VG München, Urteil v. 23.05.2024 – M 11 K 22.4144

Titel:

Ablehnung der Erteilung eines Bauvorbescheids für den Neubau eines Einfamilienhauses wegen formeller und materieller Mängel des Vorbescheidsantrags

Normenketten:

BauNVO § 23 Abs. 4
BayBO Art. 59 S. 1, Art. 64 Abs. 2 S. 1, Art. 68 Abs. 1 S. 1, Art. 71 S. 4
BauGB § 34 Abs. 1 S. 1, § 35
BauVorlV § 3 Nr. 6, § 5, § 7 Abs. 3 Nr. 4, Nr. 12
VwGO § 88, § 113 Abs. 5 S. 1

Leitsätze:

1. Mängel der Bauvorlagen gehen zu Lasten des Bauherrn. (Rn. 25) (redaktioneller Leitsatz)
2. Der Verordnungsgeber zielt mit den Regelungen der Bauvorlagenverordnung und insbesondere den "Muss-Inhalten" des Lageplans insgesamt auf eine möglichst umfassende und konzentrierte Information des Adressaten der Bauvorlagen über das Bauvorhaben und zwar unabhängig davon, ob und gegebenenfalls mit welchem zusätzlichen Aufwand sich dieser die zusätzlichen Informationen auf anderem Wege beschaffen könnte. (Rn. 28) (redaktioneller Leitsatz)
3. Angaben zu Wand- und Firsthöhen der Umgebungsbebauung sind im Lageplan, soweit das Einfügen in die nähere Umgebung geprüft werden soll, zwingend erforderlich. (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Vorbescheid, unzureichende Bauvorlagen, Abgrenzung Innen- und Außenbereich, Einfügen in Bezug auf die faktische Bebauungstiefe (verneint), Bebauungsgenehmigung, erforderliche Bauvorlagen, einfügen, überbaubare Grundstücksfläche, Hinterliegersituation, Bauvorlagenverordnung, First- und Außenwandhöhe, städtebauliche Spannungen, Bebauungstiefe, Erschließungsstraße, Unruhe stiftend

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 06.02.2025 – 1 ZB 24.1687

Tenor

I.Die Klage wird abgewiesen.

II.Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Der Beigeladene trägt seine außergerichtlichen Kosten selbst.

III.Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des vollstreckbaren Betrags vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1
Die Klägerin begehrt die Erteilung eines Vorbescheids für den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 519/4 der Gemarkung … (Vorhabengrundstück).

2
Bei dem Vorhabengrundstück handelt es sich um den bislang unbebauten, südöstlichsten Teil des vormals langgestreckten Stammgrundstücks Fl.Nr. 519. Das ursprünglich ca. 1.875 qm große Grundstück Fl.Nr. 519 war in seinem mittleren Teilbereich mit einem zwischenzeitlich abgerissenen Wohngebäude bebaut, welches von der westlich verlaufenden M. … Straße (St …) aus erschlossen war. Aus dem Stammgrundstück Fl.Nr. 519 wurden zwischenzeitlich fünf Einzelflurstücke (Fl.Nrn. 519 und 519/1 bis 519/4) gebildet, wobei die Fl.Nrn. 519/1 bis 519/4 in einer Hinterliegersituation zur (neuen) Fl.Nr. 519 gelegen sind.

3

Das Vorhabengrundstück liegt inmitten eines nahezu dreiecksförmigen Gebiets, welches durch die M. … Straße im Westen, die in nordöstlicher Richtung abzweigende F. …straße sowie den nach Osten abzweigenden E. …weg gebildet wird. Nördlich des E. …wegs liegen landwirtschaftlich genutzte Freiflächen. Am östlichen Ende des E. …wegs befindet sich auf einer Fläche von ca. 3.516 qm ein Wäldchen (Fl.Nr. 512), welches die Bebauung entlang des E. …wegs von der Bebauung der F. …straße trennt und bis ins Innere des Gebiets reicht, wo sich neben dem Bereich des Vorhabengrundstücks weitere bislang unbebaute Flächen finden (Fl.Nr. 518 sowie nordöstlicher Bereich der Fl.Nr. 37). Das Vorhabengrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

4
Mit Bescheid vom 18. Februar 2022 erteilte das Landratsamt … (im Folgenden: Landratsamt) der Klägerin unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens einen Vorbescheid zur Errichtung von vier Doppelhäusern auf der damals noch ungeteilten Fl.Nr. 519 im Bereich der zwischenzeitlich abgetrennten, westlich des Vorhabengrundstücks gelegenen Fl.Nrn. 519 bis 519/3. Die Gebäude wurden bislang nicht errichtet.

5
Unter dem 17. Februar 2021 [richtig: 2022], bei dem Beigeladenen eingegangen am 24. Februar 2022, beantragte die Klägerin erstmals die Erteilung eines Vorbescheids für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage im Bereich der gegenständlichen Teilfläche, wobei sich die damals eingereichten Antragsunterlagen noch auf das ungeteilte Stammgrundstück Fl.Nr. 519 bezogen.

6
Der Bauausschuss des Beigeladenen verweigerte mit Beschluss vom 4. April 2022 das gemeindliche Einvernehmen, weil sich das Vorhaben aufgrund der Lage im rückwärtigen Grundstücksbereich nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden solle, und dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die nähere Umgebung einfüge.

7
Nachdem das Landratsamt die Klägerin aufgrund der zwischenzeitlich vorgenommenen Grundstücksteilungen zur Einreichung geänderter Antragsformulare mit der Angabe des richtigen Baugrundstücks und einem Nachweis der gesicherten Erschließung aufgefordert hatte, reichte die Klägerin unter dem 19. Mai 2022 beim Landratsamt einen neuen Vorbescheidsantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf der Fl.Nr. 519/4 ein. Abgefragt wurde die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens. Hierzu wurde von Klägerseite am 24. Mai 2022 beim Landratsamt zum Nachweis der Erschließung eine Notarurkunde vom gleichen Tag über eine Dienstbarkeitsbestellung nachgereicht.

8
Unter dem 1. Juli 2022 hörte das Landratsamt die Klagepartei zur Ablehnung des Antrags an, worauf der Bevollmächtigte der Klägerin mit Schreiben vom … Juli 2022 Stellung nahm.

9
Mit Bescheid vom 8. August 2022 lehnte das Landratsamt den beantragten Vorbescheid ab. In den Gründen des Bescheids wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass für das Vorhaben an dem vorgesehenen Standort keine Baugenehmigung in Aussicht gestellt werden könne, da sich das Vorhaben hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden solle, nicht in die nähere Umgebung einfüge. Im unbeplanten Innenbereich könne eine unzulässige Hinterlandbebauung unter Rückgriff auf die Begriffsbestimmungen des § 23 BauNVO dabei nur angenommen werden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung durch tatsächlich vorhandene Baugrenzen oder Bebauungstiefen geprägt sei und deren Überschreitung bodenrechtlich beachtliche Spannungen begründe oder erhöhe. Zwar seien in der näheren Umgebung Bebauungen auf den Grundstücken Fl.Nr. 522/2 und 522/5 in der zweiten Reihe zur Straße E. …weg vorhanden. Jedoch führe das Vorhabe erstmalig zur Entstehung einer dritten Reihe und damit zu städtebaulichen Spannungen. Die Fl.Nrn. 512 und 518 sowie der nördliche Bereich der Fl.Nr. 37 und das Vorhabengrundstück seien zusammenhängende Freiflächen, die das umliegende Wohngebiet prägten und damit eine Ruhelage erzeugten, die durch die Ausführung des Vorhabens verschlechtert würde. Bezugsfälle für eine Bebauung in dritter Reihe seien in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Durch die Zulassung des Vorhabens in dritter Reihe ziehe dieses eine negative Vorbildwirkung nach sich, da zu erwarten sei, dass sich andere Bauwerber auf dieses Vorhaben bezögen und sich die städtebaulichen Spannungen

dadurch erhöhten. Hinzukomme, dass das Vorhaben in einer Entfernung von mindestens 60 m zur bestehenden Erschließungsstraße „M. … Straße“ errichtet werden solle. Ein so großer Abstand zwischen Bebauung und Erschließungsstraße sei in der näheren Umgebung, insbesondere in Bezug auf die nördlich des Baugrundstücks gelegene Erschließungsstraße E. …weg nicht vorhanden, sodass auch hier der vorgegebene Rahmen aus der näheren Umgebung überschritten werde. Schließlich stehe das fehlende gemeindliche Einvernehmen einer positiven Entscheidung entgegen.

10
Die Klägerin ließ durch ihren Bevollmächtigten am … August 2022 Klage erheben. Sie beantragt,

den Bescheid des Landratsamts … vom 8. August 2022 aufzuheben und den Beklagten zu verpflichten, den am 17. Februar 2022 beantragten Vorbescheid für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 519/4 der Gemarkung …, Markt …, zu genehmigen.

11
Zur Begründung der Klage wurde im Wesentlichen vorgetragen: Das Vorhaben liege unstrittig im Innenbereich und füge sich nach der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Landratsamt habe auf den Nachbargrundstücken Fl.Nr. 519 bis 519/3 mit Vorbescheid vom 18. Februar 2022 vier Doppelhäuser genehmigt. Das auf dem Vorhabengrundstück geplante Einfamilienhaus entsprechen der Umgebungsbebauung. Auf den Grundstücken Fl.Nr. 522/2, 522/5, 516/1 und 37 stehe bereits je ein Einfamilienhaus. Diese Umgebungsbebauung, einschließlich der genehmigten Doppelhäuser passe optisch und größenmäßig zu dem geplanten Einfamilienhaus. Die Begründung des Landratsamts, dass es durch das Vorhaben erstmalig zur Errichtung einer dritten Reihe käme, die zu städtebaulichen Spannungen führen könne, sei nicht verständlich. Es handele sich um ein unkonkretes Pauschalargument, das nicht geeignet sei, in das Eigentumsrecht der Klägerin einzugreifen und die beantragte Bebauung zu verweigern. Es gehe im Übrigen nicht um eine „dritte Reihe“, sondern um die Mitbenutzung der bereits genehmigten Zufahrt zum Grundstück Fl.Nr. 519/3. Diese sei dinglich durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit gesichert. Der Abstand zur M. … Straße mit 60 m könne nicht zu groß sein, da insbesondere die benachbarten Häuser auf den Fl.Nrn. 522/2 und 522/5 ca. 100 m von der M. … Straße entfernt seien. Der vorgegebene Rahmen aus der näheren Umgebung sei damit nicht überschritten. Selbst wenn dem so wäre, könne das Baurecht der Klägerin mit diesem Argument nicht versagt werden, weil die Verweigerung des Baurechts mit plakativen, nicht nachvollziehbaren bzw. unrichtigen Argumenten einen unverhältnismäßigen Eingriff in das Eigentumsrecht der Klägerin darstellen würde. Wenn man die Reihenhausbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der M. … Straße betrachte, sei eine städtebauliche Abweichung der Umgebungsbebauung nicht erkennbar.

12
Der Beigeladene nahm unter dem 15. September 2022 im Klageverfahren Stellung. Das Vorhaben füge sich hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden solle, sowie nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die nähere Umgebung ein. Das Vorhaben sei als rückwärtige Bebauung in dritter Reihe zu beurteilen. Die südöstliche Außenwand des geplanten Einfamilienhauses befinde sich in einer Entfernung von ca. 80 m zur Erschließungsstraße. Kein Grundstück in der näheren Umgebung weise eine vergleichbare rückwärtige Bebauung auf, auch wenn für die Fl.Nrn. 522/2 und 522/5 die Bebauungstiefe vom E. …weg als Erschließungsstraße ermittelt werde und nicht von dem unselbstständigen Stichweg Fl.Nr. 522/4, weise diese lediglich eine Bebauung in zweiter Reihe auf mit einer Bebauungstiefe von nur 52 m. Zudem sei das Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die geplante Wandhöhe von 6 m und einem fehlenden Referenzobjekt im Bereich des E. …wegs zu verneinen. Die Erschließung selbst sei durch die Lage an der M. … Straße gesichert.

13
Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

14
Zur Begründung wurde im Wesentlichen auf die Ausführungen des streitgegenständlichen Bescheids Bezug genommen, die weiter vertieft wurden. Das Vorhaben liege mindestens 60 m von der Erschließungsstraße entfernt. Das Vorbringen, dass die Erschließung über das Grundstück Fl.Nr. 519/3 erfolgen solle, ändere daran nichts. Insoweit werde nur per Dienstbarkeit ein Geh- und Fahrtrecht über private Grundstücke

geregelt, es liege aber keine erschließende öffentliche (oder gewidmete) Straße vor. Eine derart weit hinterliegende Bebauung bestehe in der Umgebung nicht. Auch der Hinweis auf die Bebauung der Grundstücke Fl.Nr. 522/2 und 522/5 führe zu keinem anderen Ergebnis. Diese Grundstücke lägen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32, E. …weg, 1. Änderung, der die Erschließung durch den privaten Weg (Fl.Nr. 522/4) regele. Insoweit stelle für diese Grundstücke der im Bebauungsplan festgesetzte Wohnweg die Erschließungsstraße dar, von der aus die Entfernung der Bebauungstiefe zu bemessen sei. Im Übrigen wäre auch bei Heranziehen des E. …wegs als Erschließungsstraße die Entfernung dieser Gebäude nur bei ca. 40 m. Das Vorhaben füge sich aufgrund seiner Vorbildwirkung z.B. für die Fl.Nrn. 512 und 518 und den nördlichen Bereich der Fl.Nr. 37 auch nicht trotz Rahmenüberschreitung ausnahmsweise in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Eine Berücksichtigung der Reihenhausbebauung auf der westlichen Seite der M. … Straße scheide aus, da die Straße mit einer Breite von 18 m eine trennende Wirkung entfalte.

15
Hierauf nahm der Klägerbevollmächtigte mit Schriftsatz vom .. November 2022 erneut Stellung.

16
Die Kammer hat am 23. Mai 2024 Beweis über die örtlichen Verhältnisse durch Einnahme eines Augenscheins erhoben und anschließend die mündliche Verhandlung durchgeführt. Wegen der beim Augenschein getroffenen Feststellungen und des Verlaufs der mündlichen Verhandlung wird auf die Augenscheins- und Sitzungsniederschrift verwiesen.

17
Im Nachgang zur mündlichen Verhandlung und nach Niederlegung des Tenors bat die Klägerin mit E-Mail vom … Mai 2024 in Hinblick auf die ehemals auf der Fl.Nr. 519 vorhandene Bebauung mit einem Haus, einer Werkstatt und einer Garage darum, die Entscheidung nochmals zu überdenken. Zur ehemals vorhanden Bebauung wurde ein Katasterauszug (Stand 20.1.2021) vorgelegt. Weiter nahm der Klägerbevollmächtigte mit Schreiben vom .. Juni 2024 zum Ortstermin Stellung.

18
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichts- und Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

I.

19
Die zulässige Klage ist unbegründet.

20
Der streitgegenständliche Bescheid ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten, da sie keinen Anspruch auf den begehrten Vorbescheid hat (§ 113 Abs. 5 Satz 1, Abs. 1 Satz 1 VwGO).

21
Das klägerische Begehren wird im wohlverstandenen Interesse der Klägerin dabei dahingehend ausgelegt (§ 88 VwGO), dass sich die Klage auf eine positive Verbescheidung des zuletzt gestellten Vorbescheidsantrags vom 19. Mai 2022 bezieht, welcher am 24. Mai 2022 beim Landratsamt eingegangen ist. Der im Klageantrag wohl irrtümlich noch in Bezug genommene Vorbescheidsantrag vom 17. Februar 2022 bezieht sich auf das ungeteilte Stammgrundstück Fl.Nr. 519, sodass es insoweit bereits an einer ordnungsgemäßen Bezeichnung des Baugrundstücks fehlen würde. Die von der Klägerseite vormals eingereichten Antragsunterlagen wurden dementsprechend als überholt gestempelt, worauf das Landratsamt bereits in der Klageerwiderung hingewiesen hat.

22
Vorliegend fehlt es bereits an einem ordnungsgemäßen Vorbescheidsantrag mit zugehörigen Bauvorlagen (nachfolgend Ziff. 1). Dessen ungeachtet stehen dem streitgegenständlichen Bauvorhaben auch öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegen, die im vereinfachten bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind, Art. 71 Satz 4 i.V.m. Art. 68 Abs. 1 Satz 1, Art. 59 Satz 1 BayBO (nachfolgend Ziff. 2.).

23

1. Ein Anspruch auf Erteilung des begehrten Vorbescheids scheitert hier schon an einem ordnungsgemäßen Vorbescheidsantrag. Ein solcher ist nach Art. 71 Satz 4 i.V.m.

24
Art. 64 BayBO Voraussetzung für die Erteilung eines Vorbescheids und damit auch für die gerichtliche Verpflichtung des Beklagten zur Erteilung des Vorbescheids.

25
Nach Art. 64 Abs. 2 Satz 1 BayBO sind mit dem Bauantrag „alle für die Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen“ einzureichen. Entsprechendes gilt nach Art. 71 Satz 4 BayBO für den Vorbescheidsantrag. Die Einzelheiten, welche Bauvorlagen beizufügen sind, ergeben sich aus der Bauvorlagenverordnung (BauVorlV). Mängel der Bauvorlagen gehen zu Lasten des Bauherrn (st. Rspr., vgl. nur BayVGH, U.v. 26.9.2002 – 26 ZB 99.1925 – juris Rn. 14).

26
Nach § 5 BauVorlV sind im Rahmen des Vorbescheidsverfahrens diejenigen Bauvorlagen vorzulegen, die zur Beurteilung der durch den Vorbescheid zu entscheidenden Fragen des Bauvorhabens erforderlich sind. Vorliegend möchte die Klägerin die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ihres Vorhabens umfassend – einschließlich der bauplanungsrechtlichen Erschließung – geklärt haben (vgl. Bl. 37 d.BA unten), wofür die eingereichten Unterlagen jedoch ungenügend und damit nicht verpflichtungsfähig sind.

27
1.1 Nach § 3 Nr. 6 BauVorlV sind von Bauherrenseite die erforderlichen Angaben über die gesicherte Erschließung hinsichtlich der Versorgung mit Wasser und Energie sowie der Entsorgung von Abwasser und der verkehrsmäßigen Erschließung vorzulegen, soweit das Bauvorhaben nicht an eine öffentliche Wasser- oder Energieversorgung oder eine öffentliche Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen werden kann oder nicht in ausreichender Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt. Daneben muss der Lageplan, soweit dies zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderlich ist, nach § 7 Abs. 3 Nr. 12 BauVorlV die Aufteilung der nicht überbauten Flächen unter Angabe u.a. der Lage und Breite der Zu- und Abfahrten enthalten.

28
Vorliegend hat die Klägerin zwar eine notarielle Urkunde zur Dienstbarkeitsbestellung vorgelegt, der eine Flurkarte (Bl. 48 d.BA) mit dem Eintrag einer von der M. … Straße aus über die Fl.Nrn. 519 bis 519/3 zum Vorhabengrundstück führenden Wegefläche beigefügt war. Der eingereichte Lageplan (Stand 19.5.2022) enthält indes selbst keinerlei Darstellungen zur wegemäßigen Erschließung des in einer Hinterliegersituation gelegenen Vorhabengrundstücks. Die Angaben i.S.d. § 3 Nr. 6 BauVorlV können die erforderliche Darstellung der Lage der Zu- und Abfahrten im Lageplan dabei auch nicht ersetzen. Der Verordnungsgeber zielt mit den Regelungen der Bauvorlagenverordnung und insbesondere den „Muss-Inhalten“ des Lageplans insgesamt auf eine möglichst umfassende und konzentrierte Information des Adressaten der Bauvorlagen über das Bauvorhaben und zwar unabhängig davon, ob und ggf. mit welchem zusätzlichen Aufwand sich dieser die zusätzlichen Informationen auf anderem Wege beschaffen könnte (so auch VG München, U.v. 6.3.2024 – M 9 K 21.6104 – juris Rn. 17 ff. zur fehlenden Flurnummernbezeichnung im Katasterauszug). Erst Recht gilt dies, wenn ein Vorhaben in einer Hinterliegersituation inmitten eines Gebiets realisiert werden soll, das grundsätzlich auf verschiedenen Wegen erschlossen werden könnte – wobei die gewählte Erschließungsstraße auch Auswirkungen auf die Frage des Einfügens im unbeplanten Innenbereich (Bebauungstiefe) zeitigt (dazu noch nachfolgend). Adressaten des Lageplans und Bauzeichnungen sind – anders als etwa bei den sonstigen Nachweisen – nicht nur die Behörde, sondern auch die Nachbarn (vgl. Art. 66 Abs. 1 Satz 1 BayBO). Gerade der Lageplan wird zudem regelmäßig von den Bauaufsichtsbehörden gestempelt und in der Baugenehmigung bzw. dem Vorbescheid in Bezug genommen. Er dient damit maßgeblich dazu, das Bauvorhaben zu umschreiben. Mangels Darstellung zumindest der Lage der Zu- und Abfahrten genügt der eingereichte Lageplan damit nicht den erforderlichen Mindestanforderungen der BauVorlV, sodass es bereits aus diesem Grund an einem ordnungsgemäßen Vorbescheidsantrag fehlt.

29
1.2 Bei Zugrundelegung der von den Beteiligten angenommenen Innenbereichslage (dazu noch nachfolgend) sind die Antragsunterlagen darüber hinaus auch insoweit mangelhaft, als der Lageplan entgegen § 7 Abs. 3 Nr. 4 BauVorlV keinerlei Angaben zu den First- und Außenwandhöhen der

umliegenden Gebäude enthält. Diese Angaben sind jedoch erforderlich, um das von der Klägerseite behauptete Einfügen des abgefragten Einfamilienhauses in die nähere Umgebung i.S.d. § 34 BauGB beurteilen zu können (vgl. hierzu bereits Urteil der Kammer vom 25.5.2023 – M 11 K 20.2519 – n.v.). Wenngleich es für das Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht auf eine zentimetergenaue Einhaltung eines von der Umgebungsbebauung vorgegebenen Rahmens ankommt, ist es dennoch erforderlich, den vorhandenen Rahmen zunächst möglichst exakt zu bestimmen, um auf dieser Grundlage die rechtliche Beurteilung des Einfügens vornehmen zu können. Die Wand- und Firsthöhen zählen dabei ebenso wie die Grundflächen und die Geschossigkeit zu den äußerlich wahrnehmbaren Maßfaktoren, die in einer Gesamtschau den Rahmen für das Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bilden. Anders als die Geschossigkeit lassen sich die Wand- und Firsthöhen indes nicht im Wege des gerichtlichen Augenscheins ermitteln. Angaben zu Wand- und Firsthöhen der Umgebungsbebauung sind daher im Lageplan, soweit das Einfügen in die nähere Umgebung geprüft werden soll, zwingend erforderlich.

30
2. Auch ungeachtet der formalen Mängel des Vorbescheidsantrags erweist sich das Vorhaben als bauplanungsrechtlich unzulässig.

31
2.1 Mangels Entscheidungserheblichkeit kann dabei letztlich dahinstehen, ob sich der nicht im Gebiet eines qualifizierten Bebauungsplans gelegene Standort des Vorhabens – wie von den Beteiligten angenommen – innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB befindet oder aber dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen ist.

32
Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts hängt die Beantwortung der Frage, ob ein Grundstück dem Innen- oder Außenbereich angehört, davon ab, wie weit eine aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsanschauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche selbst diesem Zusammenhang angehört. Die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich lässt sich nicht nach allgemein gültigen, etwa geografisch-mathematischen Maßstäben treffen, sondern nur aufgrund einer umfassenden Würdigung der gesamten örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der optisch wahrnehmbaren topografischen Situation und der Umgebungsbebauung. Am Ortsrand endet der Bebauungszusammenhang – unabhängig vom Verlauf der Grundstücksgrenzen – regelmäßig am letzten Baukörper; örtliche Besonderheiten wie z.B. topographische Verhältnisse, Verkehrswege oder Gewässer können es aber rechtfertigen, dem Bebauungszusammenhang noch Flächen zuzuordnen, die unbebaut sind und trotz des Vorhandenseins von Baulichkeiten sonst nicht zur Prägung der Siedlungsstruktur beitragen. Wenn sich allerdings im Anschluss an eine Bebauung keinerlei Merkmale finden, die eine zum Außenbereich hin abgrenzbare Fläche markieren und diese als noch zum Bebauungszusammenhang gehörig erscheinen lassen, endet der Bebauungszusammenhang mit dem letzten Haus. Die Grenzziehung zwischen Innen- und Außenbereich kann dabei durch Vor- und Rücksprünge gekennzeichnet sein (vgl. zum Ganzen: Söfker/Hellriegel in EZBK, BauGB, Stand Jan. 2024, § 34 Rn. 25 ff. m.w.N. zur Rspr.).

33
Daran gemessen spricht nach den Feststellungen des gerichtlichen Augenscheins vieles dafür, dass der Bereich des bislang unbebauten Vorhabengrundstücks dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen ist. Angesichts der vorhandenen, durchaus weitläufigen Grünflächen, welche sich von dem im Nordosten gelegenen Wäldchen (Fl.Nr. 512) in Richtung Südwesten auf die Fl.Nr. 518 und den nördlichen Teil der Fl.Nr. 37 sowie – unter Berücksichtigung einer nachprägenden Wirkung des vormals vorhandenen Altbestands – auch auf den südöstlichen Bereich der vormals ungeteilten Fl.Nr. 519 erstrecken, überzeugt jedenfalls die ausweislich der Behördenakte (Bl. 19 d.BA) vorgenommene Abgrenzung des Landratsamts nicht. Insbesondere erscheinen die Abstände zwischen den Gebäuden auf den Fl.Nrn. 37, 516/1 und 522/5 als zu groß, um die vom Landratsamt vorgenommene Linienziehung zwischen diesen Gebäuden und die damit einhergehende Aufsplittung der zusammenhängend erscheinenden Grünflächen als teils zum Innen- bzw. teils zum Außenbereich zugehörig zu rechtfertigen. Nach Auffassung der Kammer dürfte der Innenbereich unter Anwendung der o.g. Rechtsgrundsätze vielmehr an der Ostfassade des ursprünglich auf dem Stammgrundstück Fl.Nr. 519 befindlichen Altbestands enden. Der bislang unbebaute Bereich des

Vorhabengrundstücks dürfte damit – auch unter Berücksichtigung des auf dem Grundstück Fl.Nr. 519 vormals vorhandenen Altbestands – dem Außenbereich zuzuordnen sein.

34
2.2 Selbst bei Annahme einer Innenbereichslage besteht kein Anspruch auf den begehrten Vorbescheid, da sich das Vorhaben nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die nähere Umgebung einfügt (Ziff. 2.2.1) und zu städtebaulichen Spannungen führen würde (Ziff. 2.2.2).

35
2.2.1 Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut wird, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

36
Ein Vorhaben fügt sich im Allgemeinen ein, wenn es sich hinsichtlich der vier in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB genannten Kriterien innerhalb des Rahmens hält, der durch die in der Umgebung vorhandene Bebauung gezogen wird. Bei dem Merkmal der überbaubaren Grundstücksfläche, das den Standort des Bauvorhabens betrifft, stellt das Städtebaurecht Anforderungen an die räumliche Lage der Baukörper auf den Grundstücken. Zur Konkretisierung kann auf die Bestimmungen des § 23 BauNVO zurückgegriffen werden (ständ. Rspr., vgl. etwa BVerwG, B.v. 16.6.2009 – 4 B 50.08 – juris). Zu prüfen ist insoweit, ob sich der als Vergleichsmaßstab heranzuziehenden Umgebungsbebauung Beschränkungen in Form faktischer Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO) und/ oder Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) oder auch in Hinblick auf die Bebauungstiefe (§ 23 Abs. 4 BauNVO) entnehmen lassen, die bei der Realisierung eines hinzutretenden Bauvorhabens beachtet werden müssen. Die Bebauungstiefe ist dabei grundsätzlich von der gewählten Erschließungsstraße her zu beurteilen (vgl. zum Ganzen auch: Söfker in EZBK, BauGB, 153. EL Jan. 2024, § 34 Rn. 47 m.w.N. zur Rspr.).

37
Die maßgebliche nähere Umgebung bestimmt sich nach den umliegenden Grundstücken, auf die sich die Ausführung des Vorhabens auswirken kann und die ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägen oder beeinflussen. Die Grenzen sind nicht schematisch, sondern nach der jeweiligen städtebaulichen Situation zu beurteilen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist (vgl. BVerwG, B.v. 28.8.2003 – 4 B 74.03 – juris Rn. 2; BayVGH, B.v. 30.1.2013 – 2 ZB 12.198 – juris Rn. 3). Bei einem inmitten eines Wohngebiets gelegenen Vorhaben gilt in der Regel als Bereich gegenseitiger Prägung, der die maßgebliche nähere Umgebung eingrenzt, das Straßengeviert und die gegenüberliegende Straßenseite (vgl. BayVGH, B.v. 1.12.2011 – 14 CS 11.2577 – juris Rn. 26; B.v. 27.9.2010 – 2 ZB 08.2775 – juris Rn. 4; U.v. 10.7.1998 – 2 B 96.2819 – juris Rn. 25). Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche ist der maßgebliche Bereich dagegen in der Regel deutlich enger zu ziehen 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. Dies kann dazu führen, dass nur wenige Grundstücke den maßgeblichen Rahmen bilden (vgl. BayVGH, B.v. 12.2.2015 – 2 B 14.2817 – juris Rn 39; U.v. 18.7.2013 – 14 B 11.1238 – juris Rn. 20, B.v. 19.12.2006 – 1 ZB 05.1371 – juris Rn. 16, 19 f. m.w.N.). Entscheidend bleiben in jedem Fall die tatsächlichen Verhältnisse im Einzelfall.

38
Daran gemessen ist vorliegend allenfalls die Bebauung innerhalb des von der M. … Straße, dem E. …weg und der F. …straße begrenzten Gebiets in den Blick zu nehmen, wobei dahinstehen kann, wie weit im Bereich der F. …straße eine wechselseitige Prägung tatsächlich noch angenommen werden kann. Eine gegenseitige Prägung zur Bebauung auf der gegenüberliegenden (westlichen) Seite der M. … Straße konnte die Kammer im Rahmen des Augenscheins jedenfalls nicht feststellen. Neben der trennenden Wirkung der M. … Straße ist eine gegenseitige Prägung eines Bauvorhabens und der Bebauung an der gegenüberliegenden Straßenseite bei sog. Hinterliegergrundstücken regelmäßig nicht anzunehmen (vgl. BayVGH, B.v. 7.12.2015 – 2 ZB 14.1965 – juris). Dies gilt erst recht, wenn der Vorhabenstandort derart weit zurückversetzt wird, wie dies vorliegend der Fall ist. Dass die zwischen der M. … Straße und dem Vorhabengrundstück gelegenen Fl.Nrn. 519 bis 519/3 derzeit unbebaut sind, ist demgegenüber unbeachtlich.

39

Das geplante Einfamilienhaus weist von der M. … Straße (Fl.Nr. 163/14) als geplanter Erschließungsstraße aus bei einer Messung mit dem Lineal anhand der eingereichten Eingabepläne eine Bebauungstiefe von ca. 65 m (südliche Gebäudeecke) auf; selbst bei Außerachtlassen des Gehwegs (Fl.Nr.163/22) verbleibt noch ein Abstand von ca. 63 m. Vergleichbare Bebauungstiefen sind in der näheren Umgebung nicht ersichtlich. Das Gebäude auf der weitläufigen Fl.Nr. 37 weist lediglich eine Bebauungstiefe von max. 47 m auf; nichts anderes ergibt sich in Bezug auf die in zweiter Reihe zum E. …weg errichteten Gebäude auf den Fl.Nrn. 522/2 und 522/5 und zwar auch dann, wenn deren Bebauungstiefe ab dem E. …weg ermittelt und der rückwärtige Anbau des Gebäudes auf der Fl.Nr. 522/2 miteinbezogen wird (Bebauungstiefen von max. 51 m in Bezug auf die Fl.Nr. 522/2 bzw. 53 m in Bezug auf die Fl.Nr. 522/5).

40
2.2.2 Zwar kann sich ausnahmsweise auch ein Vorhaben, das sich nicht in jeder Hinsicht innerhalb des Rahmens hält, noch in seine nähere Umgebung einfügen, wenn es weder selbst noch infolge einer nicht auszuschließenden Vorbildwirkung geeignet ist, bodenrechtlich beachtliche Spannungen zu begründen oder vorhandene Spannungen zu erhöhen (vgl. BVerwG, U.v. 8.12.2016 – 4 C 7.15 – juris Rn. 17). Diese Voraussetzungen sind hier jedoch nicht erfüllt.

41
Eine Bebauungstiefe im beantragten Umfang würde vorliegend ersichtlich bewältigungsbedürftige städtebauliche Spannungen verursachen. Das Vorhaben soll inmitten einer größeren, bislang von Bebauung freigehaltenen Grünfläche realisiert werden. Dem Vorhaben käme damit eine beachtliche Vorbildwirkung für die verbleibenden Freiflächen auf den umliegenden Grundstücken (insbes. Fl.Nr. 518 und nördlicher Teil der Fl.Nr. 37) zu, deren Bebauung – auch in mehreren Reihen – in der Folge kaum noch versagt werden könnte. Eine erhebliche Verdichtung des bisher maßgeblich durch die vorhandenen Freiflächen geprägten Gebiets wäre die Folge, sodass das Vorhaben erkennbar „Unruhe“ in das bestehende Wohnumfeld bringen und damit zu städtebaulichen Spannungen führen würde.

42
Nachdem sich das Vorhaben bereits hinsichtlich des Kriteriums der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in die maßgebliche nähere Umgebung einfügt, kommt es nicht mehr entscheidungserheblich darauf an, ob ein Einfügen – wie von Seiten des Beigeladenen vorgetragen – auch in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung zu verneinen wäre. Wie bereits ausgeführt, fehlt es insoweit allerdings bereits an prüffähigen Bauvorlagen (s.o. Ziff. 1.2).

43
Nach alledem war die Klage abzuweisen.

II.

44
Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Der Beigeladene trägt billigerweise gemäß § 162 Abs. 3 VwGO seine außergerichtlichen Kosten selbst, da er keinen Antrag gestellt und sich damit nicht dem Kostenrisiko des § 154 Abs. 3 VwGO ausgesetzt hat.

III.

45
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.