

Titel:

Erfolgreiche Klagen gegen Baugenehmigung und Vorbescheid: Kein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot (hier: Bebauung im dicht bebauten innerstädtischen Bereich)

Normenketten:

BauGB § 34 Abs. 1

BayBO Art. 6 Abs. 1 S. 3

Leitsatz:

Entsteht durch das (Bau-)Vorhaben keine Verschlechterung der Belichtungs- und Besonnungssituation, welche – vor dem Hintergrund der städtebaulichen Situation – von der Nachbarbebauung nicht mehr hinzunehmen wäre, ist das Rücksichtnahmegebot nicht verletzt (hier: die betroffenen Grundstücke liegen im dicht bebauten innerstädtischen Bereich, der durch massive, mehrgeschossige Bebauung geprägt ist, sodass die Bebauung die wechselseitige Verschattung von Vorder- und Rückgebäuden bedingt, insbesondere der unteren Geschosse. Jede weitere Bebauung, die durch die Umgebungsbebauung vorgegeben wird, bedingt eine zusätzliche Verschattung). (Rn. 32) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbarklage gegen Vorbescheid und Baugenehmigung, Grenzbebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich, Rücksichtnahmegebot, Vorbescheid, Baugenehmigung, Innenstadt, Innenbereich, Vorderhaus, Hinterhaus, Nachbarklage, Verschattung, Besonnung, Belichtung, wechselseitig, Vordergebäude, Rückgebäude, Grenzbebauung, innerstädtischer Bereich

Tenor

I. Die Verfahren M 8 K 20.4691 und M 8 K 21.4648 werden zur gemeinsamen Entscheidung verbunden.

II. Die Klagen werden abgewiesen.

III. Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen zu tragen.

IV. Die Kostenentscheidung ist für die Beigeladenen gegen Sicherheitsleistung in Höhe des vollstreckbaren Betrags, für die Beklagte ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

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

Tatbestand

1

Die Klägerin wendet sich als Nachbarin gegen einen den Beigeladenen erteilten Vorbescheid (M 8 K 20.4691) und eine erteilte Baugenehmigung (M 8 K 21.4648) für den Neubau eines Rückgebäudes auf dem Grundstück ...str. 16, FINr. ..., Gemarkung ... (im Folgenden: Vorhabengrundstück). Das Grundstück ist gegenwärtig mit einem viergeschossigen Vordergebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und einem zweigeschossigen Rückgebäude bebaut. Das Rückgebäude wird gegenwärtig als Nebengebäude genutzt.

2

Das Anwesen der Kläger ...str. 6, FINr. ..., Gem. ... (im Folgenden: Nachbargrundstück) schließt nordöstlich an das Vorhabengrundstück an. Es ist mit einem viergeschossigen Vordergebäude mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Im rückwärtigen Teil des Grundstücks befindet sich an der nord(westlichen) Grundstücksgrenze zu den FINrn. ... und ... ein dreigeschossiges Rückgebäude. Im südlichen Teil des hinteren Grundstücksbereichs befindet sich ein Garten.

3

Vgl. zur Lage der Grundstücke und ihrer Bebauung anliegenden Lageplan im Maßstab 1 : 1000, der eine Darstellung der dem Vorbescheid zugrunde liegenden Planung enthält (nach dem Einscannen möglicherweise nicht mehr maßstabsgerecht):



4

Mit Vorbescheidsantrag vom 18. Mai 2020 beantragten die Beigeladenen einen Vorbescheid nach PINr. ... für den Neubau eines Rückgebäudes. Geplant ist die Errichtung eines dreigeschossigen Wohngebäudes, das unmittelbar an der Grundstücksgrenze zu den FINr. ..., ... und dem Nachbargrundstück errichtet werden soll.

5

Mit Bescheid vom 26. August 2020 erteilte die Beklagte den beantragten Vorbescheid. In Frage 1 wurde, nach Auslegung der Beklagten, die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Rückgebäudes mit einer Wandhöhe von 6,05 m und Mansarddach abgefragt. Die Beklagte beantwortete die Frage positiv. Die geplante Loggia an der nordwestlichen Grundstücksgrenze verstoße zu Lasten der Nachbarn ...str. 18 jedoch gegen das Gebot der Rücksichtnahme. In Frage 2 wurden Abweichungen von Abstandsflächen zum Vordergebäude und zum Nachbargrundstück ... straße 18 behandelt. Die Frage 3 zur Fällung eines geschützten Baumes wurde wegen Mängeln im Baumbestandsplan negativ beantwortet.

6

Mit Schriftsatz vom 25. September 2020, am selben Tag per Telefax bei Gericht eingegangen, erhob die Klägerin durch ihren Bevollmächtigten Klage (M 8 K 20.4691) und beantragt,

7

Der Bescheid der ... vom 26.08.2020, Az.: ... wird aufgehoben.

8

Am 21. Dezember 2020 beantragten die Beigeladenen eine Baugenehmigung für den Neubau eines Rückgebäudes nach PINr. ... Der geplante Baukörper mit Flachdach soll dreigeschossig werden und eine Wandhöhe von 9,54 m erhalten. Das geplante Gebäude soll an den Grundstücksgrenzen des Nachbargrundstücks und der Grundstücke FINr. ..., ... errichtet werden. Die der Baugenehmigung zugrundeliegende Planung sieht anders als die Planung im Vorbescheid vor, dass die Loggia nicht an der Grundstücksgrenze zur ...str. 18, sondern mittig im Baukörper angeordnet wird. Zudem soll der Baukörper im nordwestlichen Teil des Grundstücks „ums Eck“ gebaut werden, sodass an der Stelle, an der die Grundstücksgrenze zur ...str. 18 einen Knick macht, keine Abstandsfläche auf das Grundstück ...str. 18 fällt. Im Übrigen entsprechen sich die Planungen im Wesentlichen.

9

Mit Bescheid vom 3. August 2021 genehmigte die Beklagte den Bauantrag vom 21. Dezember 2020 nach PINr. ... mit Handeintragungen vom 4. Februar 2021 und 7. Mai 2021 im vereinfachten Genehmigungsverfahren.

10

Gegen die Baugenehmigung ließ die Klägerin durch ihren Bevollmächtigten mit Schriftsatz vom 31. August 2021, bei Gericht eingegangen am 1. September 2021, Klage zum Bayerischen Verwaltungsgericht München erheben. Es wird beantragt,

11

Der Bescheid der ... vom 03.08.2021, Az. ..., wird aufgehoben.

12

Zur Begründung sowohl der Klage gegen den Vorbescheid als auch der Baugenehmigung führte der Bevollmächtigte der Klägerin aus, ein Grenzanbau sei hier bauplanungsrechtlich unzulässig. Die Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO seien nicht erfüllt. Im maßgeblichen Umgriff seien alle Grundstücke an einer seitlichen Grenze grenzständig bebaut. Ausnahme hiervon seien lediglich die Rückgebäude ...str. 4, 6 und ... straße 18, 20. Der Rückgebäudeblock entspreche in Lage und Größe der ehemals vorgeschriebenen Pavillonbauweise. Die nähere Umgebung sei nicht durch geschlossene, sondern durch halboffene Bauweise geprägt. Das Vorhaben füge sich auch hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung nicht in die nähere Umgebung ein. Erstmals würde zwischen Vorder- und Rückgebäude ein weiteres Wohngebäude entstehen. Das geplante Wohngebäude sei dreimal so hoch wie die vergleichbaren grenzständigen Nebengebäude. Das Baugrundstück habe eine so geringe Tiefe, dass seine hintere Grenze überhaupt nicht in einen Bereich fallen würde, in dem Rückgebäude errichtet worden seien. Das im Quartiersbereich geltende, der Belüftung, Besonnung und Orientierung dienende Freiraumsystem würde gestört. Von den Vorhaben gehe erdrückende bzw. einmauernde Wirkung auf die Klägerin aus. Die geplante Bebauung erhöhe und verbreitere die bestehende Bebauung. Zusammen mit der Bebauung der ...str. 18 erfolge eine fast vollständige Umschließung des Gartenbereichs der Klägerin. Das Vorhaben führe zu erheblichen Verschattungen, da es zu einer völligen Abriegelung zwischen Vordergebäude und Innenzone führe. Das Vorhaben könne einen Bezugsfall für eine unregelte Verdichtung darstellen.

13

Die Beklagte beantragt,

14

die Klagen abzuweisen.

15

Sie führte insbesondere aus, das Rücksichtnahmegebot werde nicht verletzt. Die Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO würden vorliegen. Das maßgebliche Gebiet sei durch geschlossene Bauweise geprägt. Zudem gebe es keine faktische Baugrenze. Im rückwärtigen Bereich sei eine mehrstöckige Bebauung vorhanden.

16

Die Beigeladenen beantragen in beiden Verfahren,

17

die Klage abzuweisen.

18

Zur Begründung führte ihr Bevollmächtigter aus, die Umgebung sei durch offene und geschlossene Bauweise geprägt. Die Bauvolumina der Gebäude in zweiter Reihe sei teilweise größer. Zudem gebe es keine faktische Baugrenze. Im Geviert gebe es Rückgebäude mit größerer Höhe. Von dem Vorhaben würde keine erdrückende Wirkung ausgehen. Die entstehende zusätzliche Verschattung sei hinzunehmen.

19

Das Gericht hat am 14. Februar 2022 Beweis durch Augenschein erhoben. Auf das Protokoll dieses Augenscheins wird ebenso Bezug genommen wie auf die Niederschrift der am selben Tag durchgeführten mündlichen Verhandlung.

20

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf die Gerichtsakte und die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

21

1. Die beiden anhängigen Verfahren konnten zur gemeinsamen Entscheidung verbunden werden, da die Voraussetzungen des § 93 Abs. 1 VwGO vorliegen.

22

2. Die zulässigen Klagen haben in der Sache keinen Erfolg.

23

Die Klägerin ist weder durch die erteilte Baugenehmigung (M 8 K 21.4648) (1.), noch durch den erteilten Vorbescheid (M 8 K 20.4691) (2.) in ihren Rechten verletzt, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

24

Dritte können sich gegen eine Baugenehmigung / einen Vorbescheid nur dann mit Aussicht auf Erfolg zur Wehr setzen, wenn die angefochtene Baugenehmigung / der Vorbescheid rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit zumindest auch auf der Verletzung von Normen beruht, die gerade auch dem Schutz des betreffenden Nachbarn zu dienen bestimmt sind (vgl. z.B. BayVGh, B.v. 24.3.2009 - 14 CS 08.3017 - juris Rn. 20). Es genügt daher nicht, wenn die Baugenehmigung gegen Rechtsvorschriften des öffentlichen Rechts verstößt, die nicht - auch nicht teilweise - dem Schutz der Eigentümer benachbarter Grundstücke zu dienen bestimmt sind. Dabei ist zu beachten, dass ein Nachbar eine Baugenehmigung bzw. einen Vorbescheid zudem nur dann mit Erfolg anfechten kann, wenn die Baugenehmigung bzw. der Vorbescheid rechtswidrig ist und die Rechtswidrigkeit sich aus einer Verletzung von Vorschriften ergibt, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen waren (BayVGh, a.a.O.).

25

1. Die streitgegenständliche Baugenehmigung vom 3. August 2021 verletzt weder drittschützende Rechte des Bauplanungsrechts (1.1.) noch verstößt sie gegen die Bestimmungen des Abstandsflächenrechts (1.2.).

26

1.1. Ein Nachbar, der sich auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB gegen ein Vorhaben im Innenbereich wendet, kann mit seiner Klage nur durchdringen, wenn eine angefochtene Baugenehmigung oder ein planungsrechtlicher Vorbescheid gegen das im Tatbestandsmerkmal des Einfügens enthaltene Gebot der Rücksichtnahme verstößt (vgl. BVerwG, U.v. 5.12.2013 - 4 C 5.12, ZfBR 2014, 257, m.w.N.). Dies gilt auch hinsichtlich der Bauweise (vgl. BVerwG, U.v. 5.12.2013 - 4 C 5/12, BVerwGE 148, 290 - juris Rn. 19f.).

27

Das Gebot der Rücksichtnahme verleiht dem Nachbar als objektiv-rechtliche Anforderung nur dann ein subjektiv-öffentliches Recht, wenn dieser qualifiziert und individualisiert betroffen ist (BVerwG, U.v. 25.2.1977 - 4 C 22.75 - juris Rn. 28). Inhaltlich zielt das Gebot der Rücksichtnahme darauf ab, Spannungen und Störungen, die durch unverträgliche Grundstücksnutzungen entstehen können, möglichst zu vermeiden. Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme begründet, hängt wesentlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung desjenigen ist, dem die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zugutekommt, umso mehr kann er eine Rücksichtnahme verlangen. Dabei ist darauf abzustellen, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zuzumuten ist (vgl. BVerwG, U.v.

18.11.2004 - 4 C 1.04 - NVwZ 2005, 328). Das Rücksichtnahmegebot ist verletzt, wenn unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit des Betroffenen, der Intensität der Beeinträchtigung und der wechselseitigen Interessen das Maß dessen, was billigerweise noch zumutbar ist, überschritten wird (BVerwG, U.v. 25.2.1977 - IV C 22.75 - juris Rn. 22).

28

Der im Rahmen des Rücksichtnahmegebots anzustellende Interessenausgleich zwischen vorhandener und hinzutretender Bebauung wird durch das Vorhaben gewahrt. Von dem Vorhaben geht weder eine erdrückende / einmauernde Wirkung (1.1.1.) noch eine unzumutbare Verschattung aus (1.1.2.).

29

1.1.1. In der Rechtsprechung zum Rücksichtnahmegebot ist anerkannt, dass eine Verletzung dann in Betracht kommt, wenn durch die Verwirklichung des genehmigten Vorhabens ein in der unmittelbaren Nachbarschaft befindliches Wohngebäude „eingemauert“ oder „erdrückt“ wird. Eine solche Wirkung kommt vor allem bei nach Höhe und Volumen übergroßen Baukörpern in geringem Abstand zu benachbarten Wohngebäuden in Betracht (so beispielsweise in BVerwG, U.v. 13.3.1981 - 4 C 1/78 - juris Rn. 38: 12-geschossiges Gebäude in 15 m Entfernung zum 2,5-geschossigen Nachbarwohnhaus; U.v. 23.5.1986 - 4 C 34/85 - juris Rn. 15: drei 11,05 m hohe Siloanlagen im Abstand von 6 m zu einem zweigeschossigen Wohnanwesen). Das benachbarte Grundstück muss aufgrund der Ausmaße und / oder Massivität der Gestaltung durch das Vorhaben unzumutbar beeinträchtigt werden, in dem es diesem förmlich „die Luft nimmt“, für den Nachbarn das Gefühl des „Eingemauertseins“ oder eine „Gefängnishofsituation“ entsteht (vgl. BayVGh, B.v. 5.9.2016 - 15 CS 16.1536 - juris Rn. 30). Hauptkriterien bei der Beurteilung einer „abriegelnden“ bzw. „erdrückenden“ Wirkung sind die Höhe des Bauvorhabens, seine Länge sowie die Distanz der baulichen Anlage in Relation zur Nachbarbebauung (vgl. BayVGh, B.v. 5.12.2012 - 2 CS 12.2290 - juris Rn. 9).

30

Dies zugrunde gelegt, geht von dem streitgegenständlichen Bauvorhaben keine „einmauernde“ oder „erdrückende“ Wirkung auf das Nachbargrundstück aus. Für die Annahme einer „erdrückenden“ Wirkung eines Nachbargebäudes besteht grundsätzlich schon dann kein Raum, wenn dessen Baukörper nicht erheblich höher ist als der des betroffenen Gebäudes (vgl. BayVGh, B.v. 5.9.2016 - 15 CS 16.1536 - juris Rn. 30). Dies gilt insbesondere dann, wenn - wie hier - die Gebäude im dicht bebauten innerstädtischen Bereich liegen. Sowohl das geplante Rückgebäude der Beigeladenen als auch das Rückgebäude der Klägerin sind dreigeschossig. Das geplante Vorhaben wird das Rückgebäude der Klägerin nicht erheblich überragen. Von einem übergroßen Baukörper kann keine Rede sein. Hinzukommt, dass das Rückgebäude der Klägerin in ca. 10 m [abgegriffen] Distanz zu dem geplanten Rückgebäude der Beigeladenen liegt. Auch nach der im Rahmen des gerichtlichen Augenscheins gewonnenen Erkenntnissen ist nicht ersichtlich, dass das Bauvorhaben eine „erdrückende“ oder „abriegelnde“ Wirkung auf das benachbarte Gebäude entfalten wird.

31

1.1.2. Das Gebot der Rücksichtnahme schützt den Nachbarn nicht von jeder (weiteren) Verschattung und jeder Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung auf seinem Grundstück. Eine Rechtsverletzung ist erst dann anzunehmen, wenn von dem der Planung zugrundeliegenden Vorhaben eine unzumutbare Beeinträchtigung ausgeht (BayVGh, B.v. 3.6.2016 - 1 CS 16.747 - juris Rn. 7). Eine zunehmende Verschattung oder Verringerung des Lichteinfalls durch bauliche Veränderungen ist, bis zu einer im Einzelfall zu bestimmenden Unzumutbarkeitsgrenze, insbesondere im dicht bebauten innerstädtischen Bereichen regelmäßig nicht rücksichtslos (vgl. BayVGh, B.v. 20.3.2018 - 15 CS 17.2523 - juris Rn. 28; B.v. 9 ZB 15.376 - juris Rn. 15; B.v. 10.12.2008 - 1 CS 08.2770 - juris Rn. 24).

32

Durch das Vorhaben entsteht keine Verschlechterung der Belichtungs- und Besonnungssituation, welche - vor dem Hintergrund der städtebaulichen Situation - von der Nachbarbebauung nicht mehr hinzunehmen wäre. Die beiden Grundstücke liegen im dicht bebauten innerstädtischen Bereich, der durch massive, mehrgeschossige Bebauung geprägt ist, welche sich auch im rückwärtigen Bereich fortsetzt. Die Bebauung bedingt die wechselseitige Verschattung von Vorder- und Rückgebäuden, insbesondere der unteren Geschosse. Jede weitere Bebauung, die durch die Umgebungsbebauung vorgegeben wird, bedingt eine zusätzliche Verschattung. Nichts Anderes folgt aus der von der Klägerin vorgelegten zeichnerischen

Darstellung der entstehenden Verschattung [bezeichnet als „Wintersonne / nachmittags“]. Die Darstellung stellt die Belichtungssituation „Wintersonne/nachmittags“ zu einem Zeitpunkt dar, in dem das Rückgebäude der Klägerin durch die bauliche Lücke zwischen der ...str. 16 und 18 belichtet wird. Eine unzumutbare Beeinträchtigung ergibt sich hieraus - hinsichtlich des Umfangs der entstehenden, zusätzlichen Verschattung und des Zeitraums, in dem überhaupt eine zusätzliche Belastung eintreten wird, - nicht.

33

Auch die übrigen mit der geplanten Bebauung einhergehenden Auswirkungen sind im Rahmen des Rücksichtnahmegebots im dicht bebauten innerstädtischen Bereich hinzunehmen. Eine Veränderung der Verhältnisse durch ein Vorhaben, das den Rahmen der Umgebungsbebauung wahrt und städtebaulich vorgegeben ist, ist regelmäßig als zumutbar hinzunehmen (BayVGh, B.v. 12.9.2013 - 2 CS 13.1351 - juris Rn. 6).

34

1.2. Die Baugenehmigung verletzt auch keine nachbarschützenden Vorschriften des bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrechts. Das geplante Gebäude darf grenzständig zum Nachbargrundstück errichtet werden.

35

Vor den Außenwänden von Gebäuden sind grundsätzlich Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO). Gem. Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO ist eine Abstandsfläche jedoch nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.

36

Ein Grenzanbau ist vorliegend bauplanungsrechtlich zulässig. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich vorliegend nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB. Es kann dahinstehen, ob Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO voraussetzt, dass der geplante Grenzanbau in dem abstandsflächenrelevanten Bereich insgesamt, d.h. unter allen planungsrechtlich bedeutsamen Gesichtspunkten, planungsrechtlich zulässig ist (vgl. BayVGh, U.v. 15.4.1992 - 14 B 90.856 - juris Rn. 17; U.v. 10.11.1998 - 14 B 96.2645 - juris Rn. 33 ff.; VG München, B.v. 14.3.2018 - M 8 SN 18.877, B.v. 17.6.2020 - M 8 SN 20.1978), denn das Bauvorhaben fügt sich nach allen Kriterien in die maßgeblich nähere Umgebung ein.

37

Das Vorhaben fügt sich insbesondere nach der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung ein. In der unmittelbaren Umgebung ist offene und geschlossene Bauweise zu finden. Soweit die Umgebung Hauptgebäude mit und ohne seitlichen Grenzabstand umfasst und die Bauweise wegen ihrer Regellosigkeit keine abweichende Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darstellt, fügen sich sowohl Gebäude mit als auch ohne seitlichen Grenzabstand in die Umgebung ein. In einem unbeplanten Gebiet mit teils offener, teils geschlossener Bebauung sind regelmäßig beide Bauweisen planungsrechtlich zulässig, der Bauherr hat insoweit ein Wahlrecht (vgl. BVerwG, B.v. 11.3.1994 - 4 B 53.94 - NVwZ 1994, 1008; BayVGh, B.v. 26.1.2000 - 26 CS 99.2723 - BayVBl 2001, 628; B.v. 25.1.2008 - 15 ZB 06.3115 - juris; U.v. 4.5.2017 - 2 B 16.2432 - juris).

38

Es ist somit nicht entscheidungserheblich, ob der nordwestliche Teil des Gevierts, das durch die ...-, ...-, ...- und ... straße gebildet wird, in die maßgebliche Umgebung einzubeziehen ist. Denn auch wenn, wie der Bevollmächtigte der Klägerin vorbringt, nur der südöstliche Teil des Gevierts als prägend angesehen wird, ist ein Grenzanbau vorliegend zulässig.

39

Eine das Geviert prägende Systematik in Bezug auf die Bauweise, die eine grenzständige Bebauung bauplanungsrechtlich ausschließt, besteht nicht. Der (süd)östliche Teil des Gevierts wird durch eine grenzständige Blockrandbebauung mit Unterbrechungen durch sogenannte Pavillonabstände geprägt. Im Blockinnern befinden sich Gebäude, die sowohl an die rückwärtige als auch seitliche Grundstücksgrenze angebaut sind. Auf dem Grundstück ...str. 18 befindet sich ein viergeschossiges Hauptgebäude, das an die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen gebaut ist. Auch das Rückgebäude auf dem Nachbargrundstück grenzt an die westliche und nördliche Grundstücksgrenze. Weiter bestehen auf Grundstücken der ... straße 20 und ...str. 4 grenzständig errichtete Hauptgebäude. Bei diesen Gebäuden

handelt es sich nicht um das Gebiet nicht prägende Fremdkörper. Ein auffälliger Kontrast dieser Gebäude zur übrigen Bebauung besteht weder nach quantitativen noch qualitativen Kriterien. Das grenzständig geplante Vorhaben fügt sich in diese regellose Umgebung ein.

40

Das Bauvorhaben fügt sich auch hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung ein. In der hier maßgeblichen näheren Umgebung besteht keine Bebauung, aus der sich eine verfestigte städtebauliche Ordnung im Hinblick auf die faktisch überbaubare Grundstücksfläche ergibt. Die Gebäude im Geviert weisen zwar eine einheitliche vordere, jedoch keine gemeinsame rückwärtige Gebäudeflucht auf. Eine definierbare und formulierbare Regel lässt sich aus der Umgebungsbebauung nicht ableiten (vgl. BayVGH, U.v. 26.10.2021 - 15 B 19.2130 - juris Rn. 54), vielmehr zeichnet sich die tatsächlich vorhandene Bebauung dadurch aus, dass eine Struktur nicht ablesbar ist.

41

Das Vorhaben fügt sich auch nach der Art („Wohnen“) und dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Das Rücksichtnahmegebot ist nicht verletzt (vgl. 1.1.).

42

2. Auch der Vorbescheid verletzt keine drittschützenden Rechte der Klägerin, insbesondere das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot. Insoweit wird auf die Ausführungen unter (1.) verwiesen. Die Klägerin ist durch die Planung im Vorbescheidsverfahren und im Baugenehmigungsverfahren in gleichem Ausmaß betroffen, da sich die Planungen nur hinsichtlich einer Loggia an der Vorderseite des Gebäudes und einer baulichen Erweiterung im Westen des Vorhabengrundstücks unterscheiden.

43

Durch das Inaussichtstellen der Abweichung von den Abstandsflächen zum Vordergebäude auf dem Vorhabengrundstück und der ...str. 18 in Frage 2, ist die Klägerin schon nicht betroffen.

44

Die Frage 3 des Vorbescheids wurde schon nicht positiv beantwortet, sodass sich hieraus keine Rechtsverletzung der Klägerin ergeben kann. Bei einer Drittanfechtung eines Vorbescheids ist erforderlich, dass sich die Baugenehmigungsbehörde hinsichtlich einer Fragestellung, die subjektive Rechte des Nachbarn berührt, bindet, so dass bei der Erteilung der folgenden Baugenehmigung eine nachbarschützenden Normen gerecht werdende Entscheidung nicht mehr möglich ist (vgl. BayVGH, B.v. 27.1.2005 - 14 ZB 04.2619 - juris Rn. 4). Zudem sind Vorschriften einer naturschutzrechtlichen Baumschutzverordnung nicht nachbarschützend (vgl. BayVGH, B.v. 15.3.2004 - 2 CS 04.581 - juris).

45

3. Nach alledem ist die Klage mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 1 VwGO abzuweisen. Die Klägerin trägt zudem die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen, da dies - aufgrund ihrer Antragstellung und dem hiermit einhergehenden Kostenrisiko - der Billigkeit entspricht, §§ 154 Abs. 3, 162 Abs. 3 VwGO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 167 VwGO i.V.m. 708 ff. ZPO.