

Titel:

Vorbescheid für Einfamilienhaus

Normenketten:

VwGO § 88, § 113 Abs. 5 S. 1

BayBO Art. 59, Art. 71

BauGB § 34, § 35

BauNVO § 16

Leitsätze:

1. Ein gestellter Vorbescheidsantrag ist, auch wenn ein Vorhaben nicht hinsichtlich aller vier in § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB genannten bauplanungsrechtlichen Hauptkriterien (Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche) ausreichend bestimmt beschrieben ist, so auszulegen, dass nur das geprüft werden soll, in Bezug auf welches das Vorhaben jedenfalls ausreichend bestimmt ist. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)

2. Gebäude, die üblicherweise nur vorübergehend genutzt werden, wie etwa Wochenendhäuser, können ihre Umgebung nur ausnahmsweise städtebaulich mitprägen. Ausschlaggebend ist, ob die bauliche Anlage ihren Teil dazu beitragen kann, den Maßstab für die nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässige Fortentwicklung eines Ortsteils zu bilden. Ob diese Voraussetzung erfüllt ist, ist im Einzelfall zu entscheiden. Kleine Wochenendhäuser erfüllen in aller Regel nicht die Voraussetzungen einer Bebauung im dargelegten Sinn; größere können hingegen einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil bilden. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)

3. Eine tatsächlich beendete bauliche Nutzung verliert jedenfalls dann ihre mitbestimmende Kraft, wenn sie endgültig aufgegeben ist und nach der Verkehrsauffassung nicht mehr mit ihr gerechnet werden kann. (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

erfolgreiche Verpflichtungsklage auf Erteilung eines Vorbescheides, Auslegung bei nicht ausreichend bestimmter Beschreibung des Vorhabens in Bezug auf alle in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB genannten bauplanungsrechtlichen Hauptkriterien dahingehend, dass nur das geprüft werden soll, hinsichtlich dessen das Vorhaben ausreichend bestimmt beschrieben ist, einzelne Fragen des Maßes der baulichen Nutzung, hier Geschosshöhe, Abgrenzung Innen-, Außenbereich, zur prägenden Wirkung eines Wochenendhauses (Abmessung rund 10 m x 7 m mit Anbau von ca. 3 m x 2 m), zur optischen Wahrnehmbarkeit einer stark eingewachsenen Bebauung, Prioritätsprinzip – Zeitpunkt der Einreichung vollständiger Bauunterlagen entscheidend, heranrückende Wohnbebauung, Emissionen durch Pferdekoppel

Tenor

1. Der Bescheid des Landratsamtes ... vom 23. November 2023 wird aufgehoben.
2. Der Beklagte wird verpflichtet, dem Kläger den beantragten Vorbescheid zu erteilen.
3. Der Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens ausgenommen der außer- gerichtlichen Kosten der Beigeladenen, die diese selbst trägt. Das Urteil ist insoweit vorläufig vollstreckbar.
4. Der Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe der festgesetzten Kosten abwenden, wenn nicht der Kläger Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Der Kläger begehrt die Erteilung eines Vorbescheides hinsichtlich der Errichtung eines Einfamilienhauses.

2

Der Kläger ist Eigentümer der in der Gemeinde ..., Ortsteil ..., liegenden Grundstücke mit den FINrn. 274/1 und 274/5, Gemarkung ... (Vorhabengrundstücke). Nördlich und westlich der Vorhabengrundstücke, entlang

der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straße „...“, findet sich Wohnbebauung sowie landwirtschaftliche Bebauung. Die direkt nördlich der Vorhabengrundstücke liegende FINr. 274/2, ..., steht ebenfalls im Eigentum des Klägers und ist mit einem vom Kläger selbst bewohnten Einfamilienhaus bebaut. Das südlich der Vorhabengrundstücke liegende Grundstück FINr. 274/3 ist mit einem Wochenendhaus bebaut. Nordöstlich der Vorhabengrundstücke, in rund 85 m Entfernung, befindet sich ein Pferdehof, die „...“, auf dem auch Kurse angeboten werden (FINr. 271, ...*). Zum Pferdehof gehört die westlich der Vorhabengrundstücke liegende FINr. 272 (Wiese). Ein Bebauungsplan existiert nicht.

3

Der Kläger beantragte mit Bauantrag vom 27. April 2023 (Eingang bei der beigeladenen Gemeinde ... am 28. April 2023, Eingang beim Landratsamt ... am 22. Mai 2023) die Erteilung eines Vorbescheides zu einer Bebauung der Vorhabengrundstücke mit einem freistehenden Einfamilienhaus. Nach der beigefügten Anlage zum Antrag auf Bauvorbescheid soll das Gebäude zur FINr. 274/2 hin einen Abstand von 3 m, zur FINr. 274/3 die gesetzlich vorgeschriebene Abstandsfläche, zur FINr. 272 einen Abstand von 3 m und zur Straße ... die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen einhalten. Der Garten soll zur Süd-/Südwestseite ausgerichtet sein. Entlang der Straße sei die Anlage eines Frestellplatzes bzw. Carports, gepflastert mit durchlässigem Material (Kopfsteinpflaster analog FINr. 274/2), vorgesehen. Der First des Gebäudes solle im 90 Grad-Winkel zur Straße verlaufen. Die südliche Hauswand werde eine „Linie“ zur Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite – ... nicht überschreiten. Die Masse soll deutlich geringer ausfallen als dort. Das Gebäude soll vergleichbar dem Einfamilienhaus auf der FINr. 274/2 gestaltet sein, nämlich eingeschossig, nicht unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss, 45 Grad Dachneigung. Die optische Gestaltung soll in enger Anlehnung an das Nachbarwohnhaus (entsprechend des beigefügten Fotos des Wohnhauses des Klägers) erfolgen. Die Wohnfläche soll ca. 130 m² betragen.

4

Die Beigeladene erteilte das gemeindliche Einvernehmen, machte zur Erschließung des Grundstücks jedoch weitere Ausführungen und Vorgaben. Auch könne zur Lage des Grundstückes keine Einordnung getroffen werden. Es sei unklar, ob die Bebauung auf der FINr. 274/3 prägend sei.

5

Der Kläger wurde vom Landratsamt nachfolgend mit Schreiben vom 14. Juni 2023 insbesondere um einen Lageplan des Bauvorhabens gebeten. Der im Verfahren beteiligte Kreisbaumeister führte aus, dass der Standort für eine städtebauliche Entwicklung grundsätzlich denkbar sei. Auch entspreche die beschriebene Eingeschossigkeit und das steile Satteldach gestalterisch der Umgebung. Für eine detaillierte Beurteilung seien weitere Pläne nötig. Nach Ansicht der Unteren Naturschutzbehörde stünden der geplanten Bebauung keine grundsätzlichen Versagungsgründe entgegen. Das Vorhaben solle aufgrund seiner Lage planerisch gelöst werden. Sofern die Planung dennoch so zugelassen werde, seien angesichts des auszugleichenden Eingriffs in Natur und Landschaft weitere Vorgaben einzuhalten. Die Untere Immissionsschutzbehörde legte dar, dass unter Berücksichtigung der aktuellen Planungen hinsichtlich der FINr. 272 festzustellen sei, dass sich das Bauvorhaben schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG aussetze. Das Bauvorhaben sei mindestens 15 m entfernt von der geplanten Koppelumzäunung zu errichten, geplante Terrassen seien dabei ebenso zu berücksichtigen. Sofern der Bauantrag zur FINr. 272 nicht zu berücksichtigen sei, bestünden keine fachtechnischen Einwendungen.

6

Das Landratsamt teilte dem Kläger mit Schreiben vom 31. August 2023 mit, dass zwar noch ein Lageplan ausstehe, jedoch nicht zu erwarten sei, dass der Vorbescheid positiv beschieden werde. Der Kläger könne den Antrag zurücknehmen oder nun vervollständigen. Nach weiteren Gesprächen zwischen den Parteien reichte der Kläger den angeforderten Lageplan (Eingang beim Landratsamt am 13. November 2023) ein, auf dem der Grundriss eines Gebäudes in blauer Farbe eingezeichnet ist mit angegebenem Abstand zur Grundstücksgrenze nach Norden und Osten von jeweils 3 m.

7

Die Eheleute ... (jedenfalls ... betreibt den Pferdehof auf der FINr. 271) beantragten mit Bauantrag vom 16. März 2023 (Eingang bei der Gemeinde ... am 21. März 2023, Eingang beim Landratsamt am 10. Mai 2023) hinsichtlich der FINr. 272 die Genehmigung zur „Nutzung einer landwirtschaftlichen Fläche mit einer Weiden- und Wiesenfläche für Pferde, sowie Errichtung von Elektrozäunen und einem Pferdehügel“. Nach den beigefügten Plänen soll direkt an der westlichen Grundstücksgrenze der FINr. 272 ein Holzzaun

errichtet werden. Zusätzlich werden, östlich hiervon, Elektrozäune, teilweise temporär, aufgestellt, wobei sich die Pferde östlich des Elektrozaunes/Zaunes auf dem so ausgewiesenen Weg aufhalten. Die mittig auf dem Grundstück vorhandene Wiese wird für die Pferde temporär freigegeben, die äußeren Grundstücksbereiche bepflanzt. Der so definierte Aufenthaltsbereich der Pferde hält zu der auf den westlich angrenzenden Grundstücken bereits vorhandenen Bebauung die 15 m Grenze größtenteils ein. In Bezug auf das bestehende Wohnhaus des Klägers, FINr. 274/2, wird der Abstand von 15 m laut Plan jedoch nicht durchgehend eingehalten. Zu den derzeit unbebauten Vorhabengrundstücken werden die 15 m Abstand allenfalls im nördlichen Bereich eingehalten, ansonsten unterschritten. Zu dem Bauvorhaben der Eheleute ... forderte das Landratsamt mit Schreiben vom 11. Mai 2023 einen Lageplan und eine Betriebsbeschreibung an und teilte mit Schreiben vom 6. Juni 2023 mit, dass eine Umplanung der beantragten Umzäunung nach immissionsschutzfachlichen Maßgaben notwendig sei. Zur Bestimmung des Mindestabstandes von mindestens 15 m seien zum einen Wohnhäuser (inkl. vorgelagerter Terrassen), zum anderen die Baugrenzen von in Kraft getretenen Satzungen (Einbeziehungssatzung „...“ betreffend die östlich der FINr. 272 liegenden FINrn. 271/2, 503, 504 [Teilfläche]) zu berücksichtigen. Mit Schreiben vom 18. August 2023 teilte das Landratsamt den Eheleuten ... mit, dass beabsichtigt sei, den Bauantrag abzulehnen, da er schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen würde. Schließlich fand am 7. Dezember 2023 ein Treffen der Bauherren mit Vertretern des Landratsamtes und der Gemeinde statt zu der Frage, wie das Vorhaben so umgeplant werden könne, dass es keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorrufe. Laut des erstellten Aktenvermerks händigten die Bauherren dabei eine erste Skizze der Umplanung aus. Auch ist dem Vermerk zu entnehmen, dass die Bauherren rein fristwährend ihren bisherigen Antrag vervollständigten. Weiter soll die Umplanung zeitnah eingereicht, das Betriebskonzept kurzgehalten werden und das Verfahren bis dato ruhen.

8

Nach Anhörung des Klägers mit Schreiben vom 21. November 2023 lehnte das Landratsamt mit Bescheid vom 23. November 2023 den Antrag auf Erteilung des Vorbescheides ab. Der beantragte Vorbescheid zu der Frage, ob das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig sei, könne nicht erteilt werden. Nach Einschätzung der Beigeladenen sei die wasser- und abwassertechnische Erschließung nicht gesichert. Auch würden die Vorhabengrundstücke im Außenbereich liegen. Das Vorhaben sei nach § 35 Abs. 2 BauGB unzulässig. Es würden mehrere öffentliche Belange (zu denen ausgeführt wurde) beeinträchtigt, insbesondere würde sich das Vorhaben unter Annahme des benachbarten Vorhabens ... auf der FINr. 272 schädlichen Umweltauswirkungen aussetzen. Der Bauantrag für dieses Vorhaben sei früher eingegangen als der Antrag auf Vorbescheid und sei derzeit noch in Prüfung.

9

Der Kläger erhob mit Schriftsatz seines Bevollmächtigten vom 20. Dezember 2023 Klage gegen den Bescheid vom 23. November 2023 und führte u.a. aus, dass die Vorhabengrundstücke im Innenbereich liegen würden. So sei die südlich liegende FINr. 274/3 eingefriedet und mit einem Wochenendhaus in der Größe eines Wohnhauses bebaut. Dieses stehe bereits seit Ende der 1960er Jahre, sei also offensichtlich genehmigt. Auch nördlich und westlich der Vorhabengrundstücke finde sich Bebauung. Ausweislich der Mitteilung der beigeladenen Gemeinde sei im Flächennutzungsplan für die Fläche ein Mischgebiet angesetzt. Auch würden die Vorhabengrundstücke im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung der Gemeinde liegen, was ebenso für die Lage im Innenbereich spreche. Nichts anderes ergebe sich aus dem historischen Landkartenmaterial sowie dem Ortsplan der Gemeinde (Ausweisung als zu bebauende Fläche). Auch sei auf dem streitgegenständlichen Grundstück seit mehreren Jahrzehnten ein Haus gewesen, Anfang der 90er Jahre z. B. mit einem etwas baufälligen Wohnhaus, welches dann abgerissen worden sei. Ebenso sei die Erschließung gesichert. Des Weiteren werde durch das Landratsamt das Gleichbehandlungsgebot verletzt. Einer Bauvoranfrage zu einem Grundstück, welches zwischen den Häusern ... und ... liege, sei seitens der Gemeinde zugestimmt worden. Selbst bei angenommenem Außenbereich sei das Vorhaben zu genehmigen, insbesondere sei das Vorhaben nicht schädlichen Umweltauswirkungen ausgesetzt wie sich der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde zum Vorhaben der Eheleute ... entnehmen lasse, da dieses umgeplant werden müsse. Weiter habe die Gemeinde ... in einer Einbeziehungssatzung der FINrn. 504/1 und 503, welche östlich an die FINr. 272 angrenzen, die Bebauung jeweils 3 m von der Grenze entfernt zugelassen. Dort müsse der Zaun 12 m von der Grenze entfernt errichtet werden, weshalb auf den Gleichbehandlungsgrundsatz verwiesen werde. Rein vorsorglich werde erklärt, dass der Kläger auch bereit wäre, eine Verschiebung des Gebäudes dahingehend vorzunehmen, dass ein Grenzabstand von 5 m eingehalten werde.

10

Der Kläger beantragt zuletzt,

Der Bescheid vom 23. November 2023 wird aufgehoben und der Beklagte verpflichtet, einen positiven Vorbescheid entsprechend der vorgelegten Bauunterlagen zu erteilen, hilfsweise über den Antrag auf Vorbescheid unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts erneut zu entscheiden.

11

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

12

Das Vorhaben liege im Außenbereich. Der Bebauungszusammenhang ende bereits an der Südseite des klägerischen Wohnhauses auf der FINr. 274/2. Das Wochenendhaus nehme am Bebauungszusammenhang nicht teil. Es sei weder optisch wahrnehmbar, da das Objekt stark eingegrünt sei, noch habe es ein ausreichendes maßstabbildendes Gewicht, um ein Gebiet als Ortsteil mit einem bestimmten Charakter zu prägen. Der derzeitige Bewuchs vermittele nicht den Eindruck der Nutzung/Nutzbarkeit. Das Gebäude sei anhand einer Recherche historischer Luftbilder zwischen 1963 und 1967 entstanden. Eine Baugenehmigung sei nicht zuzuordnen. Die Argumentation mit der Stellplatzsatzung laufe ins Leere. Weiter sei, gerade weil das beschriebene Haus auf der FINr. 274 (gemeint ist wohl das Wochenendhaus) den Bebauungszusammenhang nicht präge, hier bereits durch eine erste splitterartige Struktur eine unorganische Siedlungsentwicklung vorhanden. Weiter würde sich das Vorhaben negativen Umweltwirkungen aussetzen. Es gelte das Prioritätsprinzip. Zum Vorhaben können die geforderten 15 m nicht eingehalten werden, zum bestehenden Wohnhaus des Klägers würden sie aber eingehalten, weshalb die Antragsteller dieses nicht als Vorbelastung ansetzen müssten. Zur Erschließung könne derzeit noch keine Entscheidung getroffen werden, wie auch die Moduswahl Konjunktiv im Bescheid erkennen lasse.

13

Der Beklagte teilte auf Nachfrage am 6. Mai 2024 mit, dass über den Bauantrag betreffend die Pferdekoppel auf der FINr. 272 noch nicht entschieden sei.

14

Die beigelegene Gemeinde legte, neben Ausführungen zur Erschließung, dar, dass nach wie vor fraglich sei, ob die Vorhabengrundstücke dem Innenbereich zuzuordnen seien. Entscheidend dürfte sein, ob für das Wochenendhaus eine bauaufsichtliche Genehmigung vorliege. Im Flächennutzungsplan sei hinsichtlich der Vorhabengrundstücke eine gemischte Baufläche dargestellt. Die Stellplatzsatzung differenziere nicht hinsichtlich Innen- oder Außenbereich.

15

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte, die beigezogene Behördenakte zum Vorhaben des Klägers und zum Bauvorhaben der Eheleute ..., FINr. 272, Gemarkung ... (Az. ...*) sowie auf die Niederschrift über die mündliche Verhandlung mit Augenscheinseinnahme vom 8. Mai 2024 samt Lichtbildern Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

16

Die zulässige Klage ist begründet. Da der Hauptantrag Erfolg hat, ist über den Hilfsantrag nicht mehr zu entscheiden.

17

Die Ablehnung des beantragten Vorbescheides durch den Beklagten ist rechtswidrig und verletzt den Kläger in seinen Rechten, § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO. Der Kläger hat einen Anspruch auf Erteilung des beantragten Vorbescheides. Dem Bauvorhaben stehen keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegen, die von der Vorbescheidsfrage umfasst und im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen (Art. 71 Satz 1 und Satz 4 i.V.m. 68 Abs. 1 Satz 1 Hs. 1 BayBO) sind.

18

1. Ausgangspunkt der rechtlichen Beurteilung ist Art. 71 Satz 1 und Satz 4 i.V.m. 68 Abs. 1 Satz 1 Hs. 1 BayBO. Nach Art. 71 Satz 1 BayBO ist vor Einreichung des Bauantrags auf schriftlichen Antrag des

Bauherrn zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens vorweg ein schriftlicher Bescheid (Vorbescheid) zu erteilen. Wegen des Zusammenhangs mit einem etwaigen späteren Bauantrag können nur solche Fragen gestellt werden, die zum Genehmigungsmaßstab im Baugenehmigungsverfahren gehören. Vorliegend handelt es sich bei der geplanten Errichtung eines Einfamilienhauses auf den Vorhabengrundstücken um keinen Sonderbau im Sinne des Art. 2 Abs. 4 BayBO, so dass nur über die im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entschieden werden kann. Der Vorbescheid regelt als vorweggenommener Teil der Baugenehmigung einzelne, das Baugenehmigungsverfahren betreffende Fragen grundsätzlich verbindlich und abschließend. Daher muss der Vorbescheidsantrag einen prüffähigen Inhalt haben. Er muss nicht nur mit den erforderlichen Bauvorlagen (§ 5 BauVorIV) gestellt werden, der Antrag muss auch hinreichend bestimmt sein. Ihm muss sowohl das Vorhaben, dessen Zulässigkeit geprüft werden soll, als auch der Umfang, in dem die Prüfung begehrt wird, entnommen werden können (vgl. BayVGh, U.v. 22.5.2006 – 1 B 04.3531 – juris Rn. 23). Es muss ein konkreter Vorhabensbezug bestehen (vgl. Decker in Busse/Kraus, BayBO, 153. EL Januar 2024, Art. 71 Rn. 20).

19

Diese Voraussetzungen sind erfüllt. Die zur Entscheidung gestellten Fragen sind vom Prüfungsumfang des Art. 59 BayBO umfasst, es besteht ein konkreter Vorhabensbezug und der Antrag ist auch ausreichend bestimmt. Der Kläger hat in der mündlichen Verhandlung seinen ursprünglichen Antrag, welcher keine ausdrückliche Fragestellung enthielt, konkretisiert und klargestellt, dass er die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit seines Vorhabens geklärt haben möchte. Bauordnungsrechtliche Fragen, Fragen der Erschließung und der Situierung der Stellplätze seien dagegen nicht Gegenstand der Anfrage. Was die demnach festzustellende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens (mit Ausnahme der Frage der gesicherten Erschließung) angeht, beantragt der Kläger nach sachgerechter Auslegung des Gemeinten, § 88 VwGO, die Feststellung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit nach der Art der baulichen Nutzung, in Bezug auf die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen und – hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nur – die Geschosshöhe. Ein gestellter Vorbescheidsantrag ist, auch wenn ein Vorhaben nicht hinsichtlich aller vier in § 34 Abs. 1 Satz BauGB genannten bauplanungsrechtlichen Hauptkriterien (Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche) ausreichend bestimmt beschrieben ist, so auszulegen, dass nur das geprüft werden soll, in Bezug auf welches das Vorhaben jedenfalls ausreichend bestimmt ist (vgl. BayVGh, U.v. 22.5.2006 – 1 B 04.3531 – juris Rn. 23; BVerwG, U.v. 23.5.1975 – IV C 28/72 – juris). Dies gilt auch im Hinblick auf einzelne Fragen des Maßes der baulichen Nutzung. Auch diese sind zulässiger Inhalt eines Vorbescheides (vgl. Decker in Busse/Kraus, BayBO, 153. EL Januar 2024, Art. 71 Rn. 75). Nach alledem bleibt es ohne Folgen, dass der Antrag vorliegend hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung lediglich hinsichtlich der Geschosshöhe ausreichend bestimmt ist.

20

Im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen wurde das Vorhaben als „freistehendes Einfamilienwohnhaus“ und den weiteren verbalen und zeichnerischen Angaben zur Lage des Gebäudes ausreichend konkret beschrieben. Was das Maß der baulichen Nutzung angeht, sind die Angaben weniger präzise. Der Kläger legte dar, dass die bauliche Masse insgesamt deutlich geringer sei als die des Anwesens „...“. Unter „Gestaltung des Gebäudes“ heißt es, diese erfolge analog des Einfamilienhauses auf der FlNr. 274/2 (vom Kläger bewohntes Grundstück), nämlich eingeschossige Bauweise (nicht unterkellert) mit ausgebautem Dachgeschoss, 45 Grad Dachneigung, optische Gestaltung in enger Anlehnung an das Nachbarwohnhaus (beigefügt Foto anstatt Planzeichnung), Wohnfläche ca. 130 m². Diese Angaben lassen weder Rückschluss auf die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), noch auf die Geschossflächenzahl oder die Größe der Geschossfläche oder die Baumassenzahl oder die Baumasse (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), noch auf die Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), noch auf die Höhe der baulichen Anlage (§ 16 Abs. 4 BauNVO) zu. Allerdings ist zu bedenken, dass es bei der Frage des Einfügens in die nähere Umgebung i.S.d. § 34 BauGB nicht so sehr auf die Vorgaben der Baunutzungsverordnung hinsichtlich Grundflächen- und Geschossflächenzahl ankommt – diesen kann Indizwirkung zukommen –, sondern vor allem auf die absoluten Maße der baulichen Anlagen, die nach außen hin sichtbar in Erscheinung treten und in denen die prägende Wirkung insofern besonders zum Ausdruck kommt (vgl. BVerwG, U. v. 23.3.1994 – 4 C 18/92 – juris; B. v. 14.3.2013 – 4 B 49/12 – juris Rn. 5). Dafür bieten sich vor allem die Größe der Gebäude nach Grundfläche, Geschosshöhe und Höhe sowie

bei offener Bauweise das Verhältnis der Gebäude zur umgebenden Freifläche als Bezugsgrößen an (vgl. BVerwG, U.v. 8.12.2016 – 4 C 7/15 – juris Rn. 17; B. v. 3.4.2014 – 4 B 12/14 – juris Rn. 3). Auf die Feinheiten der an landesrechtliche Begriffe wie demjenigen des Vollgeschosses anknüpfenden Berechnungsregeln der BauNVO kommt es grundsätzlich nicht an (vgl. BVerwG, B.v. 14.3.2013 – 4 B 49.12 – juris Rn. 5).

21

Dies zugrundegelegt kann in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung mit den im Vorbescheidsantrag gemachten Angaben jedenfalls eine Prüfung des Einfügens im Hinblick auf die Geschoszahl getroffen werden. Aus den gemachten Angaben „eingeschossig, nicht unterkellert, mit ausgebauten Dachgeschoss“ wird deutlich, dass ein, jedenfalls nicht mehr als zwei nach außen sichtbare Geschosse geplant sind. Was die weiteren, nach oben Gesagtem maßgeblichen Kriterien in Bezug auf das Einfügen angeht, sind die Angaben allerdings zu vage und lassen noch nicht einmal die Definition einer Obergrenze zu. So ist z. B. die Angabe, es seien ca. 130 m² Wohnfläche geplant, die bauliche Masse sei insgesamt deutlich geringer als die des Anwesens „...“, auch in Kombination mit den verbalen und zeichnerischen Angaben zur Lage des Gebäudes, nicht geeignet, die Grundfläche als nach außen sichtbares Kriterium hinreichend verlässlich zu bestimmen. Selbiges gilt in Bezug auf die Höhe des Gebäudes. Die bloße Angabe, die optische Gestaltung erfolge in enger Anlehnung an das Nachbarwohnhaus unter Beifügung eines Fotos ist ungeeignet. Was das Verhältnis der Gebäude zur umgebenden Freifläche angeht, ist dies schon mangels Kenntnis der Grundfläche des Wohnhauses (und erst Recht mit Blick auf die Nebengebäude) schon nicht bestimmbar.

22

2. Der Kläger hat einen Anspruch auf Erteilung des beantragten Vorbescheides. Dem Vorhaben stehen keine von der Vorbescheidsfrage erfassten und zu prüfenden bauplanungsrechtlichen Vorschriften entgegen.

23

a) Die bauplanungsrechtliche Beurteilung des geplanten Vorhabens richtet sich dabei nach § 34 BauGB. Das Vorhaben ist dem Innen- und nicht dem Außenbereich zuzuordnen. Die Beantwortung der Frage, ob ein Grundstück dem Innen- oder Außenbereich angehört, hängt davon ab, ob sich dieses in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil befindet, § 34 Abs. 1 BauGB. Unerheblich ist dagegen, dass im Flächennutzungsplan für die Fläche ein Mischgebiet angesetzt wurde, die Vorhabengrundstücke im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung der Gemeinde liegen, historisches Landkartenmaterial oder die vorgetragene Ausweisung als zu bebauende Fläche im Ortsplan der Gemeinde.

24

Der Ortsteil ... weist ganz offensichtlich die Qualität eines Ortsteils auf. Die Vorhabengrundstücke nehmen am Bebauungszusammenhang teil. Ein Bebauungszusammenhang im Sinne der Vorschrift des § 34 BauGB reicht so weit, wie die aufeinanderfolgende Bebauung, trotz vorhandener Baulücken, den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt. Darüber, wo die Grenze des Bebauungszusammenhangs verläuft, ist nicht nach geographisch-mathematischen Maßstäben, sondern aufgrund einer umfassenden, die gesamten örtlichen Gegebenheiten erschöpfend würdigenden Bewertung des konkreten Sachverhalts zu befinden. Eine unbebaute Fläche ist – als „Baulücke“ – Teil des Bebauungszusammenhangs, wenn sie von der angrenzenden zusammenhängenden Bebauung so stark geprägt wird, dass die Errichtung eines Gebäudes auf dieser Fläche als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung erscheint. Am Ortsrand endet der Bebauungszusammenhang – unabhängig vom Verlauf der Grundstücksgrenzen – grundsätzlich hinter dem letzten Gebäude (vgl. BayVGh, B.v. 14.5.2020 – 15 ZB 19.1452 – juris Rn. 11 m.w.N.). Ein Grundstück ist außerdem regelmäßig nur dann dem Innenbereich zuzuordnen, wenn es an mindestens drei Seiten von Bebauung umgeben ist (vgl. BayVGh, B.v. 3.2.2014 – 1 ZB 12.468 – juris Rn. 3). Grundlage und Ausgangspunkt der bewertenden Beurteilung sind dabei die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten, also insbesondere die vorhandenen baulichen Anlagen, sowie darüber hinaus auch andere topographische Verhältnisse wie z.B. Geländehindernisse, Erhebungen oder Einschnitte (Dämme, Böschungen, Gräben, Flüsse und dergleichen) und Straßen. Zu berücksichtigen sind nur äußerlich erkennbare Umstände, d.h. optisch wahrnehmbare Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung und der übrigen Geländeumstände (vgl. BayVGh, B.v. 12.2.2019 – 15 ZB 18.255 – juris Rn. 7 m.w.N.).

25

Dies zugrunde gelegt nehmen die zur Bebauung vorgesehenen Vorhabengrundstücke an einem Bauungszusammenhang teil. Zunächst ist festzustellen, dass die Vorhabengrundstücke von drei Seiten, nämlich von Norden, Westen und Osten von Bebauung umgeben sind. Nördlich hiervon befindet sich das Wohnhaus des Klägers auf der FINr. 274/2, westlich, jenseits der Straße „...“, ein Wohnhaus auf der FINr. 556, wobei die beidseitig bebaute Straße „...“ als wenig befahrende Ortsstraße, die zudem eine Sackgasse ist, keine trennende Wirkung (vgl. hierzu: BVerwG, B.v. 16.2.1988 – 4 B 19.88 – juris Rn. 2; BayVGh, B.v. 3.2.2014 – 1 ZB 12.468 – juris Rn. 5) aufweist. Südlich der Vorhabengrundstücke, FINr. 274/3, befindet sich ebenfalls Bebauung – von den Beteiligten als Wochenendhaus titulierte. Direkt östlich der Vorhabengrundstücke liegt die als Pferdekoppel genutzte, unbebaute FINr. 272, an die sich eine weitere Wiese anschließt. Östlich hiervon befindet sich zwar weitere Wohnbebauung, die allerdings in deutlicher Entfernung zu den Vorhabengrundstücken liegt und nicht mehr dem Bauungszusammenhang zugeordnet werden kann.

26

Soweit der Beklagte ausführt, dass der Bauungszusammenhang bereits an der Südseite des klägerischen Wohnhauses auf der FINr. 274/2 ende und das Wochenendhaus auf der FINr. 274/3 am Bauungszusammenhang nicht teilnehme, dringt er damit nicht durch. Das Wochenendhaus ist nach Überzeugung des Gerichts in der Lage, seine Umgebung städtebaulich zu prägen. Zwar können Gebäude, die üblicherweise nur vorübergehend genutzt werden, wie etwa Freizeitwecken dienende Gebäude, hierunter fallen auch Wochenendhäuser, ihre Umgebung nur ausnahmsweise städtebaulich mitprägen. Ausschlaggebend ist, ob die bauliche Anlage ihren Teil dazu beitragen kann, den Maßstab für die nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässige Fortentwicklung eines Ortsteils zu bilden. Ob diese Voraussetzung erfüllt ist, ist im Einzelfall zu entscheiden. Kleine Wochenendhäuser erfüllen in aller Regel nicht die Voraussetzungen einer Bebauung im dargelegten Sinn; größere können hingegen einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil bilden (vgl. BayVGh, U.v. 2.6.2006 – 1 N 03.1546 – juris Rn. 17). So liegt es hier. Aufgrund seiner Größe ist das hier zu betrachtende eingeschossige Wochenendhaus geeignet, die Umgebung städtebaulich mitzuprägen. Das Wochenendhaus hat nach dem im Vorbescheidsverfahren eingereichten Plan (Eingang am 10.11.2023) eine Abmessung von rund 10 m x 7 m und zudem einen Anbau von rund 3 m x 2 m. Seine Grundfläche liegt damit deutlich über dem in anderen Bundesländern als Obergrenze für sog. Kleinwochenendhäuser angesehenen Maß von 40 m² Grundfläche (vgl. hierzu: BayVGh, U.v. 6.7.2015 – 1 B 14.1715 – juris).

27

Zwar ist das Wochenendhaus, wie der Beklagte zutreffend ausführt, stark eingegrünt. Auch sind – wie ausgeführt – nur äußerlich erkennbare Umstände, d.h. optisch wahrnehmbare Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung und der übrigen Geländebeziehungen (BayVGh, B.v. 12.2.2019 – 15 ZB 18.255 – juris Rn. 7 m.w.N.) bei der Beurteilung, ob ein Bauungszusammenhang vorliegt, zu berücksichtigen, denn nur diese können eine prägende Wirkung entfalten. Bei dem Wochenendhaus handelt es sich nach Auffassung der Kammer jedoch um eine solche optisch wahrnehmbare Bebauung, die Berücksichtigung finden muss. Insbesondere nach dem Ergebnis des Ortsaugenscheins ist zwar durchaus festzustellen, dass das Wochenendhaus von einem verwildert aussehenden Garten umgeben ist. Das Grundstück ist eingezäunt und insbesondere entlang der Grundstücksgrenzen finden sich zahlreiche, mitunter auch hohe Büsche und Bäume, die die Sicht auf das Gebäude in weiten Teilen verdecken. Nichtsdestotrotz geben Lücken in der Bepflanzung den Blick auf das Gebäude frei, etwa im Bereich des Gartentores von der Straße aus auf das Grundstück blickend oder der Blick von der Pferdekoppel aus. Überdies ist zu berücksichtigen, dass sich bei einer Einsichtnahme im Winter, wenn die Laubbäume keine Blätter tragen, ein anderer optischer Eindruck ergibt und dies trotz zahlreicher, ebenso vorhandener Nadelbäume. Zudem kann es nicht entscheidend darauf ankommen, von welchem Bewuchs, der in kürzester Zeit entfernt oder jedenfalls gestutzt werden kann, ein Gebäude umgeben ist. Maßgeblich sind nach der Rechtsprechung zu Recht nur topographische Verhältnisse wie z.B. Geländehindernisse, Erhebungen oder Einschnitte (Dämme, Böschungen, Gräben, Flüsse und dergleichen) und Straßen, die nicht so leicht zu verändern sind.

28

Unerheblich ist es, dass dem Gebäude – so jedenfalls der Vortrag des Beklagten – keine Baugenehmigung zuzuordnen ist. Unter Bebauung im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist die tatsächlich vorhandene Bebauung zu verstehen, wobei es nicht darauf ankommt, ob es sich um genehmigten Bestand oder um

bauliche Anlagen handelt, mit deren Existenz sich, wie hier, die zuständige Behörde abgefunden hat (vgl. BVerwG, B.v. 2.4.2007 – 4 B 7/07 – juris Rn. 5). Dass der Erlass einer Beseitigungsanordnung zu erwarten ist, hat der Beklagte gerade nicht vorgetragen.

29

Soweit ausgeführt wird, dass der derzeitige Bewuchs nicht den Eindruck der Nutzung/Nutzbarkeit des Gebäudes vermittele, welches anhand einer Recherche historischer Luftbilder zwischen 1963 und 1967 entstanden sei, prägt das Wochenendhaus dennoch die vorhandene Umgebung. Zwar gab auch der Kläger in der mündlichen Verhandlung an, dass das Grundstück seit vielen Jahren nicht mehr genutzt werde, seit der frühere Bewohner, der zumindest tageweise unter der Woche dort gewohnt habe, verstorben sei. Eine tatsächlich beendete bauliche Nutzung verliert jedenfalls dann ihre den Rahmen mitbestimmende Kraft, wenn sie endgültig aufgegeben ist und nach der Verkehrsauffassung nicht mehr mit ihr gerechnet werden kann (vgl. BayVGh, B.v. 16.11.2015 – 4 ZB 12.611 – juris Rn. 9). Hier liegt jedoch schon keine endgültige Nutzungsaufgabe vor. Allein der Zeitablauf, der hier ohnehin nur sehr unbestimmt mit „seit vielen Jahren“ angegeben wird, führt noch nicht zur Annahme einer endgültigen Nutzungsaufgabe. Vielmehr muss ein Umstandsmoment hinzutreten (vgl. BVerwG, B.v. 9.9.2002 – 4 B 52/02 – juris; VG Ansbach, U.v. 18.6.2021 – AN 17 K 20.00626, AN 17 K 20.00627 – juris Rn. 35). Dies kann etwa die, hier nicht gegebene, Aufnahme einer anderen Nutzung sein oder der Verfall des Gebäudes. Das Wochenendhaus macht zwar einen vernachlässigten, aber nicht verfallenen Eindruck.

30

b) Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich der im Rahmen des Vorbescheidsantrag zu prüfenden Fragen in die maßgebliche nähere Umgebung ein, § 34 Abs. 1, 2 BauGB. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Baugebiete, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art gemäß § 34 Abs. 2 BauGB allein danach, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre. Der die nähere Umgebung bildende Bereich reicht dabei so weit, wie sich die Ausführung des zur Genehmigung gestellten Vorhabens auswirken kann und wie die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstückes prägt oder doch beeinflusst (vgl. BVerwG, U.v. 8.12.2016 – 4 C 7/15 – juris Rn. 9, U.v. 26.5.1978 – IV C 9.77). Er ist für die in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB genannten Merkmale jeweils gesondert zu ermitteln (vgl. BVerwG, U.v. 8.12.2016 – 4 C 7/15 – juris Rn. 9).

31

aa) Das Vorhaben fügt sich nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Diese umfasst nach Auffassung der Kammer nach erfolgtem Ortsaugenschein die Bebauung östlich und westlich der Straße „...“, die mit beginnend mit dem Wochenendhaus auf der FINr. 274/3 im Süden und im Norden/Osten endend mit dem Pferdehof auf dem Anwesen FINr. 271, die „...“. Die übrige Bebauung nördlich der FINr. 271 und östlich der Vorhabengrundstücke ist bereits aufgrund der Entfernung nicht mehr einzubeziehen. In der so definierten näheren Umgebung findet sich überwiegend Wohnbebauung, ehemalige landwirtschaftliche Bebauung und der erwähnte Pferdehof. Zwar ist hinsichtlich des Anwesens „...“ auf „GoogleMaps“ der Eintrag „...“ zu finden. Beim Augenschein ergab sich auf die Existenz einer Rechtsanwaltskanzlei allerdings kein Hinweis.

32

In diese Umgebung fügt sich das streitgegenständliche Vorhaben, ein Einfamilienhaus, nach der Art der baulichen Nutzung als reines Wohngebäude ein. Es kann dabei dahinstehen, ob die maßgebliche nähere Umgebung als faktisches reines (§ 3 BauNVO) oder allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) oder aufgrund einer etwaigen Nachprägung der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen und/oder des Vorhandenseins des Pferdehofes als Dorfgebiet i.S.d. § 5 BauNVO qualifiziert werden kann, da jedenfalls in all diesen faktischen Baugebieten Wohnnutzung allgemein zulässig ist. Das etwaige Vorhandensein auch einer Rechtsanwaltskanzlei im Anwesen „...“ schadet dabei weder der Einordnung als reines noch als allgemeines Wohngebiet noch als Dorfgebiet, § 13 BauNVO.

33

bb) Das als freistehendes Einfamilienwohnhaus beschriebene Vorhaben fügt sich auch in seiner Bauweise als freistehendes Haus in die nähere Umgebung ein, zu der, im Gegensatz zur maßgeblichen näheren Umgebung bezüglich der Art der baulichen Nutzung, die Hinterliegerbebauung östlich und westlich der Straße „...“ nicht mehr zu zählen ist. Ausschlaggebend ist vielmehr die Bebauung entlang des

Straßenzuges (vgl. OVG Berlin-Bbg, B.v. 15. 7. 2016 – 10 S 12.16 – juris R. 5). Die so definierte nähere Umgebung ist überwiegend von offener Bauweise geprägt, § 22 BauNVO.

34

cc) Auch hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen, § 23 BauNVO, ist von einem Einfügen auszugehen. Aus dem eingereichten Plan und den verbalen Ausführungen in der Anlage zum Vorbescheidsantrag geht hervor, dass das Vorhaben nach Norden und Westen hin einen Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze einhält. Nach Osten und Süden sollen die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften eingehalten werden, die mangels Höhenangabe zum Gebäude noch nicht feststehen, aber jedenfalls 3 m betragen, Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Unter Zugrundelegung der Regelungen des Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO, wonach sich Abstandsflächen auch bis zur Mitte einer Straße erstrecken dürfen, ist in Richtung Osten angesichts der Straßenbreite gegebenenfalls sogar Grenzbebauung möglich. In Richtung Süden ist, neben der Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften, auch angegeben, dass die streitgegenständliche Bebauung, d.h. die südliche Hauswand, zur FINr. 274/3 hin eine Linie zur Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite nicht überschreiten wird, so dass hier die maximale Ausdehnung nach Süden festgelegt ist. In diesem Rahmen fügt sich das Vorhaben auch hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen in die nähere Umgebung ein. Bei den überbaubaren Grundstücksflächen handelt es sich nicht um die Größe der baulichen Anlage und die Frage, wie exzessiv das Grundstück ausgenutzt wird (beides zählt zum Maß der baulichen Nutzung), sondern um die Situierung der Baukörper auf dem Grundstück. Hier kann aus der näheren Umgebung (siehe bb) keine Regel abgeleitet werden; es ist keine faktische Baugrenze, Baulinie oder Bebauungstiefe zu erkennen. Insofern ist die Lage des Vorhabens nicht zu beanstanden.

35

dd) Das Vorhaben ist auch hinsichtlich der Geschoszahl zulässig. Zwar lässt die Angabe, es handle sich um eingeschossige Bauweise (nicht unterkellert) mit ausgebauten Dachgeschoss, auch unter Zuhilfenahme des zur Darstellung eingereichten Lichtbildes des als Vergleichsmaßstab dienenden eigenen Wohnhauses, keinen Rückschluss auf die Zahl der Vollgeschosse (die ggf. zu errechnen sind, § 20 BauNVO) zu. Für das Einfügen kommt es allerdings, wie ausgeführt, auf die nach außen sichtbare Zahl der Geschosse an, die mit ein, maximal zwei nach außen wahrnehmbaren Geschossen angegeben wird. In beiden Varianten kann ein diesbezügliches Einfügen bejaht werden, da sich in der näheren Umgebung (siehe bb) sowohl zahlreiche eingeschossige Gebäude (z.B. FINr. 274/2, 274, 273) als auch zweigeschossige Gebäude befinden. Das Gebäude auf der FINr. 275 ist ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen, § 20 BauNVO. Ebenso sind weitere Gebäude mit jedenfalls nach außen sichtbaren zwei Geschossen zu finden (z.B. FINrn. 556, 274/4, 277/1).

36

3. Das Vorhaben erweist sich auch nicht als rücksichtslos (§ 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 BauNVO). Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die hinsichtlich der benachbarten FINr. 272 beantragte „Nutzung einer landwirtschaftlichen Fläche mit einer Weide- und Wiesenfläche für Pferde, sowie Errichtung von Elektrozäunen und einem Pferdehügel“.

37

Die Anforderungen, die das Gebot der Rücksichtnahme im Einzelnen begründen, hängen wesentlich von den jeweiligen Umständen ab. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung desjenigen ist, dem die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zu Gute kommt, desto mehr kann er an Rücksichtnahme verlangen. Je verständlicher und unabweisbarer die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen sind, umso weniger braucht derjenige, der das Vorhaben verwirklichen will, Rücksicht zu nehmen. Abzustellen ist darauf, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zuzumuten ist (vgl. BayVGh, B.v. 5.5.2022 – 9 CS 22.3 – juris Rn. 24, B.v. 4.12.2019 – 15 CS 19.2048 – juris Rn. 23 m.w.N.; B.v. 9.6.2020 – 15 CS 20.901 – juris Rn. 27). In Bereichen, in denen Nutzungen unterschiedlicher Art mit unterschiedlicher Schutzwürdigkeit zusammentreffen, ist die Grundstücksnutzung mit einer spezifischen gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet (vgl. BVerwG, U.v. 22.6.1990 – 4 C 6/87 – juris). Dies führt nicht nur zu einer Verpflichtung desjenigen, der Beeinträchtigungen verursacht, sondern auch zu einer Duldungspflicht desjenigen, der sich solchen Beeinträchtigungen aussetzt (vgl. BVerwG, U.v. 18.5.1995 – 4 C 20/94 – juris). Eine heranrückende Wohnbebauung verletzt demnach gegenüber einem bestehenden emittierenden Betrieb das Gebot der Rücksichtnahme, wenn ihr Hinzutreten die rechtlichen Rahmenbedingungen, unter denen der Betrieb arbeiten muss, gegenüber der vorher gegebenen Lage verschlechtert (vgl. BayVGh, B.v.

21.1.2022 – 1 CS 21.2866 – juris Rn. 14), was insbesondere dann der Fall ist, wenn wegen der hinzutretenden Wohnbebauung mit nachträglichen immissionsschutzrechtlicher Auflagen zu rechnen ist (vgl. BayVGh, B.v. 9.6.2020 – 15 CS 20.901 – juris Rn. 27 m.w.N.) bzw. immissionsschutzrechtliche Anforderungen für den Betreiber der Anlage verschärft werden (BayVGh, U.v. 14.7.2006 – 1 BV 03.2179 – juris Rn. 42).

38

Zwar hält das Vorhaben die von der Unteren Immissionsschutzbehörde geforderten 15 m Abstand zur mit Bauantrag beantragten Pferdekoppel auf der benachbarten FINr. 272 nicht – jedenfalls nicht durchgängig – ein. Diese seien nach immissionsschutzfachlicher Einschätzung nötig, um unzumutbare Immissionsbelastungen zu vermeiden. Dennoch ist eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme durch das streitgegenständliche Vorhaben nicht festzustellen und dies bereits deshalb, weil der Kläger auf die beantragte Nutzung des Nachbargrundstückes, FINr. 272, als Pferdekoppel keine Rücksicht nehmen muss. Bei seinem Vorhaben handelt es sich gerade nicht um eine „heranrückende Wohnbebauung“. Vielmehr haben die Bauantragsteller hinsichtlich der emittierenden Pferdekoppel auf das streitgegenständliche Vorhaben des Klägers Rücksicht zu nehmen.

39

Nach dem verwaltungsrechtlichen Prioritätsprinzip erhält derjenige vorrangig eine Genehmigung, der als erstes den Antrag eingereicht hat (vgl. BayVGh, B.v. 28.1.2016 – 9 ZB 12.839 – juris). Dies ist zwar der Antrag auf Errichtung der Pferdekoppel hinsichtlich der FINr. 272 vom 16. März 2023, der bei der Gemeinde ... am 21. März 2023 und beim Landratsamt am 10. Mai 2023 einging, während der Vorbescheidsantrag des Klägers vom 27. April 2023 bei der Gemeinde ... erst am 28. April 2023 und beim Landratsamt ... am 22. Mai 2023 eintraf. Allerdings waren beide Anträge bei Antragsingang nicht vollständig, weshalb der Zeitpunkt des Antragsengangs nicht maßgeblich ist. Vielmehr ist die Behörde berechtigt und verpflichtet, dem ersten vollständig eingereichten Antrag stattzugeben und den späteren Antrag nur mit Einschränkungen zu genehmigen (vgl. BayVGh, B.v. 13.5.2014 – 22 CS 14.851 – juris Rn. 13 m.w.N.). In dieser Hinsicht hat der Kläger als erstes vollständige Unterlagen eingereicht und muss auf das Bauvorhaben auf der FINr. 272 daher keine Rücksicht nehmen. Hinsichtlich des Bauantrages zur Pferdekoppel forderte das Landratsamt nach Eingang des Bauantrages vom Ehepaar ... weitere Unterlagen (Lageplan, Betriebsbeschreibung) und zudem eine Umplanung an, teilte diesen mit Schreiben vom 18. August 2023 mit, dass beabsichtigt sei, den Bauantrag hinsichtlich der Pferdekoppel auf der FINr. 272 abzulehnen. Soweit aus dem Aktenvermerk zu dem Gespräch zwischen Bauherren, Landratsamt und Gemeinde am 7. Dezember 2023 hervorgeht, dass die Bauherren rein fristwährend ihren bisherigen Antrag vervollständigt haben, sind diese in den vorgelegten Behördenakten zum Vorhaben auf der FINr. 272 nicht enthalten. Abgesehen davon geht das Gericht bereits deshalb nicht von einer vollständigen Vorlage aus, da die Vorlage des angeforderten Betriebskonzepts bei dem Gespräch ausweislich des Vermerks zum 7. Dezember 2023 nur angekündigt wurde. Doch selbst bei Vorlage aller Unterlagen am 7. Dezember 2023 erfolgte dies in jedem Fall nach der Einreichung der vollständigen Antragsunterlagen durch den Kläger am 10. November 2023. Sein Antrag ist damit vorrangig zu behandeln.

40

Schließlich ergibt sich auch in Bezug auf andere Aspekte kein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Hierzu wurde weder vorgetragen noch ist dies sonst ersichtlich.

41

4. Die Kostenentscheidung der damit erfolgreichen Klage folgt aus §§ 154 Abs. 1, 161 Abs. 1, 162 Abs. 3 VwGO. Nachdem die Beigeladene keinen Antrag gestellt und sich damit keinem Kostenrisiko ausgesetzt hat, entspricht es der Billigkeit, dass sie ihre außergerichtlichen Kosten selbst trägt. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 VwGO, §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.