VG München, Urteil v. 04.12.2023 – M 8 K 22.6288

Titel:

Funktionslosigkeit eines (übergeleiteten) Bebauungsplans in Bezug auf den Bauraum – Einfügen im Rahmen des § 34 BauGB

Normenketten:

BayBO Art. 71
BauGB § 34

Leitsatz:

Erwecken die (vorhandenen) Gebäude allesamt den Eindruck, den Bauraum nicht nur zu überschreiten, sondern vielmehr unabhängig von diesem situiert worden zu sein, sodass die mit einer Bauraumfestsetzung bezweckte Zielsetzung nicht mehr ablesbar ist, ist die entsprechende Festsetzung in einem Bebauungsplan "funktionslos" geworden. Dies gilt insbesondere dann, wenn die tatsächliche Bebauung und die Grundstückszuschnitte die Verwirklichung der durch die Bauraumfestsetzung bezweckten Planung auf Dauer ausschließen. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich insofern nach § 34 BauGB. (Rn. 29 – 31) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Klage auf Erteilung eines Vorbescheids, Einfügen eines Wohnhauses in die nähere Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche (bejaht), Funktionslosigkeit eines übergeleiteten Bebauungsplans (bejaht), Strukturschnitt (verneint), Fällung von Bäumen (Unbestimmtheit von Bauvorlagen)

Fundstelle:

BeckRS 2023, 38440

Tenor

I. Der Vorbescheid vom 28. November 2022 wird hinsichtlich der Beantwortung der Fragen 1 und 2 aufgehoben.

II. Die Beklagte wird verpflichtet, die Fragen 1 und 2 des Vorbescheidsantrags vom 22. Juli 2022 nach PlanNr. ... positiv zu beantworten.

III. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

IV. Die Klägerin hat 1/3, die Beklagte hat 2/3 der Kosten des Verfahrens zu tragen.

V. 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 positive Beantwortung eines von der Beklagten negativ beantworteten Vorbescheidsantrags für das Grundstück FlNr. …, Gem. …, Südliche … 30 (im Folgenden Vorhabengrundstück).

2
Das Vorhabengrundstück liegt im Geviert Südliche …, …straße, …straße und …straße. Durch übergeleiteten Baulinienplan Nr. … vom 18. August 1941 sind zwischen der …straße und der …straße in erster und zweiter Reihe Bauräume durch vordere Baulinien sowie seitliche und rückwärtige Baugrenzen festgesetzt.

3

Vergleiche zur baulichen Situation folgenden – aufgrund des Einscannens eventuell nicht mehr maßstabsgetreuen – Lageplan im Maßstab 1:1.000, der eine Darstellung des Vorhabens enthält:

4
Am 22. Juli 2022 beantragte die Klägerin die Erteilung eines Vorbescheids für den Neubau eines Wohngebäudes mit Tiefgarage nach PlanNr. … Die Planung sieht die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer Grundfläche im Erdgeschoss von 254 m² und eines 642 m² großen Untergeschosses vor. Geplant ist ein zweigeschossiger Baukörper, der über einer Breite von 17 m zusätzlich über ein ausgebautes Dachgeschoss verfügt. Im Vorbescheidsantrag stellte die Klägerin folgende Fragen:

5
1. Ist das Bauvorhaben in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche planungsrechtlich zulässig, wenn die nachfolgende Befreiung erteilt wird: Kann eine Befreiung von dem übergeleiteten Baulinienplan den dort festgesetzten Baulinien und Baugrenzen durch ein Abrücken im Norden und ein Überschreiten im Süden und Westen erteilt werden?

6
2. Ist das Bauvorhaben in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich zulässig?

7
3. Wird für die notwendige Fällung der Bäume Nrn. 5,16, 24 und 27 eine Fällgenehmigung erteilt werden?

8
Mit Bescheid vom 28. November 2022 verbeschied die Beklagte den Vorbescheidsantrag. Prägend für das Antragsgrundstück sei der rückwärtige Bereich des Quartiers zwischen …straße, …straße und …straße. Die straßenbegleitende Bebauung unmittelbar an der Südlichen … sei planungsrechtlich nicht prägend für das Antragsgrundstück. Dieser Bereich, der auch dem Ensembleschutz unterliege, weise eine eigenständige Bebauungsstruktur auf. Insbesondere orientiere sich die Bebauung zum Kanal, sodass ein Strukturschnitt zur rückwärtigen Bebauung erkennbar sei. Das Quartier kennzeichne sich städtebaulich durch freistehende, überwiegend zweigeschossige Wohnhäuser und weise eine charakteristisch hohe Begrünung und wertvollen Baumbestand auf. Die Frage 1 wurde negativ beantwortet. Zwar würden die im rückwärtigen Bereich des Quartiers festgesetzten Bauräume von den vorhandenen Bestandsgebäuden überwiegend nicht eingehalten. Allerdings folge die Bestandsbebauung hinsichtlich des Situierung der Baukörper auf den jeweiligen Grundstücken einer gewissen städtebaulichen Regelmäßigkeit. Das Vorhaben weiche in erheblichen Maße von dieser städtebaulichen Regelmäßigkeit, insbesondere von der festgesetzten Baulinien im Norden ab und füge sich daher nicht in die Eigenart der hier prägenden näheren Umgebung ein. Eine Befreiung könne nicht in Aussicht gestellt werden, da die Abweichung städtebaulich nicht vertretbar und auch mit öffentlichen Belangen (Baumschutz) nicht vereinbar sei. Auch Frage 2 des Vorbescheids wurde negativ beantwortet. Einziger Bezugsfall für die geplante Grundfläche sei die …straße 21. Dieser Bezugsfall verfüge jedoch nur über zwei Geschosse mit Flachdach. Das geplante Vorhaben wirke dagegen dreigeschossig. Frage 3 werde daher nicht beantwortet.

9
Mit Schriftsatz der Bevollmächtigten der Klägerin vom 16. Dezember 2022 erhob die Klägerin Klage zum Bayerischen Verwaltungsgericht München. Sie beantragt,

10
Die Beklagte wird unter Aufhebung des Bescheids vom

11
28.11.2022, Az.: …, verpflichtet, der

12
Klägerin den beantragten Vorbescheid, eingegangen bei der

13
Beklagten am 22.07.2022, zu erteilen.

14

Die Bevollmächtigten der Klägerin führten mit Schriftsätzen vom 16. Dezember 2022 und 27. November 2023 im Wesentlichen aus, das Bauvorhaben füge sich nach der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung ein. Der übergeleitete Baulinienplan sei jedenfalls im Blockinnern des Straßengevierts wegen Funktionslosigkeit unwirksam geworden, weil im Blockinnern sämtliche Gebäude der näheren Umgebung außerhalb der Baufenster lägen. Keine einzige Baulinie innerhalb des Gevierts werde eingehalten. Auch die Baugrenzen würden sämtlich überschritten. Der übergeleitete Baulinienplan entfalte im Blockinnern keinerlei Prägung mehr. Selbst wenn man eine Funktionslosigkeit des übergeleiteten Baulinienplans verneine, bestehe ein Anspruch auf Erteilung einer Befreiung von den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen. Dieser Anspruch ergebe sich aus dem Gleichheitsgrundsatz verbunden mit dem Grundsatz der Selbstbindung der Verwaltung aufgrund der bisherigen Verwaltungspraxis. Die maßgebliche Umgebung für das Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung stelle das Geviert dar. Ein klarer Strukturschnitt oder sonstige planungsrechtliche Besonderheiten, die im Geviert als trennende Elemente gedeutet werden könnten, seien nicht erkennbar. Das Straßengeviert sei hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung von einer durchweg heterogenen Bebauung geprägt. Es sei sowohl von massiven Baukörpern als auch kleineren Einfamilienhäusern durchmischt. Die straßenseitige Bebauung entlang der Südlichen … sei nicht deutlich dichter. In einer solchen städtebaulichen Situation bedürfe es klarer Abgrenzungskriterien, die nicht lediglich an der Begrünung festgemacht werden können. Bezugsfälle für das Bauvorhaben seien die unmittelbar nördlichen Gebäude Südliche … 29, Südliche … 32 sowie Südliche … 37. Es bestehe zudem ein Anspruch auf Erteilung einer Fällgenehmigung für die Bäume Nrn. 5, 16, 24 und 27. Das Bauvorhaben stelle bereits die flächenoptimierteste Ausgestaltung des Vorhabens dar. Es seien verschiedene Varianten zur Lage des Untergeschosses ausgearbeitet worden. Hierbei seien auch mögliche Verschiebungen als auch Modifikationen des Untergeschosses geprüft worden. Diese Variantenprüfung sei zu dem Ergebnis gekommen, dass durch eine anderweitige Verschiebung des Untergeschosses der Eingriff in den Baumbestand nicht minimiert werden könne. Auch zumutbare Modifikationen des Bauvorhabens führten zu keinem anderen Ergebnis. Das Untergeschoss werde bereits vollständig unter dem Gebäude geplant, um eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme zu vermeiden. Zudem werde durch die Planung des Pools im Untergeschoss eine Flächeninanspruchnahme möglichst minimiert. Eine Erhaltung des Baumbestandes wäre ausschließlich durch eine erhebliche Reduzierung und Einschränkung des Baurechts möglich, die die Rechtsprechung gerade nicht fordere. Das Ermessen sei auf Null reduziert.

15
Die Beklagte beantragt

16
die Klage abzuweisen.

17
Das Vorhaben sei hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Entgegen der Ansicht der Klägerin könne nicht von einer Funktionslosigkeit des Baulinienplans ausgegangen werden. Das Bauliniengefüge sei im überwiegenden Geltungsbereich des Baulinienplans noch weitgehend intakt und eingehalten. Einzelne Befreiungen, wie insbesondere auf einzelnen westlich gelegenen Nachbargrundstücken, seien aufgrund des hier speziellen Grundstückszuschnitts sowie vor dem Hintergrund des durch die Verschiebung der Baukörper ermöglichten Baumerhalts erteilt worden. Im Geviert sowie im restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans entstehe jedoch durch die Erteilung dieser Befreiungen nicht allgemein ein Zustand, der eine Verwirklichung der Festsetzungen des Baulinienplans grundsätzlich auf allen Grundstücken auf unabsehbare Zeit ausschließe. Die Festsetzung diene weiterhin der Freihaltung von begrünten Freiflächen außerhalb der festgesetzten Baulinien. Das Ziel der Festsetzung sei damit weiterhin erreichbar, da die Verwirklichung der städtebaulich vorgesehenen Struktur und Zielsetzungen weiterhin verwirklichbar sei. Die erforderliche Befreiung könne nicht in Aussicht gestellt werden. Das Vorhaben finde in der prägenden Umgebung kein Vorbild hinsichtlich des Nutzungsmaßes. Entlang der Südlichen … sei vom Maß der Nutzung eine deutlich dichtere Bebauung entlang des Kanals vorhanden, die sich vom hinteren inneren Bereich des Gevierts städtebaulich abgrenze. Zwischen der vorderen Reihe und dem übrigen Geviert sei eine dichte Begrünung vorhanden, welche die Zäsurwirkung verstärke. Die inneren Grundstücke seien hier zudem dadurch gekennzeichnet, dass diese durch schmale Zufahrten von der Südlichen … in zweiter Reihe erschlossen würden. Ein den Vordergebäuden entlang der Straße vergleichbares Nutzungsmaßes sei insofern im hinteren Bereich einheitlich nicht vorhanden. Die

Frage bezüglich der Erteilung der Fällgenehmigung sei im Vorbescheidsverfahren nicht zulässig, da eine Erteilung der Fällgenehmigung von einem insgesamt genehmigungsfähigen Vorhaben abhängig sei.

18
Über die baulichen Verhältnisse auf dem streitgegenständlichen Grundstück sowie in dessen Umgebung hat das Gericht am 4. Dezember 2023 Beweis durch Einnahme eines Augenscheins erhoben. Hinsichtlich der Feststellungen dieses Augenscheins sowie der anschließenden mündlichen Verhandlung wird auf das Protokoll verwiesen.

19
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und dem weiteren Vorbringen der Beteiligten wird auf die Gerichts- und die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

20
Über die Sache konnte die Berichterstatterin als Einzelrichterin entscheiden, da die Beteiligten hiermit einverstanden waren, § 87a Abs. 2, 3 VwGO.

21
Die zulässige Klage hat teilweise Erfolg. Die negative Beantwortung der Fragen 1 und 2 im Vorbescheid vom 28. November 2022 nach PlanNr. … ist rechtswidrig und verletzt die Klägerin in ihren Rechten, weil ihr ein Anspruch auf eine positive Beantwortung zusteht (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO) (hierzu 1.). Hinsichtlich der Frage 3 ist die Klage abzuweisen, da die Klägerin weder ein Anspruch auf Erteilung der Fällgenehmigung noch auf erneute Entscheidung hierüber hat (vgl. § 113 Abs. 5 Satz 1 und 2 VwGO) (hierzu 2.).

22
Der Bauherr kann schon vor Einreichung des Bauantrags zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid beantragen (Art. 71 Satz 1 BayBO). Gem. Art. 71 Satz 4 i.V.m. Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 BayBO ist ein positiver Vorbescheid zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben, soweit seine Zulässigkeit abgefragt wurde, keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. 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.

23
1. Das Bauvorhaben fügt sich nach der überbaubaren Grundstücksfläche (1.1) und dem Maß der baulichen Nutzung (1.2) in die maßgebliche Umgebung ein.

24
1.1 Das streitgegenständliche Bauvorhaben vermag sich im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einzufügen, da der übergeleitete Baulinienplan, der hier in erster und zweiter Reihe zur Südlichen … Bauräume durch Baulinien und Baugrenzen festsetzt, zwischen der …straße und der …straße funktionslos geworden und daher unwirksam ist und das Bauvorhaben sich nach § 34 Abs. 1 BauGB in die nähere Umgebung einfügt.

25
Eine bauplanerische Festsetzung – auch eine solche eines nach § 173 Abs. 3 BBauG und § 233 Abs. 3 BauGB übergeleiteten Bebauungsplans (vgl. BVerwG, B.v. 17.2.1997 – 4 B 16.97 – juris Rn. 3, 4; B.v. 24.4.1998 – 4 B 46.98 – juris Rn. 7; B.v. 9.10.2003 – 4 B 85/03 – juris Rn. 9; BayVGH, U.v. 11.9.2003 – 2 B 00.1400 – juris Rn. 14) – tritt wegen Funktionslosigkeit außer Kraft, wenn und soweit die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der ihre Verwirklichung aus objektiver Sicht auf unabsehbare Zeit ausschließt und die Erkennbarkeit dieser Tatsache einen Grad erreicht hat, der einem dennoch in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt (grundlegend BVerwG, U.v. 29.4.1977 – IV C 39.75 – juris Leitsatz und Rn. 35; B.v. 9.10.2003 – 4 B 85/03 – juris Rn. 8; BayVGH, U.v. 11.9.2013 – 2 B 00.1400 – juris Rn. 14; B.v. 25.9.2013 – 15 ZB 11.2302 – juris Rn. 7; B.v. 11.3.2020 – 2 ZB 17.548 – Umdruck Rn. 5). Die bloße Absicht der Gemeinde, künftig eine geänderte Plankonzeption zu verfolgen, reicht hierfür ebenso wenig aus (vgl.

BVerwG, U.v. 17.6.1993 – 4 C 7/91 – juris Rn. 19) wie bloße Zweifel an der Verwirklichungsfähigkeit der Festsetzung (vgl. BayVGH, B.v. 13.2.2014 – 9 CS 13.2143 – juris Rn. 14). Entscheidend ist, ob die jeweilige Festsetzung überhaupt noch geeignet ist, zur städtebaulichen Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen wirksamen bzw. sinnvollen Beitrag zu leisten (vgl. BVerwG, B.v. 17.2.1997 – 4 B 16.97 – juris Rn. 4; B; BayVGH, U.v. 11.9.2013 – 2 B 00.1400 – juris Rn. 14; vgl. BayVGH, B.v. 11.3.2020 – 2 ZB 17.548 – Umdruck Rn. 5). Die Planungskonzeption, die einer Festsetzung zugrunde liegt, wird nicht schon dann sinnlos, wenn sie nicht mehr überall im Plangebiet umgesetzt werden kann. Erst wenn die tatsächlichen Verhältnisse vom Planinhalt so massiv und so offenkundig abweichen, dass der Bebauungsplan insoweit eine städtebauliche Gestaltungsfunktion unmöglich zu erfüllen vermag, kann von einer Funktionslosigkeit die Rede sein. Dies setzt voraus, dass die Festsetzung unabhängig davon, ob sie punktuell durchsetzbar ist, bei einer Gesamtbetrachtung die Fähigkeit verloren hat, die städtebauliche Entwicklung noch in einer bestimmten Richtung zu steuern (vgl. BVerwG, B.v. 17.2.1997 – 4 B 16.97 – juris Rn. 4; B.v. 6.6.1997 – 4 NB 6/97 – juris Rn. 10; U.v. 3.12.1998 – 4 CN 3/97 – juris Rn. 22; B.v. 9.10.2003 – 4 B 85/03 – juris Rn. 8).

26
Die strengen Voraussetzungen, die an das Funktionsloswerden von bauleitplanerischen Festsetzungen zu stellen sind, sind vorliegend erfüllt.

27
Die Festsetzung kann in diesem Teilbereich des Bebauungsplans keinen wirksamen und sinnvollen Beitrag mehr zur städtebaulichen Ordnung leisten. Dieser Bauraumfestsetzung liegt erkennbar die Planungskonzeption zugrunde, durch vordere Baulinien und hintere Baugrenzen die Anordnung der Baukörper auf einer Gebäudeflucht und durch seitliche Baugrenzen das Herstellen eines abgestimmten, harmonischen Erscheinungsbilds zu bewirken. Durch die Bauraumfestsetzung war zudem die Schaffung von einheitlichen, begrünten Freiflächen beabsichtigt.

28
Wie sich aus dem gerichtlichen Augenschein und dem Lageplan ergibt, ist diese städtebauliche Konzeption in diesem Teilbereich nicht mehr ablesbar. Die tatsächlich vorhandene Bebauung weicht erheblich von den Festsetzungen ab.

29
Die Gebäude, die direkt an der Südlichen … liegen, halten die festgesetzten Bauräume nicht ein. Sie werden zwar einheitlich an der vorderen Baulinie errichtet, weichen jedoch erheblich von den rückwärtigen und seitlichen Baugrenzen ab. Die Baukörper sind teilweise deutlich größer als dies von der bauleitplanerischen Festsetzung beabsichtigt war (s. insbesondere Südliche … 32). Auch die drei Gebäude in zweiter Reihe zur Südlichen … wurden weder an der vorderen Baulinie errichtet, noch halten die Gebäude die hintere oder seitliche Baugrenze ein. Das Gebäude Südliche … 35 liegt mittig zwischen den festgesetzten Bauräumen; die tatsächliche Bebauung und der festgesetzte Bauraum überschneiden sich nur marginal. Auch die Grundfläche des Gebäudes Südliche … 36 liegt zur Hälfte außerhalb des Bauraums. Das Bestandsgebäude auf dem Vorhabengrundstück ist nicht an der vorderen Baulinie errichtet und hält auch die rückwärtige Baugrenze nicht ein. So erwecken die Gebäude allesamt den Eindruck, den Bauraum nicht nur zu überschreiten, sondern vielmehr unabhängig von diesem situiert worden zu sein. Die mit der Bauraumfestsetzung bezweckte Zielsetzung ist nicht mehr ablesbar. Die tatsächliche Bebauung und die Grundstückszuschnitte in zweiter Reihe zur Südlichen … schließen die Verwirklichung der durch die Bauraumfestsetzung bezweckten Planung auf Dauer aus.

30
Der Einwand der Beklagten, die Bauraumfestsetzung habe weiterhin den Zweck, begrünte Freiflächen freizuhalten, verfängt nicht. Auf den Grundstücken Südliche … 36 und 30 ragen die Hauptbaukörper tief in den südlichen Bereich. Der Umstand, dass hier weiterhin große Freiflächen verbleiben, ist durch die Größe der Baukörper verursacht. Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche leisten hierzu keinen Beitrag.

31
Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich daher nach § 34 Abs. 1 BauGB. Faktische Baulinien oder Baugrenzen sowie eine prägende Bebauungstiefe, die dem Vorhaben entgegenstünden, existieren nicht. Wenn man zugrunde legt, dass die maßgebliche Umgebung für das Einfügen nach der überbaubaren

Grundstücksfläche vorliegend durch die Bebauung, die von der Südlichen … erschlossen wird (vgl. hierzu: BayVGH, B.v. 10.2.2022 – 2 ZB 21.1560 – juris Rn. 6), gebildet wird, lassen sich weder prägende Bebauungstiefen noch faktische rückwärtige Baugrenzen ablesen. Die Gebäude sind nicht auf einer Gebäudeflucht angeordnet, sondern reichen – wie bereits ausgeführt – tief in den rückwärtigen Bereich. Die von der Beklagten angeführte städtebauliche Regelmäßigkeit der Bauraumüberschreitung, die sinnvollerweise nur Relevanz für die Frage haben kann, ob sich aus der tatsächlichen Bebauung eine faktische Baugrenze oder Baulinie ergibt, kann das Gericht nicht erkennen.

32
1.2 Die Klägerin hat einen Anspruch auf die positive Beantwortung von Frage 2 des Vorbescheidsantrags vom 22. Juli 2022.

33
Maßgeblicher Beurteilungsrahmen für das Vorhaben ist die Eigenart der näheren Umgebung. Berücksichtigt werden muss die Umgebung zum einen 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. Welcher Bereich als „nähere Umgebung“ anzusehen ist, hängt davon ab, inwieweit sich einerseits das geplante Vorhaben auf die benachbarte Bebauung und andererseits sich diese Bebauung auf das Baugrundstück prägend auswirken (BayVGH, U.v. 18.7.2013 – 14 B 11.1238 – juris Rn. 19 m.w.N.). Wie weit diese wechselseitige Prägung reicht, ist eine Frage des Einzelfalls. Die Grenzen der näheren Umgebung lassen sich nicht schematisch festlegen, sondern sind nach der städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist. Bei einem inmitten eines Wohngebiets gelegenen Vorhaben kann als Bereich gegenseitiger Prägung in der Regel das Straßengeviert und die gegenüberliegende Straßenseite angesehen werden (vgl. 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).

34
Die nähere Umgebung ist für jedes der in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgeführten Zulässigkeitsmerkmale gesondert zu ermitteln, weil die prägende Wirkung der jeweils maßgeblichen Umstände unterschiedlich weit reichen kann (BVerwG, B.v. 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 dem Nutzungsmaß und der überbaubaren 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.).

35
Dies zugrunde gelegt, wird die nähere Umgebung für die Beurteilung des Einfügens nach dem Maß der baulichen Nutzung nach den Feststellungen im gerichtlichen Augenschein und unter Heranziehung öffentlich zugänglicher Luftbilder („G. M.“) vorliegend durch das Geviert, das durch die Südliche … im Norden, die …straße im Westen, die …straße im Süden und die …straße im Osten begrenzt ist, gebildet. Im gerichtlichen Augenschein konnte eine gegenseitige Prägung der im Geviert bestehenden Bebauung wahrgenommen werden.

36
Auch die Bebauung entlang der Südlichen … (Südliche … 29 bis 40) gehört zu der maßgeblichen Umgebung. Eine Zäsur zwischen der Bebauung in erster und zweiter Reihe zur Südlichen … konnte im gerichtlichen Augenschein und bei Betrachtung öffentlich zugänglicher Luftbilder (G. M.) nicht festgestellt werden. Eine Ausnahme von dem Grundsatz, dass sich die Bebauung innerhalb des Gevierts wechselseitig prägt, ist nur dann gerechtfertigt, wenn innerhalb des Quartiers unterschiedliche Bau- und Nutzungsstrukturen vorhanden sind, die sich auch klar voneinander trennen lassen (BayVGH, B.v. 19.4.2017 – 9 ZB 15.1590 – juris Rn. 5). Die Baustruktur entlang der Südlichen … grenzt sich nicht in einem Maße von der Bebauung im rückwärtigen Bereich ab, die die Annahme eines Strukturschnitts rechtfertigen würde. Die straßenseitigen Gebäude weisen keine durchgehende größere Grundfläche und Geschossigkeit, als die Gebäude im von der Straße abgewandten Bereich auf. Die Gebäude Südliche … 39/40 und 34, die entlang des Kanals situiert sind, sind hinsichtlich ihrer Geschossigkeit und Grundfläche mit den Gebäuden …str. 32/34 und …str. 9/11, die im rückwärtigen Bereich liegen, vergleichbar. An einer durchgehend großmaßstäblicheren Bebauung in erster Reihe entlang der Südlichen … fehlt es daher. Auch die Bebauung im rückwärtigen Teil des Gevierts ist nicht homogen: Im gerichtlichen Augenschein konnten

Gebäude mit unterschiedlicher Grundfläche festgestellt werden, die ein- bis dreigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss sind. Die Bebauung ist hier nicht durchgängig kleinteiliger. Wie bereits ausgeführt, sind die Gebäude …str. 9 und 11 zum rückwärtigen Grundstückbereich hin ebenfalls dreigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Geviert wird auch nicht durch eine durchgängig niedrigere Bebauungsdichte geprägt (s. beispielsweise …str. 21a-31). Eine Homogenität innerhalb der von der Beklagten gebildeten Bebauungskomplexe besteht nicht. Eine Zäsur ist nicht erkennbar und kann daher auch nicht durch hier bestehende begrünte Freiflächen verstärkt oder begründet werden.

37
In diese maßgebliche nähere Umgebung fügt sich das Vorhaben nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ein.

38
Bezüglich des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung ist auf die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu ihrer Umgebungsbebauung abzustellen. Das Vorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es in der näheren Umgebung Referenzobjekte gibt, die bei einer wertenden Gesamtbetrachtung von Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bebauung auch nach dem Verhältnis zur Freifläche, vergleichbar sind (vgl. BVerwG, U.v. 8.12.2016 – 4 C 7.15 – juris Leitsatz 2, Rn. 20, B.v. 14.3.2013 – 4 B 49.12 – juris Rn. 5; B.v. 3.4.2014 – 4 B 12.14 – juris Rn. 3; BayVGH, B.v. 14.2.2018 – 1 CS 17.2496 – juris Rn. 13). Auf die Maßbestimmungsfaktoren Grundfläche, Geschosszahl und Höhe ist kumulierend abzustellen. Nur so kann gewährleistet werden, dass keine Baulichkeiten entstehen, die in ihrer Dimension kein Vorbild in der näheren Umgebung haben (vgl. BVerwG, U.v. 8.12.2016 – 4 C 7/15 – juris Rn. 20).

39
Das geplante Bauvorhaben findet wohl schon in dem Anwesen …str. 32/34 (Grundfläche nach dem GeoAtlas ca. 255 m², zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss) ein Vorbild. Das Bauvorhaben bleibt hinsichtlich seiner Kubatur aber jedenfalls hinter den Gebäuden Südliche … 32 und 27 zurück. Diese Gebäude sind beide dreigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und weisen eine größere Grundfläche auf. Auch hinsichtlich des Maßbestimmungsfaktors des Verhältnisses von bebauter zu unbebauter Fläche, das anders als die übrigen Bezugsgrößen nicht kumulativ anzuwenden ist (vgl. VG München, U.v. 22.1.2018 – M 8 K 16.3662 – juris Rn. 47), wahrt das klägerische Vorhaben den Rahmen der Umgebungsbebauung. Die hier aufgrund unterschiedlicher Grundstücksgrößen zu betrachtenden Gebäudeabstände (vgl. hierzu VG München, U.v. 9.11.2020 – M 8 K 20.2917 – juris Rn. 45 f.) sind vor allem im südwestlichen Bereich des Gevierts geringer. Eine neue Bebauungsdichte entsteht nicht.

40
2. Die Klägerin hat jedoch keinen Anspruch die Erteilung der Fällungsgenehmigungen oder erneute Entscheidung über Frage 3 des streitgegenständlichen Vorbescheidsantrags.

41
Da gem. Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG eine nach der Baumschutzverordnung der Beklagten erforderliche Gestattung durch eine Baugenehmigung ersetzt wird, ist die Baumschutzverordnung der Beklagten gem. Art. 59 Satz 1 Nr. 3 BayBO auch im Prüfungsumfang der Baugenehmigung enthalten und damit auch zulässiger Gegenstand einer Vorbescheidsfrage nach Art. 71 Satz 1 BayBO.

42
Nach § 3 Abs. 1 BaumschutzV ist es verboten, geschützte lebende Gehölze ohne Genehmigung der Beklagten zu entfernen, zu zerstören oder zu verändern. Nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 BaumschutzV kann das Entfernen, Zerstören oder Verändern geschützter Gehölze auf Antrag genehmigt werden, wenn aufgrund anderer Rechtsvorschriften ein Anspruch auf die Genehmigung eines Vorhabens besteht, dessen Verwirklichung ohne eine Entfernung, Zerstörung oder Veränderung von Gehölzen nicht möglich ist.

43
Gesichtspunkte des Baumschutzes treten dabei grundsätzlich hinter einem gegebenen Baurecht zurück. Dies gilt jedoch nicht uneingeschränkt. Können zum Beispiel durch eine vertretbare Verschiebung oder Modifikation des Baukörpers Bäume erhalten werden, die unter dem Schutz einer Baumschutzverordnung stehen, kann es geboten sein, hiervon im Interesse der Erhaltung der Bäume Gebrauch zu machen (BayVGH, U.v. 10.7.1998 – 2 B 96.2819 – juris Rn. 31; VG München, U.v. 18.3.2013 – M 8 K 12.3075 –

juris Rn. 39). Ein Ausnahmefall in diesem Sinn ist damit an zwei Voraussetzungen geknüpft. Auf einer ersten Stufe ist zu beurteilen, ob die Verschiebung oder Modifikation des Baukörpers vertretbar, mithin dem Bauherrn zumutbar ist. Diese Beurteilung ist anhand einer wertenden Betrachtung der Umstände des konkreten Einzelfalles vorzunehmen. Nur wenn die erste Frage zu bejahen ist, ist auf einer zweiten Stufe zu überprüfen, ob eine solche Verschiebung oder Modifikation des Baukörpers dazu führt, dass geschützte Bäume auch tatsächlich erhalten werden können (VG München, U.v. 18.3.2013 – M 8 K 12.3075 – juris Rn. 40).

44
Da gemäß Art. 71 Satz 4 i.V.m. Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO ein Vorbescheid nur zu erteilen ist, aber gleichzeitig als gebundene Entscheidung auch nur dann erteilt werden darf, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind, setzt die Erteilung eines Vorbescheids voraus, dass das Bauvorhaben auf der Grundlage des Vorbescheidsantrags und der Bauvorlagen (Art. 64 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 BayBO) am Maßstab der heranzuziehenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften geprüft werden kann. Denn Art. 64 Abs. 2 Satz 1 BayBO bestimmt, dass mit dem Bauantrag alle für die Beurteilung des Vorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen sind. Der Bauantrag muss bestimmt und eindeutig sein. Wenn sich herausstellt, dass die Bauvorlagen als Entscheidungsgrundlage für den Vorbescheid ungeeignet sind, darf die Behörde auf Klage des Bauherrn hin nicht zur Erteilung des Vorbescheids verpflichtet werden (vgl. Gaßner/Reuber, in: Busse/Kraus, BayBO, Stand: August 2023, Art. 64 Rn. 80; VG München, B.v. 28.11.2017 – M 8 SN 17.4766 – juris Rn. 57; BayVGH, B.v. 26.9.2002 – 26 ZB 99.1925 – juris Rn. 9).

45
Anhand der streitgegenständlichen Bauvorlagen kann nicht beurteilt werden, ob der Klägerin eine Verschiebung und Modifikation des Baukörpers mit Erhalt einer oder mehrerer der geschützten Bäume zugemutet werden kann. Ohne Angabe der geplanten Wohneinheiten kann nicht beurteilt werden, welcher Stellplatzbedarf für die geplante Nutzung angemessen ist.

46
Gegenstand der gerichtlichen Überprüfung ist der Vorbescheidsantrag vom 22. Juli 2022 nach PlanNr. … In dem 642 m² großen Untergeschoss sind neben einem Pool, einem Wellnessbereich sowie Keller-, Technik- und Lagerräumen auch sechs Stellplätze geplant. Dies führt dazu, dass das Untergeschoss einen Großteil des Vorhabengrundstücks unterbaut und daher die Fällung der Bäume im Nordwesten, Nordosten und Süd (-westen) bedingt. Das Untergeschoss geht in seiner Größe erheblich über die geplante Grundfläche des Erdgeschosses hinaus. Sollte es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um ein Einfamilienhaus handeln, ist es der Klägerin zumutbar, die Anzahl der Stellplätze zu reduzieren und hierdurch einen Baum oder Bäume, die zur Fällung beantragt wurden, zu erhalten. Zudem wäre es selbst bei Beibehaltung der Größe der Tiefgarage zumutbar, die Tiefgarage nach Osten hin so zu verschieben und ggf. den viereckigen Grundstückszuschnitt so anzupassen, dass der Baum Nr. 24 erhalten werden kann.

47
3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 155 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

48
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. § 709 ZPO.