VG München, Urteil v. 02.10.2024 – M 9 K 23.4698

Titel:

Vorbescheid für Mehrfamilienhäuser – Einfügen nach Maß der baulichen Nutzung

Normenketten:

BauGB § 34 Abs. 1 S. 1

BauvorlV § 7 Abs. 1 S. 3, Abs. 3 Nr. 4

Leitsätze:

1. Ein Vorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es dort Referenzobjekte gibt, die bei einer wertenden Gesamtbetrachtung von Grundfläche, Geschosszahl und Höhe vergleichbar sind. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)

2. Entscheidend dafür, ob sich ein Vorhaben iSd § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB einfügt, ist der optische Eindruck, da die nach außen sicht- und erkennbaren Umstände maßgeblich sind. (Rn. 25) (redaktioneller Leitsatz)

3. Die nähere Umgebung iSd § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB ist der Bereich, auf den sich ein geplantes Vorhaben städtebaulich prägend auswirken wird und von dem aus die vorhandene Bebauung das Baugrundstück prägt, wobei darauf abzustellen ist, was in der Umgebung tatsächlich vorhanden ist. (Rn. 27) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Vorbescheid, Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung, Nähere Umgebung, Vorhaben, Bescheid, Gemarkung, Kostenentscheidung, Innenbereich, Bebauung, Landratsamt, Genehmigung, Mehrheitsbeschluss, Nutzung, Erteilung, Antragstellung, Klage, Sicherheitsleistung, Kosten des Verfahrens, gemeindliches Einvernehmen, baulichen Nutzung, Klageabweisung, Bauplanungsrecht, Maß der baulichen Nutzung, Referenzobjekte, Bauvorlagenverordnung, unbeplanter Innenbereich, Einfügen, Eigenart der näheren Umgebung

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen zu tragen.

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

Tatbestand

1
Der Kläger begehrt die Erteilung eines bauplanungsrechtlichen Vorbescheids für die im Stadtgebiet der Beigeladenen gelegenen Grundstücke FlNrn. 1027 und 1027/2 der Gemarkung T. [alle Grundstücke im Folgenden ebenfalls Gemarkung T.], dessen Erteilung vom Landratsamt ... (im Folgenden: Landratsamt) mit Bescheid vom … August 2023 abgelehnt wurde.

2
Unter dem … Dezember 2022 beantragte der Kläger die Erteilung eines Vorbescheids für das Vorhaben „Errichtung von zwei Mahrfamilienhäusern (und Abbruch des Bestandsgebäudes)“ auf den o.g. Grundstücken. Die beiden Mehrfamilienhäuser sollen jeweils eine minimale Wandhöhe von 8,73 m und eine Grundfläche von ~ 138 m^2 aufweisen. Die gestellten beiden Vorbescheidsfragen lauten laut Vorbscheidsantrag bzw. -bauvorlage: „Wird dem Abbruch des bestehenden Wohngebäudes, Garage und Nebenbau zugestimmt?“ und: „Wird dem Ersatzbau von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 6 Drei-Zimmer Wohnungen und Tiefgarage zugestimmt?“. In der dem Vorbescheidsantrag beigefügten Vorbescheidsbauvorlage sind die beiden Häuser hinsichtlich ihrer Situierung auf dem Grundstück und hinsichtlich ihrer Abmessungen dargestellt. Im Übrigen wird auf den Vorbescheidsantrag samt beigefügter Vorbescheidsbauvorlage Bezug genommen.

3
Mit Mehrheitsbeschluss ihres Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom … Januar 2023 verweigerte die Beigeladene ihr gemeindliches Einvernehmen zu der (maßgeblichen) zweiten Frage. Auf den Beschlussbuchauszug (Bl. 18 und Rückseite sowie Bl. 19 der vorgelegten Behördenakte – BA) sowie auf die gemeindliche Stellungnahme vom 26. Januar 2023 (Bl. 16 bis 17 Rückseite BA) wird Bezug genommen.

4
Mit Schreiben vom ... Februar 2023 forderte das Landratsamt einen Einfügensnachweis vom Kläger, aus dem sich ergibt, dass sich das geplante Bauvorhaben hinsichtlich seiner Wandhöhe und Grundfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Hierauf übersandte der Planer des Klägers als Anlage zu einer E-Mail vom … Februar 2023 Unterlagen, aus denen sich jedoch jedenfalls hinsichtlich der Höhenentwicklung gerade ein Nichteinfügen ergibt (vgl. B. 29 bis 32 BA). Mit Schreiben vom … Februar 2023 hörte das Landratsamt den Kläger zur beabsichtigten Ablehnung des Vorbescheidsantrags an. Daran schloss sich weitere Korrespondenz zwischen Kläger und Landratsamt an. Auf die entsprechenden Schreiben in der Behördenakte (Bl. 38 bis 63 BA) wird Bezug genommen.

5
Mit „Vorbescheid“ vom … August 2023, dem Kläger zugestellt am … August 2023 (Bl. 69 Rückseite BA), lehnte das Landratsamt den Vorbescheidsantrag ab. Zur Begründung wird im Wesentlichen ausgeführt, dass sich das Vorhaben nicht einfüge, weil sich Gebäude mit ähnlichen Ausmaßen in der näheren Umgebung nicht fänden. Die vom Kläger angeführten Referenzobjekte würden allesamt entweder nur eine der von ihm geplanten Maß-Komponenten aufweisen oder sie befänden sich nicht mehr im für das Vorhaben maßgeblichen Umgriff.

6
Mit Schreiben vom 21. September 2023, beim Verwaltungsgericht München eingegangen am 25. September 2023, erhob der Kläger Klage und beantragt,

7
Der Bescheid des Landratsamts ... vom …8.2024 [sic! gemeint ist 2023] mit Aktenzeichen … … .. wird aufgehoben und Genehmigung des Antrags vom …12.2022 [gemeint ist der …12.2022] erteilt.

8
Zur Begründung wird im Wesentlichen ausgeführt, dass sich das Vorhaben auch mit Blick auf das Maß der baulichen Nutzung insbesondere hinsichtlich der Wandhöhe und der Grundfläche einfüge. Hinsichtlich der Vielzahl von Anwesen, die der Kläger als Referenzobjekte für das Einfügen seines Vorhabens geltend macht, wird auf sein Vorbringen Bezug genommen. Auch im Übrigen wird auf das Schreiben des Klägers vom … September 2023 samt Anlagen, auf die E-Mail vom … Januar 2024 samt Anlagen, mit der er seine Klagesschrift samt Anlagen noch einmal übersandte, auf das mit E-Mail vom … Februar 2024 übersandte Scheiben vom … Februar 2024 samt Anlagen und schließlich auf das Schreiben vom … September 2024 samt Anlagen Bezug genommen.

9
Der Beklagte beantragt

10
Klageabweisung.

11
Hinsichtlich der Begründung dieses Antrags wird auf die mit Schreiben der Prozessvertretung vom 8.. Januar 2024 vorgelegte Stellungnahme des Landratsamts vom 31.. Oktober 2023 Bezug genommen

12
Die Beigeladene ließ ebenfalls

13
Klageabweisung

14
beantragen. Auf die Schriftsätze vom 26. Januar 2024 und vom 29. Januar 2024 wird Bezug genommen

15
Mit Beschluss des Gerichts vom 21. Juni 2024 wurde der Rechtsstreit zur Entscheidung auf den Einzelrichter übertragen.

16
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakte, auf die elektronisch vorgelegten Behördenakten samt genehmigter Vorbescheidsbauvorlage, die zusätzlich auch im Original vorgelegt wurde, sowie auf das Protokoll von Augenschein und mündlicher Verhandlung Bezug genommen, § 117 Abs. 3 Satz 2 VwGO.

Entscheidungsgründe

17
Die Klage hat keinen Erfolg.

18
Der Klageantrag wird vom Gericht zweckentsprechend so ausgelegt, dass der Kläger beantragt, den Beklagten unter Aufhebung des Ablehnungsbescheids zu verpflichten, den beantragten Vorbescheid zu erteilen, und zwar bezogen insbesondere auf die zweite Vorbescheidsfrage, da die erste Vorbescheidsfrage bereits unzulässig ist: Der Abbruch des (nicht denkmalgeschützten) Bestandsgebäudes auf dem größeren Vorhabengrundstück FlNr. 1027 ist jedenfalls nicht genehmigungs- oder erlaubnispflichtig (das Landratsamt geht von Art. 57 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BayBO aus, aber selbst wenn das nicht zuträfe, wäre der Abbruch allenfalls anzeigepflichtig, Art. 57 Abs. 5 Satz 2 BayBO), weshalb die erste Vorbescheidsfrage ins Leere geht.

19
Die Klage ist zulässig, aber unbegründet.

20
Die Ablehnung der Erteilung des beantragten Vorbescheids ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten, da der Kläger keinen Anspruch auf die Erteilung des beantragten Vorbescheids hat, § 113 Abs. 5 VwGO, Art. 71 Satz 4 BayBO i.V.m. Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Hs. 1 BayBO. Das Vorhaben ist in Bezug auf die gestellte Vorbescheidsfragestellung bauplanungsrechtlich unzulässig.

I.

21
Das Vorhaben ist entsprechend der Vorbescheidsfragestellung bauplanungsrechtlich unzulässig, da es sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

22
Das Vorbescheidsvorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich und ist hinsichtlich seiner bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB, Abs. 2 Hs. 1 BauGB zu beurteilen. Das Einfügen des Vorbescheidsvorhabens hinsichtlich der Merkmale der Art der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, und der Bauweise ist sowohl zwischen den Beteiligten unstrittig als auch offensichtlich gegeben. Das Vorbescheidsvorhaben fügt sich jedoch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

23
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 <278 f.>; 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 maßstabbildende Wirkung durch ihr gesamtes Erscheinungsbild. Ein Vorhaben fügt sich daher nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es dort Referenzobjekte gibt, die bei einer wertenden Gesamtbetrachtung von Grundfläche, Geschosszahl und Höhe vergleichbar sind. 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 planersetzenden Funktion des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB, eine angemessene Fortentwicklung der Bebauung eines Bereichs zu gewährleisten (BVerwG, U.v. 23.3.1994 – 4 C 18.92 – BVerwGE 95, 277 <278 f.>; U.v. 8.12.2016 – 4 C 7.15 – juris Ls. 2 und Rn. 20).

24
Derartige Referenzobjekte, die dem Vorhaben hinsichtlich aller der genannten Maßbestimmungsfaktoren vergleichbar sind, gibt es in der näheren Umgebung (= i.S.d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB) des Vorhabens nicht. Die vom Kläger genannten Anwesen, die tatsächlich in der im rechtlichen Sinn näheren Umgebung des Vorhabens liegen, sind ihm nicht in allen Maßfaktoren vergleichbar (nachfolgend unter 1.). Die Anwesen dagegen, die alle Maßfaktoren im erforderlichen Umfang aufweisen, liegen nicht mehr in der näheren Umgebung des Vorhabens (nachfolgend unter 2.).

25
1. Sämtliche vom Kläger geltend gemachte Referenzobjekte bzw. auch alle übrigen Anwesen, die in der näheren Umgebung des Vorhabens liegen, vereinen jeweils nicht alle erforderlicnen Maßbestimmungsfaktoren in sich. Das haben die Feststellungen im gerichtlichen Augenschein zweifelsfrei ergeben. Diesbezüglich kommt es nicht nur bzw. nicht letztentscheidend darauf an, dass sich aus den dem Verfahren zu Grunde liegenden Unterlagen, insbesondere aus der Behörden- und Gerichtsakte, ergibt, dass die in der unmittelbaren Umgebung des Vorhabens belegenen, geltend gemachten Referenzobjekte, etwa die Anwesen P. weg 17, 19, 21, 23, 23a, 25, (auch das Bestandgebäude P. weg 27), 29 und Gs. weg 1 u.a., nach den vom Landratsamt jeweils zu Grunde gelegten Wandhöhen und Grundflächen, allesamt keine Referenzobjekte für das Vorhaben im Sinne der oben dargestellten höchstrichterlichen Rechtsprechung sind. Denn gemessene bzw. aus den entsprechenden Baugenehmigungsverfahren entnommene, zentimetergenaue Maßangaben sind letztlich nicht entscheidend für die Bewertung des Einfügens nach dem Maß der baulichen Nutzung, d.h. nach den Maßbestimmungsfaktoren, die dafür kumulativ vorliegen müssen, auch wenn die zentimetergenaue Maßentnahme in der Praxis weit verbreitet ist und fraglos indizielle Bedeutung hat. Letztlich entscheidend ist für die richtig verstandene Bewertung, ob sich ein Vorhaben nach einem Einfügenskriterium wie hier dem Maß der baulichen Nutzung im Sinne des Gesetzes gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB einfügt, aber der optische Eindruck, da für die Bewertung, ob sich ein Vorhaben i.S.v. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB einfügt, die nach außen sicht- und erkennbaren Umstände maßgeblich sind. Nach den Feststellungen des Gerichts im Augenschein, in dem sich das Gericht einen umfassenden Eindruck von all den genannten Anwesen verschafft hat, steht aber fest, dass keines davon ein hinreichendes Referenzobjekt im Sinne der oben dargestellten Maßgaben der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist, da keines die Wandhöhe und die Grundfläche, die das Vorhaben kombiniert in Anspruch nehmen will, „hergibt“.

26
2. Dagegen liegen die vom Kläger geltend gemachten Referenzobjekte, die – zwischen den Beteiligten unstreitig – die erforderlichen Maßbestimmungsfaktoren in Gänze aufweisen, das sind die Anwesen P. weg 4 (auf dem Grundstück Fl.Nr. 451) sowie M....-J. -Str. 35 (auf dem Grundstück Fl.Nr. 439) und daneben noch P. weg 30 (auf dem Grundstück FlNr. 457/2), alle nicht innerhalb des Rahmens, der die nähere Umgebung des Vorhabens i.S.v. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ausmacht.

27
Die nähere Umgebung i.S.d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist der Bereich, auf den sich das geplante Vorhaben städtebaulich prägend auswirken wird und von dem aus die vorhandene Bebauung das Baugrundstück prägt, wobei darauf abzustellen ist, was in der Umgebung tatsächlich vorhanden ist (vgl. BVerwG, B.v. 27.3.2018 – 4 B 60.17 – juris Rn. 7). Wie weit diese gegenseitige Prägung reicht, ist eine Frage des Einzelfalls und für die jeweiligen Einfügenskriterien gesondert zu bestimmen (vgl. BVerwG, B.v. 13.5.2014 – 4 B 38.13 – juris Rn. 7). Im Regelfall wird die nähere Umgebung für die Kriterien des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Fläche enger zu ziehen sein als für die Art der baulichen Nutzung, weil es bei diesen Kriterien maßgeblich auf den optischen Eindruck und damit eine Sichtbeziehung vom bzw. zum Vorhaben ankommt, letztlich entscheidend ist aber immer der jeweils zu beurteilende Einzelfall.

28

Bezogen auf das zwischen den Beteiligten umstrittene Maß der baulichen Nutzung ist maßgebliche nähere Umgebung unter Zugrundelegung der Feststellungen im gerichtlichen Augenschein und des dabei gewonnenen Eindrucks des Gerichts die Häuserzeile nördlich des P. wegs westlich und östlich anschließend an das Vorhabengrundstück, also das Grundstück FlNr. 1027 (Anwesen P. weg 27) selbst sowie westlich davon jedenfalls die Grundstücke FlNrn. 1028/3, 1028/2, 1028/4 (Anwesen P. weg 25, 23 und 23a), östlich und südöstlich vom Vorhabengrundstück die Grundstücke FlNr. 1027/1 (Anwesen Gs. weg 1) und FlNr. 442/3 (Anwesen P. weg 29), außerdem noch auf der gegenüberliegenden Straßenseite des P. wegs das Grundstück FlNr. 452/2 (Anwesen P. weg 22). Inwieweit womöglich noch weiter westlich vom Vorhabengrundstück die Grundstücke P. weg 17 – 21 und 15 und weiter östlich die Anwesen Gs. weg 4 und P. weg 33 und ggf. noch 35 zur insoweit näheren Umgebung gehören, kann offenbleiben, da die dort belegenen Gebäude allesamt keine ausreichenden Referenzobjekte im rechtlichen Sinn für das Vorhaben darstellen.

29
Die Anwesen P. weg 4 (auf dem Grundstück Fl.Nr. 451) sowie M....-J. -Str. 35 (auf dem Grundstück Fl.Nr. 439) und daneben noch P. weg 30 (auf dem Grundstück FlNr. 457/2) gehören dagegen alle nicht zur maßgeblichen näheren Umgebung (i.S.v. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB) des Vorhabengrundstücks bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung.

30
Ausschlaggebend dafür sind nicht nur die erheblichen Entfernungen dieser Grundstücke mit den darauf errichteten Gebäuden zum Vorhabengrundstück (zum Anwesen P. weg 4 auf dem Grundstück Fl.Nr. 451 beträgt die Entfernung, aus den zu Grundegelegten Unterlagen herausgemessen, ~ 250 Meter, zum Anwesen M....-J. -Str. 35 auf dem Grundstück Fl.Nr. 439 etwas mehr als 320 Meter, zum Anwesen P. weg 30 auf dem Grundstück FlNr. 457/2 „nur“ etwas mehr als 70 Meter Luftlinie). Denn entscheidend für die Abgrenzung sind nicht allein geographisch-mathematische Umstände. Vielmehr ist entscheidend, ob wechselweise eine im oben dargestellten Sinne städtebauliche Prägung zueinander besteht.

31
Allerdings ist bezogen auf die beiden Anwesen P. weg 4 und M....-J. -Str. 35 der Beigeladenen, die hauptsächlich mit den Abständen argumentiert, insofern Recht zu geben, als es selten Fälle geben wird, in denen bei derartig extremen Abständen trotzdem noch eine ausreichende Prägung im genannten Sinn vorliegen wird. Ausgeschlossen ist auch das nicht, im hiesigen Fall aber nicht gegeben: Denn nach den Feststellungen im gerichtlichen Augenschein und dem daraus gebildeten Eindruck des Gerichts gehören diese Anwesen unter Zugrundelegunng der oben dargestellten einschlägigen Maßgaben eindeutig nicht mehr zur näheren Umgebung des Vorhabens. Dabei ist nicht nur auf die reine Sichtbeziehung in dem Sinne abzustellen, ob das Referenzobjekt vom Vorhabengrundstück aus (irgendwie noch) zu sehen ist. Vielmehr kommt es darauf an, ob ein optischer Eindruck besteht, der eine gegenseitige Prägung der Grundstücke erkennen lässt. Das ist hier nicht der Fall. Eine irgendwie geartete städtebauliche Beziehung oder gar Prägung dieser beiden Anwesen zum Vorhabengrundstück und umgekehrt ist nicht erkennbar. Vom Vorhabenstandort aus sind beide Anwesen nicht wahrnehmbar, umgekehrt gilt das gleiche. Das gilt auch unter Berücksichtigung des Umstands, dass die verhältnismäßig schmale Talenge des Alpbachtals durchaus optisch so auswirkt, dass die wechselseitigen Prägungen weter reichen können als es den reinen Entfernungen entspricht; auf die beiden Anwesen P. weg 4 und M....-J. -Str. 35 wirkt sich dieser Gesichtspunkt aber nicht mehr aus.

32
Das Anwesen P. weg 35, das deutlich näher am Vorhaben liegt, zählt ebenfalls nicht zur näheren Umgebung des Vorhabens. Entscheidend hierfür ist, dass nach dem Eindruck der Feststellungen im gerichtlichen Augenschein dieses Anwesen, das sowohl auf der anderen Straßenseite (und auch gleichsam auf der „anderen Talseite“) liegt als auch erheblich höher liegt als das Vorhaben und die übrige Bebauung, mit der Bebauung in der geschlossenen Ortslage nicht korrespondiert und gleichsam als Fremdkörper wirkt, der an der näheren Umgebung im (einigermaßen) geschlossenen Siedlungsbereich keinen Anteil hat.

33
Eine Zulassung des Vorhabens trotz seines Nicht-Einfügens in die nähere Umgebung kommt ebenfalls nicht in Betracht, da sich daraus erhebliche bodenrechtliche Spannungen ergeben würden.

II.

34
Unabhängig davon wäre die beantragte Verpflichtung zur Erteilung des beantragten Vorbescheids auch wegen Verstößen gegen die Bauvorlagenverordnung nicht möglich. Die Vorbescheidsvorlage verstößt sowohl gegen § 7 Abs. 3 Nr. 4 BauvorlV (unter Berücksichtigung der hier insbesondere umstrittenen Maßbestimmungsfaktoren sind die dort verlangten Angaben im hiesigen Einzelfall auch nötig) als auch gegen die ausweislich des Wortlauts der Norm und ihrer systematischen Stellung zwingende Vorschrift des § 7 Abs. 1 Satz 3 BauvorlV. Beide Vorschriften sind hier wegen § 5 BauvorlV auch auf den streitgegenständlichen Vorbescheidsantrag anwendbar.

35
Nach alledem wird die Klage abgewiesen. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO sowie aus § 162 Abs. 3 VWGO in Bezug auf die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen, der sich mit ihrer Antragstellung selbst einem Kostenrisiko ausgesetzt hat, weshalb es der Billigkeit entspricht, dass ihre Kosten von dem unterlegenen Kläger erstattet werden (Wertung des § 154 Abs. 3 Hs. 1 VwGO). Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 Abs. 1 und 2 VwGO i.V.m. § 709 ZPO.