VG München, Urteil v. 25.09.2024 – M 9 K 23.72

**Titel:**

## Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung

**Normenkette:**

BauGB § 34 Abs. 1 S. 1, § 36 Abs. 2 S. 1, § 36 Abs. 2 S. 3

**Leitsatz:**

**Entscheidend für die Festlegung der näheren Umgebung ist der optische Eindruck von den örtlichen Verhältnissen. 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. (Rn. 20 – 21) (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

Vorbescheid, Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung, Nähere Umgebung, Vorhaben, Bescheid, Bebauungszusammenhang, Gemarkung, Bebauung, Zulassung, Kostenentscheidung, Nutzung, Vergleich, Klage, Aktenlage, Sicherheitsleistung, Landratsamt, Kosten des Verfahrens, baulichen Nutzung, gemeindliches Einvernehmen, Klageabweisung, Bauplanungsrecht, Referenzobjekt, Optischer Eindruck, Einzelfallbetrachtung, nähere Umgebung, Einfügen, Maß der baulichen Nutzung, Bauvorbescheid

## Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen zu tragen.

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

## Tatbestand

1
Die Klägerin wendet sich gegen einen bauplanungsrechtlichen Vorbescheid für die im Stadtgebiet der Klägerin gelegenen Grundstücke FlNrn. 321/1 und 328/3 der Gemarkung T. [alle Grundstücke im Folgenden ebenfalls Gemarkung T. ], der dem Beigeladenen mit Bescheid des Landratsamts ... (im Folgenden: Landratsamt) vom … November 2022 unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens erteilt wurde.

2
Unter dem … Mai 2021 beantragte der Beigeladene die Erteilung eines Vorbescheids für das Vorhaben „Neubau eines Zweifamilienhauses mit Tiefgarage“ mit der Fragestellung: „Ist das dargestellte Gebäude bauplanungsrechtlich zulässig?“ In den Vorbescheidsbauvorlagen ist das Gebäude mit einer Grundfläche von 13,25 m auf 14,99 m dargestellt, hinsichtlich der Geschossigkeit mit Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss samt Quergiebel sowie einer Tiefgarage mit sechs Stellplätzen und einem oberirdischen Stellplatz. Die Wandhöhe des Hauptgebäudes soll 7,45 m betragen, die Wandhöhen der Quergiebel sollen bei einer Tiefe von 1,80 m südwestlich 6,67 m und südöstlich 7,73 m betragen. Die Grundfläche beträgt 209,42 $m^2$. Im Übrigen wird auf den Vorbescheidsantrag samt beigefügter Bauvorlagen Bezug genommen.

3
Mit Beschluss vom … Juni 2021 erteilte die Klägerin ihr gemeindliches Einvernehmen nicht. Begründung dafür war, dass die Wandhöhe auf dem Nachbargrundstück 7,06 m betrage, das beantragte Gebäude sei mit 7,73 m erheblich höher.

4
Mit Schreiben vom … August 2022 hörte das Landratsamt die Klägerin zur beabsichtigten Ersetzung des verweigerten gemeindlichen Einvernehmens an. Nachdem die Klägerin mitteilte, an der Verweigerung ihres Einvernehmens feszuhalten, erteilte das Landratsamt mit Bescheid vom … November 2022 den

beantragten Vorbescheid. Zur Begründung wird ausgeführt, dass sich das Vorhaben unter anderem wegen der Bezugsfälle E. weg 5 sowie M. Str. 20 in die nähere Umgebung einfüge.

5
Hiergegen ließ die Klägerin Klage erheben und beantragen,

6
den Vorbescheid vom … November 2022 aufzuheben.

7
Zur Begründung wird im Wesentlichen ausgeführt, dass sich das Vorhaben mit Blick auf das Maß der baulichen Nutzung und insbesondere der Höhenentwicklung nicht einfüge. Zu beurteilen sei die nähere Umgebung grundsätzlich an Hand des Straßengevierts und der gegenüberliegenden Straßenseite. Dies zugrunde gelegt, gehöre das Anwesen E. weg 5 nicht mehr zur prägenden näheren Umgebung, da dieses weder im selben Geviert liege noch auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Der Bebauungszusammenhang allein sei nicht relevant. Das entlang der Hauptstraße gelegene Anwesen M. Str. 20 weise eine andere Baustruktur auf als die Hanggrundstücke wie das Vorhaben, es sei insbesondere größer dimensioniert betreffend Grundflächen und Wandhöhen. Mit der talseitigen Wandhöhe von 7,73 m zuzüglich dem 6 m breiten Quergiebel habe das Vorhaben eine massive Erscheinung betreffend die talseitige Höhenentwicklung. Das Nachbaranwesen E. weg 12 weise eine Wandhöhe von 7,06 m auf, das Vorhaben füge sich betreffend der Höhenentwicklung deswegen nicht ein. Im Fall der Zulassung des Vorhabens werde ein Bezugsfall geschaffen und es ergäben sich bodenrechtliche Spannungen.

8
Der Beklagte beantragt

9
Klageabweisung.

10
Der Beigeladene ließ ebenfalls

11
Klageabweisung

12
beantragen und zur Begründung im Wesentlichen ausführen, dass sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfüge. Prägende Umgebung sei vorliegend die Bebauung beidseits des M. -D. -Wegs, östlich der M. Straße und beidseits des E. wegs. Dazu gehöre auch der E. weg 5, FlNr. 330. Der E. weg habe wegen seiner geringen Breite (an der Stelle der größten Ausdehnung 5 m) und seiner geringen Verkehrsbedeutung keine trennende Wirkung. Es komme hinzu, dass vom Vorhabengrundstück zum E. weg 5 eine Sichtbeziehung bestehe. Das Anwesen M. Straße 20 gehöre ebenfalls zur prägenden Bebauung, denn die Bebauungsstruktur sei derart heterogen, dass sich insofern eine Abgrenzung betreffend der prägenden Bereiche nicht ergeben könne. Auch insofern bestehe eine Sichtbeziehung. Die Beurteilung der nach außen erkennbaren Bezugsgrößen (Grundflächen, Höhe, Geschossigkeit) und bei offener Bebauung auch das Verhältnis zur Freifläche der Umgebungsbebauung führe hier dazu, dass das Einfügen zu bejahen sei.

13
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakte, auf die elektronisch vorgelegten Behördenakten samt genehmigter Vorbescheidsvorlagen sowie auf das Protokoll von Augenschein und mündlicher Verhandlung Bezug genommen, § 117 Abs. 3 Satz 2 VwGO.

## Entscheidungsgründe

14
Die Klage hat keinen Erfolg. Sie ist zulässig, aber unbegründet.

15
Der erteilte Vorbescheid ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin daher nicht in ihren Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO, § 36 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 BauGB. Das Vorhaben ist in Bezug auf die gestellte

Vorbescheidsfragestellung bauplanungsrechtlich zulässig. Deswegen und weil auch die verfahrensmäßigen Anforderungen, Art. 67 Abs. 4 BayBO, eingehalten wurden, wurde das nicht erteilte Einvernehmen der Klägerin vom Landratsamt zu Recht ersetzt, § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB, Art, 67 Abs. 1 Satz 1 Hs. 2, Abs. 3 Satz 1 BayBO.

16
Das Vorhaben ist entsprechend der Vorbescheidsfragestellung bauplanungsrechtlich zulässig, insbesondere ist die unter den Beteiligten in erster Linie umstrittene Höhenentwicklung des Vorhabens zulässig, da sich das Vorhaben auch insofern in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB; auch im Übrigen fügt sich das Vorbescheidsvorhaben nach allen dafür maßgeblichen Kriterien ein.

17
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 aber auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das vom Landratsamt herangezogene Referenzobjekt, das Anwesen E. weg 5 auf dem Grundstück FlNr. 330, das wiederum unstreitig die nötige Höhenentwicklung sowie die erforderliche Grundfläche aufweist, gehört nach den Feststellungen des Gerichts zur näheren Umgebung des Vorbescheidsvorhabens.

18
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.

19
Bezogen auf das zwischen den Beteiligten umstrittene Maß der baulichen Nutzung ist die maßgebliche nähere Umgebung nicht nur auf die Grundstücke am M. -D. -Weg unmittelbar um das Vorhabengrundstück herum beschränkt. Vielmehr haben die Feststellungen im gerichtlichen Augenschein ergeben, dass maßgebliche nähere Umgebung des Vorhabens auch noch die Grundstücke auf beiden Seiten des E. wegs sind, jedenfalls aber das Grundstück FlNr. 330 mit dem Anwesen E. weg 5. Dass das zusätzlich auch noch vom Landratsamt als zweites sogenanntes Referenzobjekt herangezogene Anwesen M. Str. 20 auf dem Grundstück FlNr. 320 nicht mehr zur näheren Umgebung zählt, schadet nicht, da das Anwesen E. weg als Referenzobjekt für das allein strittige Maß der baulichen Nutzung ausreicht und es sich bei diesem Anwesen auch nicht um einen sogenannten „Ausreißer“ oder einen „Fremdkörper“ handelt.

20
Entscheidend für diese Festlegung der näheren Umgebung sind die Feststellungen im gerichtlichen Augenschein. Anders als möglicherweise die reine Aktenlage nahelegen würde – da das Anwesen E. weg 5 auf dem Grundstück FlNr. 330 verhältnismäßig weit vom Vorhaben entfernt ist –, ergibt die gebotene Einzelfallbetrachtung unter dem maßgeblichen optischen Eindruck von den örtlichen Verhältnissen, dass sich das Vorhabengrundstück und das Grundstück FlNr. 330 gegenseitig prägen.

21
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. Dass ist hier trotz der Entfernung der Grundstücke bzw. auch konkret des Referenzanwesens E. weg 5 zum Verhabenstandort eindeutig der Fall. Vom Vorhabenstandort aus betrachtet wirkt das Anwesen E. weg 5 bestens sicht- und

wahrnehmbar erheblich auf das Vorhabengrundstück ein und prägt dieses; vom Standort des konkreten Vorbescheidsvorhabens wirkt das Referenzobjekt, wie die gerichtlichen Feststellungen im Augenschein ergeben haben, optisch wesentlich stärker auf das Vorbescheidsvorhaben ein, als es der bloßen, gemessenen Entfernung entsprechen würde. Auch umgekehrt – naturgemäß lässt sich das zwar vom Vorhabengrundstück, das komplett betreten werden konnte, besser feststellen, trotzdem genügt auch die umgekehrte Sichtachse noch für die Beurteilung – prägt das Vorhabengrundstück auch das Referenzgrundstück.

22
Dass die gegenseitige Prägung der Grundstücke in Nord-Süd-Richtung hier weiter reicht, als es ggf. die bloße Aktenlage unter Berücksichtigung der reinen, gemessenen Abstände vermuten lassen würde, wird bei Betrachtung der Topografie und deren unmittelbarem Eindruck im Augenschein bestens nachvollziehbar: Die Grundstücke liegen in Nord-Süd-Richtung in etwa gleich hoch, gleichsam auf einer Ebene, im Vergleich zu den Grundstücken in westlicher Richtung bis zur M. Straße dagegen wesentlich, um ca. zehn Meter, höher. Daher prägen sich die Grundstücke „auf einer Ebene“ in Nord-Süd-Richtung gegenseitig wesentlich „mehr“, als die Grundstücke mit starkem Höhenunterschied zueinander in West-Ost-Richtung. Prägendes Strukturelement für die Wirkungen der Grundstücke aufeinander ist daher in der näheren Umgebung des Vorhabengrundstücks nach dem optischen Eindruck des Gerichts im Augenschein die Anordnung der Grundstücke auf derselben bzw. auf verschiedenen Höhenebenen. Deswegen wird auch das Vorhabengrundstück von dem Referenzobjekt auf dem verhältnismäßig weit entfernten Anwesen E. weg 5 nach diesem Eindruck geprägt, dagegen nicht von dem (aus den dem Augenschein zu Grunde gelegten Unterlagen gemessen) nur etwa halb so weit entfernten Anwesen M. Str. 20. Dass die gegenseitige Prägung in Nord-Süd-Richtung verhältnismäßig weit reicht, wird auch dadurch optisch eindrücklich erfahrbar, dass es sich bei den dazwischenliegenden Erschließungswegen – M. -D. -Weg, E. weg und der die Grundstücke FlNr. 326/1 und 326/2 erschließende Privatweg – um sehr schmale, kaum Begegnungsverkehr zulassende Wege handelt, die optisch nicht geeignet sind, für eine Unterbrechung der sich gegenseitig prägenden Grundstücke in Nord-Süd-Richtung vom M. -D. -Weg am Vorhabengrundstück zum nordwestlich vom E. weg gelegenen Grundstück FlNr. 330 mit dem Anwesen E. weg 5 zu sorgen.

23
In einer Zusammenschau der dargestellten Umstände führen die Feststellungen im gerichtlichen Augenschein daher zum Ergebnis, dass das Anwesen E. weg 5 vom Landratsamt zu Recht als Referenz für das Einfügen des Vorhabens in die Eigenart der näheren Umgebung (auch) nach dem Maß der baulichen Nutzung herangezogen wurde.

24
Der Augenschein hat außerdem ergeben, dass das Grundstück FlNr. 330 mit dem Anwesen E. weg 5 von der Bebauungsstruktur in der näheren Umgebung auch nicht zu einer anderen, vom Vorhaben abgesetzten eigenen Struktur nördlich bzw. nordwestlich des E. wegs gehört. Vielmehr ist dieses Anwesen im Vergleich zu der jeweiligen Bebauung auf den Grundstücken FlNr. 330/9 und 331 erheblich weniger massiv und bleibt hinsichtlich der Höhenentwicklung hinter den Gebäuden auf diesen zuletzt genannten Grundstücken zurück. Daher kann offenbleiben, ob auch noch insbesondere das Anwesen E. weg 3 zur näheren Umgebung gehört, da dieser Umstand wegen der deutlich unterschiedlichen Struktur keine Auswirkung auf das Referenzobjekt E. weg 5 hätte bzw. hat.

25
Letzteres ist schließlich auch kein „Ausreißer“ oder „Fremdkörper“, so dass es jedenfalls als maßstabsbildendes Vorbild für das streitgegenständliche Vorhaben dient. Nicht jedes Gebäude, dass einem Rechtsanwender bei der Rahmenbildung i.S.v. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB auf Grund der damit verbundenen Rechtsfolge unerwünscht erscheint, ist deswegen bereits ein Ausreißer. Im Gegenteil sind hier keine ojektiven Umstände ersichtlich, die dieses Anwesen (ausnahmsweise) zum „Ausreißer“ oder „Fremdkörper“ werden ließe, ersichtlich. Die Zulassung des Vorhabens erzeugt daher auch keine bodenrechtlichen Spannungen.

26
Dagegen überzeugt die Sichtweise der Klage, das Anwesen E. weg 5 gehöre nicht zur näheren Umgebung des Vorhabens, weil dazu nur das „Geviert und die gegenüberliegende Straßenseite“ soll gehören können, nicht. Unabhängig davon, dass es hier bereits kein regelgerechtes Geviert gibt, da der M. -D. -Weg nicht bis

zur Bahnlinie nach Nordosten abschließt, handelt es sich hierbei nicht um ein unumstößliches Prinzip, sondern um eine regelhafte Wirkungsweise, die in der Vielzahl der denkbaren Fälle durchaus häufig wird Platz greifen können, die aber nicht davon entbindet, den je zu entscheidenden Einzelfall zu würdigen. Dessen Besonderheiten unter Berücksichtigung des Eindrucks im gerichtlichen Augenschein bringen es mit sich, dass hier nicht schematisch (nur) auf ein Straßengeviert und auf die dem Vorhaben gegenüberliegende Straßenseite abzustellen ist, sondern unter Berücksichtigung der oben ausführlich dargestellten Besonderheiten auch das außerhalb dieses engen Bereichs gelegene Bezugsgrundstück noch zur näheren Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB zählt.

27
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 des Beigeladenen, der sich mit seiner Antragstellung selbst einem Kostenrisiko ausgesetzt hat, weshalb es der Billigkeit entspricht, dass seine Kosten von der unterlegenen Klägerin 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.