

Titel:

Einstweiliger Rechtsschutzantrag der Standortgemeinde gegen Baugenehmigung

Normenketten:

VwGO § 80 Abs. 5

BauGB § 34 Abs. 1, § 36

BauNVO § 19 Abs. 2, § 19 Abs. 4

Leitsätze:

1. Für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung ist kumulierend auf die absolute Größe der Gebäude nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe abzustellen. (Rn. 24) (redaktioneller Leitsatz)

2. Ein Bauvorhaben fügt sich nicht schon dann in die nähere Umgebung ein, wenn sich vergleichbare Wandhöhen, Firsthöhen und überbaubare Grundstücksflächengrößen jeweils auf verschiedenen Grundstücken in der maßgeblichen Umgebung finden. Sondern es muss ein Baukörper in der maßgeblichen Umgebung vorhanden sein, der hinsichtlich aller maßgeblichen Kriterien vergleichbar ist. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)

3. Auch Baukörper, die nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, wie etwa größere landwirtschaftliche Betriebsgebäude, können maßstabsprägend sein, wenn sie ein entsprechendes bauliches Gewicht aufweisen. (Rn. 27) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Baugenehmigung unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens, Einfügen nach dem Maß der Nutzung, einstweiliger Rechtsschutzantrag der Standortgemeinde, überbaubare Grundstücksfläche, bodenrechtliche Spannungen

Vorinstanz:

VG Ansbach, Beschluss vom 04.07.2024 – AN 17 S 24.100

Tenor

I. Der Beschluss des Verwaltungsgerichts Ansbach vom 4. Juli 2024 wird abgeändert. Die aufschiebende Wirkung der Klage der Antragstellerin vom 15. Januar 2024 gegen den Bescheid des Antragsgegners vom 20. Dezember 2023 wird angeordnet.

II. Der Antragsgegner und der Beigeladene tragen jeweils die Hälfte der Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen.

III. Der Streitwert wird auf 7.500,00 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Antragstellerin wendet sich im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes als Standortgemeinde gegen die vom Antragsgegner dem Beigeladenen mit Bescheid vom 20. Dezember 2023 erteilte Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. ... der Gemarkung ... im Stadtgebiet der Antragstellerin.

2

Genehmigt wurde ein Wohnhaus mit 12 Wohneinheiten, das über drei Vollgeschosse und ein Walmdach mit einer Dachneigung von 22° verfügt. Das Gebäude nimmt eine Grundfläche von 537 m² ein; zusammen mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sollen 873 m² überbaut werden (Grundflächenzahlen – GRZ – von 0,37 und 0,61). Die Grundstücksgröße beträgt 1.466 m², die Geschossfläche 1491 m² (GFZ 1,02), der Bruttorauminhalt 5225 m³, die Wandhöhe 9,25 m und die Firsthöhe 12,41 m (jeweils ab Bodenplatte).

3

Die Antragstellerin hatte das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag versagt. Das Bauvorhaben füge sich nach dem Maß der Nutzung nicht in die nähere Umgebung ein. Der Bescheid ersetze das Einvernehmen der Antragstellerin. Der Beigeladene habe einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung, da das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig sei. Es füge sich insbesondere nach dem Maß der Nutzung in die nähere Umgebung ein. Wesentlicher Bestandteil des Maßes sei die Wandhöhe. Hier werde das zulässige Maß nicht überschritten, da bereits auf der gegenüberliegenden Straßenseite (FINr. ...) sowie auf dem unmittelbaren Nachbargrundstück (FINr. ...) ähnliche Wandhöhen von 9,37 m vorhanden seien. Auch die Grundstücksfläche, die überbaut werden solle, überschreite mit Grundflächenzahlen von 0,37 und 0,61 und einer Geschossflächenzahl von 1,02 nicht den zulässigen Rahmen in einem Mischgebiet (§ 17 BauNVO). Vergleichbar hohe Grundstücksflächenversiegelungen seien im Umkreis mehrfach auffindbar.

4

Gegen den Bescheid erhob die Antragstellerin Klage auf Aufhebung des Baugenehmigungsbescheids zum Verwaltungsgericht Ansbach (Verfahren Az.: AN 17 K 24.99) und beantragte gleichzeitig gemäß § 80 Abs. 5 VwGO, die aufschiebende Wirkung der Klage anzuordnen.

5

Das Verwaltungsgericht wies die Klage nach Einnahme eines Ortsaugenscheins mit Urteil vom 4. Juli 2024 ab. Das beantragte Bauvorhaben überschreite zwar den Rahmen der maßgeblichen Umgebungsbebauung; es sei jedoch zulässig, weil es keine bodenrechtlichen Spannungen auslöse. Der maßgebliche räumliche Umgriff werde im Westen des Baugrundstücks von der Straße ..., im Norden, Nordosten und Osten durch die Straße ... und im Südosten und Süden durch die ...straße begrenzt. Der Häuserzug südlich der ...straße zwischen dem Abzweig zur Straße ... und dem ... sei ebenfalls noch als maßstabsprägend anzusehen, da die ...straße aufgrund ihrer geringen Breite und des dort herrschenden geringen Durchgangsverkehrs keine trennende Wirkung entfalte und die Bebauung südlich der Straße im Wesentlichen denselben dörflichen und – mit Ausnahme des Hotels ... – von Wohnnutzung und (ehemaliger) landwirtschaftlicher Nutzung geprägten Charakter aufweise. Das Vorhaben füge sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Bei der Findung dieses Rahmens komme es nicht so sehr auf die Vorgaben der Baunutzungsverordnung hinsichtlich Grundflächen- und Geschossflächenzahl an – diesen könne Indizwirkung zukommen –, sondern vor allem auf die absoluten Maße der baulichen Anlagen, die nach außen hin sichtbar in Erscheinung träten und in denen die prägende Wirkung besonders zum Ausdruck komme. Dafür böten sich vor allem die Größe der Gebäude nach Grundfläche, Geschossfläche, Geschosshöhe und Höhe sowie bei offener Bauweise das Verhältnis des Gebäudes zur umgebenden Freifläche als Bezugsgrößen an. Es bedürfe einer Gesamtbetrachtung, die Übereinstimmung mit je nur einem Kriterium in der näheren Umgebung genüge nicht. Maßgeblich seien die in der Umgebung tatsächlich vorhandenen baulichen Gegebenheiten. Ein Vorhaben könne sich auch einfügen, wenn es den vorhandenen Rahmen zu einem gewissen Maß über- oder unterschreite, im Übrigen aber keine durch Bauleitplanung zu bewältigenden bodenrechtlichen Spannungen in das Baugebiet hineintrage. Das sei hier der Fall. Das streitgegenständliche Bauvorhaben überschreite zwar den Rahmen der Umgebungsbebauung, füge sich aber dennoch ein, da das Baugebiet, wie der Augenschein ergeben habe, nicht nur von den vom Antragsgegner genannten Bezugsgebäuden mit drei Vollgeschosse geprägt sei, sondern auch von (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstellen mit massiven Baukörpern. Es handle sich um ein Gebiet, das zwar weitläufig und locker, aber mit zum Teil sehr großen und gewichtigen Baukörpern bebaut sei. Neben den Wohngebäuden mittlerer Größe im nördlichen Bereich des Baugebiets seien in unmittelbarer Nachbarschaft zum Vorhabensgrundstück (ehemals) landwirtschaftlich genutzte Wirtschaftsgebäude wie Ställe oder Scheunen vorhanden, etwa westlich in der Straße ..., gegenüber auf dem Grundstück FINr. ... und im weiteren östlichen Verlauf der ... Diese Nutzgebäude stellten sich als sehr lange Baukörper mit großen Dachflächen, hoher Firsthöhe und damit als Bebauung vom erheblichen Gewicht dar. Gleiches gelte für die sehr großen Wohngebäude auf diesen (ehemaligen) Hofstellen, die allesamt zwei Vollgeschosse, ein großflächiges Satteldach und eine bedeutende Grundfläche aufwiesen. Das Baugebiet werde also jedenfalls im südlichen Bereich überwiegend von großen Baukörpern geprägt. Vor diesem Hintergrund sei nicht davon auszugehen, dass das geplante Gebäude mit seinen Abmessungen bodenrechtliche Spannungen in das Gebiet hineintragen werde, die nur im Wege der Bauleitplanung bewältigt werden könnten.

6

Mit Beschluss, ebenfalls vom 4. Juli 2024, lehnte das Verwaltungsgericht den Antrag der Antragstellerin auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihrer Klage gegen den Bescheid ab. Da die Klage abgewiesen sei, falle die im Eilverfahren vorzunehmende Interessenabwägung zulasten der Antragstellerin aus.

7

Gegen das Urteil stellte die Antragstellerin Antrag auf Zulassung der Berufung beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (Az.: 9 ZB 24.1374). Gleichzeitig legte sie Beschwerde gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts vom 4. Juli 2024 ein. Zur Begründung trug sie im Beschwerdeverfahren vor, die Entscheidung des Verwaltungsgerichts Ansbach sei rechtswidrig; der Antrag der Antragstellerin sei rechtsfehlerhaft abgelehnt worden. Das Verwaltungsgericht nehme rechtsirrig an, dass sich das streitgegenständliche Bauvorhaben auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung einfüge. Es habe dabei verkannt, dass das streitgegenständliche Bauvorhaben den sich aus der Umgebungsbebauung ergebenden Rahmen nicht nur deutlich überschreite, sondern dadurch auch bodenrechtlichen Spannungen entstünden, da das streitgegenständliche Bauvorhaben eine negative Vorbildwirkung habe, ohne dass dies durch besondere Umstände des Baugrundstücks gerechtfertigt wäre. Im Hinblick darauf, dass das erstinstanzliche Urteil des Verwaltungsgerichts bereits vorliege und der Antrag auf Zulassung der Berufung gestellt und begründet worden sei, werde dieser Antrag auf Zulassung der Berufung nebst Begründung mit Anlagen beigelegt und hierauf vollumfänglich Bezug genommen. In der beigelegten, dreizehnseitigen Zulassungsbegründung werden die Zulassungsgründe der ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des Urteils des Verwaltungsgerichts und das Vorliegen besonderer tatsächlicher und rechtlicher Schwierigkeiten geltend gemacht. Im Rahmen der Darlegung ernstlicher Zweifel an der Richtigkeit des Urteils des Verwaltungsgerichts führt die Antragstellerin auf acht Seiten aus, dass der Eindruck, den das Verwaltungsgericht beim Augenschein gewonnen habe, sich weder mit der tatsächlichen Situation vor Ort noch mit den im Protokoll über die Inaugenscheinnahme getroffenen Feststellungen in Übereinstimmung bringen lasse. Die vom Verwaltungsgericht erwähnten größeren ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude seien keineswegs massiver oder gar größer als das streitgegenständliche Vorhaben. Vielmehr seien sie im Vergleich zum Vorhaben sogar eher als klein zu bezeichnen. Im Folgenden werden im Einzelnen die Maße der Gebäude auf den Grundstücken FINr. ..., FINr. ..., FINr. ... und ... und FINr. ... dargestellt. Anerkannt sei, dass bodenrechtlich beachtliche und bewältigungsbedürftige Spannungen begründet oder erhöht oder verstärkt würden, wenn das Bauvorhaben die vorhandene Situation in bauplanungsrechtlich relevanter Weise verschlechtere, störe oder belaste und das Bedürfnis hervorriefen, die Voraussetzungen für seine Zulassung unter Einsatz der Mittel der Bauleitplanung zu schaffen. Hierfür reiche die mögliche Vorbildwirkung des Vorhabens für andere Bauvorhaben auf Nachbargrundstücken in vergleichbarer Lage aus. Die Zulassung des streitgegenständlichen Bauvorhabens würde zu einer Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten für Grundstücke im Bereich der maßgeblichen Umgebungsbebauung führen. Es entstünde somit ein neuer baulicher Rahmen und ein neuer Bezugsfall, auf den sich andere Bauherren bei Vorhaben in der Umgebung berufen könnten. Diese Gefahr sei nicht nur abstrakt oder fernliegend, sondern sehr konkret. In der näheren Umgebung gebe es in Größe und Lage vergleichbare Grundstücke, die geeignet seien, derartige Baukörper aufzunehmen. Auch auf den vom Verwaltungsgericht im Urteil beschriebenen Grundstücken mit ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen drohe eine derartige Entwicklung. Das lehre die Erfahrung mit ehemaligen Hofstellen. Eine derartige drohende bauliche Verdichtung würde jedoch den derzeitigen Zustand, insbesondere aufgrund des noch vorhandenen dörflichen Charakters des Ortsteils ..., in negativer Hinsicht verändern. Es sei nicht erkennbar, welchen relevanten Beitrag die vom Verwaltungsgericht erwähnten massiven Baukörper auf den ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen in der Umgebung für die entscheidungserhebliche Frage nach der Entstehung bodenrechtlicher Spannungen haben könnten. Sämtliche der auf diesen Grundstücken vorhandenen baulichen Anlagen seien erheblich kleiner als das streitgegenständliche Bauvorhaben.

8

Die Antragstellerin stellt den Antrag:

9

Die aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage der Antragstellerin vom 15.01.2024 (Az. AN 17 K 24.99) gegen den Baugenehmigungsbescheid des Antragsgegners vom 20.12.2023 (Az.: 41-602/1-23/0493) wird unter Aufhebung des Beschlusses des Verwaltungsgerichts Ansbach vom 04.07.2024 (AN 17 S 24.100) angeordnet.

10

Der Antragsgegner beantragt, die Beschwerde zu verwerfen.

11

Sie sei bereits unzulässig. Deren Begründung erschöpfe sich darin, die Entscheidung des Verwaltungsgerichts als rechtsfehlerhaft zu bezeichnen und zur Begründung pauschal auf den beigelegten, gestellten und begründeten Antrag auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil zu verweisen. Eine solche Vorgehensweise entspreche nicht dem in § 146 Abs. 4 Satz 3 VwGO normierten Erfordernis, dass die Beschwerdebegründung in Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Beschluss darzulegen habe, warum diese Entscheidung aus Sicht des Rechtsmittelführers keinen Bestand haben könne. Eine Ausnahme hiervon liege nicht vor. Die vorgenommene Verweisung auf den Schriftsatz der Zulassungsbegründung, der auf unterschiedliche Gesichtspunkte eingehe und mit 13 Seiten eine erhebliche Länge aufweise, erfülle die Voraussetzungen für eine Ausnahme nicht. Es sei bei längeren Schriftsätzen nicht Aufgabe des Senats, die maßgeblich relevanten Passagen zu ermitteln und dann eigene Schlussfolgerungen zu ziehen. Auch der Prüfungsmaßstab eines Zulassungsverfahrens sei anders als der Prüfungsmaßstab in einem Beschwerdeverfahren, da das Zulassungsverfahren dazu diene, zu prüfen, ob eine erneute Sachprüfung in einem Berufungsverfahren zu erfolgen habe. Ungeachtet dessen sei die Beschwerde jedenfalls unbegründet. Insoweit werde auf die Stellungnahme des Antragsgegners im erstinstanzlichen Verfahren sowie auf die überzeugende Begründung des Verwaltungsgerichts Bezug genommen.

12

Der Beigeladene beantragt ebenfalls, die Beschwerde zu verwerfen. Er schloss sich der Auffassung des Antragsgegners an. Ergänzend trug er vor, das Verwaltungsgericht sei nach Durchführung eines umfassenden Ortsaugenscheins zurecht zu dem Ergebnis gekommen, dass das geplante Gebäude zwar das Maß der baulichen Nutzung der Umgebung überschreite, sich das Vorhaben gleichwohl in die nähere Umgebung einfüge, da von ihm keine relevanten bodenrechtlichen Spannungen ausgingen. Insbesondere das Anwesen ... sei zum Zeitpunkt des Ortsaugenscheins weiter bebaut gewesen, insbesondere mit Garagen. Die Planung des Vorhabens hätte auch ergeben, dass das Höhenniveau gemessen von der Bodenplatte des geplanten Vorhabens 0,65 m tiefer liege als die Bodenplatte des Anwesens Daher sei die tatsächliche Bebauung des Anwesens ... Gegenstand des Ortsaugenscheins gewesen.

13

Bezüglich der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf die vorgelegten Behördenakten und die Gerichtsakten in Klage- und Eilverfahren verwiesen.

II.

14

Die zulässige Beschwerde hat Erfolg. Der Bescheid des Antragsgegners vom 20. Dezember 2023 ist nach der im einstweiligen Rechtsschutzverfahren erforderlichen aber auch ausreichenden summarischen Prüfung rechtswidrig und verletzt die Antragstellerin in ihren Rechten, sodass die von der Antragstellerin gegen den Bescheid erhobene Klage voraussichtlich Erfolg haben wird. Die Interessenabwägung ergibt daher, die aufschiebende Wirkung der Klage anzuordnen.

15

1. Die Beschwerde ist zulässig, insbesondere scheitert sie nicht am Darlegungserfordernis des § 146 Abs. 4 Satz 4 VwGO.

16

Zwar ist es richtig, dass die Beschwerdebegründung in Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Beschluss darzulegen hat, warum diese Entscheidung aus der Sicht des Rechtsmittelführers keinen Bestand haben kann (vgl. BayVGh, B.v. 11.01.2024 – 23 CS 23.2023 – n.v.; B.v. 16.07.2015 – 11 CS 15.1194 – juris Rn. 2 f.). Allerdings ist eine Auseinandersetzung mit den Gründen des verwaltungsgerichtlichen Beschlusses nicht möglich, wenn der Beschluss zu seiner Begründung – wie hier – lediglich auf das gleichzeitig ergangene Urteil des Verwaltungsgerichts verweist und nur insoweit eigene Gründe enthält, als es bei der Interessenabwägung aus der Klageabweisung auf die Ablehnung des Antrags schließt. Insofern konnte sich die Antragstellerin nur mit den Urteilsgründen des Verwaltungsgerichts auseinandersetzen.

17

Das hat die Antragstellerin in der Begründung zum gleichzeitig gestellten Antrag auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts im Rahmen der Geltendmachung des Zulassungsgrunds der ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des Urteils des Verwaltungsgerichts (vgl. § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) ausreichend getan. In der 13-seitigen Zulassungsbegründung hat sie auf acht Seiten ausreichend dargelegt, dass ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils des Verwaltungsgerichts bestehen. Eine Wiederholung dieses Vortrags im Beschwerdebegründungsschriftsatz ist nicht notwendig. Die Bezugnahme hierauf genügt den Anforderungen des § 146 Abs. 4 Satz 3 VwGO, weil sie das in Bezug genommene Aktenstück genau bezeichnet und hinreichend konkret ist, sodass es ein strukturiertes, auf den Ausführungen des erstinstanzlichen Gerichts aufbauendes Beschwerdevorbringen enthält (vgl. zum Ganzen: Hess VGH, B.v. 13.9.2022 – 1 B 808/22 – juris Rn. 53; BayVGH, B.v. 22.8.2007 – 11 CS 07.1716 – juris Rn. 5; B.v. 6.2.2008 – 11 CE 07.3089 – juris Rn. 13).

18

2. Die Beschwerde ist begründet. Die Klage der Antragstellerin gegen den Bescheid des Antragsgegners vom 20. Dezember 2023 wird voraussichtlich erfolgreich sein, da er hinsichtlich der Frage, ob sich das Bauvorhaben nach dem Maß der Nutzung einfügt, erheblichen rechtlichen Bedenken begegnet, sodass die Interessenabwägung ergibt, dass die aufschiebende Wirkung der Klage anzuordnen ist. Dass das streitgegenständliche Bauvorhaben den Rahmen der Umgebungsbebauung überschreitet, hat das Verwaltungsgericht zutreffend festgestellt (hierzu a und b). Es bestehen jedoch ernstliche Zweifel an der Annahme des Verwaltungsgerichts, dass das Bauvorhaben keine bodenrechtlichen Spannungen hervorruft, weil in der maßgeblichen Umgebung (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen mit massiven, zum Teil sehr großen und gewichtigen, zum Teil sehr langen Baukörpern mit großen Dachflächen vorhanden seien (c).

19

a) Das Verwaltungsgericht hat ausgeführt (UA S. 9), der maßgebliche räumliche Umgriff werde im Westen des Baugrundstücks von der Straße ..., im Norden, Nordosten und Osten durch die Straße ... und im Südosten und Süden durch die ...straße begrenzt, wobei der Häuserzug südlich der ...straße zwischen dem Abzweig zur Straße ... und dem ... ebenfalls noch als maßstabsprägend anzusehen sei. Dagegen haben sich die Parteien nicht gewandt.

20

Der die nähere Umgebung bildende Bereich reicht soweit, wie sich die Ausführung des zur Genehmigung gestellten Vorhabens auswirken kann und wie die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst. Die nähere Umgebung ist für die in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezeichneten Kriterien jeweils gesondert abzugrenzen (BayVGH, B.v. 27.1.2023 – 1 ZB 22.1857 – juris). Beim Maß der Nutzung und insbesondere bei der überbaubaren Grundstücksfläche ist der maßgebliche Bereich in der Regel (deutlich) enger zu begrenzen als bei der Art der baulichen Nutzung, weil die Prägung, die von der für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen maßgeblichen Stellung der Gebäude auf den Grundstücken ausgeht, im Allgemeinen (deutlich) weniger weit reicht als die Wirkungen der Art der baulichen Nutzung (vgl. BayVGH, B.v. 25.4.2005 – 1 CS 04.3461 – juris; B.v. 19.12.2006 – 1 ZB 05.1371 – juris; so schon VGH BW, U.v. 23.9.1993 – 8 S 1281/93 – juris Rn. 22).

21

Es kann offenbleiben, ob der für das Maß der Nutzung maßgebliche Umgriff vom Verwaltungsgericht zu weit angesetzt worden ist, weil sich im gesamten herangezogenen Bereich keine annähernd vergleichbaren Bauvorhaben finden.

22

Nach der Umgriffsbildung des Verwaltungsgerichts muss allerdings das landwirtschaftliche Anwesen auf FINr. ... (westlich der Straße ...) außer Betracht bleiben. Offenbleiben kann auch, ob das Verwaltungsgericht in seinem Urteil UA S. 11) mit der Formulierung, „westlich in der Straße ...“ seien große landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude vorhanden, das Grundstück FINr. ..., das nördlich an das Vorhabengrundstück angrenzt, meint, weil die Bebauung auf diesem Grundstück nur zweigeschossig ist, die Gebäude dort eine wesentlich geringere Grundfläche aufweisen und daher keine Vorbildwirkung für die genehmigte Bebauung auf dem Vorhabengrundstück haben kann.

23

b) Zutreffend hat das Verwaltungsgericht festgestellt, dass das Bauvorhaben den Rahmen der Umgebungsbebauung überschreitet.

24

aa) Für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung sind die vorhandenen „Gebäude“ in der näheren Umgebung zueinander in Beziehung zu setzen (BVerwG, U.v. 23.3.1994 – 4 C 18.92 – BVerwGE 95, 277 Rn. 20; B.v. 3.4.2014 – 4 B 12.14 – ZfBR 2014, 493 Rn. 3). Gebäude prägen ihre Umgebung nicht durch einzelne Maßbestimmungsfaktoren im Sinne des § 16 Abs. 2 BauNVO, sondern erzielen ihre optische maßstababbildende Wirkung durch ihr gesamtes Erscheinungsbild. Daher ist kumulierend auf die absolute Größe der Gebäude nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe abzustellen. Die Übereinstimmung von Vorhaben und Referenzobjekten nur in einem Maßfaktor genügt nicht, weil sie dazu führen könnte, dass durch eine Kombination von Bestimmungsgrößen, die einzelnen Gebäuden in der näheren Umgebung jeweils separat entnommen werden, Baulichkeiten entstehen, die in ihrer Dimension kein Vorbild in der näheren Umgebung haben. Dies widerspräche der planeretzenden Funktion des § 34 Abs. 1 BauGB, eine angemessene Fortentwicklung der Bebauung eines Bereichs zu gewährleisten (BVerwG, U.v. 8.12.2016 – 4 C 7.15 – BVerwGE 157, 1, Rn 20; BayVGh, B.v. 12.10.2017 – 15 ZB 17.985 – juris Rn. 11).

25

Mit dem in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB verwendeten Begriff der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, ist die konkrete Größe der Grundfläche des Vorhabens und auch seine räumliche Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung, also der Standort des Vorhabens, gemeint. Zur näheren Konkretisierung kann auf die Begriffsbestimmungen in § 23 BauNVO zur „überbaubaren Grundstücksfläche“ zurückgegriffen werden (vgl. BVerwG, B.v. 12.8.2019 – 4 B 1.19 – BauR 2019, 1889; B.v. 22.9.2016 – 4 B 23/16 – juris Rn. 6.; B.v. 16.6.2009 – 4 B 50.08 – BauR 2009, 1564).

26

Entgegen den Ausführungen im streitgegenständlichen Bescheid fügt sich daher ein Bauvorhaben nicht schon dann in die Umgebung ein, wenn sich vergleichbare Wandhöhen, Firsthöhen und überbaubare Grundstücksflächengrößen jeweils auf verschiedenen Grundstücken in der maßgeblichen Umgebung finden. Sondern es muss ein Baukörper in der maßgeblichen Umgebung vorhanden sein, der hinsichtlich aller maßgeblichen Kriterien vergleichbar ist. Ob es sich bei dem Baugebiet um ein Mischgebiet handelt, ist ebenfalls nicht relevant.

27

bb) In der Rechtsprechung ist geklärt, dass unter den Begriff der Bebauung im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB nicht jede beliebige bauliche Anlage fällt. Gemeint sind vielmehr Bauwerke, die für die angemessene Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung maßstabbildend sind. Dies trifft ausschließlich für Anlagen zu, die optisch wahrnehmbar und nach Art und Gewicht geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten städtebaulichen Charakter zu prägen. Hierzu zählen grundsätzlich nur Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Diese Rechtsprechung lässt allerdings Raum für abweichende Fallgestaltungen. Ob ein Gebäude, das nur vorübergehend (z.B. nur zu bestimmten Jahreszeiten) dem Aufenthalt von Menschen dient, nach Art und Gewicht eine den städtebaulichen Charakter der Umgebung mitbestimmende Baulichkeit darstellt, lässt sich nur nach Maßgabe der Umstände des Einzelfalls beurteilen und obliegt der tatrichterlichen Würdigung. Allgemein gültige Grundsätze lassen sich hierfür nicht aufstellen (vgl. BVerwG, B.v. 11.7.2002 – 4 B 30.02 – juris Rn. 3). Daher können auch Baukörper, wie etwa größere landwirtschaftliche Betriebsgebäude, die nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, maßstabprägend sein, wenn sie ein entsprechendes bauliches Gewicht aufweisen.

28

cc) Maßgeblich ist dabei nur die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ohne die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Nebenanlagen, Zufahrten und Straßen (häufig als GRZ I bezeichnet). Die überbaubare Grundstücksfläche auch mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (häufig als GRZ II bezeichnet) oder sonstige bloße Grundstücksversiegelungen wie Terrassen ist für die Frage des Einfügens eines Baukörpers nicht maßgeblich. Daher kommt es entgegen dem Vortrag des Beigeladenen nicht darauf an, dass das direkte Nachbargrundstück FINr. ... wegen der Zahl der Garagen u.a. eine versiegelte Fläche von 1203 m² (GRZ II 0,74) aufweist.

29

Bei der Prüfung des Einfügens ist jeder maßgebliche Baukörper auf dem Grundstück für sich zu betrachten. Die Grundflächen der Baukörper auf einem Grundstück können nicht zusammengerechnet werden.

30

dd) Nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe (kumulativ) gibt es weder nach der Aufstellung des Antragsgegners im Schreiben vom 7. Mai 2024 an das Verwaltungsgericht, noch in der Niederschrift des Verwaltungsgerichts über den Augenschein am 4. Juli 2023 noch in der Aufstellung der Antragstellerin in der Zulassungsbegründung zu den großen (ehemals) landwirtschaftlichen Anwesen einen vergleichbaren Baukörper.

31

Das streitgegenständliche 3-geschossige Bauvorhaben hat bei einer Grundstücksfläche von 1.466 m², eine überbaute Grundfläche von 537 m² (GRZ 0,37), eine Geschossfläche von 1.491 m², einen Bruttorauminhalt von 5.225 m³ und eine Firsthöhe von ca. 12,41 m.

32

Die Geschosszahl des Bauvorhabens (drei Vollgeschosse) ist in der Umgebungsbebauung mehrfach vorhanden. Hinsichtlich der traufseitigen Wandhöhe des Bauvorhabens gibt es ebenfalls vergleichbare Objekte. Ob das auch für die Firsthöhe gilt, bleibt – auch unter Berücksichtigung des Bodenniveaus – dem Hauptsacheverfahren vorbehalten. Jedenfalls gibt es in der maßgeblichen Umgebungsbebauung keine maßgebliche Bebauung mit drei Vollgeschossen, einer vergleichbaren Firsthöhe und mit einer maßgeblich überbauten Grundfläche von 537 m².

33

Aus dem genehmigten Lageplan ergibt sich für das streitgegenständliche Gebäude, dass der Baukörper 29,67 m lang, im Süden ca. 17 m und im Norden ca. 15 m breit ist; es gibt einen Vorsprung im Westen und einen Rücksprung im Osten. Wie bereits ein Blick auf den Lageplan zeigt, gibt es einen solchen Baukörper mit diesen Ausmaßen in der maßgeblichen Umgebung nicht. Das streitgegenständliche Gebäude ist in seiner Gesamtheit und daher als einheitlicher Baukörper zu betrachten, auch wenn der nördliche Teil weniger breit ist und ein Vor- und ein Rücksprung etwa in der Mitte des Gebäudes vorhanden ist.

34

Ein solches Gebäude mit den Ausmaßen des Bauvorhabens findet sich in der maßgeblichen Umgebung nicht. Nach der Auflistung des Landratsamts im Schreiben vom 7. Mai 2024 an das Verwaltungsgericht hat das Anwesen auf FINr. ... nur eine (maßgebliche) überbaubare Grundfläche von 411 m², die beiden Gebäude auf FINr. ... haben nur zusammen eine überbaute Grundfläche von 494,40 m². Das Anwesen auf FINr. ... soll danach eine überbaute Grundfläche von 466 m² haben, wobei diese Fläche nach dem Lageplan aus dem Bayern Atlas nicht – wie angegeben – auf das Wohnhaus entfällt, sondern allenfalls mit dem auf dem Grundstück südlich davon befindlichen weiteren Gebäude erreicht werden kann. Beim Anwesen FINr. ... ist in dem Schreiben eine überbaute Grundfläche nicht angegeben, sondern nur eine Firsthöhe von 10,98 m und eine Traufhöhe 6,65 m. Nach dem Lageplan ist das Wohnhaus mit einem angebauten Wirtschaftsteil ca. 25 m lang, aber nur ca. 10 bis 11 m breit.

35

Zutreffend hat das Verwaltungsgericht daher in seinem Urteil festgestellt, dass das Bauvorhaben den Rahmen der maßgeblichen Umgebungsbebauung überschreitet.

36

c) Ernstlich zweifelhaft und nach Aktenlage nicht nachvollziehbar ist hingegen die Beurteilung des Verwaltungsgerichts, wonach das Bauvorhaben keine bodenrechtlichen Spannungen auslöse.

37

aa) Die Überschreitung des durch die Umgebung gesetzten Rahmens führt im Regelfall zur Unzulässigkeit des Vorhabens. Denn eine Überschreitung des von der Bebauung bisher eingehaltenen Rahmens zieht in der Regel die Gefahr nach sich, dass der gegebene Zustand in negativer Hinsicht in Bewegung und damit in Unordnung gebracht wird. Allerdings kann die Frage, ob eine solche Entwicklung zu befürchten ist, nur unter Berücksichtigung des Maßes der Bebauung der näheren Umgebung und der konkreten Umstände, die Spannungen hervorrufen können, beantwortet werden. Bei einer Überschreitung des Rahmens kommt es darauf an, ob die gegebene Situation verschlechtert, gestört, belastet oder in Bewegung gebracht wird (vgl. BVerwG, U.v. 15.12.1994 – 4 C 13.93 – NVwZ 1995, 698). Ein Vorhaben kann daher gleichwohl zulässig

sein, wenn es weder selbst noch in Folge einer nicht auszuschließenden Vorbildwirkung geeignet ist, bodenrechtlich beachtliche Spannungen zu begründen oder vorhandene Spannungen zu erhöhen (vgl. BVerwG, B.v. 25.3.1999 – 4 B 15.99 – BauR 2000, 245; U.v. 26.5.1978 – 4 C 9.77 – BVerwGE 55, 369). Diese Grundsätze gelten nicht nur für eine Überschreitung des vorgegebenen Rahmens hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, sondern auch für ein Überschreiten des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. BVerwG, B.v. 23.5.1986 – 4 B 83.86 – juris). Nur im Ausnahmefall kann sich ein Vorhaben, das sich nicht in jeder Hinsicht innerhalb des Rahmens hält, noch in seine nähere Umgebung einfügen.

38

Die vom Verwaltungsgericht aufgrund des Augenschein getroffene Aussage, dass in der maßgeblichen Umgebung landwirtschaftliche Betriebsgebäude und Wohngebäude vorhanden seien, die annähernd die Ausmaße des streitgegenständlichen Bauvorhabens erreichten, lässt sich weder durch die im Augenschein getroffenen Feststellungen, noch durch den Lageplan oder aus dem Vortrag der Beteiligten verifizieren.

39

bb) Nach dem von den übrigen Beteiligten nicht widersprochenem Vortrag der Antragstellerin verfügt das Anwesen auf Grundstück FINr. ... im Westen (Straße ...) über ein Wohnhaus und ein Wirtschaftsgebäude mit jeweils 230 m² Grundfläche (bei einer Geschossigkeit von II+D und E+D). Im Übrigen gehört dieses, westlich der Straße Zur Heide gelegene Anwesen nach Auffassung des Verwaltungsgerichts ohnehin nicht mehr zur maßgeblichen Umgebungsbebauung.

40

Hinsichtlich der Bebauung auf Grundstück FINr. ..., das im Protokoll über den Augenschein des Verwaltungsgerichts als großes Wohnhaus mit drei Wohnetagen beschrieben wird, trägt die Antragstellerin vor, dass sich auf dem Grundstück ein Wirtschaftsgebäude mit einer Grundfläche von rund 300 m² und einer Geschossigkeit von E+D befinde; das auf dem Grundstück ebenfalls befindliche Wohnhaus verfüge über eine Grundfläche von 180 m².

41

Auf den Grundstücken FINrn. ... und ... befindet sich nach dem Vortrag der Antragstellerin ein landwirtschaftliches Gebäude, dessen Giebel im Süden zur ...straße zeige. Nördlich davon befänden sich auf FINr. ... mehrere erdgeschossige, aneinandergereihte Nebengebäude und Grenzgaragen. Weiter befinde sich auf FINr. ... ein Wohnhaus. Das Wirtschaftsgebäude habe eine Grundfläche von rund 270 m² und eine Geschossigkeit von E+D. Das Wohngebäude verfüge mit Anbau über eine Grundfläche von 250 m² bei der Geschossigkeit von E+I+D.

42

Auf dem Grundstück FINr. ... befindet sich danach ein Wohnhaus nebst angebautem Wirtschaftsteil und südöstlich davon ein Wirtschaftsgebäude. Das Wohnhaus mit angebautem Wirtschaftsteil habe eine Grundfläche von 290 m² bei einer Geschossigkeit von E+I+D und im östlichen Teil E+D. Das Wirtschaftsgebäude verfüge über eine Grundfläche von 200 m² und eine Geschossigkeit von E+D.

43

Aus diesen Angaben der Antragstellerin, die – die überbauten Grundflächen betreffend – vom Lageplan aus dem aktuellen Bayern Atlas weitestgehend bestätigt werden, folgt, dass ein derart massiver, insbesondere breiter Baukörper, wie es das streitgegenständliche Bauvorhaben darstellt, auch auf den ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstellen nicht vorhanden ist. Eine Bebauung mit solchen Ausmaßen findet sich in der maßgeblichen Umgebungsbebauung nicht.

44

Im Übrigen hat das Verwaltungsgericht nur auf massive, ähnlich lange, hohe und große landwirtschaftliche Gebäude verwiesen, dabei aber die Geschossigkeit dieser Gebäude außer Acht gelassen, jedenfalls hierzu keine Feststellungen getroffen. Erfahrungsgemäß kann nicht angenommen werden, dass landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude dreigeschossig sind.

45

cc) In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist geklärt, dass ein Vorhaben auch infolge seiner Vorbildwirkung geeignet sein kann, bodenrechtlich beachtliche ausgleichsbedürftige Spannungen zu erzeugen oder zu erhöhen. Die bloß abstrakte oder entfernte Möglichkeit, dass ein Vorhaben Konflikte im Hinblick auf die künftige Nutzung benachbarter Grundstücke auslöst, schließt die Zulässigkeit nach § 34

Abs. 1 BauGB nicht aus (vgl. BVerwG, U.v. 18.2.1983 – BVerwG 4 C 18.81 – BVerwGE 67, 23). Jedoch fügt sich ein Vorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es die Gefahr heraufbeschwört, dass der gegebene Zustand in negativer Richtung in Bewegung gebracht wird. Davon ist regelmäßig auszugehen, wenn der von der Bebauung bisher eingehaltene Rahmen überschritten wird, ohne dass dies durch irgendeine Besonderheit begründet wäre, durch die sich das Baugrundstück von den Nachbargrundstücken unterscheidet (vgl. zum Ganzen BVerwG, B.v. 25.3.1999 – 4 B 15/99 – juris Rn. 6 m.w.N.).

46

Derartige Besonderheiten des Baugrundstücks sind von den Beteiligten nicht vorgetragen worden und auch nicht ersichtlich. Darüber hinaus besteht hier auch eine Vorbildwirkung. Dies gilt bereits im Hinblick auf das ebenfalls dem Beigeladenen gehörende Grundstück FINr. ..., nordöstlich des Bauvorhabens gelegen, für den bereits ein Bauantrag gestellt worden ist. Auch der Vortrag der Antragstellerin, dass das Bauvorhaben Vorbildwirkung für die Bebauung der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen mit ihren langen und hohen Wirtschaftsgebäuden haben könne, ist nachvollziehbar.

47

3. Der Antragsgegner und der Beigeladene tragen jeweils gemäß § 154 Abs. 1 und 3 VwGO je zur Hälfte die Kosten des Verfahrens. Dem Beigeladenen sind die Kosten zur Hälfte auferlegt worden, weil er (ohne Erfolg) einen Antrag gestellt und damit am Kostenrisiko teilgenommen hat (§ 154 Abs. 3 VwGO).

48

4. Die Streitwertfestsetzung folgt aus § 47 Abs. 1 Satz 1, § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nrn. 1.5 und 9.10 des Streitwertkatalogs und entspricht dem vom Verwaltungsgericht festgesetzten Betrag.