VG München, Urteil v. 07.02.2024 – M 9 K 22.527

Titel:

Erfolglose Klage auf Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage

Normenketten:

BauGB § 30 Abs. 3, § 31 Abs. 2, § 34 Abs. 1 S. 1
BauNVO § 23 Abs. 4, Abs. 5
VwGO § 113 Abs. 5 S. 1, S. 2
BauVorlVO § 7 Abs. 3 Nr. 4
BayBO Art. 59 S. 1, § 68

Leitsatz:

Bei der Festsetzung der rückwärtigen Baugrenze im streitgegenständlichen Bebauungsplan handelt es sich um einen Grundzug der Planung. Der Bebauungsplan setzt in seinem für das streitgegenständliche Bauvorhaben relevanten Bereich vordere Baulinien und rückwärtige Baugrenzen fest. Die damit einhergehende Bestimmung eines straßennahen Bauraumes dient – im Sinne eines planerischen Grundkonzepts – erkennbar dazu, eine Bebauung mit beschränkter Tiefe in dem Geviert zu ermöglichen und gleichzeitig das Geviertinnere, die rückwärtigen Grundstücksbereiche, von einer Bebauung freizuhalten. Dieses Ziel bildet das hauptsächlich mit dem Bebauungsplan erkennbar verfolgte Regelungskonzept und damit das zentrale Anliegen des Bebauungsplanes. (Rn. 27) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Innenbereich, Überbaubare Grundstücksfläche, Faktische Baugrenze, Faktische Bebauungstiefe, Befreiungsanspruch (verneint), Bauplanungsrecht, Bebauungstiefe, faktische Baugrenze, städtebauliche Spannungen, überbaubare Grundstücksfläche, Wohnbebauung, Bebauungsplan

Tenor

I.Die Klage wird abgewiesen.

II.Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

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

Tatbestand

1
Der Kläger begehrt die Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1028/51, Gemarkung H* … *im Folgenden sind alle genannten Fl.Nrn. solche der Gemarkung H* …*).

2
Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1028/51 (im Folgenden: Vorhabengrundstück). Dieses ist in zweiter Reihe als Hinterliegergrundstück zur E* …straße situiert und schließt über einen Zufahrtshammer an die E* …straße an. Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Aufteilungs-Baulinien-Bebauungsplan für die Grundstücke H* …-S* …-M* …, Fl.Nr. 1025, 1026, 1028 und 1030 in H* …“ vom … September 1951.

3
Zunächst mit Bauantrag vom *. Oktober 2020, sodann ergänzt durch Änderungsantrag vom *. Februar 2021 beantragte der Kläger unter zusätzlicher Beantragung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans die Genehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Vorhabengrundstück. Auf die zuletzt eingereichten Bauvorlagen – gekennzeichnet mit Stempel

„Austauschplan“ – wird Bezug genommen. Das gemeindliche Einvernehmen wurde im Verwaltungswege am … Februar 2021 erteilt (Bl. 30 f. der Behördenakte – BA).

4
Mit Bescheid vom … Januar 2022 lehnte der Beklagte den Bauantrag ab. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass das beantragte Bauvorhaben bauplanungsrechtlich unzulässig sei, da es den Festsetzungen des bestehenden einfachen Bebauungsplans widerspreche. Das beantragte Wohnhaus sowie die geplante Garage lägen vollständig außerhalb der festgesetzten hinteren Baugrenze. Im Übrigen sei ein zweigeschossiges Gebäude anstatt eines Gebäudes mit maximal einem Geschoss geplant. Die maximal zulässige Traufhöhe von 3,20 m werde entsprechend dem Austauschplan vom *. Februar 2021 um ca. 2,05 m überschritten. Außerdem widerspreche die Ausführung der Dachform, der Dachneigung und des Dachüberstandes den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans mit Blick auf die Überschreitung der Baugrenzen sei nicht möglich, da die Grundzüge der Planung berührt seien. Auf die weitere Begründung im Bescheid vom … Januar 2022 wird Bezug genommen.

5
Mit Schriftsatz vom 1. Februar 2022 erhob die Bevollmächtigte des Klägers Klage zum Bayerischen Verwaltungsgericht München und beantragt:

I.

6
Der Beklagte wird unter Aufhebung des Bescheides des Landratsamts München vom …1.2022 (Az.: 4.1-0844/20/V) verpflichtet, die Baugenehmigung gemäß Bauantrag des Klägers vom …10.2020 nebst Austauschplan vom …02.2021 zur Errichtung des Neubaus eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1028/51 der Gemarkung H* … zu erteilen.

II.

7
Hilfsweise: Der Beklagte wird verpflichtet, den Bauantrag des Klägers nach Ziffer I unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts zu verbescheiden.

8
Zur Begründung wird im Wesentlichen angeführt, dass der maßgebliche Bebauungsplan bei Inkrafttreten im Jahre 1951 ursprünglich weitaus mehr Grundstücke umfasst habe, als dies nun der Fall sei. Der gegenständliche Bebauungsplan habe zunächst alle in dem Geviert N* …straße – D* …straße – V* …weg – O* …straße gelegenen Grundstücke umfasst. In den vergangenen Jahren seien sodann mehrere Bebauungspläne erlassen worden, welche den gegenständlichen Bebauungsplan größtenteils ersetzt hätten, so der Bebauungsplan Nr. 78 (Geviert O* …straße – V* …weg – G* …straße – E* …straße) vom … Oktober 2009 und der Bebauungsplan Nr. 64 (Geviert O* …straße – M* …weg – D* …straße – N* …straße, ausgenommen die Grundstücke Fl.Nr. 1727/60, 1727/79, 1727/61, 1731) vom *. Februar 2000 nebst 1. Änderung vom … Oktober 2010. Demzufolge umfasse der gegenständliche „Aufteilungs-, Baulinien- und Bebauungsplan“ nunmehr nur noch das Geviert O* …straße – E* …straße – D* …straße – M* …weg sowie die Grundstücke Fl.Nr. 1727/60, 1727/79, 12727/61 und 1731. Das Bauvorhaben sei schon deshalb bauplanungsrechtlich zulässig, da insbesondere die hier maßgeblichen Baugrenzenfestsetzungen zwischenzeitlich funktionslos geworden seien, sodass sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit allein nach § 34 BauGB bestimme. Die Baugrenzenfestsetzung sei im vorliegenden Fall funktionslos, da die im Geviert O* …straße – E* …straße – D* …straße – M* …weg liegende Freifläche, welche durch die Festsetzung insbesondere der hinteren Baugrenzen freigehalten werden sollte, aufgrund zahlreicher Baugrenzenüberschreitungen beeinträchtigt worden sei. Überschreitungen seien schon allein bei den Grundstücken mit den Fl.Nr. 1028/47, 1028/21, 1028/19, 1028/9, 1028/10, 1028/16, 1028/43, 1028/41, 1028/17, 1028/18 und 1028/20 zu verzeichnen. Besonders hervorzuheben seien die massiven Überschreitungen auf den Grundstücken Fl.Nr. 1028/21, 1028/19 und 1028/47, auf welchen die errichteten Gebäulichkeiten zum Teil vollständig außerhalb der rückwärtigen Baugrenzen lägen. Mit Genehmigung dieser Bauvorhaben sei die noch vorhandene innenliegende Freifläche des einschlägigen Gevierts weitgehend aufgegeben worden. Folglich komme den rückwärtigen Baugrenzen im Quartier eine Steuerungsfunktion dahingehend, dass die Bebauung auf eine Straßenrandbebauung des Quartiers

beschränkt sein solle und das Geviertinnere von Bebauung freigehalten werden soll, nicht mehr zu. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit scheitere vorliegend auch nicht mit Blick auf die durch die Umgebungsbebauung vorgegebene Bebauungstiefe. Insbesondere greife es insofern zu kurz, die zulässige Bebauungstiefe lediglich schematisch von der E* …straße in westlicher/südwestlicher Richtung zu betrachten und dann anzunehmen, dass von der E* …straße aus eine Bebauung maximal so weit in die Grundstücke Richtung Westen/Südwesten hineingehen dürfe, wie das hintere Gebäude des Grundstücks Fl.Nr. 1028/9 (E* …straße 18b). Vielmehr müsse insofern das Geviert E* …straße – D* …straße – M* …weg – O* …straße, dessen Grundstücke sich gegenseitig prägen, berücksichtigt werden. Das Geviert erwecke mit seiner kreisförmigen Anordnung der jeweiligen Straßenrandbebauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit. Nicht hingegen wirkten die jeweiligen Straßenrandbebauungen wie einzelne und unabhängig voneinander zu betrachtende Bebauungszeilen. Innerhalb des Gevierts befänden sich inzwischen mehrere Bebauungen im rückwärtigen Bereich, mitunter auf den Grundstücken Fl.Nr. 1028/21, 1028/9, 1028/16 und 1028/19, letzteres liege unmittelbar gegenüber dem Vorhabengrundstück. Zu erwähnen seien dabei auch die Grundstücke Fl.Nr. 1028/47 und 1028/23 bzw. 1028/38 und 1028/10. Im Vergleich zu der Situation mit Blick auf den ursprünglichen Bebauungsplan werde deutlich, dass hier Bebauung nach entsprechender Teilung der Grundstücke außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und damit im rückwärtigen Bereich verwirklicht worden sei. Die ursprüngliche Grünfläche innerhalb des Gevierts gebe es so nicht mehr, daher könne sie auch die Umgebung des Gevierts nicht mehr prägen. Jedenfalls müsse aber die gesamte Flucht des von der E* …straße aus betrachtet rückwärtigen Bereichs berücksichtigt werden. Dann jedoch müsse neben der rückwärtigen Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1028/9 auch die Bebauung auf den Grundstücken Fl.Nr. 1028/46 und 1028/11 berücksichtigt werden, da auch hier die jeweiligen Gebäude in der Flucht lägen. Gemessen daran läge das Vorhaben nur minimal außerhalb des Rahmens, der durch die soeben genannten Gebäude vorgegeben sei. Mit Blick auf Fl.Nr. 1028/46 würde überdies vorliegend das nicht nachvollziehbare Ergebnis entstehen, dass im Falle einer Erschließung des Vorhabengrundstücks über den M* …weg das Vorhaben mit Blick auf die Bebauungstiefe zulässig wäre und im Falle einer Erschießung über den E* …weg – wie aktuell vorgesehen – nicht. Dies widerspreche den Grundsätzen, die innerhalb des unbeplanten Innenbereichs anzuwenden seien und spreche für eine Verzahnung des Gevierts. Städtebauliche Spannungen würden durch das Vorhaben ohnehin nicht ausgelöst, da innerhalb des Gevierts bereits Bebauung im rückwärtigen Bereich vorhanden sei. Im Übrigen sei auch im Rahmen des § 34 BauGB die Wertung des § 31 Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen.

9
Selbst wenn man davon ausgehen wolle, dass die Baugrenzenfestsetzung nach wie vor Bestand habe, so habe der Kläger jedenfalls einen Anspruch auf Erteilung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB. Die Grundzüge der Planung seien durch das gegenständliche Bauvorhaben nicht in einer ins Gewicht fallenden Weise berührt. Insbesondere der Umstand, dass vor dem Inkrafttreten der Bebauungspläne Nr. 64 und Nr. 78 Bauvorhaben genehmigt worden seien, welche die vorgesehenen Freiflächen beeinträchtigten, sei insoweit von Bedeutung. Es habe offensichtlich eine Nachverdichtung stattfinden sollen. Die Freiflächen seien hierzu von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde durch entsprechende Baugenehmigungen und Befreiungen willentlich aufgegeben worden. Innerhalb des hier noch geltenden Bebauungsplanbereichs sei bei einer Vielzahl der Grundstücke – namentlich bei nahezu 80% der Grundstücke – eine Überschreitung zu erkennen, die ein Berührtsein der Grundzüge der Planung durch das klägerische Bauvorhaben ausschließe. Zudem würden Gründe des Wohls der Allgemeinheit (§ 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) eine Befreiung rechtfertigen. Das Bauvorhaben werde dem „Wohnbedürfnis der Bevölkerung“ gerecht. Auch sei die Wertung des Gesetzgebers in § 31 Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen. Auch die übrigen im Rahmen einer Befreiung zu prüfenden Umstände seien gegeben.

10
Auch hinsichtlich der übrigen in dem maßgeblichen Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen betreffend die Grundrissform, die Geschossanzahl, Traufhöhe, Dachform, Dachneigung und den Dachstand sei eine Befreiung aufgrund der Funktionslosigkeit des Bebauungsplans insofern zu erteilen. Jedenfalls stehe dem Kläger auch insofern ein Anspruch auf Befreiung zu.

11
Auf die Schriftsätze vom 1. Februar 2022, 5. April 2022, 25. Oktober 2022, 23. Januar 2024 und 30. Januar 2024 wird im Übrigen Bezug genommen.

12
Der Beklagte beantragt

13
Klageabweisung.

14
Der Beklagte führt im Wesentlichen aus, dass das Vorhaben im Fall der Funktionslosigkeit des maßgeblichen Bebauungsplanes bauplanungsrechtlich unzulässig sei. Das Vorhaben füge sich mit Blick auf die überbaubare Grundstücksfläche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein, da die streitgegenständlichen Baukörper die faktische Bebauungstiefe überschreiten würden. Die Reichweite der maßgeblichen näheren Umgebung sei auf diejenigen Grundstücke beschränkt, welche durch die gleiche Erschließungsstraße – hier die E* …straße – erschlossen würden. Der im Geviertinneren zwischen den Bebauungen entlang der E* …straße und dem M* …weg gelegene Grünstreifen mit Baumbestand stehe einem Eindruck der Zusammengehörigkeit oder „Verzahnung“ entgegen. Der streitgegenständliche Baukörper weise mit der hinteren Gebäudekante einen Abstand von ca. 39 m zur E* …straße auf. Dies überschreite die faktische Bebauungstiefe, die durch den Baukörper in der E* …straße 18b vorgegeben werde um, ca. 10 m. Im Falle einer Zulassung des Vorhabens würden daher auch städtebaulichen Spannungen mit Blick auf die Vorbildwirkung eines derartigen Vorhabens ausgelöst.

15
Wenn man von der Wirksamkeit des Bebauungsplans ausgehe, bestünde auch dann kein Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung, da das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans insbesondere mit Blick auf die Festsetzungen zu den Baugrenzen widerspreche und eine Befreiung mit Blick auf das Berührtsein der Grundzüge der Planung nicht möglich sei. Die Geltung des Bebauungsplanes unterstellt seien die Zustände insbesondere mit Blick auf die hinteren Baugrenzen in dem allein maßgeblichen, noch von dem ursprünglichen Bebauungsplan erfassten Geviert E* …straße – D* …straße – M* …weg – O* …straße nicht derart überholt, dass die städtebauliche Steuerungsfunktion nicht mehr gegeben wäre. Trotz der bereits erfolgten Überschreitungen der hinteren Baugrenzen sei das ursprünglich vorgesehene städtebauliche Konzept noch deutlich erkennbar. Durch die insbesondere mit Blick auf den M* …weg erfolgten Baugrenzenüberschreitungen sei der begrünte Freibereich zwar eingeschränkt, nicht jedoch so weitgehend und massiv, dass dieser im Grundsatz nicht mehr umsetzbar wäre. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes könne mit Blick auf die Baugrenzenfestsetzungen nicht erteilt werden, da die Grundzüge der Planung berührt würden. Die Situierung des Baukörpers sei ohne Beispiel und würde die Aufrechterhaltung des rückwärtigen Freibereichs für die Zukunft unmöglich machen.

16
Zudem wäre die Vorbildwirkung für andere Bauwerber von großer Bedeutung. § 31 Abs. 3 BauGB ändere an dem gefundenen Ergebnis nichts. Es läge schon kein Einzelfall vor. Sämtliche entlang der E* …straße gelegenen Grundstücke würden gleiche Voraussetzungen für eine ähnliche Bebauung aufweisen. Auf den Schriftsatz vom 19. Januar 2024 wird im Übrigen Bezug genommen.

17
Das Gericht hat am 7. Februar 2024 Beweis erhoben über die örtlichen und baulichen Verhältnisse durch Einnahme eines Augenscheins. Wegen der bei dem Augenschein getroffenen Feststellungen wird auf das Protokoll Bezug genommen.

18
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 7. Februar 2024, die Gerichtsakte sowie die vorgelegte Behördenakte samt eingereichter Bauvorlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

19
Die zulässige Klage hat in der Sache keinen Erfolg.

20
Der Kläger hat weder einen Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung noch einen Anspruch auf Neuverbescheidung des Bauantrags vom 5. Oktober 2020 unter Beachtung der Rechtsauffassung des

Gerichts. Die Ablehnung des Bauantrags mit Bescheid vom 11. Januar 2022 ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 5 Satz 1 und Satz 2 VwGO).

21
Gemäß Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Hs. 1 BayBO ist eine Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Das mit Bauantrag vom 5. Oktober 2020 ergänzt durch Austauschpläne vom 8. Februar 2021 zur Genehmigung gestellte Einfamilienhaus mit Doppelgarage (im Folgenden: Bauvorhaben) entspricht nicht den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die vorliegend gemäß Art. 59 Satz 1 BayBO im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Denn das Bauvorhaben ist jedenfalls bauplanungsrechtlich unzulässig (Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO). Es kann dahinstehen, ob mit Blick auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans maßgeblich sind (§ 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 BauGB) oder sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit aufgrund einer etwaigen Funktionslosigkeit des hier in Rede stehenden einfachen Bebauungsplans nach § 34 BauGB beurteilt. Denn in beiden Fällen scheidet die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des streitgegenständlichen Bauvorhabens aus.

22
Im Falle der Geltung der Festsetzungen des Bebauungsplans widerspricht das Vorhaben den im Bebauungsplan festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen. Eine Befreiungsmöglichkeit von den geltenden Festsetzungen scheidet mit Blick auf die in diesem Fall berührten Grundzüge der Planung aus (1.). Die Funktionslosigkeit des Bebauungsplans unterstellt, ändert sich an dem gefundenen Ergebnis nichts. In diesem Fall ergibt sich die bauplanungsrechtliche Unzulässigkeit des Vorhabens aus § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in die maßgebliche Umgebung ein (2.).

23
1. Geht man davon aus, dass insbesondere die im einfachen Bebauungsplan „AufteilungsBaulinien- und Bebauungsplan für die Grundstücke H* …-S* …-Mittermaier, Flurnummern 1025, 1026, 1028 und 1030 in H* …“ vom 17. September 1951 festgesetzte rückwärtige Baugrenze im für das konkrete Bauvorhaben maßgeblichen Bereich westlich/südwestlich der E* …straße weiterhin dazu dienen kann, die städtebauliche Entwicklung zu steuern sowie die ihr zugedachte städtebauliche Gestaltungsfunktion zu erfüllen (vgl. zu den Anforderungen an die Funktionslosigkeit einer Bebauungsplanfestsetzung statt aller: BayVGH, B.v. 21.9.2023 – 2 ZB 22.589 – juris, Rn. 9 m.w.N.), mithin die Geltung der Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans nach wie vor gegeben ist, scheidet die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des streitgegenständlichen Bauvorhabens vorliegend aus, weil es im Widerspruch zu den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes steht, der u.a. die überbaubare Grundstücksfläche verbindlich regelt und das Bauvorhaben diese nicht einhält. Auch liegen die tatbestandlichen Voraussetzungen für die Gewährung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB nicht vor, da durch die Befreiung Grundzüge der Planung im Sinne des § 31 Abs. 2 Halbs. 1 BauGB berührt werden.

24
1.1. Das streitgegenständliche Bauvorhaben soll ausweislich der vorgelegten Bauvorlagen und unter Berücksichtigung des maßgeblichen Bebauungsplans aus dem Jahre 1951 vollständig außerhalb der festgesetzten Bauräume errichtet werden. Es überschreitet die rückwärtigen Baugrenzen in Gänze, wird von der E* …straße erschlossen und stellt von dort aus betrachtet eine sogenannte Zweite-Reihe-Bebauung dar.

25
1.2. Die Erteilung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für das vollständig außerhalb der rückwärtigen Baugrenze geplante Gebäude scheidet schon tatbestandlich aus, da die Grundzüge der Planung im Sinne des § 31 Abs. 2 Halbs. 1 BauGB berührt sind.

26
Ob die Grundzüge der Planung berührt werden, hängt von der jeweiligen Planungssituation ab. Die Grundzüge der Planung werden durch die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrundliegende und in ihnen zum Ausdruck kommende planerische Konzeption gebildet (vgl. BayVGH, U.v. 24.3.2011 – 2 B 11.59 – juris Rn. 30). Entscheidend ist insofern, ob die Befreiung dem planerischen Grundkonzept zuwiderläuft (vgl. BVerwG, U.v. 18.11.2010 – 4 C 10.09 – juris Rn. 37; BayVGH, U.v. 24.3.2011 – 2 B 11.59 – juris Rn

30; VGH Mannheim, U.v. 15.9.2016 – 5 S 114/14 – juris Rn. 36; Reidt in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 15. Aufl. 2022, § 31 Rn. 29).

27
Bei der Festsetzung der rückwärtigen Baugrenze im streitgegenständlichen Bebauungsplan handelt es sich um einen Grundzug der Planung. Der Bebauungsplan setzt in seinem für das streitgegenständliche Bauvorhaben relevanten Bereich vordere Baulinien und rückwärtige Baugrenzen fest. Die damit einhergehende Bestimmung eines straßennahen Bauraumes dient – im Sinne eines planerischen Grundkonzepts – erkennbar dazu, eine Bebauung mit beschränkter Tiefe in dem Geviert, hier jeweils entlang der E* …straße, der D* …straße, dem M* …weg sowie der O* …straße, zu ermöglichen und gleichzeitig das Geviertinnere, die rückwärtigen Grundstücksbereiche, von einer Bebauung freizuhalten. Dieses Ziel bildet das hauptsächlich mit dem Bebauungsplan erkennbar verfolgte Regelungskonzept und damit das zentrale Anliegen des Bebauungsplanes.

28
Dieser Grundzug würde durch eine Befreiung berührt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass je tiefer die Befreiung in das Interessengeflecht der Planung eingreift, desto eher der Schluss auf eine Änderung in der Planungskonzeption naheliegt, die nur im Wege der (Um-)Planung durch den jeweiligen Träger der Planungshoheit möglich ist. Die Grundzüge der Planung sind somit (nur) dann nicht berührt, wenn die Befreiung geringes Gewicht besitzt, sodass sie noch von dem im jeweiligen Plan zum Ausdruck kommenden planerischen Willen der Gemeinde umfasst ist (vgl. BVerwG, U.v. 18.11.2010 – 4 C 10.09 – juris Rn. 37). Von einer Änderung geringen Gewichts kann vorliegend jedoch angesichts der Situierung des geplanten Bauvorhabens, das sich – anders als die übrigen von der hinteren Baugrenze betroffenen Anlagen entlang der E* …straße – vollständig außerhalb des durch den Bebauungsplan festgesetzten Bauraums und der insofern geltenden hinteren Baugrenze befindet, nicht gesprochen werden. Das nach der planerischen Konzeption verfolgte Ziel der Freihaltung des Geviertinneren von Bebauung würde im Falle der Erteilung der vorliegend notwendigen Befreiung massiv verletzt. Eine solche Befreiung würde zudem Vorbildwirkung für andere Grundstücke entfalten. Denn die Gründe, die für eine solche Befreiung tragend wären, ließen sich für fast alle Grundstücke jedenfalls entlang der E* …straße, wo die beschriebene Grundkonzeption ansonsten noch weithin umgesetzt ist, anführen. Die Befreiung darf indes nicht aus Gründen erteilt werden, die sich in einer Vielzahl gleichgelagerter Fälle oder gar für alle von einer bestimmten Festsetzung betroffenen Grundstücke anführen ließen (vgl. BVerwG, B.v. 5.3.1999 – 4 B 5.99 – NVwZ 1999, 1110; B.v. 19.5.2004 – 4 B 35.04 – juris Rn. 3). Letztendlich würde die Bejahung des Befreiungsanspruchs aufgrund der Bezugnahmen zum Verlust der städtebaulichen Ordnungsfunktion der rückwärtigen Baugrenze und damit auf Dauer zu ihrer Funktionslosigkeit führen. Die von der Klägerbevollmächtigten genannten Bezugsfälle außerhalb des im vorliegenden Fall maßgeblichen Bebauungsplanes, nämlich in einem Bereich, welcher zwischenzeitlich durch neue Bebauungspläne geregelt ist (Bebauungspläne Nr. 64 und 78), ändern an dem gefundenen Ergebnis nichts. Maßgeblich ist allein die Situation und Konzeption in dem hier nach wie vor geltenden „AufteilungsBaulinien- und Bebauungsplan für die Grundstücke H* …-S* …-Mittermaier, Flurnummern 1025, 1026, 1028 und 1030 in H* …“ vom 17. September 1951 und inwiefern sich das streitgegenständliche Bauvorhaben gegebenenfalls auf diesen auswirken würde. Nicht von ausschlaggebender Bedeutung sind – die Wirksamkeit des Bebauungsplans unterstellt – Abläufe und Situationen in völlig anderen, zwischenzeitlich gewissermaßen überholten, für das Bauvorhaben nicht maßgeblichen Bebauungsplanbereichen. Soweit die Klägerbevollmächtigte meint, der Umstand, dass zumindest innerhalb des maßgeblichen Bebauungsplanbereichs E* …straße – O* …straße – M* …weg – D* …straße die Genehmigungspraxis des Beklagten dazu führen müsse, dass die Grundzüge der Planung jedenfalls nicht berührt seien, so ist dem ebenfalls nicht zuzustimmen. Denn insofern ist bereits zu berücksichtigen, dass es ausweislich der vorgelegten Unterlagen bisher keine vergleichbare Befreiungslage in Form der – kumulativ vorliegend – vollständigen (nicht nur erheblichen – wie auf Fl.Nr. 1028/21) Überschreitung der hinteren Baugrenzen und eines massiven Hineinwirkens in den im Geviertinneren freizuhaltenden Grünbereich gegeben hat. Die bisherigen Befreiungen erfolgten auch unter Wahrung eines größeren Grenzabstands zum Geviertinneren hin, als dies bei dem streitgegenständlichen Vorhaben der Fall wäre. Die Vorhaben auf Fl.Nr. 1028/47 und 1028/10 sind insofern ebenfalls nicht mit dem vorliegenden Vorhaben vergleichbar, als dass ein massives Hineinwirken des bisher im Geviertinneren (immer noch) weitgehend unberührten, durchgängigen Grünbereichs, welcher die Bebauung entlang der E* …straße von der Bebauung entlang des M* …wegs abgrenzt, nicht erfolgt ist. Durch das streitgegenständliche Vorhaben würde der Grünbereich im

Geviertinneren in seiner Durchgängigkeit erstmals massiv beeinträchtigt und gewissermaßen durchschnitten. Von entscheidender Bedeutung ist im vorliegend Fall dabei auch, dass insbesondere die im Bereich der E* …straße festgesetzten hinteren Baugrenzen – konkret bezogen auf die Grundstücke Fl.Nr. 1028/2 bis 9 sowie Fl.Nr. 1028/44 – nahezu vollständig eingehalten sind. Lediglich auf Fl.Nr. 1028/9 überschreitet das Gebäude mit der Hausnummer 18b die hintere Baugrenze in moderatem Umfang. Soweit insofern nicht schon von einem Ausreißer ausgegangen werden kann, muss insofern jedenfalls berücksichtigt werden, dass es die bisher einzige Überschreitung mit Blick auf die Baugrenze entlang der E* …straße ist und zum anderen in nicht derart massivem Umfang wie vorliegend beantragt. Eine Befreiung im vorliegenden Fall wäre damit mit Blick auf die festgesetzten Baugrenzen entlang der E* …straße beispiellos und hätte Bezugsfallwirkung für jedes Grundstück innerhalb des entlang der E* …straße festgesetzten Bauraumes. Insofern ein Nichtberührtsein der Grundzüge der Planung auch nur in Betracht zu ziehen, scheidet damit aus. Die seitens der Klägerbevollmächtigten hierzu angeführte Rechtsprechung ändert hieran nichts, da es dort – unabhängig von dem Vorliegen einer stets im Einzelfall zu treffenden Entscheidung – um Befreiungssituationen ging, für welche sich entweder bereits Vergleichsbeispiele finden ließen und welche keine erstmaligen, neuen Auswirkungen auf das Planungsgefüge des maßgeblichen Bereichs hatten oder welche unter Berücksichtigung der konkreten Verhältnisse vor Ort im Einzelfall so zu beurteilen waren. Da die Grundzüge der Planung durch eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans mit Blick auf die hintere Baugrenze berührt würden, kommt es auf die weiteren Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB nicht mehr an.

29
Lediglich ergänzend wird darauf hingewiesen, dass auch die Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB entgegen der Auffassung der Klägerbevollmächtigten an dem gefundenen Ergebnis und der fehlenden Befreiungsfähigkeit des streitgegenständlichen Vorhabens nichts zu ändern vermag. Diese scheitert schon daran, dass hierfür mit Blick auf das Merkmal „im Einzelfall“ keine Umstände vorliegen dürften, die auf mehr als nur einzelne Grundstücke oder Vorhaben übertragen werden können (vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Werkstand: 153. EL Januar 2024, § 31 Rn. 70h). Dies ist hier aber der Fall. Denn die mit Blick auf das streitgegenständliche Grundstück zutreffenden Umstände würden gleichermaßen für alle Grundstücke entlang der E* …straße zum Tragen kommen.

30
Die Beurteilung des Widerspruchs des Vorhabens zu den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans ist demgemäß ebenfalls nicht mehr von Bedeutung. Denn hier besteht bereits kein Anspruch auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans mit Blick auf die festgesetzten hinteren Baugrenzen.

31
2. Das Bauvorhaben wäre auch im Falle der Unwirksamkeit des Bebauungsplans und einer damit erforderlichen Beurteilung allein nach § 34 BauGB bauplanungsrechtlich unzulässig, da es sich hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Es soll zum einen vollständig hinter einer durch die Bebauung entlang der E* …straße 4 bis 16 bzw. 18b gebildeten faktischen Baugrenze errichtet werden (2.1) und hielte sich zum anderen auch bei einer Betrachtung der maximalen Bebauungstiefe nicht im Rahmen der maßgeblichen Umgebungsbebauung (2.2). Eine Überschreitung dieses Rahmens führte zudem zu städtebaulichen Spannungen (2.3).

32
Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nur zulässig, wenn es sich auch hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Ein Vorhaben fügt sich im Allgemeinen ein, wenn es sich innerhalb des Rahmens hält, der durch die in der Umgebung vorhandene Bebauung gezogen wird. Ausnahmsweise kann auch ein den Rahmen überschreitendes Vorhaben zulässig sein, wenn es trotz der Überschreitung keine bodenrechtlich beachtlichen, städtebaulichen Spannungen hervorruft (vgl. BVerwG, U.v. 26.5.1978 – IV C 9.77 – BVerwGE 55, 369/386 f.).

33
2.1 Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in die maßgebliche Umgebung ein, da es eine faktische rückwärtige Baugrenze überschreitet.

34

Zur Konkretisierung der Anforderungen zur überbaubaren Grundstücksfläche kann im unbeplanten Innenbereich auf die Vorschrift des § 23 BauNVO als Auslegungshilfe zurückgegriffen werden (vgl. statt aller BayVGH, B.v. 3.3.2016 – 15 ZB 14.1542 – juris Rn. 8 m.w.N.). Nach § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile eine bestehende Baugrenze nicht überschreiten. Eine faktische Baugrenze, die dazu führt, dass der jenseits dieser Grenze liegende Bereich von Bebauung freizuhalten ist, muss sich deutlich aus der Umgebungsbebauung ablesen lassen. Die Feststellung einer solchen Grenze verlangt hinreichende Anhaltspunkte für eine städtebaulich verfestigte Situation. Die vorhandene Bebauung bzw. eine hieraus folgende Baugrenze darf kein bloßes „Zufallsprodukt“ ohne eigenen städtebaulichen Aussagewert sein (BayVGH, B.v. 3.3.2016 – 15 ZB 14.1542 – juris Rn. 12 m.w.N.).

35
Welcher Bereich für das in Rede stehende Merkmal der überbaubaren Grundstücksfläche als „nähere Umgebung“ anzusehen ist, hängt davon ab, wie weit sich einerseits das geplante Vorhaben auf die benachbarte Bebauung und andererseits sich diese Bebauung auf das Baugrundstück prägend auswirken (BayVGH, U.v. 7.3.2011 – 1 B 10.3042 – juris Rn. 22). Wie weit diese wechselseitige Prägung reicht, ist eine Frage des Einzelfalls. Die „nähere Umgebung“ ist für jedes der in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgeführten Einfügensmerkmale gesondert zu ermitteln, weil die prägende Wirkung der jeweils maßgeblichen Umstände unterschiedlich weit reichen kann (BVerwG, B.v. 13.5.2014 – 4 B 38.13 – juris Rn. 79). Bei der überbaubaren Grundstücksfläche ist der maßgebliche Bereich in der Regel enger zu begrenzen als bei der Art der baulichen Nutzung, weil die Prägung, die von der für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche maßgeblichen Stellung der Gebäude auf den Grundstücken ausgeht, im Allgemeinen deutlich weniger weit reicht als die Wirkungen der Art der baulichen Nutzung. Dies kann im Einzelfall 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).

36
Gemessen hieran ist für eine hier in Betracht zu ziehende, die überbaubare Grundstücksfläche beschränkende, faktische Baugrenze parallel einer Straße nur die Bebauung auf der jeweiligen Straßenseite, hier konkret die Bebauung westlich bzw. südwestlich der E* …straße maßgeblich. Nach den Ergebnissen des gerichtlichen Augenscheins besteht im vorliegenden Fall jedenfalls von dem Anwesen E* …straße 4 bis zu dem Anwesen E* …straße 16 eine abgrenzbare städtebauliche Struktur in Form einer einzeiligen Bebauung entlang der E* …straße. Diese Gebäude bilden einen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche einheitlich zu betrachtenden Bereich, da sie jeweils unmittelbar an die E* …straße anschließen und eine gleichförmige Bebauungsstruktur aufweisen. Es handelt sich jeweils um Wohngebäude, die sich im Grundsatz an der entlang der E* …straße durch Bebauungsplan festgesetzten Baulinie orientieren. Der in Blick genommene Bereich ist vor allem auch durch entsprechende rückwärtige Gartenbereiche bei im Wesentlichen homogenen Grundstücksgrößen bzw. homogener Grundstücksausdehnung nach Westen bzw. Südwesten in Abgrenzung zu den dem M* …weg zuzuordnenden Grundstücken gekennzeichnet, die der maßgeblichen Bebauungszeile ein gemeinsames Gepräge verleihen.

37
Bei Betrachtung dieses Bereiches lässt sich eine faktische Baugrenze im hinteren Grundstücksbereich erkennen, deren Struktur durch die westlichen/südwestlichen Gebäudeabschlusswände der Anwesen E* …straße 4 bis 16 vorgegeben wird. Wie sich schon dem in den Bauantragsunterlagen befindlichen amtlichen Lageplan und der dort im Wesentlichen verzeichneten rückwärtigen Baugrenze des Bebauungsplans entnehmen lässt, ist die einheitliche Struktur kein bloßes Zufallsprodukt, sondern Ausdruck einer verfestigten städtebaulichen Situation. Letztlich leitet sich die beschriebene faktische rückwärtige Baugrenze aus dem für den Bereich vorgesehenen Baulinien- und Baugrenzengefüge des Bebauungsplans ab. Diese ist als städtebauliche Struktur vor Ort ablesbar. So war auch im Rahmen des Augenscheins eine deutliche gemeinsame Flucht der Gebäude entlang der E* …straße zur E* …straße hin sowie im rückwärtigen Bereich – vom Vorhabenstandort nach Osten/Südosten sowie Norden bzw. Nordwesten blickend – erkennbar. Der sich aus der städtebaulichen Struktur ergebende, zusammenhänge Grünbereich im Geviertinneren ist deutlich wahrnehmbar und unterstreicht eben diese nicht zufällig entstandene Struktur. Aufgrund seiner erheblichen räumlichen Ausdehnung unterscheidet er sich deutlich von der mit geringen seitlichen Gebäudeabständen bebauten einzeiligen Wohnbebauung westlich bzw. südwestlich der E* …straße und verstärkt den Eindruck des Bestehens einer klaren Grenze zum bebauten Bereich. Dieser

Eindruck wird auch nicht dadurch geschmälert, dass im Bereich der Hausgärten dort regelmäßig vorhandene Nebenanlagen vereinzelt im Rahmen des Augenscheins festgestellt werden konnten. Nebenanlagen sind insofern mit Blick auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer Hauptanlage grundsätzlich nicht von Bedeutung (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Zu einem abweichenden Ergebnis kommt man auch nicht, sollte man entsprechend der tatsächlichen Baugrenzenfestsetzungen im Bebauungsplan entlang der E* …straße, die Gebäulichkeiten auf Fl.Nr. 1028/9 mit in den für eine faktische Baugrenze geltenden maßgeblichen Umgebungsbereich mit einbeziehen. Soweit es sich insofern nicht bereits um einen unbeachtlichen Ausreißer handelt, führt auch dieser nicht dazu, dass das streitgegenständliche Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig ist. Denn selbst wenn sich die faktische Baugrenze an den östlichen bzw. südöstlichen Gebäudekanten des Gebäudes auf Fl.Nr. 1028/9 mit der Hausnummer 18b orientierte, liegt das streitgegenständliche Vorhaben auch dann (noch) außerhalb der insofern vorgegebenen faktischen Baugrenze, was seine Unzulässigkeit nach sich zieht.

38
2.2 Das Vorhaben fügt sich zudem – von der Funktionslosigkeit der Bebauungsplanfestsetzungen ausgehend – auch insoweit nicht nach der überbaren Grundstücksfläche ein, als es gegen die maßgebliche faktische Bebauungstiefe verstößt, die sich aus der insoweit prägenden Umgebung ergibt.

39
Die Bebauungstiefe (§ 23 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) beschreibt die überbaubare Grundstücksfläche, anders als die faktische Baugrenze, durch ein festes Maß der maximalen Entfernung von der Erschließungsstraße. Sie ist regelmäßig entsprechend § 23 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von der jeweiligen Erschließungsstraße aus zu bemessen (vgl. in diesem Zusammenhang BVerwG, B.v. 12.8.2019 – 4 B 1.19 – juris Rn. 6; B.v. 16.6.2009 – 4 B 50.08 – juris Rn. 4; BayVGH, B.v. 10.2.2022 – 2 ZB 21.1560 – juris; VG München, U.v. 3.7.2017 – M 8 K 16.3153 – juris Rn. 60; B.v. 6.4.2017 – M 8 SN 17.676 – juris Rn. 93). Konsequenz ist daher, dass die Reichweite der näheren Umgebung auf diejenigen Grundstücke beschränkt ist, die durch die gleiche Erschließungsstraße erschlossen sind und in der Regel auch auf der gleichen Straßenseite liegen (BayVGH, B.v. 10.2.2022 – 2 ZB 21.1560 – juris Rn. 6). Ob bzw. inwieweit hiervon eine Ausnahme gegeben sein kann, ist allenfalls eine Frage des Einzelfalls. Im vorliegenden Fall ist unter Berücksichtigung aller der den Einzelfall ausmachenden Umstände die maximale Bebauungstiefe von der E* …straße aus zu bemessen. Denn der für das Baugrundstück insofern prägende Bereich ist unter Berücksichtigung der konkreten Umstände vor Ort nicht anders zu begrenzen als bereits vorstehend unter Nr. 2.1.1 ausgeführt. Die für die Frage der Zulässigkeit des streitgegenständlichen Bauvorhabens maßgebliche maximale Bebauungstiefe wird durch die Anwesen westlich bzw. südwestlich entlang der E* …straße, konkret durch das im westlichen bzw. südwestlichen Grundstücksbereich situierte Gebäude auf Fl.Nr. 1028/9, Hausnummer 18b, vorgegeben. Dies bedeutet, dass von der E* …straße aus, entsprechend § 23 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, eine Bebauung maximal soweit Richtung Westen bzw. Südwesten in die Grundstücke entlang der E* …straße hineinreichen darf wie das Hintergebäude E* …straße 18b auf dem Grundstück Fl.Nr. 1028/9. Da das streitgegenständliche Vorhaben jedoch gemessen von der maßgeblichen Erschließungsstraße aus – der E* …straße – deutlich weiter weg situiert sein soll, ist es hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche auch insoweit nicht zulässig. Entgegen der Auffassung der Klägerbevollmächtigten ergibt sich im vorliegenden Fall auch kein anderes Ergebnis aus dem Umstand, dass sich die Bebauung und Bebauungstiefen der gegenüberliegenden Straßenseite (M* …weg) insofern prägend auf die Bebauung westlich bzw. südwestlich der E* …straße auswirken würden, dass gewissermaßen eine sogenannte Verzahnung der Straßenrandbebauung vorliegen würde und so eine Prägung des Baugrundstücks allein durch die oben dargelegte Bebauung westlich bzw. südwestlich der E* …straße nicht mehr angenommen werden könnte. Nur im Falle einer solchen „Verzahnung“ gegenüberliegender Bebauungszeilen wäre möglicherweise eine Ausnahme von dem Grundsatz, dass die nähere Umgebung bei der Bebauungstiefe auf diejenigen Grundstücke beschränkt ist, die durch die gleiche Erschließungsstraße erschlossen sind und in der Regel auch auf der gleichen Straßenseite liegen, denkbar. Ein solcher Fall liegt jedoch nicht vor, sodass hier offen bleiben kann, inwieweit die dargestellten Überlegungen zur sogenannten Verzahnung überhaupt zutreffen können. Wie bereits oben angeführt ist im vorliegenden Fall gerade das Baugrundstück Teil eines zusammenhängenden begrünten Bereichs, der ein einheitliches Erscheinungsbild aufweist und im Wesentlichen durch die Hausgärten der Bebauung westlich bzw. südwestlich der E* …straße gebildet wird. Nach dem Ergebnis des Augenscheins ist bei der Perspektive vom Baugrundstück mit Blickrichtung nach Norden bzw. Nordwesten und Südwesten in erster Linie eine zusammenhängende Grünfläche erkennbar, welche die Bebauung westlich bzw. südwestlich

entlang der E* …straße von der Bebauung östlich bzw. nordöstlich entlang des M* …weges eindeutig abtrennt. Auch die Bebauung auf Fl.Nr. 1028/16, 1028/19 sowie 1028/21 erscheint unter diesem Eindruck als randständige Bebauung des soeben dargestellten Grünbereichs und begrenzt diesen in optischer Hinsicht. Eine Prägung der gegenüberliegenden Bebauung entlang der E* …straße besteht daher nicht. Dies wird nicht zuletzt auch durch die deutlich homogene Bebauung entlang der E* …straße noch einmal unterstrichen und ist vor Ort klar und strukturscharf wahrnehmbar, begleitet von der Durchgängigkeit des umfangreichen Grünbereichs. Die Straßenrandbebauungen sind aufgrund der beschriebenen Abgesetztheit vor Ort als voneinander klar abgegrenzte Straßenrandbebauungen und einzeln für sich wahrnehmbar. Die seitens der Klägerbevollmächtigten angeführten Bebauungen auf den Fl.Nr. 1028/23 bzw. 1028/10 ändern hieran nichts. Eine „Verzahnung“ – gleich, ob es so etwas überhaupt gibt – liegt nicht vor. Ein anderes Ergebnis ergibt sich auch nicht mit Blick auf die Gebäudlichkeiten auf Fl.Nr. 1028/11 (D* …straße 41) und 1028/46 (M* …weg 1). Dem steht schon entgegen, dass die Bebauungstiefe von der tatsächlichen Straßengrenze aus zu ermitteln ist und in der Konsequenz die Reichweite der näheren Umgebung auf diejenigen Grundstücke beschränkt ist, die durch die gleiche Erschließungsstraße erschlossen sind und in der Regel auch auf der gleichen Straßenseite liegen (BayVGH, B.v. 10.2.2022 – 2 ZB 21.1560 – juris Rn. 6). „Tatsächliche Straßengrenze“ im Sinne von § 23 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist die Grenze der als Erschließungsanlage gewählten öffentlichen Straße. Ein Privatweg oder eine private Grundstückszufahrt zu einer solchen „Erschließungsstraße“ reicht nicht aus (BVerwG, B.v. 12.8.2019 – 4 B 1.19 – juris Rn. 6). Gemessen daran kann weder die Bebauung auf Fl.Nr. 1028/11 noch auf Fl.Nr. 1028/46 für die Festlegung der faktisch zulässigen Bebauungstiefe von der E* …straße aus maßgeblich sein, da sie nicht Teil der prägenden Umgebungsbebauung sind und beide Grundstücke nicht durch die E* …straße erschlossen werden, das Vorhabengrundstück ausweislich der eingereichten Bauvorlagen jedoch die E* …straße als Erschließungsstraße vorsieht. Dem steht auch nicht entgegen, dass, wie die Klägerbevollmächtigte meint, inkonsistente Ergebnisse insofern entstehen würden, als dass das Bauvorhaben mit Blick auf die Bebauungstiefe zulässig wäre, wenn es von dem M* …weg erschlossen wäre, bei einer Erschließung von der E* …straße aus, wie vorliegend geplant, jedoch nicht. Denn zum einen ergibt sich dieser gegebenenfalls entstehende Umstand als Konsequenz aus der Bestimmung der prägenden Umgebungsbebauung und dem sich daran anschließenden Umstand, dass die maßgebliche Erschließungsanlage für das in Rede stehende Vorhaben allein maßgeblich für die Beurteilung der faktischen Bebauungstiefe ist (BverwG, B.v. 12.8.2019 – 4 B 1.19 – juris). Zum anderen würde einer Erschließung des Baugrundstücks über den M* …weg und einer Verwirklichung des Bauvorhabens in dieser Form eine faktische Baugrenze betrachtet vom M* …weg aus entgegenstehen. Unabhängig davon ergibt sich die fehlende Maßgeblichkeit und Prägung der Grundstücke Fl.Nr. 1028/46 und 1028/11 auch aus dem Umstand, dass die dortigen Gebäudlichkeiten unter Berücksichtigung der Verhältnisse vor Ort und dem Eindruck, den das Gericht im Rahmen des Augenscheins von der Bebauung im Geviert E* …straße – D* …straße – M* …weg – O* …straße gewinnen konnte, insbesondere auch mit Blickrichtung vom Baugrundstück aus Richtung Norden/Nordwesten bzw. Süden/Südosten nicht als Teil der homogenen Straßenrandbebauung entlang der E* …straße erscheinen, sondern vielmehr abgesetzt als Stirnseiten- bzw. Gebietsabschlussbebauung wirken.

40
Auch das Vorbringen, dass die Wertung des § 31 Abs. 3 BauGB im unbeplanten Innenbereich an dem gefundenen Ergebnis etwas soll ändern können, überzeugt nicht. Die dieser Vorschrift zugrundeliegenden Wohnraumbedürfnisse können im Rahmen der hier relevanten rein städtebaulichen Bewertung, die sich aus den faktisch vor Ort vorzufindenden, örtlich prägenden Umständen ergibt, nicht von Bedeutung sein. Dies gilt insbesondere auch unter Berücksichtigung des Umstands, dass eine Aufweichung der Grundsätze der Bestimmung der faktischen Bebauungstiefe mit Blick auf § 31 Abs. 3 BauGB – wie sie die Klägerbevollmächtigte befürwortet – eine erhebliche Folgen- und Bezugsfallwirkung hätte. Unabhängig davon kann dies auch deshalb nicht überzeugen, weil § 31 Abs. 3 BauGB selbst auch auf eine Anwendung im Einzelfall abstellt. Ein solcher Einzelfall – so er überhaupt vorliegt – kann aber nicht als Modifizierung in einer Art Gesamtabwägung von grundsätzlich geltenden Maßstäben des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB, die für eine Vielzahl von Fällen anwendbar sein und Geltung beanspruchen müssen, herangezogen werden.

41
2.3 Das Bauvorhaben, das sich nach den vorstehenden Ausführungen nicht mehr in den Rahmen der prägenden Umgebung einfügt, würde aufgrund seiner Vorbildwirkung überdies zu städtebaulichen Spannungen führen und ist deshalb bauplanungsrechtlich unzulässig. 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.). Dies wäre vorliegend im Falle der Zulassung des streitgegenständlichen Bauvorhabens der Fall. Die faktische Baugrenze würde nach Westen/Südwesten durchbrochen und unabhängig davon die faktische Bebauungstiefe in diese Richtung verschoben. Dies würde dazu führen, dass auch für die übrigen Grundstücke entlang der E* …straße eine Bebauung jenseits der faktischen Baugrenze sowie der faktischen Bebauungstiefe beantragt werden könnte und eine solche zugelassen werden müsste. Es wäre das Entstehen einer durchgehend zweizeiligen Bebauung westlich bzw. südwestlich entlang der E* …straße zu erwarten. Der dort bestehende Grünzug ginge verloren. Eine solche Entwicklung würde städtebauliche Spannungen mit sich bringen, da die Hinterliegerbebauung und der Verlust der Freiflächen eine städtebaulich neue Situation entstehen ließen. Derartige Entwicklungen sind jedoch einer Bauleitplanung durch die Inhaberin der Planungshoheit vorbehalten, die die damit einhergehenden städtebaulichen Problemstellungen in einem dafür vorgesehenen Verfahren gesondert bewältigen kann und muss.

42
Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des streitgegenständlichen Bauvorhabens ist nach alledem nicht gegeben.

43
3. Lediglich der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass einem Anspruch auf Erteilung der begehrten Baugenehmigung im vorliegenden Fall auch die Vorschrift des § 7 Abs. 3 Nr. 4 BauVorlVO entgegenstehen dürfte. Denn aus den eingereichten Bauvorlagen sind schon nicht die First- und Außenwandhöhen der umliegenden Bebauungen erkennbar, welche für eine abschließende Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Relevanz wären.

44
Nach alledem wird die Klage im Haupt- und Hilfsantrag abgewiesen.

45
4. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 1 VwGO. Die Beigeladene hat keinen Antrag gestellt und trägt daher ihr außergerichtlichen Kosten selbst, § 162 Abs. 3 i.V.m. dem Rechtsgedanken aus § 154 Abs. 3 Hs. 1 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 Abs. 1, Abs. 2 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.