VG München, Urteil v. 15.04.2024 – M 8 K 22.653

Titel:

Bauvoranfrage für ein geplantes Rückgebäude

Normenketten:

BauGB § 34 Abs. 1

BayBO Art. 63 Abs. 1, Art. 71

Leitsätze:

1. Es gibt keinen Grundsatz, wonach eine Hinterlandbebauung von vorneherein städtebaulich unerwünscht ist. Es muss vielmehr in jedem Einzelfall geprüft werden, ob sich eine solche Bauweise iSd § 34 BauGB einfügt oder städtebauliche Spannungen hervorruft. (Rn. 50) (redaktioneller Leitsatz)

2. Die Erteilung einer Abweichung von den erforderlichen Abstandsflächen ist nicht mit den Belangen der Nachbarn vereinbar, wenn die geplante Bebauung auf eine von den Nachbargrundstücken durch fehlende Baulichkeiten gewährte Belichtung angewiesen ist. (Rn. 68 – 70) (redaktioneller Leitsatz)

3. Eine Vorbescheidsfrage ist nur dann als Einzelfrage zulässig, wenn diese unabhängig von den sonst gestellten Fragen beantwortet werden kann (vgl. VGH München BeckRS 2016, 115537 Rn. 42). Wenn den Fragen ein einheitliches Bauvorhaben zugrunde liegt, fehlt ein Sachbescheidungsinteresse, sofern eine isolierte Beantwortung der einen Frage ohne die positive Beantwortung einer anderen Frage nicht möglich und sinnvoll ist. (Rn. 73) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Vorbescheid, (kein) Anspruch auf Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften, Nachbarliche Interessen, Lichthof an der Grenze, Sachbescheidungsinteresse, Bauvorbescheid, Umgebung, Einfügen, Hinterlandbebauung, Rückgebäude, Rücksichtnahmegebot, Abweichung, Belichtung

Tenor

I. Soweit der Rechtstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt wurde, wird das Verfahren eingestellt.

II. Die Beklagte wird unter Aufhebung der Antwort zu Frage 2.1 im Vorbescheid vom 14. Januar 2022 verpflichtet, diese Frage positiv zu beantworten.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

III. Die Klägerin hat 5/6, die Beklagte 1/6 der Kosten des Verfahrens zu tragen.

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

Tatbestand

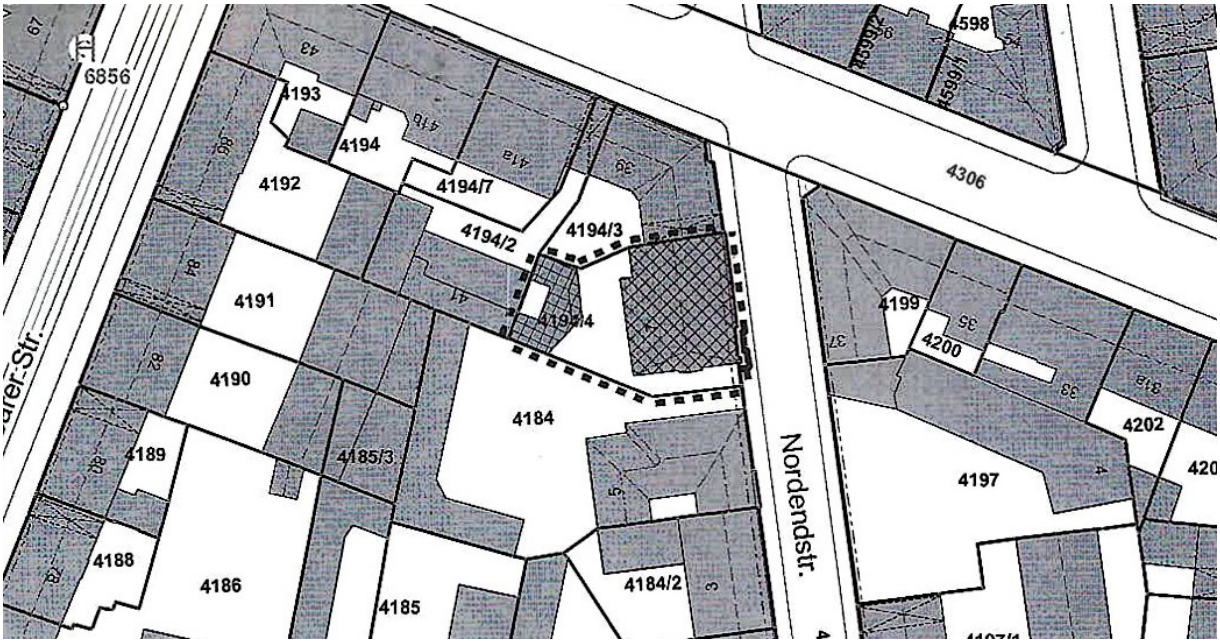
1
Die Klägerin wendet sich gegen die Versagung eines positiven Vorbescheids zu einem Vorbescheidsantrag, der einzelne Fragen zum Neubau eines Rückgebäudes klären soll.

2
Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. …4 Gemarkung … …, N. straße 7 (im Folgenden: Baugrundstück). Auf dem Baugrundstück befindet sich ein Wohngebäude mit sechs Geschossen plus ausgebautem Dachgeschoss als Vordergebäude unmittelbar an der N. straße. Der gesamte übrige Bereich des Baugrundstücks ist mit einer teilweise unter Geländeniveau liegenden Tiefgarage bebaut, die gleichzeitig deutlich über das Niveau der N. straße herausragt.

3
Mit Antrag vom 27. Oktober 2021 (Plan Nr. … – …*) begehrte die Klägerin die Erteilung eines Vorbescheids zur Errichtung eines Rückgebäudes auf der bestehenden Garage in drei Varianten. Sämtliche Varianten sehen die Errichtung eines Gebäudes mit zwei Geschossen und eine Wandhöhe von jeweils 6,10 m über

der Oberkante der Tiefgarage vor. Während die Variante 1 im Norden und Westen grenzständig errichtet werden soll, sieht die Variante 2 eine grenzständige Bebauung im Norden, Westen und Süden unter Aussparung eines Lichthofs nach Südwesten vor. In der Variante 3 ist ein grenzständiges Gebäude im Norden, Westen und Süden vorgesehen, dessen Belichtung durch einen Lichthof nach Westen erfolgen soll.

4
Vergleiche zu der Umgebungsbebauung und zur geplanten Bebauung (Variante 3) folgenden Lageplan (aufgrund des Einscannens nicht maßstabsgetreu).



5
Mit Bescheid vom 14. Januar 2022 beantwortete die Beklagte sämtliche Vorbescheidsfragen negativ bzw. hielt die Fragestellung nicht für zulässig. Im Einzelnen wurden die hier entscheidungserheblichen Fragen wie folgt beantwortet:

6
„Frage 1: Ist das nachfolgend in drei Varianten dargestellte und angefragte Bauvorhaben zur Errichtung eines Rückgebäudes bauplanungsrechtlich unter Berücksichtigung der Situation in der unmittelbaren Umgebung generell möglich? … bzw. ist es generell möglich, ein Rückgebäude auf dem Grundstück N. straße 7 zu errichten?

7
Antwort: Ob auf dem Grundstück „generell“ ein Rückgebäude, also ohne Bezug auf eine konkrete Planungsvariante, bauplanungsrechtlich zulässig ist, kann pauschal nicht beantwortet werden. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit kann nur anhand eines konkreten Vorhabens beurteilt werden. Die Frage ob die Errichtung eines Rückgebäudes generell möglich ist, ist nicht zulässig, da sie über den Umfang einer Einzelfrage hinausgeht.

…

8
Fragen zu Variante 1

9
Frage 2.1: Ist das auf dem beigefügten Planunterlagen Plan … dargestellte Bauvorhaben gemäß Variante 1 bauplanungsrechtlich zulässig, wobei auf den nachfolgend in Frage 2.2 angefragten Antrag auf Abweichung verwiesen wird?

10
Antwort: Nein. Die Errichtung eines zusätzlichen Rückgebäudes ist hier bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Die bereits im Bestand beengte Freiflächensituation würde durch ein Rückgebäude wie in Variante 1 dargestellt noch weiter reduziert werden, gleichzeitig wird der Nutzungsdruck auf die vorhandene Freifläche

erhöht. Das Vorhaben würde zu einer deutlichen qualitativen Verschlechterung der Wohnverhältnisse der Bestandswohnungen führen und aufgrund der geplanten im Geviert bisher nicht vorhandenen Dichte zu städtebaulichen Spannungen führen. Zudem ist der (richtig: die) in Variante 1 dargestellte grenzständige Bauweise, also der Grenzanbau an die westliche wie auch nördliche Grundstücksgrenze planungsrechtlich nicht zulässig.

11
Frage 2.2: Kann die Genehmigung des erforderlichen Antrags auf Erteilung einer Abweichung von Art. 6 Abs. 5 – Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück – in Aussicht gestellt werden?

12
Antwort: Nein. Die Abweichung kann in Ausübung pflichtgemäßen Ermessens nicht in Aussicht gestellt werden. Aufgrund der massiven Überlagerungen der Abstandsflächen kann keine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung sichergestellt werden.

13
Fragen zu Variante 2

14
Frage 3.1: Ist das auf dem beigefügten Planunterlagen Plan … dargestellte Bauvorhaben gemäß Variante 2 bauplanungsrechtlich zulässig, wobei auf die nachfolgend in Fragen 3.2 und 3.3 angefragten Anträge auf Abweichung verwiesen wird?

15
Antwort: Nein. Die Errichtung eines zusätzlichen Rückgebäudes, wie hier in Variante 2 dargestellt, ist bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Die bereits im Bestand beengte Freiflächensituation würde durch ein Rückgebäude wie in Variante 2 dargestellt noch weiter reduziert werden, gleichzeitig wird der Nutzungsdruck auf die vorhandene Freifläche erhöht. Das Vorhaben würde zu einer deutlichen qualitativen Verschlechterung der Wohnverhältnisse der Bestandswohnungen führen und aufgrund der geplanten im Geviert bisher nicht vorhandenen Dichte zu städtebaulichen Spannungen führen. Zudem ist die in Variante 2 dargestellte grenzständige Bauweise, also der Grenzanbau an die westliche wie auch nördliche Grundstücksgrenze planungsrechtlich nicht zulässig.

16
Frage 3.2: Kann die Genehmigung des erforderlichen Antrags auf Erteilung einer Abweichung von Art. 6 Abs. 5 – Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück in Aussicht gestellt werden?

17
Antwort: Nein. Die Abweichung kann in Ausübung pflichtgemäßen Ermessens nicht in Aussicht gestellt werden. Aufgrund der massiven Überlagerungen der Abstandsflächen kann keine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung sichergestellt werden.

18
Frage 3.3: Kann die Genehmigung des erforderlichen Antrags auf Erteilung einer Abweichung von Art. 6 Abs. 2 – Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken in Aussicht gestellt werden?

19
Antwort: Nein. Die Abweichung kann in Ausübung pflichtgemäßen Ermessens nicht in Aussicht gestellt werden. Aufgrund der massiven Überlagerungen der Abstandsflächen kann keine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung sichergestellt werden.

20
Fragen zu Variante 3

21
Frage 4.1: Ist das auf dem beigefügten Planunterlagen Plan … dargestellte Bauvorhaben gemäß Variante 3 bauplanungsrechtlich zulässig, wobei auf die in nachfolgenden Fragen 4.2 und 4.3 angefragten Anträge auf Abweichung verwiesen wird?

22

Antwort: Nein. Die Errichtung eines zusätzlichen Rückgebäudes, wie in Variante 3 dargestellt, ist hier bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Die bereits im Bestand beengte Freiflächensituation würde durch ein Rückgebäude wie in Variante 3 dargestellt noch weiter reduziert werden, gleichzeitig wird der Nutzungsdruck auf die vorhandene Freifläche erhöht. Die Tatsache, dass der Hof bislang nur eingeschränkt der Bewohnerschaft zur Verfügung steht, kann nicht dafür sprechen, den Hof in der vorgeschlagenen Weise baulich nachzuverdichten. Das Vorhaben würde zu einer deutlichen qualitativen Verschlechterung der Wohnverhältnisse der Bestandswohnungen führen und aufgrund der geplanten, im Geviert bisher nicht vorhandenen Dichte zu städtebaulichen Spannungen führen.

23
Frage 4.2: Kann die Genehmigung des erforderlichen Antrags auf Erteilung einer Abweichung von Art. 6 Abs. 5 – Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück in Aussicht gestellt werden?

24
Antwort: Nein. Die Abweichung kann in Ausübung pflichtgemäßen Ermessens nicht in Aussicht gestellt werden. Aufgrund der massiven Überlagerungen der Abstandsflächen kann keine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung sichergestellt werden.

25
Frage 4.3: Kann die Genehmigung des erforderlichen Antrags auf Erteilung einer Abweichung von Art. 6 Abs. 2 – Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken in Aussicht gestellt werden?

26
Antwort: Nein. Die Abweichung kann in Ausübung pflichtgemäßen Ermessens nicht in Aussicht gestellt werden. Aufgrund der massiven Überlagerungen der Abstandsflächen kann keine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung sichergestellt werden.

27
Frage zur Stellplatzthematik

28
Frage 5: Kann dem vorliegenden Stellplatznachweis für das geplante Bauvorhaben, in welchem nachgewiesen wird, dass das Vorhaben stellplatzneutral ist, zugestimmt werden?

29
Die Frage wird nicht beantwortet, da das Vorhaben aus den vorgenannten Gründen nicht zulässig ist.“

30
Mit Schriftsatz vom 9. Februar 2022 hat die Klägerin Klage erhoben und zunächst mit Schriftsatz vom 21. Februar 2024 die Aufhebung des Bescheids der Beklagten vom 14. Januar 2022 sowie die Verpflichtung der Beklagten zur Erteilung eines positiven Vorbescheids zu ihrem Antrag vom 27. Oktober 2021 beantragt. In der mündlichen Verhandlung am 15. April 2024 nahm die Klägerin den Vorbescheidsantrag hinsichtlich der Fragen 1 und 5 zurück und erklärte den Rechtsstreit insofern unter Übernahme der Kosten für erledigt. Sie beantragt zuletzt,

I.

31
Der Bescheid der Beklagten vom 14. Januar 2022 wird hinsichtlich der Beantwortung der Fragen 2, 3 und 4 nebst Unterziffern aufgehoben.

II.

32
Die Beklagte wird verpflichtet, den Vorbescheidsantrag der Klägerin vom 27. Oktober 2021 in Fragen 2, 3 und 4 nebst Unterziffern positiv zu erteilen,

hilfsweise

33
Die Beklagte wird verpflichtet, den Vorbescheidsantrag der Klägerin vom 27. Oktober 2021 in Fragen 2, 3 und 4 nebst Unterziffern unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts neu zu verbescheiden.

34
Zur Begründung führte die Klägerin aus, dass das Vorhaben in allen drei zur Genehmigung gestellten Varianten bauplanungsrechtlich zulässig sei. Es füge sich sowohl hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung als auch hinsichtlich der Bauweise in die maßgebliche Umgebung ein. Das Geviertsinnere sei hier durch eine nachverdichtete Bebauung in grenzständiger Bauweise geprägt, weshalb auch die geplante grenzständige Bebauung zulässig sei. Soweit die Beklagte im Bescheid auf die beengte Freiflächensituation abstelle, übersehe sie, dass für das Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung lediglich bei einer offenen Bauweise auch das Verhältnis der bebauten Fläche zur umgebenden Freifläche zu beurteilen sei. Selbst wenn man dieses Kriterium heranziehen wolle, sei die Bebauungsdichte mit dem vergleichbar, was im Geviertsinneren anzutreffen sei. Insofern sei auf die Bebauung auf den Anwesen A. straße 41 a, 41 b sowie A. straße 41 beispielhaft verwiesen. Auch die übrigen Gründe des ablehnenden Bescheids würden keine andere Einschätzung zulassen, insbesondere seien gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Dies ergebe sich aus einer lichttechnischen Untersuchung des Büros … und Partner vom 31. Mai 2022.

35
Das Vorhaben sei auch abstandsflächenrechtlich zulässig. Die grenzständige Errichtung des Rückgebäudes sei nach Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO zulässig, da das maßgebliche Geviert durch vergleichbare grenzständige Baukörper geprägt sei. Die Klägerin habe auch einen Anspruch auf die beantragten Abweichungen von abstandsflächenrechtlichen Vorgaben. Es sei eine atypische Grundstückssituation gegeben, wie sie nach ständiger Rechtsprechung im nachverdichteten und unter Nichteinhaltung der abstandsflächenrechtlichen Vorgaben bebauten innerstädtischen Bereich regelmäßig vorhanden sei. Die Abweichung sei auch mit öffentlichen und privaten Belangen vereinbar, insbesondere sei eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung entgegen der im Bescheid dargelegten Auffassung gewährleistet. Die Standards der DIN EN 17037 seien vollumfänglich erfüllt. Es finde durch die Realisierung der beantragten Varianten für die Nachbarbebauung keine Verschlechterung statt. Insbesondere sei in den Bereichen, für die nunmehr Abweichungen beantragt worden seien, eine grenzständige Bebauung möglich. Deshalb sei die Abweichung mit privaten Belangen vereinbar, nachdem das Abrücken von der Grenze deutlich weniger belastend sei. Jedenfalls bestehe hinsichtlich der beantragten Abweichungen ein Anspruch auf ermessensfehlerfreie Verbescheidung, nachdem die Begründung im streitgegenständlichen Bescheid lediglich formelhaft sei und eine Auseinandersetzung mit den Gegebenheiten des Einzelfalles vermissen lasse.

36
Der Vorbescheidsantrag sei entgegen der im Klageverfahren durch die Beklagte geäußerten Zweifel auch hinreichend bestimmt. Höchst vorsorglich seien unter dem 2. April 2024 weitere Pläne als Antragsgegenstand bei der Beklagten eingereicht worden.

37
Die Beklagte stimmte der teilweisen Erledigterklärung in der mündlichen Verhandlung zu und beantragt,

38
die Klage abzuweisen.

39
Die Varianten seien bauplanungsrechtlich unzulässig, da sie kein Vorbild in der näheren prägenden Umgebung fänden. Insbesondere gelte dies hinsichtlich des Nutzungsmaßes und des Verhältnisses zwischen bebauter und nicht bebauter Fläche. Zudem seien die Angaben im Lageplan und in den Grundrissen widersprüchlich, da im Lageplan ein 3-seitig grenzständiger Baukörper eingezeichnet sei, in den Grundrissen jedoch bezüglich Variante 1 Rücksprünge von der südlichen Grundstücksgrenze sowie in Variante 2 und 3 eine Abstufung zum Innenhofbereich. Die Bauvorlagen seien daher nicht hinreichend bestimmt. Das Vorhaben führe in allen Varianten zu einer Verletzung des Rücksichtnahmegebots gegenüber den angrenzenden Nachbarn, da aufgrund der geringen Rücksprünge von der Grundstücksgrenze und der dort entstehenden Abstufung bzw. Anordnung von Innenhöfen ein künftiger Grenzanbau an den Nachbargebäuden verhindert werde. Die Abweichungen von Abstandsflächenvorschriften könnten ebenfalls nicht in Aussicht gestellt werden. Die Überlagerung der Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück in Variante 1 könne nicht in Aussicht gestellt werden, da weder gesunde Wohnverhältnisse im Rückgebäude gewährleistet seien noch eine ausreichende

Besonnung in Teilbereichen des Vordergebäudes. Eine dauerhafte Belichtung von Süden könne aufgrund der möglichen grenzständigen Bebauung auf dem Nachbargrundstück nicht gesichert werden. Gleiches gelte hinsichtlich der Varianten 2 und 3.

40
Das Gericht hat Beweis erhoben durch Augenschein am 15. April 2024. Zu den dort getroffenen Feststellungen wird auf das Protokoll über den Augenschein verwiesen. Zum weiteren Vorbringen der Parteien und zu den übrigen Einzelheiten wird auf die beigezogenen Behördenakten sowie der Gerichtsakte Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

41
1. Soweit die Beteiligten den Rechtsstreit in der Hauptsache hinsichtlich der Fragen 1 und 5 des Vorbescheidsantrags vom 27. Oktober 2021 (Plan Nr. …*) übereinstimmend für erledigt erklärt haben, war das Verfahren in entsprechender Anwendung von § 92 Abs. 3 VwGO einzustellen. Da sich die Hauptsache nur teilweise erledigt hat, war kein gesonderter Beschluss zu erlassen, sondern die Entscheidung über die Verfahrenseinstellung und die Kostentragung zusammen mit der Sachentscheidung über den nicht erledigten Teil im Urteil zu treffen (vgl. BVerwG, B.v. 7.8.1998 – 4 B 75.98 – juris Rn. 2; Eyermann, Verwaltungsgerichtsordnung, 16. Auflage 2022, § 92 Rn. 24f., § 161 Rn. 14).

42
2. Soweit die zulässige Klage aufrechterhalten wurde, hat sie nur teilweise Erfolg und ist im Übrigen abzuweisen. Die negative Beantwortung der Frage 2.1 im Vorbescheid vom 14. Januar 2022 ist rechtswidrig und verletzt die Klägerin in ihren Rechten, weil ihr ein Anspruch auf eine positive Beantwortung zusteht (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO) (hierzu 2.1). Hinsichtlich der nach der teilweisen Erledigterklärung noch streitgegenständlichen Frage 2.2 sowie der Fragen 3.2, 3.3, 4.2 und 4.3 ist der angefochtene Vorbescheid rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten (hierzu 2.2). Angesichts der negativen Beantwortung der Fragen 3.2 und 4.2 hat die Klägerin aufgrund fehlenden Sachbescheidungsinteresses keinen Anspruch auf positive Beantwortung der Fragen 3.1 und 4.1 (hierzu 2.3).

43
2.1 Die Klägerin hat einen Anspruch auf positive Beantwortung der Frage 2.1, da das geplante Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig, ist Art. 71 Satz 4 Halbsatz 1 BayBO, Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO, Art. 59 Satz 1 Nr. 1a) BayBO i.V.m. § 30 Abs. 3 und § 34 Abs. 1 BauGB.

44
2.1.1 Die positive Beantwortung der bauplanungsrechtlichen Fragestellung scheitert nicht an der fehlenden Bestimmtheit der Antragsunterlagen. Insbesondere ist die (unzutreffende) einheitliche Darstellung der Vorbescheidsvarianten im Lageplan auf dem Deckblatt der Pläne unschädlich. Die Lage des Baukörpers der jeweiligen Vorbescheidsvariante lässt sich hinreichend deutlich durch den jeweiligen Erdgeschossgrundriss erkennen. Bei sachgerechter Auslegung ist die Darstellung im Lageplan auf dem Deckblatt nur als Kennzeichnung des Bereichs zu verstehen, in dem die Rückgebäude zu liegen kommen sollen. Eine widersprüchliche Darstellung ist daraus nicht abzuleiten. Dies wird auch durch die Verbescheidung im streitgegenständlichen Bescheid belegt, in dem eine fehlende Bestimmbarkeit der Planvarianten nicht gerügt wird. Auf die unter dem 2. April 2024 bei der Beklagten eingereichten Planunterlagen kommt es damit nicht an. Deren Einbeziehung in das gerichtliche Verfahren wäre nicht möglich (vgl. BayVGH, U.v. 14.02.2001 – 2 B 99.933 – juris Rn. 19; für das Berufungszulassungsverfahren ebenso: BayVGH, B.v. 25.8.2022 – 2 ZB 21.2572 – n.v.; vgl. zuletzt: VG München, U.v. 4.3.2024 – M 8 K 22.597 – n.v.).

45
2.1.2 Die erkennende Kammer geht zugunsten der Klägerin davon aus, dass trotz des fehlenden Anspruchs auf Erteilung einer Abweichung hinsichtlich der Abstandsflächenvorschriften (Frage 2.2; vgl. unten 2.2) gleichwohl ein Sachbescheidungsinteresse an der isolierten Beantwortung der Frage 2.1 zu bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit besteht. Anders als bei den Fragen 3.1 und 4.1 bezieht sich die Frage 2.2 nur auf eine Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften hinsichtlich der Überlappung der Abstandsflächen zwischen dem geplanten Gebäude und dem Vordergebäude. Die Beurteilung der Abweichung ist deshalb – anders als bei den Abweichungen bei den Varianten 2 und 3 – unabhängig von

den Interessen der Nachbarschaft und der Frage, ob eine grenzständige Bebauung bauplanungsrechtlich vorgegeben ist. Eine vergleichbare Verschränkung der Fragen des Bauplanungsrechts und des Abstandsflächenrechts besteht daher bei der Variante 1 nicht. Es ist somit eine isolierte Beantwortung und Beurteilung beider Fragen möglich, obwohl die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit dieser Variante 1 aufgrund des fehlenden Anspruchs auf Erteilung einer Abweichung (vgl. unten 2.2.1) für die Bauabsichten der Klägerin derzeit keinen Nutzen hat. Sofern die Klägerin bei einem künftigen Bauantrag verbescheidungsfähige Unterlagen zur Erteilung einer Abweichung vorlegt, ist eine Ermessensentscheidung der Beklagten über die Gewährung einer Abweichung nicht von vorneherein ausgeschlossen.

46
2.1.3 Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich im Hinblick auf das vorhandene, gemäß § 173 Abs. 3 BBauG und § 233 Abs. 3 BauGB übergeleitete und fortgeltende Bauliniengefüge nach § 30 Abs. 3 BauGB und im Übrigen, da keine weitergehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorhanden sind, nach § 34 BauGB.

47
Frage 2.1 des streitgegenständlichen Vorbescheids ist positiv zu beantworten, da sich das Bauvorhaben sowohl nach Art und Maß der baulichen Nutzung, als auch der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der Bauweise in die nähere Umgebung einfügt.

48
Maßgeblicher Beurteilungsrahmen für das Vorhaben ist die Eigenart der näheren Umgebung. Berücksichtigt werden muss die Umgebung zum einen insoweit, als sich die Ausführung des Vorhabens auf sie auswirken kann, und zum anderen insoweit, als die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt. Welcher Bereich als „nähere Umgebung“ anzusehen ist, hängt davon ab, inwieweit sich einerseits das geplante Vorhaben auf die benachbarte Bebauung und andererseits sich diese Bebauung auf das Baugrundstück prägend auswirken (BayVGH, U.v. 18.7.2013 – 14 B 11.1238 – juris Rn. 19 m.w.N.). Wie weit diese wechselseitige Prägung reicht, ist eine Frage des Einzelfalls. Die Grenzen der näheren Umgebung lassen sich nicht schematisch festlegen, sondern sind nach der städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist. Bei einem inmitten eines Wohngebiets gelegenen Vorhaben kann als Bereich gegenseitiger Prägung in der Regel das Straßengeviert und die gegenüberliegende Straßenseite angesehen werden (vgl. BayVGH, B.v. 27.9.2010 – 2 ZB 08.2775 – juris Rn. 4; U.v. 10.7.1998 – 2 B 96.2819 – juris Rn. 25; U.v. 18.7.2013 – 14 B 11.1238 – juris Rn. 19).

49
Dies berücksichtigend, ist die nähere Umgebung für die Beurteilung des Einfügens nach den Feststellungen im gerichtlichen Augenschein und unter Heranziehung öffentlich zugänglicher Luftbilder („Google Maps“) vorliegend das Geviert, das durch die A. straße im Norden, die B. Straße im Westen, die Bl. straße im Süden und die N. straße im Osten gebildet wird. Die wechselseitige Prägung der Gebäude im Geviert war im gerichtlichen Augenschein erkennbar. Die hier bestehende Bebauungsstruktur mit geschlossener Bebauung als Vordergebäude und teilweise grenzständigen Rückgebäuden ist auf den Grundstücken des Gevierts vergleichbar und erlaubt keine Annahme eines Strukturschnitts.

50
Die Vorhabensvariante 1 fügt sich hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise in die maßgebliche Umgebung ein. Die straßenseitige Baulinie besagt nichts über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Rückgebäuden (vgl. BayVGH, B.v. 30.03.2015 – 2 ZB 13.1962 – juris Rn. 4 ff.). Ob sich das Bauvorhaben nach der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt, beurteilt sich daher ergänzend nach § 34 Abs. 1 BauGB. Es gibt keinen Grundsatz, wonach eine Hinterlandbebauung von vorneherein städtebaulich unerwünscht ist. Es muss vielmehr in jedem Einzelfall geprüft werden, ob sich eine solche Bauweise i.S.d. § 34 BauGB einfügt oder städtebauliche Spannungen hervorruft (BVerwG, B.v. 6.11.1997 – 4 B 172/97 – NVwZ-RR 1998, 539). Da das Geviert durch zahlreiche grenzständige Rückgebäude geprägt ist und eine faktische Baugrenze oder maximale Bebauungstiefe nicht ablesbar ist, fügt sich das Vorhaben nach der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise in die durch eine vergleichbare Hinterlandbebauung geprägte Umgebung ein.

51

Auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung fügt sich die Variante 1 in die maßgebliche Umgebung ein. Unstreitig bewegt sich das geplante Rückgebäude hinsichtlich seiner Geschossigkeit und Grundfläche im Rahmen der Umgebungsbebauung, in der sich weitaus größere Baukörper auch im rückwärtigen Grundstücksbereich finden lassen. Es kann dahinstehen, ob im Bereich der geschlossenen Bauweise auch das Verhältnis der bebauten zur unbebauten Fläche im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung zu berücksichtigen ist, da das Baugrundstück derzeit bereits vollständig überbaut ist und eine zusätzliche Beanspruchung von Freiflächen nicht stattfindet. Bei der Prüfung der Frage des Einfügens ist neben der Umgebungsbebauung auch die vorhandene Bebauung auf dem Baugrundstück als Maßstab heranzuziehen. Zwar können bei der Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung nur oberirdische Gebäude rahmenbildend wirken, so dass eine vollständig unter der natürlichen Oberfläche befindliche Anlage keine Berücksichtigung finden kann, da sie nicht nach außen wahrnehmbar in Erscheinung tritt (vgl. BVerwG, U.v. 23.3.1994 – 4 C 18.92 – juris Rn. 7; VG München, U.v. 14.11.2022 – M 8 K 21.2246 – juris Rn. 41). Im vorliegenden Fall ist die Tiefgarage auf dem Baugrundstück nicht unterirdisch, sondern ragt bis zur Höhe des Fußbodens des Hochparterres des Vordergebäudes aus dem natürlichen Geländeniveau (deutlich über 1 m) heraus. Auch der Bereich der Tiefgarage ist damit mit einem oberirdischen, nach außen wahrnehmbaren Gebäude bebaut, so dass das Baugrundstück schon jetzt zu 100% mit Gebäuden bestanden ist und eine Änderung des Verhältnisses zwischen bebauter Fläche und Freifläche durch die geplante Bebauung nicht eintreten kann.

52
2.1.4 Das in Variante 1 geplante Rückgebäude erweist sich auch nicht als rücksichtslos gegenüber der Nachbarbebauung.

53
Das Rücksichtnahmegebot geht im Rahmen des § 34 Abs. 1 BauGB im Begriff des Einfügens auf (vgl. BVerwG, U.v. 13.3.1981 – 4 C 1.78 – juris Rn. 32; B.v. 27.3.2018 – 4 B 50.17 – juris Rn. 4), sodass die Frage nach dem Einfügen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht unabhängig von der Wahrung des Rücksichtnahmegebots beantwortet werden kann. Daraus folgt, dass ein Vorhaben, das sich zwar innerhalb des aus der Umgebung ableitbaren Rahmens hält, sich trotzdem nicht einfügt, wenn es die gebotene Rücksichtnahme auf die in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandene Bebauung vermissen lässt (BVerwG, U.v. 27.8.1998 – 4 C 5/98 – NVwZ 1999, 523). Inhaltlich zielt das Gebot der Rücksichtnahme darauf ab, Spannungen und Störungen, die durch unverträgliche Grundstücksnutzungen entstehen, möglichst zu vermeiden. Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme begründet, hängt wesentlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalles ab. Für eine sachgerechte Bewertung des Einzelfalles kommt es wesentlich auf eine Abwägung zwischen dem, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zumutbar ist, an (BVerwG, U.v. 18.11.2004 – 4 C 1.04 – juris, Rn. 22; U.v. 29.11.2012 – 4 C 8.11 – juris Rn. 16; BayVGH, B.v. 12.9.2013 – 2 CS 13.1351 – juris Rn. 4). Dazu sind die nähere Umgebung als (städte-)baulicher Rahmen, in den das Vorhaben- und Nachbargrundstück eingebettet sind, sowie die jeweilige besondere bauliche Situation der betroffenen Grundstücke in den Blick zu nehmen (VG München, U.v. 14.6.2021 – M 8 K 19.2266 – juris Rn. 41). Eine Veränderung der Verhältnisse durch ein Vorhaben, das den Rahmen der Umgebungsbebauung wahrt und städtebaulich vorgegeben ist, ist regelmäßig als zumutbar hinzunehmen (BayVGH, B.v. 12.9.2013 – 2 CS 13.1351 – juris Rn. 6).

54
Bei Berücksichtigung dieser Vorgaben ist nicht zu erkennen, weshalb die mit der Variante 1 geplante Bebauung gegenüber den unmittelbar benachbarten Grundstücken Fl.Nr. … und …2 zu einer unzumutbaren Störung führen könnte. Die im Geviert vorgegebene grenzständige Bauweise erlaubt es, auf den genannten Nachbargrundstücken in gleicher Weise grenzständige Gebäude zu errichten. Auf Fl.Nr. …2 ist bereits ein grenzständiges Gebäude vorhanden und damit im wechselseitigen Verhältnis zum Baugrundstück eine grenzständige Bebauung angelegt. Eine unzumutbare Verschattung des Baukörpers oder erdrückende Wirkung auf den bestehenden, grenzständigen Baukörper scheidet ebenso aus wie eine durch die neue Grenzbebauung hervorgerufene städtebauliche Spannungssituation. Gleiches gilt für das südlich angrenzende Grundstück Fl.Nr. … Auch hier ist städtebaulich ein Anbau an die rückwärtige und seitliche Grundstücksgrenze durch die vorhandene Bebauung im Geviert vorgegeben. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der bestehenden Wohnbebauung ist aufgrund der Entfernung zum streitgegenständlichen Bauvorhaben, ihrer Ausrichtung und der das geplante Gebäude erheblich übersteigenden Baukörpergröße

nicht zu erkennen. Unabhängig davon, ob eine künftige Bebauung im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Beurteilung überhaupt berücksichtigt werden kann, ist auch die Möglichkeit einer eigenen Grenzbebauung des südlichen Nachbargrundstücks bei dieser Planungsvariante nicht unzumutbar beeinträchtigt. Der geplante Baukörper tritt im Erdgeschoss um 4 m und im 1. OG um 6,10 m von der südlichen Grundstücksgrenze zurück und macht eine Grenzbebauung auf Fl.Nr. … in vergleichbarer Höhe auch bei einem direkten Grenzanbau nicht rücksichtlos.

55
2.2 Die Beklagte hat die positive Beantwortung der Frage 2.2 sowie der Fragen 3.2 und 3.3 zur Variante 2 und der Fragen 4.2 und 4.3 zur Variante 3 zu Recht versagt. Ein Anspruch auf Erteilung einer Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften besteht in keinem der genannten Fälle.

56
2.2.1 Eine positive Beantwortung sämtlicher Fragen zur Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften scheitert selbständig tragend schon am Fehlen hinreichend bestimmter Pläne, die eine Beurteilung der Fragen ermöglichen könnten. Der Umfang der beantragten Abweichungen ist weder anhand der Fragestellung noch aufgrund der beigegebenen Pläne ermittelbar.

57
In sämtlichen Varianten wird zur Bestimmung der Abstandsflächen die Oberkante des Tiefgaragenbauwerks als Bezugspunkt für die abstandsflächenrelevante Wandhöhe angenommen. Hieraus wird jeweils die Darstellung der Abstandsflächen in den Plänen sowie der Fläche, die auf den Nachbargrundstücken zu liegen kommen soll, abgeleitet.

58
Bezugspunkt für die Ermittlung der abstandsflächenrelevanten Wandhöhe ist indes die Geländeoberfläche (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO). Bei der Oberkante des Tiefgaragenbauwerks handelt es sich dagegen um den oberen Abschluss eines Bauwerks, das sowohl nach dem Ergebnis des gerichtlichen Augenscheins als auch den Plandarstellungen (vgl. Schnitt A-A und B-B) deutlich aus dem umgebenden Gelände herausragt. Als Bezugspunkt für die Bemessung der abstandsflächenrelevanten Wandhöhe ist dieses völlig ungeeignet. Die in den Plänen angegebenen Wandhöhen und Abstandsflächen geben daher in keinster Weise die tatsächlich erforderlichen Abstandsflächen aller Planvarianten wieder.

59
Die tatsächlich erforderlichen Abstandsflächen lassen sich auch nicht durch Maßentnahme aus den Plänen ermitteln. Dies würde voraussetzen, dass der als maßgebliche Geländeoberfläche anzusehende Bezugspunkt aus den Plänen zu ermitteln und – gemessen ab diesem Punkt – die geplante Wandhöhe feststellbar ist. Hierfür reichen die Angaben in den Plänen nicht aus. Angaben zur Höhe des vorhandenen Geländes an den Fußpunkten der Außenwände des geplanten Rückgebäudes fehlen ebenso wie die zeichnerische Darstellung des Geländes am Fußpunkt dieser Wände.

60
Nachdem in den Fragen zu den Abstandsflächenabweichungen (Fragen 2.2, 3.2, 3.3, 4.2 und 4.3) jeweils nach der Erteilung einer „Abweichung von Art. 6 Abs. 5 BayBO“ bzw. „Abweichung von Art. 6 Abs. 2 BayBO“ gefragt wird, ist zunächst davon auszugehen, dass die durch die in den Plänen dargestellte Bebauung ausgelöste Abstandsfläche Gegenstand der Fragen ist. Die Pläne erlauben indes nach den vorstehenden Ausführungen keine Berechnung der richtigerweise durch die Bebauung ausgelösten Abstandsflächen. Zur Bestimmung des Inhalts der Vorbescheidsfrage ist aber auch ein Rückgriff auf die in den Plänen dargestellten Abstandsflächen unbehelflich, da diese Abstandsflächen mit der gewünschten Bebauung nicht in Einklang zu bringen sind. Hinreichend bestimmte oder auch nur bestimmbare Vorbescheidsfragen sind damit nicht zu ermitteln.

61
Aufgrund der fehlenden Bestimmtheit der Vorbescheidsfragen zu den erforderlichen Abweichungen von den Abstandsflächenvorschriften kommt es nicht entscheidungserheblich darauf an, ob die geplante Bebauung sowie die Bestandsbebauung auf dem Baugrundstück bei Errichtung des geplanten Rückgebäudes noch ausreichend belichtet werden können. Die von der Klägerin vorgelegte lichttechnische Untersuchung des Ingenieurbüros … und Partner vom 31. Mai 2022 ist daher für die gerichtliche Entscheidung ohne Bedeutung. Zudem ist die der Untersuchung zugrundeliegende Beurteilungsgrundlage (DIN EN 17037) für

die im Abstandsflächenrecht zu beurteilenden Belange nicht maßgeblich und kann im Fall der Einhaltung ihrer Vorgaben keinen Anspruch auf Erteilung von Abweichungen hinsichtlich der Abstandsflächenvorschriften begründen (vgl. VG München, B.v. 22.5.2023 – 9 SN 22.5578 – juris Rn. 33 mit weiteren Nachweisen).

62
Das Gericht weist zur Vermeidung künftiger Streitigkeiten darauf hin, dass die Beklagte auch im Fall der Einreichung verbescheidungsfähiger Unterlagen und einer Darstellung des zutreffenden Bezugspunkts für die Beurteilung der Abstandsflächen hinsichtlich der Variante 1 Frage 2.2 nicht zur Erteilung einer Abweichung verpflichtet ist. Die mit der Bebauungsvariante einhergehenden Einschränkungen der Belichtung des Bestandsgebäudes, insbesondere aber des geplanten Gebäudes sind so deutlich, dass eine Abweichung für die geplante Wohnnutzung nicht gerechtfertigt ist. Die Bestandsbebauung des Vordergebäudes mit einer (vermaßten) Wandhöhe von 17,77 m ab dem Niveau des Erdgeschossfußbodens und einer (vermaßten) Firsthöhe von 21,39 m verursacht bei einer Entfernung der Westfassade des Vordergebäudes zur nordöstlichen Außenwand des geplanten Gebäudes von maximal 6,10 m (vermaßt) eine solche beengte Situation und Verschattung, dass die Zwecke des Abstandsflächenrechts nicht mehr gewährleistet bleiben. Die Beklagte hat dies zu Recht zur Grundlage ihrer ablehnenden Ermessensentscheidung gemacht.

63
Zudem geht die Abstandsflächendarstellung bei Variante 1 zu Unrecht davon aus, dass die erforderliche Abstandsfläche nach Süden eingehalten werden könnte. Aufgrund der Wahl des falschen Bezugspunkts für die Wandhöhe ist die erforderliche Abstandsfläche erheblich größer als die im Plan dargestellte Fläche, die an der Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. … endet. Die damit auch bei Variante 1 erforderlich werdende Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften nach Süden ist nicht abgefragt und müsste im Rahmen der Ermessensentscheidung der Beklagten auch unter Berücksichtigung der Tatsache beurteilt werden, dass die übrigen Gebäudeseiten die erforderlichen Abstandsflächen in ganz erheblichem Maß unterschreiten.

64
2.2.2 Darüber hinaus hat die Klägerin auch deshalb keinen Anspruch auf die Erteilung einer Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften zu den Nachbargrundstücken bei den Varianten 2 und 3 (Fragen 3.2 und 4.2), weil selbst für den Fall, dass die in den Plänen dargestellten Abstandsflächenüberschreitungen als maßgeblich zugrunde gelegt würden, die tatbestandlichen Voraussetzungen für eine Abweichung nicht gegeben sind.

65
Nach dem für die gerichtliche Entscheidung maßgeblichen Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO in der Fassung vom 7. Juli 2023 soll die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von den Anforderungen der Bayerischen Bauordnung zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Satz 1 BayBO vereinbar sind.

66
Unabhängig von der Frage, ob eine Abweichung eine atypische Situation voraussetzt (vgl. zur neuesten Rechtsprechung des BayVGH zum Erfordernis der Atypik: B.v. 2.5.2023 – 2 ZB 22.2484 – BeckRS 2023, 10147, ablehnend; U.v. 23.5.2023 – 1 B 21.2139 – juris Ls. und Rn. 26; B.v. 19.9.2023 – 15 CS 23.1208 – juris Rn. 22, jeweils bejahend) hat die Klägerin schon deshalb keinen Anspruch auf Erteilung der erforderlichen Abweichung, da eine solche bei Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen nicht vereinbar ist.

67
Mit der Verpflichtung zur Würdigung nachbarlicher Interessen verlangt das Gesetz – wie bei dem bauplanungsrechtlichen Gebot der Rücksichtnahme – eine Abwägung zwischen den für das Vorhaben sprechenden Gründen und den Belangen des Nachbarn (BayVGH, B.v. 17.7.2007 – 1 CS 07.1340 – juris Rn. 17; VG München, U.v. 23.10.2023 – M 8 K 21.2783 – juris Rn. 22; U.v. 27.11.2023 – M 8 K 21.3283 – n.v.). Art. 6 BayBO bezweckt im nachbarlichen Verhältnis die Gewährleistung ausreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung, nach umstrittener Ansicht auch den sozialen Wohnfrieden (vgl. zum Streitstand: BayVGH, U.v. 31.7.2020 – 15 B 19.832 – juris Rn. 22). Ob eine Abweichung von den

Abstandsflächenvorschriften zugelassen werden kann, beurteilt sich dabei nicht allein danach, wie stark die Interessen des betroffenen Nachbarn beeinträchtigt werden. Es ist stets auch zu prüfen, ob die Schmälerung der nachbarlichen Interessen durch überwiegende Interessen des Bauherrn oder überwiegende öffentliche Belange gerechtfertigt ist (BayVGH, B.v. 17.7.2007 – 1 CS 07.1340 – juris Rn. 20).

68
Bei Berücksichtigung dieser Vorgaben ist festzustellen, dass bei den Varianten 2 und 3 ausschließlich das Interesse der Klägerin an der maximalen Ausnutzung des Baugrundstücks zulasten der Nachbargrundstücke verfolgt wird. Angesichts der unzureichenden Belichtungssituation auf dem Baugrundstück, verursacht durch die hohe Vorderliegerbebauung und die äußerst begrenzte Innenhoffläche, ist die Belichtung des geplanten Rückgebäudes bei den Varianten 2 und 3 zwingend über die Nachbargrundstücke erforderlich. Dies soll durch eine nur geringfügig von der Nachbargrenze zurückgesetzte Außenwand und die Schaffung eines Lichthofs zu den Nachbargrundstücken erfolgen. Die zu dem Nachbargrundstück Fl.Nr. …2 und dem Grundstück Fl.Nr. … gerichteten Erdgeschosswände und die dort befindlichen Belichtungsöffnungen sollen weitgehend in einer Entfernung von nur ca. 3,5 m von der Grenze errichtet werden. Wie sich aus der Darstellung der Belichtungssituation in den Plänen und aus der lichttechnischen Untersuchung ergibt, ist die geplante Bebauung mithin auf eine von den genannten Nachbargrundstücken durch fehlende Baulichkeiten gewährte Belichtung angewiesen. Obwohl bauplanungsrechtlich der Grenzanbau möglich wäre, versucht die Klägerin im Wege der Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften eine Situation zu schaffen, die einseitig zu ihrem Vorteil sowohl eine grenznahe Bebauung als auch die Belichtung ermöglicht. Bei der bauplanungsrechtlich vorgegebenen grenzständigen Bauweise könnte demgegenüber sowohl auf dem Baugrundstück als auch auf dem Nachbargrundstück ein vollständig grenzständiges Gebäude errichtet werden, das auch den Nachbarn die Ausnutzung des Grundstücks erlaubt. Eine für sämtliche Nachbargrundstücke gleiche Grundstücksnutzung würde in dieser Situation erfordern, dass die Grenzbebauung mit fensterlosen Brandwänden erfolgt und die Belichtung von den übrigen, nicht grenzständigen Gebäudeseiten sichergestellt wird. Diese Bauweise berücksichtigt in größtem Maße die gegenseitigen Interessen, da jeweils gegenseitiger Grenzanbau erfolgen kann.

69
Eine solche aus nachbarlicher Sicht ausgewogene Grundstücksnutzung würde durch die geplante Bebauung verhindert. Eine grenzständige Bebauung auf den Nachbargrundstücken Fl.Nr. …2 und Fl.Nr. … wäre vielmehr gezwungen, auf die durch die Varianten 2 und 3 geschaffenen Lichthöfe Rücksicht zu nehmen und wäre deshalb sowohl hinsichtlich ihrer Situierung als auch hinsichtlich der Höhe der Grenzwand beschränkt (vgl. zur Rücksichtlosigkeit eines Anbaus an einen Lichthof: VG München, U.v. 14.1.2009 – M 8 K 09.4974 – juris). Infolge der hier beanspruchten Abweichung für die Schaffung der Lichthöfe ergäbe sich deshalb eine unzuträgliche Nachbarsituation, die zwangsläufig zu Konflikten bei der baulichen Nutzung der Grundstücke führen wird. Das durch die Abweichung ermöglichte Abrücken der Außenwand von der Nachbargrenze ist hier – anders als in anderen Bebauungssituationen im dicht bebauten Innenstadtbereich – gegenüber dem vollständig grenzständigen Anschluss für den Nachbarn nicht von Vorteil, sondern ein deutlicher Nachteil bei der Nutzung des eigenen Grundstücks. Nachbarliche Interessen werden unter einseitiger Bevorzugung der Interessen der Klägerin an einer Belichtung von den Nachbargrundstücken hintangestellt. Das Interesse der Klägerin an der gewählten Gestaltung des Grenzanbaus ist daher weder schützenswert noch überwiegt es das Interesse der Nachbarn an einer den Grenzanbau ermöglichenden Gestaltung der Rückgebäude.

70
Eine Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften ist nach alledem aufgrund der nicht ausreichenden Berücksichtigung nachbarlicher Interessen schon tatbestandlich ausgeschlossen. Demzufolge scheidet auch ein Anspruch der Klägerin auf eine erneute Verbescheidung der Fragen zur Erteilung der Abweichung aus.

71
Unabhängig davon ist die Beklagte im Rahmen der bei der Erteilung der Abweichung zu treffenden Ermessensentscheidung ohne weiteres berechtigt, die Entstehung einer derartigen, für die gegenseitige Belichtung der bestehenden und künftigen Rückgebäude problematischen Situation angrenzender Grundstücke maßgeblich für eine Versagung der Abweichung heranzuziehen.

72
2.3 Ein Anspruch der Klägerin auf positive Verbescheidung der Fragen 3.1 und 4.1 zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Variante 2 und der Variante 3 besteht angesichts der abstandsflächenrechtlichen Unzulässigkeit nicht. Der Klägerin fehlt ein Sachbescheidungsinteresse für die isolierte Beantwortung dieser Fragen.

73
Eine Vorbescheidsfrage ist nur dann als Einzelfrage zulässig, wenn diese unabhängig von den sonst gestellten Fragen beantwortet werden kann (BayVGH, U.v. 14.12.2016 – 2 B 16.1574 – juris Rn. 42). Wenn den Fragen ein einheitliches Bauvorhaben zugrunde liegt, fehlt ein Sachbescheidungsinteresse, sofern eine isolierte Beantwortung der einen Frage ohne die positive Beantwortung einer anderen Frage nicht möglich und sinnvoll ist (BayVGH, U.v. 25.2.2019 – 2 B 18.2506 – juris Rn. 36).

74
Zwar kann die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens regelmäßig mit einem Vorbescheid isoliert abgefragt werden. In dem hier vorliegenden Einzelfall ist eine isolierte Beantwortung der Frage zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Varianten 2 und 3 für die Klägerin jedoch ausnahmsweise ohne erkennbaren Nutzen, weshalb sie deren isolierte Beurteilung nicht beanspruchen kann.

75
Gegenstand des Vorbescheidsantrags ist ein einheitliches Vorhaben, das die Grundlagen für die Zulässigkeit der Bebauung des Rückgebäudes klären will. Im Zentrum der Beurteilung steht dabei insbesondere die nachbarrechtliche Verträglichkeit der grenzständigen und grenznahen Bebauung. Die Bereiche des Bauordnungsrechts und des Bauplanungsrechts sind hier aufgrund der Bestimmung des Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO ausnahmsweise in ganz besonderem Maße ineinander verwoben. Die grenzständige Bebauung regelt sich nach dem Bauplanungsrecht, da das Abstandsflächenrecht diesem gem. Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO den Vorrang einräumt. Zugleich ist die grenznahe Bebauung dem bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrecht nicht entzogen und bedarf – wie im vorliegenden Fall – der Erteilung von Abweichungen vom Abstandsflächenrecht.

76
Das streitgegenständliche Vorhaben ist in den Varianten 2 und 3 dadurch geprägt, dass es bei den Außenwänden zum selben Nachbargrundstück einerseits einen Grenzanbau nach bauplanungsrechtlichen Vorschriften vorsieht und Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO in Anspruch nimmt und andererseits durch ein Zurückrücken der Außenwand eine Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften benötigt. Schon hier zeigt sich, dass die bauplanungsrechtliche Beurteilung des Gesamtvorhabens untrennbar mit der Erteilung bauordnungsrechtlicher Abweichungen verbunden ist. Zugleich sind sowohl bei der bauplanungsrechtlichen Beurteilung in Form des Rücksichtnahmegebots als auch bei der Entscheidung über die Erteilung einer Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften in Form der Berücksichtigung nachbarlicher Interessen die Auswirkungen auf das jeweilige Nachbargrundstück zu beurteilen.

77
Nachdem die Klägerin schon aufgrund der fehlenden Berücksichtigung nachbarlicher Interessen im Rahmen des Art. 63 Abs. 1 BayBO keinen Anspruch auf Erteilung einer Abweichung für die von der Nachbargrenze abgerückten Außenwandteile hat (vgl. oben), ist die Verwirklichung des geplanten Vorhabens in der einheitlichen Form nicht möglich. Auf die im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit darüber hinaus zu prüfende Frage der Verletzung des Rücksichtnahmegebots kommt es für die Realisierung des Gesamtvorhabens deshalb nicht mehr an. Selbst wenn die gewählte Gestaltung des Baukörpers zu den Nachbargrenzen bezogen auf das Rücksichtnahmegebot noch als zulässig betrachtet werden könnte und das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig wäre, ist es aus nachbarlicher Sicht wegen des Verstoßes gegen das Abstandsflächenrecht unheilbar rechtswidrig.

78
Durch die Fragestellung bei den Fragen 3.1 und 4.1 hat die Klägerin selbst diesen untrennbaren Zusammenhang hergestellt. Bei beiden Fragen hat sie die Frage nach der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit ausdrücklich mit der Frage 3.2 bzw. 4.2 nach der Zulässigkeit einer Abweichung verbunden, indem sie im jeweiligen zweiten Halbsatz auf diese Fragen verweist. Sie hat erkannt, dass die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Grenzbebauung mit der zugleich erforderlichen Abweichung zusammenhängt. Eine isolierte Entscheidung über die Frage der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit ist bei

dem einheitlichen Vorhaben deshalb ausnahmsweise aufgrund der besonderen Gestaltung der Grenzbebauung und der Fragestellung im Vorbescheidsantrag nicht im Interesse der Klägerin.

79
3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 155 Abs. 1 VwGO. Für den übereinstimmend für erledigt erklärten Teil der Klage wird kein eigener Kostenanteil angesetzt, da es sich insoweit um einen untergeordneten Teil des Gesamtanspruchs handelt, der bei Beurteilung des Interesses an der Klage nicht ins Gewicht fällt. Die gewählte Kostenteilung entspricht daher dem Anteil der Fragen mit denen die Klägerin obsiegt hat gegenüber den Fragen, mit denen sie unterlegen ist.

80
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung ergeht gemäß § 167 VwGO in Verbindung mit §§ 708 ff. ZPO.