 Das Haus 2 fügt sich auch hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche in die maßgebliche Umgebung ein. Ihm kann weder die Überschreitung einer faktischen Baugrenze entgegengehalten werden, noch überschreitet das Vorhaben die durch die Umgebung vorgegebene Bebauungstiefe.

34
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 Baulinie festsetzt, ist für das im rückwärtigen Grundstücksbereich geplante Haus 2 nicht von Belang, da damit keine Aussage über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Rückgebäuden verbunden ist (vgl. BayVGH, B.v. 30.3.2015 - 2 ZB 13.1962 - juris Rn. 3 f.).

35
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 (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 „nähere Umgebung“ ist für jedes der in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgeführten Zulässigkeitsmerkmale gesondert zu ermitteln, weil die prägende Wirkung der jeweils maßgeblichen Umstände unterschiedlich weit reichen kann (BVerwG, B.v. 13.5.2014 - 4 B 38.13 - juris Rn. 79). Bei der überbaubaren Grundstücksfläche ist der maßgebliche Bereich in der Regel enger zu begrenzen als bei der Art der baulichen Nutzung, weil die Prägung, die von der für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche maßgeblichen Stellung der Gebäude auf den Grundstücken ausgeht, im Allgemeinen

deutlich weniger weit reicht, als die Wirkungen der Art der baulichen Nutzung (BayVGH, B.v. 19.12.2006 - 1 ZB 05.1371 - juris Rn. 20; U.v. 18.7.2013 - 14 B 11.1238 - juris Rn. 20).

36
Bei Berücksichtigung dieser Vorgaben ist für eine hier von der Beklagten angenommene, die überbaubare Grundstücksfläche beschränkende, faktische Baugrenze nur die Bebauung auf der Südwestseite der ...straße von der ...straße im Nordwesten bis zur …promenade im Südosten maßgeblich. Nur insoweit könnte eine städtebauliche Struktur abgelesen werden, die eine einzeilige Bebauung entlang der Südwestseite der ...straße vorgibt und die Lage des geplanten Hauses 2 im rückwärtigen Grundstücksbereich damit als Überschreitung der durch die südwestlichen Gebäudeaußenwände der straßennahen Bebauung vorgegebenen faktischen Baugrenze erscheinen ließe (vgl. zur maßgeblichen Umgebung bei Beurteilung einer faktischen Baugrenze und der Bebauungstiefe: BayVGH, B.v. 10.2.2022 - 2 ZB 21.1560 n.v.; VG München, U.v. 2.5.2022 - M 8 K 20.4178 - juris; VG München, U.v. 12.04.2021 - M 8 K 19.3921 - juris Rn. 37 und 41)

37
Bei Betrachtung dieses Bereichs lässt sich eine faktische Baugrenze indes nicht feststellen. Eine faktische Baugrenze, die dazu führt, dass der jenseits dieser Grenze liegende Bereich von Bebauung freizuhalten ist, muss sich deutlich aus der Umgebungsbebauung ablesen lassen. Die Feststellung einer solchen Grenze verlangt hinreichende Anhaltspunkte für eine städtebaulich verfestigte Situation. Die vorhandene Bebauung bzw. eine hieraus folgende Baugrenze darf kein bloßes „Zufallsprodukt“ ohne eigenen städtebaulichen Aussagewert sein (BayVGH, B.v. 3.3.2016 - 15 ZB 14.1542 - juris Rn. 12 m.w.N.). Bei einer unterschiedlichen Bebauung ohne gemeinsame vordere oder hintere Gebäudeflucht kann von einer faktischen vorderen bzw. rückwärtigen Baugrenze grundsätzlich nicht gesprochen werden. Es muss - ggf. unter Ausblendung von funktionell und räumlich-gegenständlich untergeordneten Nebenanlagen (z.B. Garagen, Einfriedungen) entsprechend § 23 Abs. 5 i.V. mit § 14 Abs. 1 BauNVO wie z.B. Garagen oder Einfriedungen (vgl. BayVGH, B.v. 3.3.2016 a.a.O. Rn. 18; ThürOVG, U.v. 26.4.2017 - 1 KO 347/14 - BauR 2018, 485 = juris Rn. 41) - aus der Lage der vorhandenen Umgebungsbebauung eine Regel ableitbar (d.h. erkennbar und formulierbar) sein, wie aus der Flucht der Fassaden eine gemeinsame Baugrenze gebildet wird (vgl. BayVGH, B.v. 26.10.2021 - 15 B 19.2130 -, juris Rn. 54; B.v. 9.9.2013 - 2 ZB 12.1544 - juris Rn. 8; B.v. 3.3.2016 a.a.O. juris Rn. 12).

38
Eine solche, einheitliche städtebauliche Struktur, die die Annahme einer faktischen rückwärtigen Baugrenze rechtfertigen könnte, ist hier nicht ablesbar. Ein zusammenhängender, von Bebauung mit Hauptgebäuden freigehaltener Grundstücksbereich ist nur im rückwärtigen Bereich der Anwesen ...straße 12, 14 und 16, sowie im rückwärtigen Bereich der Anwesen ...straße 4, 6 und 8 vorhanden. Der erstgenannte Bereich umfasst nur drei Grundstücke, da er sich Richtung Südosten nicht in gleicher Weise fortsetzt. Dort sind südwestlich der Anwesen ...straße 18, 20 und 22 die Gebäude der …kirche situiert, mit der Folge, dass dort ein vergleichbarer unbebauter Bereich in zweiter Reihe fehlt. Richtung Nordwesten folgt auf den vorbeschriebenen Bereich das Anwesen ...straße 10 sowie die rückwärtige Bebauung …straße10 a und 10 b, die den kurzen, rückwärtig unbebauten Bereich unterbricht. Erst nach dieser Bebauung schließt sich Richtung Nordwesten wieder ein von Bebauung freibleibender rückwärtiger Grundstücksbereich bei den Anwesen ...straße 4, 6 und 8 an. Bei Betrachtung dieser städtebaulichen Situation wirken hinsichtlich der überbauten Grundstücksfläche im rückwärtigen Bereich mithin lediglich jeweils drei Grundstücke (* ...straße 4, 6 und 8; …straße12, 14 und 16) als einheitlich strukturiert. Dieser Bereich von lediglich drei Grundstücken ist indes nicht geeignet, eine eigenständige städtebauliche Struktur vorzugeben, die aufgrund ihres städtebaulichen Aussagewerts die mit der Annahme einer faktischen Baugrenze verbundene Beschränkung rechtfertigen könnte.

39
Die Annahme einer faktischen Baugrenze lässt sich auch nicht durch die Überlegung rechtfertigen, dass die Grundstücke ...straße 4 bis 16 insgesamt betrachtet werden müssen und unter Ausblendung des Anwesens …straße10 a und 10 b eine zusammenhängende einzeilige Bebauung von sieben Grundstücken besteht. Ein solches Ausblenden des Baukörpers …straße10 a und 10 b ist nicht gerechtfertigt. Dies folgt zum einen daraus, dass sich dieser in zentraler Lage der Bebauung entlang der Südwestseite der ...straße befindet. Damit unterbricht der Baukörper die einzeilige Bebauung und wirkt sowohl Richtung Nordwesten als auch Richtung Südosten. Er ist nicht lediglich eine vernachlässigbare Bebauung am Rand einer im Übrigen

einheitlichen städtebaulichen Struktur. Zum anderen ist der Baukörper …straße10 a und 10 b angesichts seiner Größe und Massivität von solchem Gewicht, dass es sich verbietet, ihn als sogenannten Ausreißer unbeachtet zu lassen. Ein nicht zu berücksichtigender Ausreißer oder Fremdkörper liegt dann vor, wenn eine bauliche Anlage von ihrem quantitativen Erscheinungsbild oder nach ihrer Qualität völlig aus dem Rahmen der sonst in der näheren Umgebung anzutreffenden Bebauung herausfällt (vgl. BayVGH, U.v. 6.5.2021 - 15 B 20.2689 - juris Rn. 18). Das ist hier nicht der Fall. Nach dem Ergebnis des Augenscheins handelt es sich bei dem Anwesen …straße10 a und 10 b um ein Doppelhaus mit der Kubatur E+1+Dachgeschoss. Der Gesamtbaukörper weicht weder von seiner Grundfläche noch von seiner Geschossigkeit von der Bebauung ...straße 4 bis 16 erkennbar ab. Es handelt sich, wie auch bei der Bebauung unmittelbar an der ...straße, um ein wohngenutztes Gebäude. Ein Differenzierungskriterium hinsichtlich Quantität oder Qualität zwischen dem Anwesen …straße10 a und 10 b und der Vorderliegerbebauung lässt sich weder finden noch hat die Beklagte ein solches benannt. Damit ist es nicht möglich, die Bebauung bei der Beurteilung der städtebaulichen Struktur auszublenden.

40
Dem Vorhaben kann auch nicht entgegengehalten werden, es überschreite eine aus der Umgebungsbebauung ablesbare maximale Bebauungstiefe. Maßgeblich ist insoweit die Entfernung der südwestlichen Außenwand des Anwesens ...straße 10 a und 10 b von der Erschließungsstraße (vgl. BayVGH, B.v. 10.2.2022 - 2 ZB 21.1560 n.v.; VG München, U.v. 2.5.2022 - M 8 K 20.4178 - juris; VG München, U.v. 12.04.2021 - M 8 K 19.3921 - juris Rn. 37 und 41). Diese ist mit der maximalen Tiefe des streitgegenständlichen Hauses 2 vergleichbar.

41
2.5 Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung hat die Beklagte nicht geltend gemacht, dass sich die geplante Wohnnutzung nicht in die Eigenart der Umgebung einfüge. Ein Einfügen i.S.v. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO ist aufgrund des von Wohnbebauung geprägten Gevierts unproblematisch zu bejahen.

42
3. Soweit die Klägerin die Verpflichtung der Beklagten zur positiven Beantwortung der Fragen 1, 2 und 3 des Vorbescheidsantrags begehrt, ist die Klage unbegründet.

43
Die Klägerin hat keinen Anspruch auf eine positive Verbescheidung der vorgenannten Fragen, da dem Vorhaben im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfende öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen, Art. 71 Satz 1 und 4 BayBO iVm Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 BayBO, Art. 64 Abs. 2 Satz 1 BayBO, Art. 59 Satz 1 Nr. 1 a) BayBO i.V.m §§ 29 bis 38 BauGB.

44
3.1 Die Vorbescheidsfragen 1, 2 und 3 bedürfen der Auslegung, um einen im Vorbescheidsverfahren prüfbaren Inhalt zu ermitteln.

45
Bei sachgerechter Auslegung des Vorbescheidsantrags sind die Fragen 1 und 2 zusammen zu lesen und zum einen so zu verstehen, dass die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Maßes der baulichen Nutzung von Haus 1 in seiner maximalen Kubatur entsprechend der Plandarstellung und der Beschreibung in den Fragen 1 und 2 abgefragt wird.

46
Wie bereits unter Nummer 2.1 ausgeführt, lässt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht hinsichtlich einzelner Bauteile beurteilen. Bei einer Auslegung des Vorbescheidsantrags sind die Fragen 1 und 2 deshalb so zu verstehen, dass sie sich auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Maßes der baulichen Nutzung des geplanten Baukörpers Haus 1 einschließlich der in Frage 2 beschriebenen Balkone beziehen.

47
Zum anderen soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche abgefragt werden, da auf den in den Planunterlagen dargestellten Standort Bezug genommen wird. Dabei ist indes davon auszugehen, dass über eine Befreiung von der straßenbegleitenden Baulinie nicht zu entscheiden ist, nachdem in der Fragestellung als gegeben vorausgesetzt wird, dass das Haus an der straßenbegleitenden Baulinie errichtet wird.

48
Bei einer Auslegung der Frage 3 des Vorbescheidsantrags wäre dem Grunde nach denkbar, die dort abgefragten Abgrabungen zusammen mit Fragen 1 und 2 ebenfalls auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Gesamtbaukörpers mit Abgrabungen zu beziehen. Allerdings wurde in der Fragestellung ausdrücklich danach gefragt, ob die Abgrabung „baurechtlich zulässig“ sei. Nachdem hier, anders als in den übrigen Fragen, ausdrücklich nicht auf das Bauplanungsrecht abgestellt wird, scheint eine umfassende baurechtliche Bewertung der Abgrabung gewollt zu sein, zumal eine rein bauplanungsrechtliche Bedeutung der Abgrabung nicht erkennbar ist. Dies gilt umso mehr als auch die, die Abgrabung an Haus 2 betreffende Frage 6 (die später zurückgenommen wurde), auf die „baurechtliche“ Zulässigkeit der Abgrabung bezogen war und sich damit von den übrigen auf Bauplanungsrecht beschränkten Fragen in gleicher Weise unterscheidet. Die Fragen zur Abgrabung beziehen sich daher auf die gesamte baurechtliche Zulässigkeit eines Bauteils bzw. der Abgrabung. Eine solche Frage kann indes nicht Gegenstand des Vorbescheidsantrags sein, da im Vorbescheid nur über einzelne Fragen vorab entschieden werden kann, nicht aber über die baurechtliche Zulässigkeit im Gesamten (Decker in Busse/Kraus, Stand: Januar 2022, Art. 71 Rn. 78). Nachdem eine Auslegung der Frage 3 in der Form, dass sie sowohl dem mutmaßlichen Willen der Klägerin entspricht, als auch eine zulässige Frage im Rahmen von Art. 71 BayBO darstellt, nicht möglich ist, scheidet eine positive Beantwortung derselben aus.

49
3.2 Die Beklagte hat die Fragen 1 und 2 zurecht verneint. Das Haus 1 fügt sich hinsichtlich des geplanten Gesamtbaukörpers nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die maßgebliche Umgebung ein.

50
Wie bereits unter 2.2 ausgeführt, ist hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung auf das durch die ...straße im Norden, die ...straße im Nordosten, die …promenade im Südosten sowie die ...straße im Südwesten begrenzte Geviert abzustellen. Zusätzlich wirkt auch die Bebauung auf der Nordostseite der ...straße für das Baugrundstück hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung prägend. Davon ist auch das Gebäude ...straße 17 umfasst. Die im Vergleich zu den unmittelbar benachbarten Gebäuden etwas größere Entfernung dieses Gebäudes von der ...straße gibt keinen Anlass, dieses Grundstück aus der maßgeblichen Umgebung auszuscheiden.

51
Ein Vorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es dort Referenzobjekte gibt, die bei einer wertenden Gesamtbetrachtung von Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bebauung auch nach dem Verhältnis zur Freifläche, vergleichbar sind. Die Übereinstimmung nur in einem Maßfaktor genügt nicht. Für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung sind die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung zueinander in Beziehung zu setzen. Gebäude prägen ihre Umgebung nicht durch einzelne Maßbestimmungsfaktoren im Sinne des § 16 Abs. 2 BauNVO, sondern erzielen ihre optische maßstabbildende Wirkung durch ihr gesamtes Erscheinungsbild (BVerwG, U.v. 8.12.2016 - 4 C 7.15 - juris Rn. 20 unter Bezugnahme auf BVerwG, U.v. 23.3.1994 - 4 C 18.92 - juris Rn. 7). Dabei ist in erster Linie auf solche Maßfaktoren abzustellen, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten (BVerwG, B.v. 14.03.2013 - 4 B 49/12 - juris Rn. 5).

52
Bei Berücksichtigung dieser Vorgaben ergibt sich, dass das geplante Haus 1 in der maßgeblichen Umgebung kein Vorbild findet, das in sämtlichen relevanten Maßfaktoren zugleich dem geplanten Baukörper entspricht bzw. hinter diesem zurückbleibt. Zwar ist es hinsichtlich seiner Geschossigkeit mit dem Baukörper ...straße 11 vergleichbar. Die geplante Grundfläche des Hauses 1 geht jedoch über die Grundfläche des Baukörpers ...straße 11 hinaus. Bei einer Überprüfung der Grundfläche des Baukörpers ...straße 11 anhand des Geoinformationssystems „Bayern Atlas“, ergibt sich eine Grundfläche des Hauptbaukörpers von ca. 220 m². Demgegenüber soll das geplante Haus 1 schon ohne Berücksichtigung der Balkone eine Grundfläche von 240 m² erhalten und das Referenzobjekt um 20 m² übertreffen. Es ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass ausweislich Frage 2 des Vorbescheidsantrags zwei Balkone im 1. Obergeschoss mit 4,20 m Breite x 2,60 m Tiefe vorgesehen sind. Angesichts der Dimensionen dieser beiden großen Balkone werden sie als Erweiterung des Baukörpers und nicht mehr als untergeordnete Anbauten wahrgenommen werden. Nachdem für die bauplanungsrechtliche Beurteilung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung insbesondere die nach außen erkennbar in Erscheinung tretenden

Maßfaktoren zu berücksichtigen sind (vgl. BVerwG, U.v. 8.12.2016 - 4 C 7.15 - juris Rn. 17), können hier Balkone des geplanten Ausmaßes nicht unberücksichtigt bleiben. Sie sind bei der Beurteilung der zulässigen Grundfläche des Baukörpers als Teil des Hauptbaukörpers und der überbauten Grundstücksfläche wertend mit einzubeziehen. Die bereits festgestellte Überschreitung der Grundfläche des Referenzobjekts von 20 m², verstärkt sich deshalb nochmals durch die nach außen als Teil des Hauptbaukörpers wirkenden Balkonanbauten. Damit bewegt sich der geplante Baukörper des Hauses 1 hinsichtlich der beanspruchten Grundfläche nicht mehr im Rahmen des von dem Vorbild ...straße 11 Vorgegebenen. Zwar kommt es bei einem Abgleich der Grundflächen nicht auf mathematische Präzision an, sodass auch solche Vorhaben sich einfügen, die über den vorhandenen Rahmen unwesentlich hinausgehen (vgl. BVerwG, U.v. 8.12.2016 - 4 C 7.15 - juris Rn. 21). Aufgrund der nicht unerheblichen Überschreitung der Grundfläche von 20 m² und den von außen als Teil des Baukörpers wahrnehmbaren Balkonanbauten kann von einer unwesentlichen Überschreitung indes nicht mehr gesprochen werden.

53
Soweit sich die Klägerin auf das Anwesen ...straße 17 als Vorbild für die geplante Grundfläche beruft, trifft es zwar zu, dass die dort bestehende Grundfläche mit der Grundfläche des geplanten Baukörpers vergleichbar ist. Für das Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung genügt es indes nicht, dass das Gebäude hinsichtlich eines Maßfaktors mit einem Referenzobjekt übereinstimmt. Vielmehr ist der gesamte nach außen in Erscheinung tretende Baukörper zu betrachten. Bei einem Vergleich der weiteren Maßfaktoren ergibt sich, dass das Anwesen ...straße 17 hinsichtlich seiner Geschossigkeit mit dem geplanten Vorhaben nicht vergleichbar ist.

54
Nach dem Ergebnis des Augenscheins verfügt das Anwesen ...straße 17 lediglich über Dachflächenfenster und eine Belichtung des Dachgeschosses über die Giebelseiten. Die Dachgeschossnutzung tritt daher nicht als drittes Geschoss nach außen in Erscheinung. Demgegenüber ergibt sich aus der schematischen Ansicht des Hauses 1 in den Antragsunterlagen und der dort erkennbaren Dachform sowie der Flächenangabe in Frage 1, wonach das Dachgeschoss eine Grundfläche von 195 m² erhalten soll, dass das Dachgeschoss im streitgegenständlichen Vorhaben als vollwertiges Geschoss geplant ist. In der schematischen Ansicht Südwest des Hauses 1 wird erkennbar, dass lediglich ein um die Dachschrägen mit 45° gegenüber dem 1. Obergeschoss verschmälertes drittes Geschoss vorgesehen ist. Die damit im geplanten Baukörper angelegte Dreigeschossigkeit ist bei dem Referenzobjekt ...straße 17 nicht zu erkennen. Aufgrund des flach geneigten Satteldachs und der Belichtung über Dachflächenfenster, besteht dort kein nach außen erkennbar in Erscheinung tretendes drittes Geschoss. Zwar ist die Dachgestaltung kein Kriterium für die Frage des Einfügens. Wird durch die Dachform indes nach außen erkennbar ein weiteres Geschoss geschaffen, erhöht sich die optisch maßstabbildende Wirkung des Erscheinungsbilds des Baukörpers (vgl. BVerwG, U.v. 8.12.2016 - 4 C 7.15 - juris Rn. 21). Der geplante Baukörper verlässt daher den Rahmen, der durch die nicht dreigeschossig wirkende Bebauung des Anwesens ...straße 17 vorgegeben ist.

55
Unabhängig davon ist auch darauf hinzuweisen, dass bei einer vergleichenden Betrachtung der Baukörper von einer Einhaltung des Rahmens nur dann gesprochen werden kann, wenn die Nutzung des Dachgeschosses hinsichtlich des Volumens mit dem Referenzobjekt vergleichbar ist (VG München, U. v. 28.06.2021 - M 8 K 19.1656 - juris Rn. 43; U.v. 16.12.2002 - M 8 K 02.4151 - juris). Auch dies ist hier nicht der Fall, da aufgrund der flachen Dachneigung des Anwesens ...straße 17 dort nur deutlich geringere Flächen des Dachgeschosses wohngenutzt werden können und das Volumen des dieser Nutzung dienenden Dachgeschossanteils geringer als beim streitgegenständlichen Haus 1 ist.

56
Die Zulassung des abgefragten Maßes der baulichen Nutzung würde auch zu städtebaulichen Spannungen führen. Aufgrund der Überschreitung des bisher vorhandenen Maßes der baulichen Nutzung würde der geplante Baukörper Haus 1 in der maßgeblichen Umgebung künftiger Bebauung als Vorbild dienen können. Damit würde eine Entwicklung angestoßen, die eine weitere Erhöhung der Baukörpergrößen im gesamten Bereich zur Folge haben könnte.

57
3.3 Für den Fall, dass man die Frage 3 des Vorbescheidsantrags so verstehen wollte, dass nur nach der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Gesamtbaukörpers in Kombination mit den in Frage 3

beschriebenen Abgrabungen gefragt wird, wäre die Frage gleichwohl zu verneinen. Wie vorstehend unter 3.2 ausgeführt, ist ein vergleichbarer Gesamtbaukörper in der Umgebung nicht zu finden. Die Abgrabungen hätten keinen Einfluss auf die bauplanungsrechtliche Beurteilung des Maßes der Nutzung, da sie aufgrund ihrer Dimensionen nicht geeignet sind, die Wandhöhe oder die Geschossigkeit des Bauköpers und damit seine nach außen in Erscheinung tretende Größe zu verändern. Nach der Rechtsprechung der Kammer führt eine Abgrabung etwa dann zu einer bauplanungsrechtlich beachtlichen Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung, wenn damit eine andere Geschossigkeit des Baukörpers erreicht wird (VG München, U.v. 18.04.2016 - M 8 K 14.2632 - juris Rn. 32 ff.). Durch die rein punktuelle Abgrabung zur Belichtung des Kellergeschosses verändert sich die Geschossigkeit nicht nach außen erkennbar.

58
4. Die Kostenentscheidung folgt aus § 155 Abs. 1 VwGO. Die Kosten des Verfahrens haben die Klägerin und die Beklagte je zur Hälfte zu tragen, da sie jeweils in gleichem Umfang obsiegt haben bzw. unterlegen sind. Die Kosten des erledigten Teils des Verfahrens fallen gegenüber dem Interesse an der aufrecht erhaltenen Klage nicht ins Gewicht, weshalb dieser Teil entsprechend dem Rechtsgedanken des § 155 Abs. 1 Satz 3 VwGO bei der Kostenentscheidung gem. § 161 Abs. 2 VwGO unberücksichtigt bleiben konnte.

59
Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit richtet sich nach § 167 VwGO iVm §§ 708 ff. ZPO.