

Titel:

Einhaltung des Rücksichtnahmegebots im Rahmen des § 34 Abs. 1 BauGB

Normenketten:

BauGB § 34 Abs. 1

BayBO Art. 71

Leitsätze:

1. Bei der Prüfung, ob sich ein Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung einfügt, muss auch die Vereinbarkeit mit dem Rücksichtnahmegebot geprüft werden. (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)
2. Sowohl Vorhaben, von denen Störungen und Belastungen ausgehen, als auch Vorhaben, die sich diesen aussetzen, sind zur Einhaltung des Rücksichtnahmegebots verpflichtet, wobei die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme insbesondere einen Abwehranspruch einer immissionsträchtigen Nutzung gegenüber einer heranrückenden Wohnnutzung begründen kann. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)
3. Im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit gem. § 34 Abs. 1 BauGB ist entscheidend, ob das Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung den Rahmen der Umgebungsbebauung einhält; bei der Charakterisierung und Bewertung der vorhandenen Nutzungen ist, auch bei der Beurteilung der Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 BauGB, auf die in der BauNVO typisierten Nutzungsarten abzustellen. (Rn. 36) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Vorbescheid, Maßgebliche nähere Umgebung, Großflächiger Einzelhandel und Wohnnutzung in Gemengelage, Kein Einfügen nach der Art der baulichen Nutzung wegen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot, Kein Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit), Fehlendes Sachbescheidungsinteresse für weitere Fragen bei Unzulässigkeit des Baukörpers, heranrückende Wohnnutzung, Art der baulichen Nutzung, nähere Umgebung, Einfügen, Maß der baulichen Nutzung, Rücksichtnahmegebot, großflächiger Einzelhandelbetrieb, Geschossigkeit

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

III. Die Kostenentscheidung ist 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

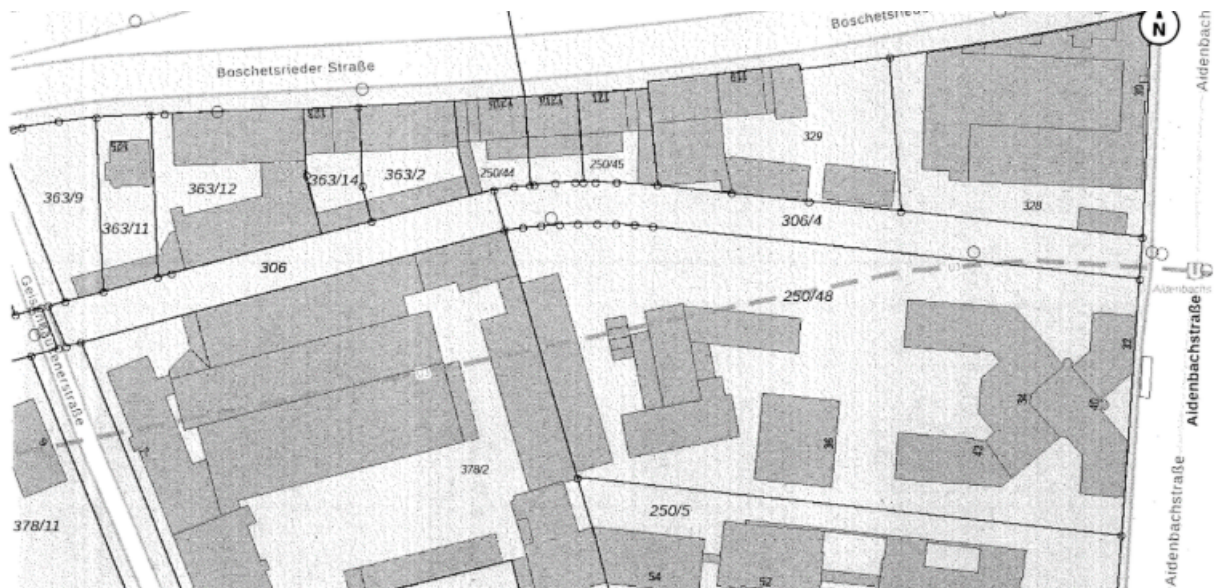
Die Klägerin begehrt die Verpflichtung der Beklagten zur positiven Beantwortung von Vorbescheidsfragen für die Neubebauung des Grundstücks Fl.Nr. ... Gemarkung ..., ... Straße 119 (im Folgenden: Baugrundstück).

2

Das Baugrundstück ist zum Teil bebaut. Es wird in seinem unbebauten Bereich derzeit als Parkplatz und Zufahrtsfläche genutzt. Das dreigeschossige Gebäude an der ... Straße steht derzeit leer, westlich daran anschließend befindet sich ein eingeschossiger Bau, der von einem Einzelhandelsbetrieb genutzt wird. Die Art und das Maß der umgebenden Bebauung wurde im Rahmen des gerichtlichen Augenscheins am 22. Mai 2023 festgestellt. Hierauf wird Bezug genommen.

3

Zur Umgebungsbebauung vergleiche folgenden Lageplan (aufgrund des Einscannens nicht mehr maßstabsgetreu):



4

Mit Vorbescheidsantrag vom 17. April 2020 nach Plan Nr. ... beehrte die Klägerin die positive Beantwortung mehrerer Fragen zu einer in einem Plan dargestellten Neubebauung des Grundstücks. Die planliche Darstellung sieht die Errichtung eines Gebäudes mit einer Tiefgarage im Untergeschoss in zwei Ebenen, eine vollständige Überbauung des gesamten Grundstücks durch eine Erdgeschosssebene, die Errichtung eines siebengeschossigen Gebäuderiegels entlang der ... Straße (Wandhöhe 21,15 m) und mit diesem verbunden zwei bis zu fünfgeschossige Gebäuderiegel in Nord-Süd Ausrichtung (Wandhöhe 12,45 m) vor. Während in dem erdgeschossigen Gebäudeteil ein Einzelhandelsbetrieb untergebracht werden soll, sind die Obergeschosse für eine Wohnnutzung mit 110 Wohneinheiten vorgesehen.

5

In einem dem Vorbescheidsantrag beigegebenen Fragenkatalog werden im Einzelnen folgende, für die vorliegende Entscheidung maßgebliche Fragen gestellt:

6

1. Art der baulichen Nutzung:

7

a) Sind Einzelhandelsnutzungen im EG mit insgesamt ca. 1300 m² Verkaufsfläche wie im Plan dargestellt planungsrechtlich zulässig?

8

b) Ist im Übrigen Wohnnutzung wie im Plan dargestellt planungsrechtlich zulässig?

9

4. Ist das Vorhaben, wie im Plan dargestellt, bei Erteilung der vorgenannten Befreiung nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und bebaubaren Grundstücksfläche bauplanungsrechtlich zulässig?

10

5. Abstandsflächen

11

a) Wird die hiermit beantragte Abweichung zur Reduzierung der Abstandsflächen nach Osten auf das Maß bis zur Grundstücksgrenze zu dem Nachbargrundstück FI.Nr. ... wie im Plan dargestellt erteilt?

12

b) Wird die hiermit beantragte Abweichung zur Reduzierung der Abstandsflächen nach Süden auf das Maß bis zur Grundstücksgrenze zu dem Nachbargrundstück FI.Nr. ... wie im Plan dargestellt erteilt?

13

c) Wird die hiermit beantragte Abweichung zur Reduzierung der Abstandsflächen nach Westen auf das Maß bis zur Grundstücksgrenze zu dem Nachbargrundstück FI.Nr. ... wie im Plan dargestellt erteilt?

14

d) Wird die hiermit beantragte Abweichung zur Reduzierung der Abstandsflächen der rückwärtigen Gebäudeteile nach Westen bzw. Osten auf das Maß bis zum mittleren Abstand zwischen den Fassaden wie im Plan dargestellt erteilt?

15

e) Ist das Vorhaben wie im Plan dargestellt bei Erteilung der vorgenannten Abweichungen abstandsflächenrechtlich zulässig?

16

Mit Vorbescheid vom 21. Juli 2020 verneinte die Beklagte neben anderen Vorbescheidsfragen auch die vorgenannten Fragen. Zur Art der baulichen Nutzung führte sie zu Frage 1a aus, dass der abgefragte Einzelhandelsbetrieb aufgrund der genannten Fläche als großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu beurteilen sei. Da das Baugrundstück sich in einem faktischen Gewerbegebiet befinde, überschreite dieser die Größenordnung, die in der näheren Umgebung vorhanden sei und sei deshalb unzulässig. Zu Frage 1b führte sie aus, dass die nähere Umgebung als faktisches Gewerbegebiet einzustufen sei und eine Wohnnutzung deshalb nicht zulässig wäre. Das Gebäude ... Straße 121 sei als Fremdkörper anzusehen, der dem Gebiet kein von einem Gewerbegebiet abweichendes Gepräge geben könne. Zu Frage 4 verwies sie auf die Beantwortung der Fragen 1-3, in denen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung ausgeführt wurde, dass eine vollständige Bebauung des Grundstücks kein Vorbild in der näheren Umgebung finde und die geplante Höhenentwicklung in derselben nicht zu finden sei.

17

Mit Telefax vom 27. August 2020 hat die Klägerin Klage erhoben. Sie beantragte zunächst, die Beklagte unter teilweiser Aufhebung des Vorbescheids vom 21. Juli 2020 zu verpflichten, zu den Fragen 1a, 1b, 1c, 2a, 2b, 3a, 3b, 3c, 4, 5 a, 5b, 5c, 5d, 5e, 6a, 6b einen positiven Vorbescheid zu erteilen. In der mündlichen Verhandlung beantragt sie zuletzt:

18

Die Beklagte wird verpflichtet, unter teilweiser Aufhebung des Vorbescheids vom 21. Juli 2020 betreffend die Antworten zu den Fragen 1a, 1b, 4, 5a, 5b, 5c, 5d und 5e, den Antrag der Klägerin vom 17. April 2020 positiv zu bescheiden.

19

Die Beklagte verneine die Zulässigkeit der Wohnnutzung, da das Baugrundstück als faktisches Gewerbegebiet einzustufen sei. Dies sei unzutreffend, da in der näheren Umgebung bereits auf den Grundstücken ... Straße 121 und 125 Wohnnutzung vorhanden sei, die von solchem Gewicht sei, dass sie nicht als Fremdkörper angesehen werden könne. In der Gemengelage sei jegliche Wohnbebauung zulässig. Die umgebenden Gewerbebetriebe müssten bereits jetzt auf die vorhandene Wohnbebauung Rücksicht nehmen. Mit Schriftsatz vom 29. Juni 2022 legte die Klägerin eine schalltechnische Untersuchung der „... + Partner Ingenieure AG“ vom 29. Juni 2022 vor. Sie führte aus, diese komme zu dem Ergebnis, dass für die Gebäudestruktur gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes sichergestellt werden könnten. Zwar würden hinsichtlich des Verkehrslärms die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Misch-, Kern- und urbane Gebiete zur ... Straße um 5 dB(A) tags bzw. 8 dB(A) nachts überschritten. Ein ausreichender Schallschutz könne gemäß der DIN 4109 hergestellt werden. Hinsichtlich des Gewerbelärms werde bei einer worst-case-Betrachtung der Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet um bis zu 5 dB(A) tags und nachts überschritten. Das Gutachten komme zu dem Ergebnis, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden könnten. Die Klägerin plane gemäß dem Vorschlag des Gutachtens eine transparente Schallschutzwand entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze mit einer Höhe von 12,45 m zu errichten. Die Balkone des siebengeschossigen Bauteils seien nach Süden zu verglasen.

20

Die Beklagte beantragt,

21

die Klage abzuweisen.

22

Die Frage nach der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der abgefragten großflächigen Einzelhandelsnutzung könne anhand der Antragsunterlagen nicht beantwortet werden, da insofern eine

ausführliche Betriebsbeschreibung und eine Auswirkungsanalyse fehle. Der „...-Markt“ auf Fl.Nr. ... sei als Fremdkörper anzusehen, da er wegen seiner vom übrigen Charakter der Umgebung abweichenden Struktur isoliert sei. Die geplante Wohnnutzung sei gegenüber der unmittelbar im Süden angrenzenden Nachbarschaft rücksichtslos. Dies ergebe sich auch aus dem von der Klägerin vorgelegten Schallschutzgutachten, in dem erklärt werde, dass zunächst Schallschutzmaßnahmen zu erarbeiten seien, um die schallschutztechnische Verträglichkeit des Vorhabens mit der Nachbarschaft sicherzustellen. Die geplante Wohnnutzung sei zudem wegen des auf sie einwirkenden Verkehrslärms unzulässig. Insofern werde auf eine Stellungnahme des Referats für Klima- und Umweltschutz der Beklagten vom 3. April 2023 Bezug genommen.

23

Zum weiteren Vorbringen der Parteien und zu den übrigen Einzelheiten wird auf die beigezogenen Behördenakten sowie die Gerichtsakte und insbesondere das Protokoll über den gerichtlichen Augenschein und die mündliche Verhandlung vom 22. Mai 2023 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

24

Die zulässige Klage ist unbegründet.

25

Streitgegenstand ist nach der Klarstellung durch die Klägerin in der mündlichen Verhandlung vom 22. Mai 2023 die Aufhebung des ablehnenden Vorbescheids der Beklagten hinsichtlich der Antworten zu den Fragen 1 a, 1 b, 4, 5 a, 5 b, 5 c, 5 d und 5 e und die Verpflichtung der Beklagten zur Erteilung eines positiven Vorbescheids zu den genannten Fragen. Die Beschränkung der Klage auf die Fragen 1 a, 1 b, 4, 5 a, 5 b, 5 c, 5 d und 5 e stellt keine teilweise Rücknahme der ursprünglich auf eine größere Zahl von Fragen bezogenen Klage dar, da in Frage 4 insbesondere die in den Einzelfragen 2a, 2b, 3a, 3b, 3c abgefragten Einzelaspekte des Einfügens nach dem Maß, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche enthalten sind und durch die Klarstellung eine doppelte Beantwortung vermieden wird.

26

1. Die Klägerin hat keinen Anspruch auf positive Beantwortung der Fragen 1 a und b des Vorbescheidsantrags gem. Art. 71 Satz 4, Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 BayBO. Zwar ist die maßgebliche nähere Umgebung nicht als Gewerbegebiet, sondern als Gemengelage anzusehen (1.1). Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Wohnnutzung lässt sich jedoch anhand der allein maßgeblichen, im Vorbescheidsverfahren eingereichten Antragsunterlagen nicht beurteilen. Vielmehr ist nach dem Vortrag der Klägerin im Klageverfahren von einem Verstoß gegen das in diesem Zusammenhang zu prüfende bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot auszugehen (1.2). Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzung kann anhand der Antragsunterlagen nicht beurteilt werden (1.3).

27

1.1 Das erkennende Gericht hat in seinem Urteil vom 15. März 2021 (Az.: M 8 K 18.5550) zur maßgeblichen Umgebung bezogen auf das Nachbargrundstück FINrn. ... und ..., Gem. ... ausgeführt, dass die für die Beurteilung der zulässigen Art der Nutzung prägende Umgebung als Gemengelage anzusehen sei. Das maßgebliche Gebiet werde durch die im Geviert vorhandene Straßenrandbebauung entlang der ... Straße gebildet. Es beinhalte die Straßenrandbebauung südlich der ... Straße von der ...straße im Westen bis zur ...straße im Osten. In nördlicher Richtung werde das Gebiet durch die vielbefahrene und mehrspurige ... Straße begrenzt. Nach Süden werde das maßgebliche Geviert durch die unbebauten Grundstücke mit der FINr. ... und FINr. ... abgegrenzt. Ein Strukturschnitt sei in dem so umrissenen Bereich nicht zu erkennen und die im Gebiet bestehende Wohnnutzung stelle keinen Fremdkörper dar. Das maßgebliche Gebiet könne keinem der Baugebiete der BauNVO zugeordnet werden und sei damit nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

28

Diese Beurteilung, die auch das streitgegenständliche Baugrundstück umfasste, hält das Gericht unter Berücksichtigung des Ergebnisses des Augenscheins vom 22. Mai 2023 aufrecht und macht sich die Ausführungen des genannten Urteils auch im vorliegenden Verfahren zu Eigen.

29

1.2 Ein Anspruch auf die positive Beantwortung der Vorbescheidsfrage 1 b besteht nicht. Die Wohnnutzung findet im maßgeblichen Gebiet gem. § 34 Abs. 1 BauGB zwar Vorbilder, die nicht als Fremdkörper ausgeschieden werden können, weshalb eine Wohnnutzung nach dem Gebietscharakter zulässig wäre. Es ist im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit aber auch das Gebot der Rücksichtnahme mit zu prüfen. In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass das Rücksichtnahmegebot im Gebot des „Einfügens“ i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB enthalten ist (BVerwG, U.v. 4.7.1980 – IV C 101.77 – juris Rn. 13; B.v.11.1.1999 – 4 B 128.98 – juris Rn. 3; BayVGh, B.v.5.12.2012 – 2 CS 12.2290 – juris Rn. 3). Bei der Prüfung, ob sich ein Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung einfügt, muss daher auch die Vereinbarkeit mit dem Rücksichtnahmegebot geprüft werden. Die Prüfung des Rücksichtnahmegebotes kann regelmäßig nicht ausgeklammert werden (vgl. VG München, U.v. 30.01.2023 – M 8 K 20.2603 – juris Rn. 26). Zumindest müsste eine solche Ausklammerung ausdrücklich erfolgen (BayVGh, U.v. 5.7.2017 – 2 B 17.824 – juris Rn. 46), was hier nicht geschehen ist.

30

Inhalt und Reichweite des Rücksichtnahmegebots bestimmen sich anhand der objektiven Umstände des Einzelfalls. Die Zumutbarkeitsschwelle ist durch eine Abwägung der schutzwürdigen Positionen zu bestimmen. Sowohl Vorhaben, von denen Störungen und Belastungen ausgehen, als auch Vorhaben, die sich diesen aussetzen, sind zur Einhaltung des Rücksichtnahmegebots verpflichtet (BayVGh, B.v. 4.8.2008 – 1 CS 07.2770 – juris Rn. 20; BVerwG, U.v.14.1.1993 – 4 C 19/90 – juris Ls.). Die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme kann insbesondere einen Abwehrensanspruch einer immissionsträchtigen Nutzung gegenüber einer heranrückenden Wohnnutzung begründen (BVerwG, U.v. 23.9.1999 – 4 C 6.98 – juris Rn. 22 ff.). Dem emittierenden Betrieb darf nicht die Möglichkeit einer zukünftigen Umstellung oder Erweiterung genommen werden (BVerwG, U.v.14.1.1993 – 4 C 19.90 – juris Ls.). Die heranrückende Wohnnutzung darf sich auch nicht „willentlich“ unzumutbaren Immissionen aussetzen, sodass die Erklärung, Immissionen hinzunehmen und auf Abwehrensprüche zu verzichten, keine Auswirkung auf das öffentlich-rechtliche Rücksichtnahmegebot hat (BVerwG, U.v. 23.9.1999 – 4 C 6.98 – juris Rn. 29). Soweit ein emittierender Betrieb bereits durch eine störepfindliche umliegende Bebauung zur Rücksicht verpflichtet ist, muss in dem geplanten Vorhaben gegenüber der Vorbelastung eine zusätzliche Belastung entstehen, die die Gesamtbelastung an Rücksichtnahmepflichten erhöht (BayVGh, B.v. 4.8.2008 – 1 CS 07.2770 – juris Rn. 20; B.v. 24.4.2014 – 15 ZB 13.1167 – juris Rn- 13). Zusätzliche Belastungen können sich beispielsweise daraus ergeben, dass die geplante Wohnbebauung näher als die bisher störepfindliche Bebauung an den emittierenden Betrieb heranrückt (BayVGh, B.v. 27.5.2020 – 15 ZB 19.2305 – juris Rn. 33).

31

Bei Berücksichtigung dieser Vorgaben setzt die Bejahung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung hier voraus, dass gegenüber der geplanten Nutzung die für eine Wohnnutzung als Mindeststandard anzusetzenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können. Die geplante Wohnnutzung auf dem Vorhabengrundstück rückt hier näher an die gewerblich genutzten Grundstücke im Süden (insbesondere Fl.Nrn. ..., ...) heran und ist daher sowohl selbst den von dem Gewerbegebiet im Süden ausgehenden Immissionen ausgesetzt als auch – im Falle ihrer Zulassung – geeignet, als künftiger Immissionsort mit lärmempfindlicher Nutzung eine Beschränkung der durch die gewerbliche Nutzung verursachten Emissionen zu bewirken. Eine Immissionskonfliktlage liegt aufgrund der Orientierung der Wohnungen nach Süden und der Situierung der Baukörper bis unmittelbar an die Grenze zum gewerblich genutzten Bereich im Süden mehr als nahe.

32

Anhand der Planunterlagen kann im vorliegenden Fall indes weder geprüft werden, ob die geplante Wohnnutzung gegenüber der in unmittelbar angrenzender Nachbarschaft ausgeübten Gewerbebenutzung rücksichtslos ist, noch kann beurteilt werden, ob die Geräuschimmissionen der benachbarten Gewerbebetriebe der geplanten Wohnnutzung zumutbar sind. Die Vorbescheidsunterlagen enthalten keinerlei Untersuchungen oder Angaben zu den in Bezug auf die Wohnnutzung zu erwartenden Immissionen bzw. der Einhaltung der Vorgaben der Sechsten Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG vom 26. August 1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, GMBI. 1998 S. 503). Eine Verpflichtung der Beklagten zur Erteilung des Vorbescheids kommt daher allein schon mangels hinreichender Antragsunterlagen nicht in Betracht.

33

Auch wenn es für die Entscheidung über die Vorbescheidsfrage auf die im behördlichen Verfahren vorgelegten Unterlagen ankommt, ergibt sich – unabhängig von den unzureichenden Nachweisen zur Prüfung des Rücksichtnahmegebotes – aus der im Klageverfahren vorgelegten schalltechnischen Untersuchung vom 29. Juni 2022, dass die mit dem Vorbescheid geplante Nutzung voraussichtlich unzumutbaren Immissionen ausgesetzt sein wird. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Wohnnutzung einem Gewerbelärm-Beurteilungspegel bis zu 65/50 dB(A) tags/nachts ausgesetzt wäre und damit die für ein Mischgebiet vorgesehenen Immissionsrichtwerte um bis zu 5 dB(A) überschritten werden (vgl. S. 22 der Untersuchung). Zwar werden in der Untersuchung Maßnahmen vorgeschlagen, die zu einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte führen könnten. Solche sind indes nicht Inhalt der Vorbescheidsplanung bzw. widersprechen den eingereichten Planunterlagen. Insbesondere ist weder die für erforderlich gehaltene Lärmschutzwand mit einer Höhe von 12,45 m in den Plänen dargestellt noch ermöglichen die in den Plänen dargestellten Wohnungsgrundrisse den für erforderlich gehaltenen Ausschluss von lüftungstechnisch notwendigen (öffnenbaren) Fenstern (vgl. Seite 24 der Untersuchung).

34

1.3 Ein Anspruch auf positive Beantwortung der Vorbescheidsfrage 1 c zur bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzung des Erdgeschosses als großflächiger Einzelhandel besteht nicht, da die Frage anhand der eingereichten Unterlagen nicht beantwortet werden kann.

35

Es kann dahinstehen, ob die geplante Nutzungsart im maßgeblichen Gebiet ein Vorbild findet, da die Angaben im Vorbescheidsantrag eine Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit nach der Art der baulichen Nutzung nicht zulassen. Es kann anhand der Bauvorlagen nicht festgestellt werden, ob sich das Vorhaben in die maßgebliche Umgebung einfügt, da die Einhaltung des Rücksichtnahmegebots nicht prüfbar ist.

36

Im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit gem. § 34 Abs. 1 BauGB ist entscheidend, ob das Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung den Rahmen der Umgebungsbebauung einhält. Bei der Charakterisierung und Bewertung der vorhandenen Nutzungen ist, auch bei der Beurteilung der Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 BauGB, auf die in der BauNVO typisierten Nutzungsarten abzustellen. Ein solcher Nutzungstyp ist auch der großflächige Einzelhandelbetrieb (vgl. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO). Großflächigkeit wird ab einer Verkaufsfläche von 800 m² angenommen (BVerwG, U.v. 24.11.2005 – 4 C 10.04 – juris Rn. 18). Die im Erdgeschoss geplante Nutzung stellt einen großflächigen Einzelhandel dar, da die geplante Verkaufsfläche 1.300 m² beträgt. Nach der Vermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO gehen von dem Einzelhandel damit nicht nur unwesentliche Auswirkungen i.S.v. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO aus.

37

In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass das Rücksichtnahmegebot im Gebot des „Einfügens“ i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB enthalten ist (BVerwG, U.v. 4.7.1980 – IV C 101.77 – juris Rn. 13; B.v.11.1.1999 – 4 B 128/98 – juris Rn. 3; BayVGh, B.v.5.12.2012 – 2 CS 12.2290 – juris Rn. 3). Bei der Prüfung, ob sich ein Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung einfügt, muss daher auch die Vereinbarkeit mit dem Rücksichtnahmegebot geprüft werden (vgl. 1.2).

38

Der erforderlichen Prüfung des Rücksichtnahmegebots steht vorliegend entgegen, dass der Vorbescheidsantrag weder Aussagen über die Art des Einzelhandels enthält noch eine Betriebsbeschreibung beigefügt ist. Die Auswirkungen des Vorhabens lassen sich aus diesem Grund in den wesentlichen Punkten nicht abschätzen. Die Vorlage einer Betriebsbeschreibung wäre gem. Art. 71 Satz 4, Art. 64 Abs. 2 Satz 1 BayBO i.V.m. § 5, § 3 Nr. 3 Bauvorlagenverordnung (BauVorlV) erforderlich gewesen. Gerade von einem Vorhaben von dem – zumindest indiziell (vgl. § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO) – keine nur unwesentlichen Auswirkungen ausgehen, ist es unerlässlich, die typischen Auswirkungen im Hinblick auf Betriebsvorgänge, das Verkehrsaufkommen (hierzu BVerwG, B.v. 20.4.2000 – 4 B 25.00 – juris), die Behinderung des Verkehrs und die übrigen Auswirkungen in den Blick zu nehmen. Es ist offensichtlich, dass ein Vorhaben dieser Art und dieses Umfangs eingehender Untersuchungen im Hinblick auf dessen Auswirkungen bedarf. Vorliegend sind schon die Mindestanforderungen, die hier zumindest in einer

ausführlichen Betriebsbeschreibung und einer Auswirkungsanalyse liegen, nicht erfüllt. Es fehlt schon an einer Festlegung auf die Art des geplanten Einzelhandels, obwohl je nach Art des Einzelhandels völlig unterschiedliche Auswirkungen etwa auf den Kundenverkehr und die Anlieferung zu erwarten sind.

39

2. Ein Anspruch auf positive Beantwortung der Frage 4 zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche besteht nicht, da der geplante Baukörper nach dem Maß der baulichen Nutzung in der maßgeblichen Umgebung ohne Vorbild ist und sich deshalb nicht nach § 34 Abs. 1 BauGB in die nähere Umgebung einfügt.

40

2.1 Die maßgebliche Umgebung zur Beurteilung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist hier in gleicher Weise abzugrenzen wie bei der Beurteilung der zulässigen Art der baulichen Nutzung. Insoweit kann auf die Ausführungen unter 1.1 verwiesen werden. Nachdem die Grenzen der maßgeblichen Umgebung bei der Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung in der Regel sogar enger zu ziehen sind 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), kommt insbesondere eine Einbeziehung der Baukörper ...str. 46, 50 und 70 nicht in Betracht. Diese sind aufgrund ihrer Entfernung und der Zugehörigkeit zu einem anders strukturierten Gebiet nicht mehr als für das Baugrundstück prägend anzusehen. Sie gehören dem durch ausschließlich gewerbliche Nutzung und großflächige Gewerbebauten geprägten Gebiet südlich der FINrn. ... und ... an, das mit der kleinteiligeren und gemischt genutzten Bebauung nördlich der genannten Flurnummern strukturell nicht in Zusammenhang steht.

41

2.2 Der geplante Baukörper überschreitet das in der maßgeblichen Umgebung vorhandene Maß deutlich und fügt sich deshalb nicht gem. § 34 Abs. 1 BauGB in die Umgebung ein. Bei der Beurteilung ist zu beachten, dass bei der Frage des Einfügens nach dem Maß der baulichen Nutzung stets der Gesamtbaukörper in den Blick zu nehmen ist. Die Aufteilung in einzelne Bauteile, wie sie in den nicht mehr zu behandelnden Fragen 2 a bis c abgefragt werden sollte, ist nicht möglich. Ebenso kann beim Vergleich des Baukörpers mit den Baukörpern der Umgebung nicht auf einzelne Maßkriterien wie die Gebäudehöhe oder die Grundfläche getrennt abgestellt werden, 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).

42

Bei Beachtung dieser Maßgaben lässt sich in der Umgebung kein mit dem geplanten Baukörper vergleichbarer Baukörper finden. Das gilt insbesondere für die geplante Geschossigkeit. Ein Baukörper mit sieben Geschossen lässt sich in der maßgeblichen Umgebung nicht finden. Schon aufgrund der deutlichen Überschreitung dieses auch isoliert einzuhaltenden Maßkriteriums (vgl. BayVGh, B.v. 22.2.23 – 2 ZB 21.2361 – juris Rn. 4), im Vergleich zur maximal fünfgeschossigen Umgebungsbebauung, kommt ein „Einfügen“ i.S.v. § 34 Abs. 1 BauGB nicht in Betracht. Gleiches gilt für die geplante Gesamthöhe des Gebäudes. Auch diese findet in der Umgebung keine Entsprechung.

43

2.3 Nachdem der geplante Baukörper sich nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Umgebung einfügt und daher bauplanungsrechtlich unzulässig ist, bedarf es keiner Entscheidung dazu, ob dieser nach der Bauweise oder der überbaubaren Grundstücksfläche bauplanungsrechtlich zulässig ist (vgl. BayVGh, U.v. 14.12.2016 – 2 B 16.1574 – juris Rn. 42). Eine abstrakte Beantwortung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit einer geschlossenen Bauweise oder der Bebaubarkeit des gesamten Baugrundstücks mit baulichen Anlagen ist weder der Fragestellung zu entnehmen noch ist eine solche abstrakte Beantwortung wegen des in diesem Zusammenhang zu prüfenden Rücksichtnahmegebotes bei Realisierung eines Grenzgebäudes möglich.

44

3. Für eine positive Entscheidung zu den Fragen 5 a, 5 b, 5 c, 5 d und 5 e (Abweichungen von den Abstandsflächenvorschriften) fehlt der Klägerin angesichts der bauplanungsrechtlichen Unzulässigkeit des

Baukörpers ein Sachbescheidungsinteresse (vgl. BayVGH, U.v. 14.12.2016 – 2 B 16.1574 – juris Rn. 42; VG München, U. 16.1.2023 – M 8 K 19.6194 – juris Rn. 48). Ein Anspruch auf Erteilung einer Abweichung gem. Art. 63 BayBO bestünde – sofern eine solche überhaupt erforderlich sein sollte – im Fall der Überschreitung des nach Art. 34 Abs. 1 BauGB zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ohnehin nicht. Die Beklagte hat die genannten Fragen deshalb zu Recht verneint.

45

4. Die Klägerin hat als unterlegene Partei gem. § 154 Abs. 1 VwGO die Kosten des Verfahrens zu tragen.

46

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung folgt aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. Zivilprozessordnung (ZPO).