VG Augsburg, Urteil v. 15.09.2022 – Au 5 K 22.933

Titel:

Baugenehmigung für Einfamilienhaus - Hinterliegerbebauung

Normenketten:

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

Leitsätze:

1. Mit dem Merkmal der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll (§ 34 Abs. 1 S. 1 BauGB), ist neben der konkreten Größe der Grundfläche der baulichen Anlage auch ihre räumliche Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung, dh der Standort des Vorhabens, gemeint. (Rn. 35) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die nähere Umgebung ist für jedes der in § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB angeführten 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. 37) (redaktioneller Leitsatz)
3. Für die Annahme einer faktischen Baugrenze müssen wegen der einschränkenden Wirkung auf das Grundeigentum hinreichende Anhaltspunkte für eine städtebaulich verfestigte Situation bestehen, die tatsächlich vorhandene Bebauung darf kein bloßes „Zufallsprodukt“ ohne eigenen städtebaulichen Aussagewert sein. (Rn. 43) (redaktioneller Leitsatz)
4. Eine rückwärtige Bebauung mit einem Hauptgebäude oder einem Anbau an ein bestehendes Gebäude stellt sich als unzulässig dar, wenn im hinteren Bereich der umliegenden Grundstücke nur Nebenanlagen vorhanden sind. (Rn. 44) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Bestimmen der näheren Umgebung („Straßengeviert“), Einfügen in die nähere Umgebung im unbeplanten Innenbereich, Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze und Bebauungstiefe, Hinterliegerbebauung, Nebenanlage, negative Vorbildwirkung

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Kosten des Verfahrens hat der Kläger zu tragen.

III. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1
Der Kläger begehrt die Erteilung einer Baugenehmigung.

2
Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. … der Gemarkung, das - erschlossen über das Vorderliegergrundstück Fl.Nr. … der Gemarkung … - an der …-straße liegt. Der Kläger plant die Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei Stellplätzen auf diesem Grundstück.

3
Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

4
Mit Schreiben vom 13. Januar 2022 beantragte der Kläger die Erteilung einer Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. … Nach den

eingereichten Plänen ist auf dem Vorhabengrundstück ein Einfamilienhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss mit einer Grundfläche von 198,996 qm und einer Geschossfläche von 202,192 qm vorgesehen. Die Firsthöhe soll 8,80 m betragen.

5
Mit Bescheid vom 16. März 2022 (Aktenzeichen …) lehnte die Beklagte den Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung ab. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass der Bau planungsrechtlich nicht zulässig sei. Das beantragte Bauvorhaben füge sich mit seiner Anordnung in zweiter Reihe nicht im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) in die bauliche Umgebung ein, da die Anforderungen an die überbaubare Grundstücksfläche nicht eingehalten werden würden. Als nähere Umgebung sei das Geviert zwischen der … Straße im Norden, der … Straße im Westen, der … Straße im Osten sowie der … Straße im Süden anzusehen. Das Geviert werde geprägt durch straßenbegleitende eingeschossige Wohnbebauung mit steilem Dach. Die Häuser entlang der östlichen Straßenseite der … Straße würden zumeist einen Abstand von rund 5,00 m zur … Straße aufweisen. Die Gebäude entlang der westlichen Straßenseite der … Straße würden ebenfalls einen Abstand von rund 5,00 m zur … Straße besitzen. Die maximale Bebauungstiefe in diesem Geviert betrage 24,5 m, die beantragte Bebauungstiefe von rund 38,80 m überschreite diesen vorgegebenen Rahmen. Ebenfalls halte der beantragte Hauptbaukörper die vorhandene faktische rückwärtige Baugrenze nicht ein und überschreite diese bei weitem. Innerhalb des Geviertes befinde sich zudem kein einziges Hauptgebäude in zweiter Reihe, sondern ausschließlich Nebengebäude. Damit sei das Vorhaben aufgrund der Vorbildwirkung geeignet, bodenrechtlich beachtliche Spannungen zu begründen. Im Übrigen wird auf die Gründe zum Bescheid Bezug genommen.

6
Mit Schriftsatz vom 13. April 2022 hat der Kläger Klage erheben lassen und beantragt

7
I. Der Ablehnungsbescheid der Stadt Augsburg vom 16. März 2022 (Aktenzeichen …) wird aufgehoben.

8
II. Die Beklagte wird verpflichtet, die am 13. Januar 2022 beantragte Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr., Gemarkung, zu erteilen.

9
Zur Begründung wird in den Schreiben vom 13. April 2022 und 1. August 2022 vorgebracht, die Ablehnung der begehrten Baugenehmigung sei rechtswidrig und würde den Kläger in seinen Rechten verletzen, § 113 Abs. 5 Satz 1 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO). Der Kläger habe einen Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung, da das Vorhaben nach Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a Bayerische Bauordnung (BayBO) i.V.m. §§ 29 ff. BauGB zulässig sei.

10
Maßgeblicher Beurteilungsrahmen für das Vorhaben im Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB sei die Eigenart der näheren Umgebung insoweit, als sich die Ausführung des Vorhabens auf sie auswirken und als die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägen oder beeinflussen könne. Demnach sei nicht nur die unmittelbare Nachbarschaft zu berücksichtigen, sondern auch die Bebauung der Umgebung insoweit, als auch diese noch prägend auf das Baugrundstück wirke. Die Reichweite der wechselseitigen Prägung sei eine Frage des Einzelfalls und bestimme sich nach der städtebaulichen Situation, die Grenzen der näheren Umgebung könnten sich nicht schematisch festlegen lassen. In der Regel gelte bei einem inmitten eines Wohngebiets gelegenen Vorhaben als Bereich gegenseitiger Prägung das Straßengeviert und die gegenüberliegende Straßenseite. Der Grenzverlauf sei nicht davon abhängig, dass die unterschiedliche Bebauung durch eine künstliche oder natürliche Trennlinie (Straße, Schienenstrang, Gewässerlauf, Geländekante etc.) entkoppelt sei. Eine solche Linie habe bei beidseitig andersartiger Siedlungsstruktur nicht stets eine trennende Funktion; umgekehrt führe ihr Fehlen nicht dazu, dass benachbarte Bebauungen stets als miteinander verzahnt anzusehen seien. Ob eine Straße ein trennendes oder verbindendes Element sei und ob die Bebauung jenseits der Straße noch prägend für die Bebauung diesseits einer Straße und umgekehrt sei, sei nicht allein nach optischem Eindruck zu beurteilen, wenn die Bebauung beidseitig der Straße unterschiedliche Nutzungen aufweise und der Eindruck der Gleichartigkeit nur dadurch entstehe, dass die unterschiedlichen Nutzungsarten von außen nicht ohne weiteres erkennbar seien.

11
Die nähere Umgebung sei für jedes der in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgeführten Zulässigkeitsmerkmale gesondert zu ermitteln, weil die prägende Wirkung unterschiedlich weit reichen könne. Mit der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, sei die konkrete Größe der Grundfläche der baulichen Anlage und ihre räumliche Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung gemeint, also der Standort i.S.d. § 23 BauNVO. Zwar sei die Reichweite der näheren Umgebung hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche grundsätzlich auf diejenigen Grundstücke beschränkt, die durch die gleiche Erschließungsstraße erschlossen seien und in der Regel auf der gleichen Straßenseite lägen. Allerdings könne im Einzelfall - auch in klar gegliederten Quartieren - nicht nach der jeweiligen Erschließungsstraße zu differenzieren sein, wenn sich die rückwärtigen Bereiche gegenseitig prägen. Dies könne insbesondere dann der Fall sein, wenn die maßgebliche Umgebung derartig unterschiedliche Bebauungstiefen aufweise, dass diese geradezu ineinander „verzahnt“ wirken (vgl. VG München, U.v. 26.10.2015 - M 8 K 14.3339 - Juris Rn. 43). Ein Teil der Rechtsprechung gehe zwar davon aus, dass im Regelfall das jeweilige Straßengeviert die nähere Umgebung bildet (OVG MV, U.v. 20.3.2019 - 3 LB 284/15 - Juris Rn. 24 ff.). Es sei dabei aber nicht von vornherein ausgeschlossen, dass von einer Bebauung jenseits der das Geviert umgebenden Straßen ein Einfluss auf das Baugrundstück ausgehe (vgl. BVerwG, U.v. 21.11.1980 - 4 C 30.78 - DVBl. 1981, 100).

12
Demnach stelle das Gebiet, das durch die … Straße und die … Straße sowie die … Straße und die … Straße begrenzt werde, die maßgebliche nähere Umgebung dar. Die Grundstücke zwischen der … Straße und der … Straße hätten jeweils einheitlich geprägte Bebauungskomplexe mit voneinander nicht unterscheidbaren Bau- und Nutzungsstrukturen, der Bereich stelle sich als einheitliches Wohngebiet dar.

13
Das streitgegenständliche Vorhaben füge sich hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche ein und halte den sich durch die nähere Umgebung ergebenden Rahmen ein. Es ergebe sich keine entgegenstehende Baugrenze oder Bebauungstiefe. Ob eine straßenseitige Bebauung zulässig sei, hänge im Wesentlichen davon ab, in welchem Umfang die den Maßstab bildenden umliegenden Grundstücke eine straßennahe Bebauung aufweisen. Für die Annahme einer faktischen Baugrenze müssten wegen der einschränkenden Wirkung auf das Grundeigentum hinreichende Anhaltspunkte für eine städtebaulich verfestigte Situation bestehen. Die aus der tatsächlich vorhandenen Bebauung entstehende Baugrenze zu einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche dürfe kein bloßes „Zufallsprodukt“ ohne eigenen städtebaulichen Aussagewert sein. Bei einer unterschiedlichen Bebauung ohne gemeinsame vordere oder hintere Gebäudeflucht könne eine faktische Baugrenze nicht angenommen werden. Die Bebauungstiefe beschreibe die überbaubare Grundstücksfläche anders als die faktische Baugrenze durch ein festes Maß der maximalen Entfernung von der Erschließungsstraße und sei regelmäßig von dieser aus zu bemessen.

14
In der maßgeblichen näheren Umgebung bestehe keine Bebauung, aus der sich eine verfestigte städtebauliche Ordnung im Hinblick auf die faktisch überbaubare Grundstücksfläche ergebe. Eine faktische Baugrenze oder Bebauungstiefe sei nicht vorhanden. Die Gebäude in der maßgeblichen näheren Umgebung wiesen zwar eine relativ einheitliche vordere, aber keine gemeinsame rückwärtige Gebäudeflucht auf. Entlang der … Straße, … Straße und … Straße sei eine einheitliche Gebäudeflucht wegen erheblicher Vor- und Rücksprünge der Gebäude nicht erkennbar. Eine definierbare und formulierbare Regel lasse sich aus der Umgebungsbebauung nicht ableiten, vielmehr zeichne sich die tatsächlich vorhandene Bebauung dadurch aus, dass eine einheitliche Struktur nicht ablesbar sei. Außerdem seien in der näheren Umgebung Referenzobjekte für eine Hinterliegerbebauung gegeben, beispielsweise die Grundstücke Fl.Nr. … (Bebauungstiefe von ca. 39 m) sowie Fl.Nrn. … und … Der geplante Baukörper halte den Rahmen für die zulässige überbaubare Grundstücksfläche ein. Auch im Hinblick auf Maß und Art der baulichen Nutzung füge sich das Vorhaben in die durch Wohnnutzung geprägte nähere Umgebung ein.

15
Selbst bei Annahme einer Abweichung vom bestehenden Rahmen würde sich das Vorhaben dennoch i.S.d. § 34 BauGB einfügen. Würde das Vorhaben kein Vorbild hinsichtlich der jeweiligen Kriterien des Einfügens finden, sei auf 2. Stufe zu prüfen, ob es sich gleichwohl einfüge. Auch Vorhaben, die den aus ihrer Umgebung ableitbaren Rahmen überschreiten oder unterschreiten würden, könnten sich einfügen. Beim Kriterium des Einfügens gehe es weniger um „Einheitlichkeit“ als um „Harmonie“. Maßgeblich sei daher,

dass keine nur durch eine Bauleitplanung zu bewältigenden bodenrechtlichen Spannungen entstünden. Im Verhältnis zur Umgebung würde das gegenständliche Vorhaben keine bewältigungsbedürftigen Spannungen begründen oder erhöhen. Die abstrakte und nur entfernt gegebene Möglichkeit, dass ein Vorhaben Konflikte im Hinblick auf die zukünftige Nutzung benachbarter Grundstücke auslöse, schließe die Zulässigkeit des Vorhabens nicht aus.

16
Die Beklagte beantragt mit Schriftsatz vom 19. Juli 2022:

17
Die Klage wird abgewiesen.

18
Zur Begründung führt die Beklagte aus, dass sich das streitgegenständliche Bauvorhaben nicht in die nähere Umgebung einfüge.

19
Der Bereich der prägenden näheren Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB sei bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen je nach konkreter Größe der Grundfläche und dem Standort des Vorhabens zu bestimmen. Ob eine rückwärtige Bebauung zulässig sei, hinge im Wesentlichen davon ab, in welchem Umfang die den Maßstab bildenden umliegenden Grundstücke eine rückwärtige Bebauung aufweisen. Die überbaubare Grundstücksfläche sei in § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) konkretisiert und könne auch durch Festsetzung der Bebauungstiefe gemäß § 23 Abs. 4 BauNVO bestimmt werden. Diese sei von der tatsächlichen Straßengrenze aus zu ermitteln. Demnach sei die Reichweite der näheren Umgebung auf diejenigen Grundstücke beschränkt, die durch die gleiche Erschließungsstraße erschlossen seien und in der Regel auch auf der gleichen Straßenseite lägen. Eine im Bebauungsplan festgesetzte rückwärtige Baugrenze könne aufgrund ihres Charakters als zeichnerische Festsetzung nur für die Grundstücksflächen zwischen ihr und der vorderen Baugrenze oder Baulinie bzw. bis zur Erschließungsstraße (Verkehrsfläche) hin orientierten Grundstücksgrenze selbst eine Aussage treffen. Für die Grundstücke an der gegenüberliegenden Seite der Erschließungsstraße wären im Bebauungsplan separate Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche zu treffen. Auch eine faktische Baugrenze betreffe jeweils nur Grundstücke entlang einer Straßenseite und regle den Bereich zwischen ihr und der Erschließungsstraße. Diese Überlegung sei zudem auf die faktische Bebauungstiefe übertragbar, da § 23 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf die „tatsächliche Straßengrenze“ abstelle, also auf die Seite der Erschließungsstraße, an welche das Baugrundstück angrenze. Zum anderen verweise § 23 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf § 23 Abs. 3 BauNVO, die BauNVO erachte die Festsetzung einer Bebauungstiefe demnach als Surrogat für eine rückwärtige Baugrenze. Prägend für eine faktische Baugrenze oder faktische Bebauungstiefe könnten daher im Regelfall nur Gebäude entlang einer Straßenseite sein. Ein Rückgriff auf die gegenüberliegende Straßenseite oder auf Gebäude entlang anderer Straßen (auch im Geviert) verbiete sich.

20
Somit sei die östlich bebaute Seite der … Straße prägender Maßstab für das Baugrundstück. Die Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. … könne aufgrund der Zugehörigkeit zu einem anderen Geviert und dem Anliegen an einer völlig anderen Erschließungsstraße nicht als prägender Bezugsfall herangezogen werden. Insofern fehle auch die Sichtbeziehung, die ein weiteres Indiz für eine prägende Wirkung sein könne.

21
Der sich daraus ergebende Rahmen sei nicht eingehalten. Die prägende Bebauung östlich der … Straße weise eine vordere faktische Baugrenze von ca. 5 m zur Verkehrsfläche auf sowie darüber hinaus eine rückwärtige faktische Baugrenze.

22
Für die Annahme einer faktischen Baugrenze müssten wegen der einschränkenden Wirkung auf das Grundeigentum hinreichende Anhaltspunkte für eine städtebaulich verfestigte Situation bestehen. Bei einer höchst unterschiedlichen Bebauung ohne gemeinsame vordere oder hintere Gebäudeflucht könne von einer faktischen vorderen bzw. rückwärtigen Baugrenze nicht gesprochen werden. Dies sei vorliegend jedoch nicht der Fall, da ausweislich des Lageplans im maßgeblichen prägenden Bereich auf der Ostseite der …

Straße jenseits von einer Bebauungstiefe von ca. 24,5 m (Fl.Nr. …) durchgehend keine Hauptgebäude zu finden seien. Dies genüge für die Annahme einer Baugrenze. Eine rückwärtige Bebauung mit einem Hauptgebäude oder einem Anbau an ein bestehendes Gebäude sei bauplanungsrechtlich unzulässig, wenn im hinteren Bereich der umliegenden Grundstücke nur Nebenanlagen vorhanden seien. Unschädlich sei, dass die jeweiligen Bebauungstiefen der Hauptgebäude in teilweise unterschiedlichem Ausmaß in den rückwärtigen Bereich hineinragen würden. Es werde nicht vom Vorliegen einer faktischen hinteren Baulinie nach § 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO ausgegangen, sondern lediglich von einer faktischen hinteren Baugrenze, welche die äußersten Grenzen festlege, vgl. § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO. Im rückwärtigen Bereich sei hinsichtlich der Hauptbaukörper eine Grenze erkennbar, die den bebauten Bereich von unbebaubaren Flächen abteile. Dies sei Ausdruck einer verfestigten städtebaulichen Situation, aus der sich eine klare Gliederung zwischen straßenseitig bebautem Streifen und sich anschließendem gärtnerisch genutzten Freiflächen ablesen lasse. Eine einheitliche rückwärtige Gebäudeflucht sei für eine Baugrenze nicht erforderlich, es sei gerade kennzeichnend, dass bauliche Anlagen und Teile solcher Anlagen diese zwar nicht überschreiten dürfen, ein Zurückbleiben hinter der Baugrenze jedoch zulässig sei.

23
Selbst wenn man das gesamte Geviert sowie die gegenüberliegende Straßenseite zur prägenden Umgebung zählen würde, würde sich das Vorhaben nicht einfügen. Die Bebauung innerhalb des Gevierts weise eine maximale Bebauungstiefe von ca. 25,5 m auf, auf der gegenüberliegenden Straßenseite von ca. 30 m. Die streitgegenständliche Bebauung habe demgegenüber eine Bebauungstiefe von ca. 38,8 m und überrage selbst diese Tiefen deutlich.

24
Am 15. September 2022 wurde in der Sache mündlich verhandelt.

25
Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte und die vorgelegte Behördenakte sowie die Niederschrift über die mündliche Verhandlung vom 15. September 2022 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

26
Die Klage erweist sich als zulässig, aber unbegründet.

27
1. Die Klage ist zulässig.

28
Die Klage ist als Verpflichtungsklage in Form der Versagungsgegenklage statthaft, § 42 Abs. 1 Alt. 2 VwGO.

29
Die Klagefrist nach § 74 Abs. 2, Abs. 1 Satz 2 VwGO ist gewahrt.

30
2. Die Klage ist jedoch unbegründet, da der Kläger keinen Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung hat.

31
Der Bescheid der Beklagten vom 16. März 2022 ist deshalb rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten, § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO.

32
Nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO ist die Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Das Bauvorhaben muss mit den im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gemäß Art. 59 Satz 1 BayBO zu prüfenden Vorschriften vereinbar und insbesondere planungsrechtlich nach Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO i.V.m. §§ 29 ff. BauGB zulässig sein.

33
Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich für den unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nur zulässig, wenn es

sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Einfügen in die nähere Umgebung ist hinsichtlich der einzelnen Merkmale jeweils in drei Schritten zu prüfen. Im ersten Schritt ist die nähere Umgebung, also der „Umgriff“, zu bestimmen. Anschließend wird die vorhandene Bebauung in diesem Gebiet beurteilt und der Beurteilungsrahmen festgelegt. Im letzten Schritt wird überprüft, ob sich das konkrete Vorhaben in die räumlich festgelegte und beurteilte Umgebung einfügt.

34
a) Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die nähere Umgebung ein.

35
aa) Mit dem Merkmal der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, ist neben der konkreten Größe der Grundfläche der baulichen Anlage auch ihre räumliche Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung, d.h. der Standort des Vorhabens, gemeint (BVerwG, B.v. 15.4.1987 - 4 B 60/87 - Juris Rn. 3). Zur Konkretisierung des der Umgebungsbebauung zu entnehmenden Maßstabs kann dabei auf die in § 23 BauNVO enthaltenen Begriffsbestimmungen zur Baulinie, Baugrenze und Bebauungstiefe zurückgegriffen werden (vgl. BVerwG, B.v. 22.9.2016 - 4 B 23.16 - Juris Rn. 6, B.v. 13.5.2014 - 4 B 38.13 - Juris Rn. 9, B.v. 16.6.2009 - 4 B 50.08 - Juris Rn. 4). Es ist u.a. zu prüfen, ob der maßgebenden Umgebungsbebauung eine faktische Baugrenze oder Baulinie zu entnehmen ist oder ob die grundsätzlich von der jeweiligen Erschließungsstraße aus zu bestimmende Bebauungstiefe (§ 23 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) dort ein Vorbild hat. Dabei muss die Betrachtung 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).

36
bb) Maßgeblicher Beurteilungsrahmen für das Vorhaben ist die nähere Umgebung. Berücksichtigt werden muss hier die Umgebung einmal insoweit, als sich die Ausführung des Vorhabens auf sie auswirken kann, und zum anderen insoweit, als die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder beeinflusst (BayVGH, U.v. 18.7.2013 - 14 B 11.1238 - Juris Rn. 19 m.w.N.). Daraus folgt, dass nicht nur die unmittelbare Nachbarschaft des Baugrundstücks zu berücksichtigen ist, sondern auch die weitere Bebauung der Umgebung, soweit diese noch prägend auf das Baugrundstück wirkt (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: 144. EL, Oktober 2021, § 34 Rn. 36). 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).

37
Dabei ist jedoch 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 - 14 B 11.1238 - Juris 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.).

38
Der Grenzverlauf der näheren Umgebung ist 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).

39
(1) Als nähere Umgebung zur Beurteilung des Einfügens hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen wird vorliegend der Bereich zwischen … Straße, … Straße, … Straße und … Straße („Geviert“) angesehen. Dies ergibt sich daraus, dass der Radius wechselseitiger Prägung hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche begrenzt ist. Insbesondere bei der streitgegenständlichen rückwärtigen Bebauung beschränkt sich die Einflussnahme der Grundstücke auf das Geviert. Sämtliche rückwärtige Bereiche bilden einen gemeinsamen inneren Bereich, der dadurch gekennzeichnet ist, dass sich darin keine Hauptgebäude befinden. Die Gartenbereiche der Grundstücke sind sich zugewandt und liegen aneinander. Auch bestehen in diesem Innenbereich aufgrund der Abwesenheit von Hauptgebäuden weitläufige Sichtbeziehungen.

40
(2) Ob sich die nähere Umgebung - einer weiteren Betrachtungsweise folgend - neben dem Geviert (… Straße - … Straße- … Straße - … Straße) auch auf die gegenüberliegende Straßenseite der … Straße erstreckt, kann dahinstehen. Denn auch innerhalb dieses Beurteilungsrahmens würde sich das Vorhaben nicht einfügen.

41
Gleiches gilt für den Fall einer engeren Betrachtungsweise. Stellt man lediglich auf die Grundstücke ab, die durch die gleiche Erschließungsstraße erschlossen sind und auf der gleichen Straßenseite liegen (BayVGH, B.v. 10.2.2022 - 2 ZB 21.1562 - Juris Rn. 6), findet sich in diesem Straßenzug kein Bezugsobjekt.

42
(3) Eine Ausdehnung der näheren Umgebung in westlicher Richtung bis hin zur … Straße kommt nach Auffassung der Kammer keinesfalls in Betracht. Zwar ist eine prägende Wirkung der weiteren Umgebung abhängig von der Reichweite wechselseitiger Auswirkungen im Verhältnis von Vorhaben und Umgebung und daher nicht von vornherein ausgeschlossen. Einzelfallumstände, wonach sich das Abstellen auf das Geviert und die gegenüberliegende Straßenseite (BayVGH, B.v. 1.12.2011 - 14 CS 11.2577 - Juris Rn. 26; B.v. 27.9.2010 - 2 ZB 08.2775 - Juris Rn. 4) ausnahmsweise als zu enge Betrachtung darstellen würde, sind jedoch nicht ersichtlich. Das Geviert weist im gesamten Bereich zwischen … Straße und … Straße einheitliche Bau- und Nutzungsstrukturen auf. Trennende Elemente sind in westlicher Richtung genauso wenig zu erkennen wie in östlicher Richtung. Würde man eine über das Geviert hinausgehende Betrachtungsweise für erforderlich halten, so stellt sich die Frage, wieso sich diese nach Westen hin zur … Straße und nicht nach Osten hin zum Geviert um die … Straße erstrecken sollte. Auch bestehende Sichtbeziehungen rechtfertigen keine über das Geviert und die gegenüberliegende Straßenseite hinausgehende Betrachtung. Daran vermag auch die an sich kurze Distanz zum vom Kläger angeführten Bezugsobjekt Fl.Nr. …, zu dem keine Sichtbeziehung besteht, nichts zu ändern. Vielmehr beschränkt sich die erforderliche wechselseitige Prägung gerade bei der Frage der faktischen hinteren Baugrenze auf die Grundstücke des Gevierts, deren rückwärtige Gartenbereiche unmittelbar aneinandergrenzen und die gemeinsam einen von den zu den Erschließungsstraßen hin orientierten Wohngebäuden eingerahmten Grünzug bilden, der als rückwärtiger Ruhe- und Rückzugsbereich dient und bisher von Hauptnutzung freigehalten wurde. Unbeachtlich ist insofern auch, dass sich die einzelnen Gevierte in gewisser Weise ähneln. Die Beurteilung der wechselseitigen Prägung beschränkt sich auf das Geviert des Vorhabengrundstücks, eine Parallele zu anderen Gevierten wird nicht gezogen.

43
cc) Im Geviert liegt eine maximale Bebauungstiefe von ca. 24,5 Meter (Fl.Nr. …) vor, auf der gegenüberliegenden Straßenseite von ca. 30 Meter (Fl.Nr. …). Zudem ist eine faktische vordere Baugrenze von ca. 5 Meter und eine faktische rückwärtige Baugrenze gegeben. Für die Annahme einer faktischen Baugrenze müssen wegen der einschränkenden Wirkung auf das Grundeigentum hinreichende Anhaltspunkte für eine städtebaulich verfestigte Situation bestehen, die tatsächlich vorhandene Bebauung darf kein bloßes „Zufallsprodukt“ ohne eigenen städtebaulichen Aussagewert sein (BayVGH, B.v. 3.3.2016 - 15 ZB 14.1542 - Juris Rn. 12). Die Anordnung erscheint nicht rein zufällig, sondern vielmehr gewollt. Die Unterteilung in bebaute Fläche und Freifläche tritt deutlich hervor. Jenseits von einer Bebauungstiefe von 24,5 Meter (Fl.Nr. …) befinden sich durchgehend keine Hauptgebäude. Im hinteren Bereich der umliegenden Grundstücke sind nur Nebenanlagen vorhanden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite weist lediglich das Grundstück Fl.Nr. … eine Bebauung im hinteren Bereich auf. Insofern unbeachtlich ist, dass die Hauptgebäude in teilweise unterschiedlichem Ausmaß in den rückwärtigen Bereich hineinragen und keine einheitliche rückwärtige Gebäudeflucht vorliegt. Ein Zurückbleiben hinter der Baugrenze ist

unproblematisch, es wird gerade nicht von einer Baulinie ausgegangen (BayVGH, B.v. 3.3.2016 - 15 ZB 14.1542 - Juris Rn. 13).

44
dd) Die Bebauung auf dem streitgegenständlichen Grundstück ist mit einer Bebauungstiefe von 38,8 Meter im hinteren Bereich des ursprünglich einheitlichen Gesamtgrundstücks geplant. Das Vorhaben fügt sich daher sowohl hinsichtlich der Bebauungstiefe als auch der faktischen Baugrenze nicht in die nähere Umgebung ein. Die bisher lediglich bei einem Grundstück auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorliegende maximale Bebauungstiefe von 30 Meter ist mit 38,8 Meter um 8,8 Meter überschritten. Bei Abstellen auf das Geviert beträgt die maximale Bebauungstiefe 24,5 Meter und ist damit um 14,3 Meter überschritten. Auch würde sich die Bebauung im hinteren Bereich (bzw. sowohl im vorderen als auch im hinteren Bereich) deutlich von der übrigen Bebauung abheben. Eine rückwärtige Bebauung mit einem Hauptgebäude oder einem Anbau an ein bestehendes Gebäude stellt sich als unzulässig dar, weil im hinteren Bereich der umliegenden Grundstücke nur Nebenanlagen vorhanden sind (BVerwG, B.v. 6.11.1997 - 4 B 172/97 - Juris Rn. 6).

45
ee) Auch fügt sich das Vorhaben nicht ausnahmsweise ein, obwohl sich in dem durch die Eigenart der näheren Umgebung gezogenen Rahmen kein Vorbild findet. Dies kann dann der Fall sein, wenn zwar der vorhandene Rahmen überschritten wird, im Übrigen aber keine nur durch eine Bauleitplanung zu bewältigenden bodenrechtlichen Spannungen entstehen (BVerwG, U.v. 21.11.1980 - 4 C 30.78 - Juris Rn. 21). Dabei ist erneut auf die Umstände des Einzelfalls abzustellen. Ausreichend zur Verneinung eines ausnahmsweisen Einfügens ist die mögliche Vorbildwirkung des Vorhabens für andere Bauvorhaben auf Nachbargrundstücken in vergleichbarer Lage (BayVGH, B.v. 3.3.2016 - 15 ZB 14.1542 - Juris Rn. 17). Das streitgegenständliche Vorhaben wäre geeignet, bodenrechtlich beachtliche und ausgleichsbedürftige Spannungen zu begründen, weil von ihm für die umliegenden Grundstücke, die sämtlich über unbebaute rückwärtige Grünbereiche verfügen, eine negative Vorbildwirkung ausgehen würde. Es würde sich um das erste Hauptgebäude in Hinterliegerbebauung handeln. Dadurch bestünde die Gefahr einer erheblichen Verdichtung der bisherigen Freiflächen im rückwärtigen Bereich und der aufgelockerten Bebauung. Hinsichtlich der maßgeblichen Bebauung ist allein auf die Hauptgebäude, nicht hingegen auf Nebengebäude abzustellen (BayVGH, B.v. 3.3.2016 - 15 ZB 14.1542 - Juris Rn. 18).

46
b) Ob sich das Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt, kann dahinstehen. Da sich das Vorhaben hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in die nähere Umgebung einfügt, erweist es sich als unzulässig i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB. Damit stehen dem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegen (Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO) und der Kläger hat keinen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO).

47
3. Die Entscheidung über die Kosten folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus § 167 Abs. 1 Satz 1 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.