VG München, Urteil v. 13.11.2023 – M 8 K 22.497

Titel:

Teilweise erfolgreiche Klage auf Erteilung eins Vorbescheides für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern

Normenketten:

BayBO Art. 71
BauGB § 34
VwGO § 124, § 124a Abs. 4
BauNVO § 23

Leitsatz:

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung fügen sich die streitgegenständlichen Wohnhäuser unstreitig in die nähere Umgebung ein, die sowohl nach dem Ergebnis des gerichtlichen Augenscheins als auch unter Betrachtung eines öffentlich zugänglichen Luftbilds ("Google Maps") zumindest überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist. Entgegen der Auffassung der Beklagten, ist das Gericht der Auffassung, dass die Beantwortung der Frage zu der Art der baulichen Nutzung unabhängig von den Fragen zu der überbaubaren Grundstücksfläche, der Bauweise und dem Maß der baulichen Nutzung erfolgen kann. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Verpflichtungsklage auf Erteilung eines Vorbescheids, Einfügen nach der überbaubaren Grundstücksfläche, der Bauweise, der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, Faktische Baugrenze (bejaht), Fehlendes Sachbescheidungsinteresse für die Beantwortung des Einfügens nach dem Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise, Baugrenze, baulichen Nutzung, Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Baugenehmigungsverfahren, Vorbescheid

Tenor

I.Die Beklagte wird – unter Aufhebung des Vorbescheids in Ziff. 1a und 2a – verpflichtet, die Fragen 1a und 2a des Vorbescheidsantrags vom ... Juli 2021 positiv zu beantworten.

II.Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

III.Die Klägerin hat ¾, die Beklagte hat ¼ der Kosten des Verfahrens zu tragen.

IV. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Der jeweilige Kostenschuldner darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der jeweilige Kostengläubiger vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1
Die Klägerin begehrt die Erteilung eines positiven Vorbescheids für die Errichtung zweier Einfamilienhäuser mit je einer Garage im rückwärtigen Bereich der Grundstücke W. … Str. 48, Gemarkung T. …, FlNrn. X1, X1/X2, X1/X3 (im Folgenden: Vorhabengrundstücke).

2
Die Vorhabengrundstücke liegen im Geviert W. … Straße, T. …straße, B. …weg und Am H. … Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Entlang der W. … Straße, der T. …straße, des B. …wegs und Am H. … ist eine straßenseitige Baugrenze durch übergeleiteten Baulinienplan festgesetzt.

3
Vergleiche zur baulichen Situation auf den Vorhabengrundstücken sowie zur Umgebungsbebauung folgenden Lageplan im Maßstab 1:1000 (durch das Einscannen nicht mehr maßstabsgetreu), der das streitgegenständliche Vorhaben enthält:



4
Am … Juli 2021 stellte die Klägerin einen Vorbescheidsantrag nach PlanNr. … für die Errichtung zweier Einfamilienhäuser mit jeweils einer Garage im rückwärtigen Grundstücksbereich der Vorhabengrundstücke. Nach der streitgegenständlichen Planung sollen die beiden Einfamilienhäuser die identische Kubatur aufweisen. Geplant ist eine Grundfläche von 129,8 m² und ein zweigeschossiger Baukörper mit einer Wandhöhe von 6,00 m, der im südöstlichen und südwestlichen Rand der Vorhabengrundstücke mit Grenzabstand errichtet werden soll. Der Vorbescheidsantrag enthielt folgende Fragen:

5
1. Fügt sich der Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage (Haus 1) gemäß den beigefügten Planunterlagen vom …07.2021

6
a) nach der Art der baulichen Nutzung

7
b) nach dem Maß der baulichen Nutzung

8
c) nach der Bauweise

9
d) nach der überbaubaren Grundstücksfläche

10
in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist damit bauplanungsrechtlich zulässig?

11
2. Fügt sich der Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage (Haus 2) gemäß den beigefügten Planunterlagen vom …07.2021

12
a) nach der Art der baulichen Nutzung

13
b) nach dem Maß der baulichen Nutzung

14
c) nach der Bauweise

15
d) nach der überbaubaren Grundstücksfläche

16
in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist damit bauplanungsrechtlich zulässig?

17
Mit Vorbescheid vom … Januar 2022 beantwortete die Beklagte den Vorbescheidsantrag nach PlanNr. … negativ. Die Beklagte führte insbesondere aus, dass das in Rede stehende Geviert sich hinsichtlich der rückwärtigen Bebauung an der W. … Straße von der Struktur des B. …wegs unterscheide. Demnach sei das Geviert geteilt zu betrachten. Die Bebauung an der W. … Straße bilde, über die festgesetzte straßenseitige Baugrenze hinaus, eine faktische rückwärtige Baugrenze. Das Gebäude W. … Straße …c habe nicht das Gewicht diese faktische rückwärtige Baugrenze infrage zu stellen. Frage 1a, 1c, 2a und 2c würden nicht behandelt, da sie abhängig von der Antwort zu den Fragen 1b und 1d bzw. 2b und 2d seien. Sofern ein in allen baurechtlichen Belangen genehmigungsfähiges Bauvorhaben beantragt würde, könne allerdings die Zustimmung zu der abgefragten Wohnnutzung und der abgefragten offenen Bauweise für ein straßenbegleitendes Bauvorhaben in Aussicht gestellt werden. Zu Frage 1b und 2b führte die Beklagte aus, die rückwärtige Bebauung sei nach ihrem Maß der Nutzung nicht zulässig. Es fände sich kein Bezugsfall für ein zweigeschossiges Rückgebäude und das Vorhaben schaffe einen Bezugsfall für künftige Bauvorhaben. Zudem sei die rückwärtige Bebauung mit Haus 1 und Haus 2 nach der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Es fände sich kein Bezugsfall für eine vergleichbare Bebauungstiefe und das Vorhaben löse bei positiver Beurteilung städtebauliche Spannungen in Form unerwünschter Vorbildwirkungen aus.

18
Mit Schriftsatz vom 31. Januar 2022, am selben Tag per beA bei Gericht eingegangen, erhob die Klägerin durch ihre Bevollmächtigten Klage zum Bayerischen Verwaltungsgericht München und beantragt,

I.

19
Der Bescheid der Beklagten vom …01.2022 (Az.: 6024-1.7-2021-13566-32) wird aufgehoben.

II.

20
Die Beklagte wird verpflichtet, den Vorbescheid gemäß dem Antrag der Klägerin, eingegangen bei der Beklagten am …07.2021, zu erteilen.

21
Zur Begründung ihrer Klage führten die Bevollmächtigten der Klägerin aus, sowohl Haus 1 als auch Haus 2 seien bauplanungsrechtlich zulässig. Frage 1a und 2a seien positiv zu beantworten, da das Geviert einem Wohngebiet (§ 3 f. BauNVO) entspreche, weil dort vorrangig Wohnnutzung vorhanden sei. Auch Frage 1b und 2b seien positiv zu verbescheiden. Prägende Umgebung sei auch für dieses Einführungskriterium das Geviert. Die geplanten Einfamilienhäuser blieben hinter den Maßfaktoren der Gebäude in der prägenden Umgebung zurück. Das dreigeschossige Gebäude auf dem Anwesen B. …weg …a/b habe eine Grundfläche von 143,24 m², das zweigeschossige Gebäude auf dem Anwesen B. …weg …a habe eine Grundfläche von 184,88 m², das zweigeschossige Hauptgebäude auf dem Anwesen B. …weg … habe eine Grundfläche von ca. 240 m². Die Einfamilienhäuser würden sich auch in die durch offene Bauweise geprägte Umgebung einfügen. Nicht zuletzt seien die gestellten Vorbescheidsfragen 1d und 2d positiv zu verbescheiden. Vorliegend bilde das Geviert zwischen W. … Straße, T. …straße, B. …weg und Am H. … die zur Beurteilung des Einfügens des Vorhabens nach der überbaubaren Grundstücksfläche maßgebliche nähere Umgebung, weil sich die in dem Geviert befindlichen Gebäude wechselseitig prägten. Eine Beschränkung auf die Bebauung des Straßenzugs an der Erschließungsstraße des Vorhabengrundstücks erweise sich vorliegend als zu engmaschig, da mit unterschiedlicher Bebauungstiefe bis weit in das Geviertsinnere eingegriffen werde. Ein Strukturschnitt zwischen der Bebauung am B. …weg und an der W. … Straße, wie die Beklagte meine, bestehe nicht. Die Bebauung im Geviert sei insgesamt erkennbar inhomogen. Insoweit unterschieden sich die Straßenzüge des Gevierts nicht. Zugleich erfolge durch die

unterschiedlichen Tiefen der Bebauung im Bereich W. … Straße, T. …straße, B2.weg und am H. … eine Verzahnung der Bereiche. Durch die Hauptgebäude auf den Anwesen Am H. … …a, B. …weg …a/b, B. …weg …a und W. … Str. …c werde von allen verschiedenen Erschließungsstraßen aus tief ins Geviertsinnere gebaut. Für die prägende Wirkung der Anwesen B. …weg …a/b und …a spreche auch ihre unmittelbare räumliche Nähe zum Vorhabengrundstück. Es komme bei der Bestimmung des Bereichs wechselseitiger Prägung auf die tatsächlich wahrnehmbaren Verhältnisse an, vorliegend sei das Geviertsinnere von den Erschließungsstraßen aber nicht bzw. kaum wahrnehmbar. Auch wenn die Bebauungstiefe von der Erschließungsstraße aus zu messen sei, könne daher vorliegend nicht nur die daran angeordnete Bebauung als prägend angesehen werden. Zudem könne § 34 BauGB seine Planersatzfunktion hier nur unzureichend wahrnehmen, wenn der Bereich wechselseitiger Prägung auf den Straßenzug der Erschließungsstraße im Geviert eingeschränkt werde. Die städtebauliche Entwicklung könne in diesem Fall nicht gesteuert werden, weil die Bebauung im Geviert inhomogen und strukturiert sei, ohne dass zwischen den verschiedenen Straßenzügen differenziert werden könne. Zudem sei das Gebäude W. … Str. …c ein Bezugsbaukörper. Dieser sei kein Ausreißer, da er hinreichendes städtebauliches Gewicht habe und nicht im krassen Widerspruch zur Umgebungsbebauung stehe und sich die Bebauung im Geviert als im Wesentlichen homogen darstelle. Aus der vorhandenen Bebauung lasse sich keine rückwärtige Baugrenze ableiten. Ein Ruhebereich sei im Inneren des Gevierts nicht vorhanden, da auf den unmittelbar an das Vorhabengrundstück angrenzenden Anwesen bis tief in das Geviert hineingebaut werde. Zumindest rufe die geplante Bebauung keine städtebaulichen Spannungen hervor.

22
Die Beklagte beantragt,

23
Klageabweisung.

24
Der Vertreter der Beklagten verweist auf die Begründung des angefochtenen Bescheids.

25
Über die baulichen Verhältnisse auf dem streitgegenständlichen Grundstück sowie in dessen Umgebung hat das Gericht am 13. November 2023 Beweis durch Einnahme eines Augenscheins erhoben. Hinsichtlich der Feststellungen dieses Augenscheins sowie der anschließenden mündlichen Verhandlung wird auf das Protokoll verwiesen.

26
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und dem weiteren Vorbringen der Beteiligten wird auf die Gerichts- und die vorgelegten Behördenakten verwiesen.

Entscheidungsgründe

27
Die zulässige Klage hat nur zum Teil Erfolg. Die Klägerin hat einen Anspruch auf positive Beantwortung der Fragen 1a und 2a des Vorbescheidsantrags vom … Juli 2021 gem. Art. 71 Satz 4, Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 BayBO, da sich das streitgegenständliche Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt (vgl. 1.1). Im Übrigen hat die Klage keinen Erfolg, da sich das streitgegenständliche Vorhaben nach der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in die nähere Umgebung einfügt (vgl. 1.2) und die Fragen nach der Bauweise und dem Maß der baulichen Nutzung daher nicht mehr beantwortet werden müssen (vgl. 1.3), vgl. § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO.

28
1. Der Bauherr kann schon vor Einreichung des Bauantrags zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind, einen Vorbescheid beantragen (Art. 71 Satz 1 BayBO). Gegenstand des Vorbescheids können nur einzelne Vorbescheidsfragen sein. Die gestellten Fragen sind gem. Art. 71 Satz 4 i.V.m. Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 BayBO positiv zu beantworten, wenn sie im Einklang mit den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften stehen. Insoweit stellt der Vorbescheid als feststellender Verwaltungsakt die Vereinbarkeit des Vorhabens mit öffentlichen-rechtlichen Vorschriften, die Gegenstand der Vorbescheidsfragen sind, fest und entfaltet während seiner Geltungsdauer (vgl. Art. 71 Satz 2, 3 BayBO) Bindungswirkung für nachfolgende Baugenehmigungsverfahren.

29
Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich vorliegend hinsichtlich des einfachen, gemäß § 173 Abs. 3 BBauG 1960, § 233 Abs. 3 BauGB übergeleiteten Baulinienplan nach § 30 Abs. 3 BauGB und im Übrigen nach § 34 BauGB. Gem. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Vorhaben 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, d.h. den Rahmen der Umgebungsbebauung wahrt oder bei Überschreitung dieses Rahmens keine städtebaulichen Spannungen hervorruft (vgl. BVerwG, U.v. 26.5.1978 – IV C 9.77 – BVerwGE 55, 369/386 f.).

30
1.1 Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung fügen sich die streitgegenständlichen Wohnhäuser unstreitig in die nähere Umgebung ein, die sowohl nach dem Ergebnis des gerichtlichen Augenscheins als auch unter Betrachtung eines öffentlich zugänglichen Luftbilds („Google Maps“) zumindest überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist. Entgegen der Auffassung der Beklagten, ist das Gericht der Auffassung, dass die Beantwortung der Frage zu der Art der baulichen Nutzung unabhängig von den Fragen zu der überbaubaren Grundstücksfläche, der Bauweise und dem Maß der baulichen Nutzung erfolgen kann (BayVGH, U.v. 14.12.2016 – 2 B 16.1574 – NVwZ-RR 2017, 483). Das Sachbescheidungsinteresse fehlt nicht. Die Frage, ob auf dem Vorhabengrundstück Wohnen zulässig ist, ist unabhängig von der Lage des Baukörpers und dessen Kubatur zu beantworten.

31
1.2 Das Bauvorhaben fügt sich nach der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in die nähere Umgebung ein, da eine faktische hintere Baugrenze der Bebaubarkeit des rückwärtigen Bereichs entgegensteht. Die Fragen 1d und 2d wurden daher zu Recht negativ beantwortet.

32
Die straßenseitige Baugrenze besagt nichts über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Rückgebäuden, insbesondere ist keine dahingehende Festsetzung erfolgt, dass die hinter der Baugrenze liegende Grundstückfläche insgesamt zur Bebauung freigegeben werden sollte (vgl. hierzu: BVerwG, U.v. 12.1.1968 – IV C 167.65 – juris Rn. 17; BayVGH, B.v. 4.9.1984 – 2 CS 84 A.1559 – BayVBl 1984, 726; VG München, U.v. 13.5.2013 – M 8 K 12.2534 – juris Rn. 82 ff.). Ob sich das Bauvorhaben nach der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt, beurteilt sich daher ergänzend nach § 34 Abs. 1 BauGB. Es gibt keinen Grundsatz, wonach eine Hinterlandbebauung von vornherein städtebaulich unerwünscht ist. Es muss vielmehr in jedem Einzelfall geprüft werden, ob sich eine solche Bauweise i.S.d. § 34 BauGB einfügt oder städtebauliche Spannungen hervorruft (BVerwG, B.v. 6.11.1997 – 4 B 172/97 – NVwZ-RR 1998, 539).

33
1.2.1 Maßstabsbildend im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist dabei die Umgebung, insoweit sich die Ausführung eines Vorhabens auf sie auswirken kann und insoweit, als die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst (BVerwG, B.v. 22.09.2016 – 4 B 23.16 – juris Rn. 6). Wie weit diese wechselseitige Prägung reicht, ist eine Frage des Einzelfalls und für jedes Einfügenskriterium des § 34 Abs. 1 BauGB gesondert zu bestimmen (BVerwG, B.v. 13.5.2014 – 4 B 38.13 – juris Rn. 79), wobei der maßgebliche Bereich bei der überbaubaren Grundstücksflache grundsätzlich weniger weit reicht als bei der Art der baulichen Nutzung; im Einzelfall kann dies dazu führen, dass nur wenige, unter Umständen sogar nur zwei Grundstücke den maßgeblichen Rahmen bilden (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).

34
Das in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB verwendete Kriterium „Grundstücksfläche, die überbaut werden soll“ regelt sowohl die konkrete Größe der Grundfläche der baulichen Anlage im Sinne einer absoluten Zahl als auch ihre räumliche Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung (vgl. BVerwG, U.v. 15.4.1987 – 4 B 60/87 – juris Rn. 2; B.v. 16.6.2009 – 4 B 50/08 – juris Rn. 4; BayVGH, B.v. 10.2.2022 – 2 ZB 21.1560 – juris). Zur näheren Konkretisierung kann auf die Begriffsbestimmungen in § 23 BauNVO zur „überbaubaren Grundstücksfläche“ zurückgegriffen werden. Nach § 23 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO kann die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen, die der Baukörper nicht überschreiten darf, und durch Bebauungstiefen festgesetzt werden. Dieses Tiefenmaß, das die rückwärtige Bebauung in der gleichen Weise begrenzt wie eine festgesetzte hintere Baugrenze, ist gemäß § 23 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

grundsätzlich durch eine von der tatsächlichen Straßengrenze ab zu messende Maßzahl zu bestimmen (BVerwG, B.v. 16.6.2009 – 4 B 50.08 – ZfBR 2009, 693). Nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs ist die nähere Umgebung für das Einfügenskriterium der überbaubaren Grundstücksfläche daher regelmäßig auf diejenigen Grundstücke beschränkt ist, die durch die gleiche Erschließungsstraße erschlossen sind (vgl. BayVGH, B.v. 10.2.2022 – 2 ZB 21.1560 – juris Rn. 6). Allerdings schließt dies – bei der Bestimmung der näheren Umgebung notwendigen Einzelfallbetrachtung – nicht aus, nicht nach der jeweiligen Erschließungsstraße zu differenzieren, wenn sich die rückwärtigen Bereiche gegenseitig prägen; dies ist beispielsweise der Fall, wenn die maßgebliche Umgebung derartig unterschiedliche Bebauungstiefen aufweist, dass diese geradezu ineinander „verzahnt“ wirken (vgl. VG München, U.v. 26.10.2015 – M 8 K 14.3339 – juris Rn. 43). Entscheidend bleibt die Betrachtung des Einzelfalls.

35
Dies zugrunde gelegt, wird die nähere Umgebung vorliegend – nach dem Ergebnis des Augenscheins und durch Heranziehung eines amtlichen Lageplans sowie öffentlich zugänglicher Luftbilder – durch die von der W. … Straße erschlossene Bebauung von dem Anwesen W. … Str... …a bis zum Anwesen W. … Str. …c gebildet. Die hier vorzufindende Bebauung weist eine eigenständige, städtebauliche Struktur auf. Die Gebäude auf diesen Grundstücken sind jeweils zur W. … Straße hin orientiert und sind überwiegend an der vorderen Baugrenze situiert. Die Hauptbaukörper reichen vergleichbar tief in den rückwärtigen Bereich (abgegriffen zwischen 13 und 18 m). An die einzeilige Bebauung schließt sich im rückwärtigen Bereich eine begrünte Freifläche an, in der sich keine Hauptbaukörper befinden. Dieser Grünstreifen erstreckt sich über eine Länge von ca. 200 m und ist zwischen 29 m (W. … Str. .....) und 49 m (W. … Str. …c) tief. Die wenigen Nebengebäude können den Eindruck eines zusammenhängenden Grünstreifens nicht hindern. Ein städtebauliches Ordnungsprinzip ist eindeutig ablesbar. Die Vorhabengrundstücke werden maßgeblich durch die begrünte, gärtnerisch genutzte und sich sowohl östlich als auch westlich anschließende Freifläche geprägt.

36
Die südlich anschließende Bebauung entlang des B. …wegs ist nicht Teil der maßgeblichen Umgebung. Die Bebauung entlang des B. …wegs und die Bebauung entlang der W. … Straße stellen zwei unterschiedliche städtebauliche Bereiche mit jeweils einheitlicher, abgrenzbarer Struktur dar. Die Bebauung entlang des B. …wegs weist eine regellose Anordnung der Baukörper auf. Die Gebäude werden nicht wie die Bebauung entlang der W. … Straße, in ähnlichem Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtet, sondern reichen – auch bei einzeiliger Bebauung – teilweise tief in das Geviertsinnere (z.B. B. …weg …, …a). Eine einheitliche, begrünte Freifläche im rückwärtigen Bereich besteht nicht (vgl. insbesondere B. …weg …a/b, ...). Entlang des B. …wegs ist kein städtebauliches Konzept hinsichtlich der Anordnung der Baukörper erkennbar. Der südlich der Vorhabengrundstücke verlaufende Grünstreifen stellt einen klar abgetrennten, rückwärtigen Ruhebereich dar, der die Bebauung entlang der W. … Straße und des B. …wegs voneinander abgrenzt und eine wechselseitige Prägung der gegenüberliegenden Straßenseiten und der südlich anschließenden Bebauung auf die Freifläche ausschließt.

37
1.2.2 Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in die maßgebliche Umgebung ein, da es eine faktische rückwärtige Baugrenze überschreitet.

38
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 und die daraus entstehende Baugrenze zu einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche darf kein bloßes „Zufallsprodukt“ ohne eigenen städtebaulichen Aussagewert sein (vgl. BayVGH, B.v. 3.3.2016 – 15 ZB 14.1542 – juris Rn. 12 m.w.N.). Dies gilt auch bei der Annahme einer die Bebauung beschränkenden maximalen Bebauungstiefe. Bei einer unterschiedlichen Bebauung ohne gemeinsame vordere oder hintere Gebäudeflucht kann eine faktische vordere bzw. rückwärtige Baugrenze nicht angenommen werden (vgl. BayVGH, B.v. 9.9.2013 – 2 ZB 12.1544 – juris Rn. 8). Ob eine rückwärtige Bebauung eines Grundstücks zulässig ist, hängt im Wesentlichen davon ab, in welchem Umfang die den Maßstab bildenden umliegenden Grundstücke eine rückwärtige Bebauung aufweisen (BVerwG, B.v. 12.8.2019 – 4 B 1/19 – juris Rn. 6).

39
Die maßgebliche Umgebung weist vorliegend eine faktische, rückwärtige Baugrenze auf, die in einem Abstand von ca. 18 m zur vorderen Baugrenze hinter der einzeiligen Wohnhausbebauung der W. … Str. …a bis zur W. … Str. …b verläuft. Die Gebäude entlang der W. … Straße weisen eine einheitliche hintere Gebäudeflucht auf. Es lässt sich klar ein städtebauliches Ordnungsprinzip ablesen: Straßenseitig befindet sich eine einzeilige Bebauung durch Hauptbaukörper, die sowohl eine vordere als auch hintere Gebäudeflucht aufweisen, im rückwärtigen Bereich schließt sich ein begrünter Ruhebereich an, der nicht durch Hauptbaukörper bebaut ist. Die Bebauung entlang dieses Bereichs hat schon aufgrund ihres Ausmaßes und ihrer Einheitlichkeit über eine Länge von ca. 200 m städtebauliches Gewicht, sodass es nicht darauf ankommt, dass das Gebäude W. … Str. …c dieses städtebauliche Ordnungsprinzip im Hinblick auf die Freihaltung des rückwärtigen Bereichs nicht einhält. Dieser Baukörper erscheint im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche wegen seiner Lage am Rand der straßenseitigen Bebauung den Gebäuden entlang der T. …straße und des B. …wegs … zugehörig.

40
Zu dem gleichen Ergebnis kommt man, wenn man vorliegend auf die maßgebliche Bebauungstiefe abstellen würde. Diese läge in der maßgeblichen Umgebung bei 18 m (W. … Str. .....) und würde durch die geplanten Einfamilienhäuser überschritten.

41
Selbst wenn man die maßgebliche Umgebung vorliegend auf die gesamte Bebauung, die von der W. … Straße erschlossen wird, erstrecken würde, wäre das Bauvorhaben nach der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig, denn die Bebauung auf dem Grundstück W. Str. …c hat nicht das Gewicht, um eine faktische hintere Baugrenze zu verhindern oder eine prägende Bebauungstiefe vorzugeben. Eine bauliche Anlage als „Fremdkörper“ oder Ausreißer zu qualifizieren, kommt im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche insbesondere dann in Betracht, wenn der zu beurteilende Baukörper nach seiner Lage zur Erschließungsstraße ganz erheblich anders angeordnet ist als alle übrigen Baukörper (OVG LSA, B.v. 7.8.2017 – 2 M 64/17 – juris Rn. 11 m.w.N.). Dem weit in den rückwärtigen Bereich hineinragenden Gebäude W. … Str. …c (60 m ab der vorderen Baugrenze) kommt eine Unikatsstellung in der Bebauungszeile zu. Wegen seiner geringen Größe (eingeschossig mit leicht schrägen Dachgeschoss und knapp 70 m² Grundfläche) hat das Gebäude auch im Hinblick auf sein quantitatives Erscheinungsbild nicht das Gewicht, die Umgebung zu prägen. Es erweckt den Eindruck eines größeren Nebengebäudes. Aufgrund der einheitlichen Bebauung im Hinblick auf die Lage der Baukörper entlang der W. … Straße (vgl. oben), hat dieser Baukörper, der ganz erheblich anders angeordnet ist, nicht das Gewicht die Eigenart der näheren Umgebung zu prägen.

42
1.2.3 Das streitgegenständliche Bauvorhaben würde aufgrund seiner Vorbildwirkung zu städtebaulichen Spannungen führen.

43
Eine Überschreitung des von der Bebauung bisher eingehaltenen Rahmens zieht in der Regel die Gefahr nach sich, dass der gegebene Zustand in negativer Hinsicht in Bewegung und damit in Unordnung gebracht wird (BVerwG, U.v. 15.12.1994 – 4 C 13.93 – juris Rn. 21). Ob eine solche Entwicklung zu befürchten ist, lässt sich nur unter Berücksichtigung der konkreten Eigenart der näheren Umgebung und der konkreten Umstände, die Spannungen hervorrufen können, beantworten. Die lediglich abstrakte Möglichkeit, dass ein Vorhaben Konflikte im Hinblick auf die Nutzung benachbarter Grundstücke auslöst, führt nicht zu städtebaulichen Spannungen, die eine Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 BauGB ausschließt (BVerwG, U.v. 15.12.1994, a.a.O.). Bodenrechtlich beachtliche bewältigungsbedürftige Spannungen werden begründet oder erhöht, wenn das Bauvorhaben die vorhandene Situation in bauplanungsrechtlich relevanter Weise verschlechtert, stört oder belastet und das Bedürfnis hervorruft, die Voraussetzungen für seine Zulassung unter Einsatz der Mittel der Bauleitplanung zu schaffen. Hierfür reicht die mögliche Vorbildwirkung des Vorhabens für andere Bauvorhaben auf Nachbargrundstücken in vergleichbarer Lage aus (vgl. BayVGH, B.v. 3.3.2016 – 15 ZB 14.1542 – juris Rn. 17 m.w.N.).

44
Das Bauvorhaben würde eine Vorbildwirkung für eine durchgehend zweizeilige Bebauung südlich der W. … Straße schaffen. Die Grundstücke in der maßgeblichen Umgebung ließen räumlich alle eine Bebauung in

zweiter Reihe zu. Das Bauvorhaben würde unzweifelhaft als Vorbild für eine solche Nachverdichtung dienen. Dies hätte den Verlust der hier bestehenden Freiflächen zur Folge, ohne dass die Entwicklung bauleitplanerisch geordnet wird. Wie bereits ausgeführt, stellt die Bebauung W. … Str. …c bislang kein Vorbild für eine solche rückwärtige Bebauung dar, sodass mit Verweis auf diese Bebauung städtebauliche Spannungen nicht abgelehnt werden können.

45
1.3 Die Beklagte hat die Fragen nach dem Einfügen des Baukörpers nach dem Maß der baulichen Nutzung (Fragen 1 b/c und 2 b/c) zu Recht nicht bzw. nicht positiv verbeschieden. Eine Vorbescheidsfrage ist nur dann als Einzelfrage zulässig, wenn die Frage unabhängig von den sonst gestellten Fragen beantwortet werden kann (BayVGH, U.v. 14.12.2016 – 2 B 16.1574 – juris Rn. 42). Da außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche überhaupt kein Baukörper zulässig ist, muss die Frage nach dem Maß der baulichen Nutzung (vgl. dazu BayVGH, U.v. 14.12.2016 – 2 B 16.1574 – juris Rn. 42) und auch nach der Bauweise nicht mehr beantwortet werden, da diese untrennbar miteinander verbunden sind. Ob die von der Beklagten negativ beantworteten Fragen zu dem Maß der baulichen Nutzung in der Begründung zutreffend sind, ist daher nicht entscheidungserheblich.

46
2. Die Kostenentscheidung folgt aus § 155 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

47
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung folgt aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.