

Titel:

Bauvorbescheid im Innenbereich und Voraussetzungen des Vorliegens eines Bebauungszusammenhangs

Normenketten:

BauGB § 34 Abs. 1 S. 1

BayBO Art. 68 Abs. 1 S. 1 Hs. 1, Art. 71 S. 4

Leitsätze:

1. Für das Bestehen eines Bebauungszusammenhangs ist ausschlaggebend, inwieweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche (noch) diesem Zusammenhang angehört. Der Bebauungszusammenhang endet regelmäßig am letzten Baukörper. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)
2. Örtliche Besonderheiten können es im Einzelfall aber ausnahmsweise rechtfertigen, ihm noch bis zu einem Gelände Hindernis, einer Erhebung oder einem Einschnitt ein oder mehrere Grundstücke zuzuordnen, die entweder unbebaut sind oder trotz des Vorhandenseins von Baulichkeiten sonst nicht zur Prägung der Siedlungsstruktur beitragen. Maßgeblich ist dabei, ob diese besonderen topografischen oder geografischen Umstände den Eindruck der Geschlossenheit bzw. Zugehörigkeit einer Fläche zum Bebauungszusammenhang vermitteln. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)
3. Ebenso wie ein Bebauungszusammenhang nicht unmittelbar mit dem letzten Baukörper zu enden braucht, verbietet sich umgekehrt die Annahme, dass notwendigerweise jedes Grundstück in seinem gesamten Umfang vom Zusammenhang erfasst wird. Wie weit der Bebauungszusammenhang im Einzelfall reicht, kann stets nur das Ergebnis einer Bewertung des konkreten Sachverhalts sein. Maßgeblich ist grundsätzlich die tatsächlich vorhandene Bebauung. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Abgrenzung Innenbereich, Außenbereich, Sogenannter Außenbereich im Innenbereich (hier verneint), Bebauungsplan, Bebauung, Vorhaben, Bescheid, Gemarkung, Vorbescheid, Innenbereich, Umgebungsbebauung, Aufhebung, Verfahren, Bebauungszusammenhang, Landratsamt, Gesamteindruck, Erteilung, Kosten des Verfahrens, Zeitpunkt des Erlasses, Art der baulichen Nutzung, Vorbescheidsverfahren, Baulücke, Städtebauliche Entwicklung, Bauplanungsrecht, Bauvorbescheid, Zugehörigkeit, letzter Baukörper

Tenor

I. Das Verfahren wird eingestellt, soweit die Hauptbeteiligten das Verfahren übereinstimmend für erledigt erklärt haben.

Der Beklagte wird unter Aufhebung des Bescheids des Landratsamts M. vom 13. April 2023 verpflichtet, den verbliebenen Teil des Vorbescheidsantrags vom 7. November 2022, d.h. die Vorbescheidsfragen 1 und 3, positiv zu beantworten.

II. Die Kosten des Verfahrens werden gegeneinander aufgehoben. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

Tatbestand

1

Die Kläger begehren als Miteigentümer die Erteilung eines bauplanungsrechtlichen Vorbescheids für das im Stadtgebiet der Beigeladenen gelegene Grundstück FINrn. 1203 der Gemarkung ... [alle Grundstücke im Folgenden ebenfalls Gemarkung ...], dessen Erteilung vom Landratsamt M. (im Folgenden: Landratsamt) mit Bescheid vom 13. April 2023 abgelehnt wurde.

2

Unter dem 7. November 2022 beantragten die Kläger die Erteilung eines Vorbescheids für das Vorhaben „Neubau von einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage (Haus 1), Neubau eines Wohnhauses mit Personalwohnungen (Haus 2) und Neubau eines Wohnhauses (Haus 3)“ auf dem o.g. Grundstück, das nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt. Die gestellten vier Vorbescheidsfragen lauteten laut Vorbescheidsantrag: „1. Ist das Bauvorhaben nach der Art der baulichen Nutzung nach Bauplanungsrecht zulässig? 2. Ist das Bauvorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung nach Bauplanungsrecht zulässig? 3. Ist das Bauvorhaben nach der überbaubaren Grundstücksfläche nach Bauplanungsrecht zulässig? und 4. Ist das Bauvorhaben denkmalrechtlich zulässig?“ In der dem Vorbescheidsantrag beigefügten Vorbescheidsbauvorlage sind die Häuser hinsichtlich ihrer Situierung auf dem Grundstück und hinsichtlich ihrer Abmessungen dargestellt, ebenso der Standort der Stellplätze. Die Anzahl der Wohneinheiten (insgesamt 13) ergibt sich aus den dem Vorbescheidsantrag beigefügten Unterlagen, insbesondere aus dem Schreiben des Planers der Kläger vom 14. November 2022. Im Übrigen wird auf den Vorbescheidsantrag samt beigefügter Vorbescheidsbauvorlage Bezug genommen.

3

Mit Beschluss ihres Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 21. November 2022 beantwortete die Beigeladene die Fragen 1 bis 3 dahingehend, dass das gesamte Gelände dem Außenbereich zugerechnet und als nicht bebaubar angesehen werde, weshalb „die“ beantragten Vorhaben bauplanungsrechtlich nicht zulässig seien. Zu Frage 4 wurde festgestellt, dass die denkmalschutzrechtliche Würdigung Aufgabe der unteren Denkmalschutzbehörde und des Landesamts für Denkmalpflege sei. Auf den Beschlussbuchauszug (Bl. 25 und Rückseite sowie Bl. 26 der vorgelegten Behördenakte – BA) sowie auf die gemeindliche Stellungnahme vom 24. November 2022 (Bl. 23 bis 24 Rückseite BA) wird im Übrigen Bezug genommen.

4

Mit Schreiben vom 4. Januar 2023 hörte das Landratsamt die Kläger zur beabsichtigten Ablehnung des Vorbescheidsantrags an.

5

Mit „Vorbescheid“ vom 13. April 2023, dem Klägerbevollmächtigten zugegangen am 25. April 2023 (Bl. 42 Rückseite BA), lehnte das Landratsamt den Vorbescheidsantrag ab. Zur Begründung wird im Wesentlichen ohne Beantwortung der gestellten Vorbescheidsfragen ausgeführt, dass der südliche Teil des Baugrundstücks, auf dem die Häuser entstehen sollen, nicht Teil des Bebauungszusammenhangs sei, sondern im Außenbereich liege. Für die Annahme eines Bebauungszusammenhangs i.S.d. § 34 BauGB reiche es nicht aus, dass das Vorhabengrundstück von einer zusammenhängenden bebauung umgeben sei. Die von den Bauherrn vorgesehene Fläche von ca. 3000 qm weise zwischen den Gebäuden S. ...straße 69 und S. ...straße 77 einen Abstand von ca. 126 m auf. Auch auf dem Nachbargrundstück FINr. 1204 sei momentan der komplette südliche Grundstücksteil unbebaut und als Außenbereichsfläche anzusehen. Die Situation der umgebenden Bebauung könne auch nicht mehr als „aufgelockerte Bebauung“ angesehen werden. Bei der Größe der noch freien Grundstücksfläche sei zur Bebauung ein Bebauungsplan erforderlich. Daher sei das Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen und nach dieser Vorschrift unzulässig, da dem Vorhaben öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB „entgegenstünden“. Das Vorhaben widerspreche den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Beigeladenen, in dem die betreffende Fläche als Grünfläche dargestellt sei.

6

Mit Schreiben ihres Bevollmächtigten vom 15. Mai 2023, beim Verwaltungsgericht München eingegangen am selben Tag, ließen zunächst die Kläger zu 1. bis 7. Klage erheben. Mit weiterem Schriftsatz ebenfalls vom 15. Mai 2023 wurde außerdem noch für die Klägerin zu 8. Klage erhoben. Es erfolgte zunächst weder eine Antragstellung noch eine Begründung der Klage.

7

Mit Beschluss des Gerichts vom 22. Mai 2023 wurde die Stadt ... zum Verfahren beigeladen.

8

Mit Schriftsatz des Klägerbevollmächtigten vom 30. April 2024 wurde die Klage begründet. Hinsichtlich der Begründung wird auf den Schriftsatz Bezug genommen. Die Kläger beantragten zuletzt,

9

Unter Aufhebung des Ablehnungsbescheides des Beklagten vom 13. April 2023 – soweit er sich nicht erledigt hat – wird der Beklagte verpflichtet, den nicht erledigten Teil des Vorbescheidsantrags vom 7. November 2022, das heißt die Fragen Nrn. 1 und 3, positiv zu beantworten.

10

Der Beklagte beantragt

11

Klageabweisung.

12

Eine schriftliche Begründung dieses Antrags erfolgte nicht.

13

Die Beigeladene ließ ebenfalls

14

Klageabweisung

15

beantragen. Eine Begründung hierfür erfolgte trotz entsprechender Ankündigung im Schriftsatz vom 18. Juli 2023 auch nach Eingang der Klagebegründung nicht.

16

Mit Beschluss des Gerichts vom 5. August 2024 wurde der Rechtsstreit zur Entscheidung auf den Einzelrichter übertragen.

17

Das Gericht hat am 23. Oktober 2024 Beweis erhoben über die örtlichen Verhältnisse durch Einnahme eines Augenscheins. Wegen der bei dem Augenschein getroffenen Feststellungen wird auf das Protokoll Bezug genommen.

18

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakte, auf die elektronisch vorgelegten Behördenakten samt eingereichter 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

19

Soweit die Hauptbeteiligten das Verfahren für erledigt erklärt haben (hinsichtlich der Vorbescheidsfragen 2 und 4, siehe das Sitzungsprotokoll) wird das Verfahren in entsprechender Anwendung von § 92 Abs. 3 Satz 1 VwGO eingestellt, was auch im Urteil geschehen darf (BVerwG,). Soweit über die Klage streitig zu entscheiden ist (hinsichtlich der Vorbescheidsfragen 1 und 3), hat sie Erfolg. Insoweit ist die Klage zulässig und begründet. Die Kläger haben insoweit einen Anspruch auf Erteilung des Vorbescheids gemäß Art. 71 Satz 4 i.V.m. Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Hs. 1 BayBO, d.h. auf positive Beantwortung der Vorbescheidsfragen 1 und 3.

20

Dabei gilt hinsichtlich beider noch verbliebener Vorbescheidsfragen, dass diese letztlich deswegen zu bejahen sind, weil das Vorbescheidsvorhaben im bauplanungsrechtlichen Innenbereich i.S.v. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB, liegt. Das zugrundegelegt, ist sowohl die Frage 1 als auch die Frage 3 positiv zu beantworten.

21

Der bzw. die konkreten Standorte des Vorbescheidsvorhabens liegen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S.v. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB und nicht im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.

22

Die Kriterien für die Abgrenzung des Bebauungszusammenhangs im Sinn von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB zum Außenbereich (§ 35 BauGB) sind obergerichtlich geklärt. Danach ist für das Bestehen eines

Bebauungszusammenhang ausschlaggebend, inwieweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche (noch) diesem Zusammenhang angehört. Der Bebauungszusammenhang endet regelmäßig am letzten Baukörper. Örtliche Besonderheiten können es im Einzelfall aber ausnahmsweise rechtfertigen, ihm noch bis zu einem Geländehindernis, einer Erhebung oder einem Einschnitt ein oder mehrere Grundstücke zuzuordnen, die entweder unbebaut sind oder trotz des Vorhandenseins von Baulichkeiten sonst nicht zur Prägung der Siedlungsstruktur beitragen. Maßgeblich ist dabei, ob diese besonderen topografischen oder geografischen Umstände den Eindruck der Geschlossenheit bzw. Zugehörigkeit einer Fläche zum Bebauungszusammenhang vermitteln. Ebenso wie ein Bebauungszusammenhang nicht unmittelbar mit dem letzten Baukörper zu enden braucht, verbietet sich umgekehrt die Annahme, dass notwendigerweise jedes Grundstück in seinem gesamten Umfang vom Zusammenhang erfasst wird. Wie weit der Bebauungszusammenhang im Einzelfall reicht, kann stets nur das Ergebnis einer Bewertung des konkreten Sachverhalts sein (vgl. BVerwG, B.v. 8.12.2015 – 4 B 28.15 – juris Rn. 6). Maßgeblich ist grundsätzlich die tatsächlich vorhandene Bebauung.

23

Wesentliche Kriterien sind zunächst neben der absoluten Größe des Grundstücks der Grundstückszuschnitt und die Struktur der Umgebungsbebauung. Dabei hat die absolute Größe der zwischen angrenzender Bebauung liegenden Fläche allenfalls eine indizielle Aussage bezüglich der Zugehörigkeit unbebauter Grundstücke zum nicht überplanten Innenbereich oder zum Außenbereich. Es kommt wesentlich darauf an, wie sich die in Rede stehende Freifläche im Verhältnis zu den umliegenden Gebäuden darstellt.

24

In Fällen, in denen die Aufeinanderfolge von baulichen Anlagen wie hier durch Baulücken, durch größere freie Flächen oder auch durch Bebauung, deren maßstabsbildende Kraft zweifelhaft ist, durchbrochen ist, ist ausschlaggebend, inwieweit die aufeinander folgende Bebauung noch den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt (BVerwG, U.v. 6. 12. 1967 – IV C 94.66 –, BVerwGE 28, 268). Dabei können je nach den Umständen im zu entscheidenden Einzelfall auch größere Freiflächen unbeachtlich sein, d.h. diese heben einen bestehenden Bebauungszusammenhang nicht auf. So kann es für einen Bebauungszusammenhang ausreichen, wenn eine Baulücke bestimmter Größe zwischen großzügig bemessenen, mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken liegt, während bei einer eng aneinander gereihten Bebauung eine vergleichbar große Lücke den Bebauungszusammenhang unterbricht, weil sich eine Neubebauung nicht mehr als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung darstellen würde. In der Regel liegt lediglich eine Baulücke und keine Unterbrechung oder Beendigung des Bebauungszusammenhangs vor, wenn eine noch nicht bebaute Fläche (nur) so groß ist, dass sie lediglich eines oder einige wenige solcher Vorhaben aufnehmen kann, die sich auf den Nachbargrundstücken bereits befinden (vgl. etwa BVerwG, U.v. 29. 5. 1981 – 4 C 34.78 –, BVerwGE 62, 250 (251); VGH Mannheim, U.v. 18. 1. 2001 – 8 S 600/09 –, NVwZ-RR 2011, 393). Allerdings ist die Zahl der Bauplätze für sich genommen nicht ausschlaggebend (BVerwG, B.v. 30. 8. 2019 – 4 B 8.19 –, ZfBR 2019, 796 Rn. 8; siehe auch VGH Mannheim, U.v. 5. 8. 2014 – 3 S 1673/12 –, NVwZ-RR 2014, 931). Eine von Bebauung umgebene unbebaute innerörtliche Fläche liegt jedoch dann nicht mehr innerhalb des Bebauungszusammenhangs, wenn sie so groß ist, dass sich ihre Bebauung nicht (mehr) als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt. Als Überlegung, um herauszufinden, wann das nicht mehr der Fall ist, wird vielfach darauf abgestellt, ob eine Freifläche nach Lage, Größe und Zuschnitt Gegenstand einer von der Umgebung unabhängigen geordneten städtebaulichen Entwicklung und Beplanung sein kann (BVerwG, U.v. 1. 12. 1972 – IV C 6.71 –, BVerwGE 41, 227; U.v. 17. 2. 1984 – 4 C 55.81 –, NJW 1984, 1576; B.v. 15. 9. 2005 – 4 BN 37.05 –, ZfBR 2006, 54). Die Formulierung vom „Außenbereich im Innenbereich“ oder gar die „Außenbereichsinsel im Innenbereich“ ist dabei jedoch kein eigenständiger Rechtsbegriff neben den §§ 34 und 35 BauGB, sondern beschreibt lediglich begrifflich eine bestimmte Fallkonstellation. Dabei ist anerkannt, dass (unbebaute) Grundstücksflächen rundherum von Bebauung umgeben sind, nicht zwangsläufig dazu führt, dieselben als dem unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB zugehörig zu werten. Bei entsprechender Größe und Erscheinungsform kann die unbebaute Fläche vielmehr auch als sogenannter Außenbereich im Innenbereich anzusehen sein (vgl. BVerwG, U.v. 17.2.1984 – 4 C 55.81 –, juris Rn. 13 und U.v. 1.12.1972 – 4 C 6.71 –, juris Rn. 21 f.). Ab welcher Größe eine solche „Außenbereichsinsel“ im Innenbereich anzunehmen ist, lässt sich nach allgemeiner Auffassung nicht abstrakt festlegen bzw. mit allgemein gültigen Zahlen angeben (vgl. statt aller OVG Schleswig, U.v. 4.12.1996 – 1 L 264/95 –, juris Rn. 33). Maßgebend ist, ob das in Rede stehende (unbebaute) Grundstück

bzw. genauer gesagt der für eine Bebauung beantragte Grundstücksteil trotz seiner Größe noch an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit des umgebenden Bebauungszusammenhangs teilnimmt. Eine ringsum von Bebauung umgebene Freifläche, die so groß ist, dass sich ihre Bebauung nicht mehr als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt und die deshalb nicht als Baulücke erscheint, liegt nicht innerhalb eines Bebauungszusammenhangs im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB; sie ist bebauungsrechtlich Außenbereich (BVerwG, B.v. 15.9.2005 – 4 BN 37.05 –, juris Rn. 3). In einem solchen Fall wäre für die Anwendung des § 34 BauGB als Planersatz nicht mehr gewährleistet, dass sich aus dem tatsächlich Vorhandenen optisch Wahrnehmbaren ein hinreichend verlässlicher Maßstab dafür gewinnen lässt, ob sich eine weitere Bebauung einfügt. Dagegen ist eine Freifläche, deren Bebauung sich trotz einer gewissen Größe noch als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt und die deshalb als Baulücke erscheint, i.S.v. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB Teil des bestehenden Bebauungszusammenhangs der ringsherum vorhandenen Gebäude und somit Teil des unbeplanten Innenbereichs. Für die Entscheidung der Frage, ob sich eine beabsichtigte zukünftige Bebauung noch als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt oder genauer gesagt darstellt, ist, wie es auch sonst für jede Bebauung im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist, maßgeblich, ob sie geeignet ist, einem Gebiet im Sinne einer nach der Siedlungsstruktur angemessenen Fortentwicklung ein bestimmtes städtebauliches Gepräge zu verleihen oder nicht (BVerwG, B.v. 2.8.2023 – 4 B 9. 23 – juris Rn. 6; B.v. 30.9.2019 – 4 B 8.19 – ZfBR 2019, 796 Rn. 13; B.v. 27.3.2018 – 4 B 4.18 – juris Rn. 8; B. v. 5.4.2017 – 4 B 46.16 – ZfBR 2017, 471 Rn. 9). Maßgeblich für die Beurteilung, ob das im je zu entscheidenden Verwaltungsstreitverfahren der Fall ist, sind dabei immer die Umstände des jeweiligen Einzelfalls jenseits einer bloß schematischen Anwendung der diversen, oben ausführlich dargestellten Hilfskriterien bzw. -überlegungen.

25

Unter Zugrundelegung der dargestellten Maßgaben und unter Berücksichtigung des Eindrucks des Gerichts von den Feststellungen im gerichtlichen Augenschein stellt sich der Grundstücksteil des klägerischen Grundstücks, auf dem das streitgegenständliche Vorbescheidsvorhaben beabsichtigt ist, als Teil des umliegenden Bebauungszusammenhangs dar; das Vorbescheidsvorhaben ist damit bodenrechtlich nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB (und hinsichtlich der mit der Frage 1 abgefragten Art der baulichen Nutzung ggfs. nach § 34 Abs. 2 Hs. 1 BauGB, dazu noch sogleich unten) zu beurteilen.

26

Der Umstand allein, dass an das Vorhabengrundstück bzw. genauer gesagt, an den Grundstücksteil, auf dem unter Zugrundelegung der mit dem Vorbescheidsantrag eingereichten Vorbescheidsvorlage das Vorbescheidsvorhaben zur Genehmigung gestellt ist – bei der Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich kommt den Grundstücks- und Parzellengrenzen keine entscheidende Bedeutung zu –, mit Ausnahme des Teils der südwestlichen Grundstücksgrenze, die an die S. ...straße angrenzt, nach allen Himmelsrichtungen Grundstücke angrenzen, die mit maßstabsgebenden Gebäuden bebaut sind und darüber hinaus auch auf dem Vorhabengrundstück selbst in dessen nordöstlichem Teil mit dem Landhaus ... ein nicht dem Außenbereich zuzuordnendes Bestandswohnhaus steht, ist hierfür allein allerdings noch nicht ausreichend.

27

Der Grundstücksteil, für den der streitgegenständliche Vorbescheid beantragt ist, weist eine Flächengröße (gemessen aus den dem Augenschein zu Grunde gelegten Unterlagen bzw. abgegriffen aus den Darstellungen im BayernAtlasplus) von etwas unter 3000 Quadratmetern auf. Diesbezüglich ist auch die vom Landratsamt getroffene Annahme einer Fläche von „ca. 3000 Quadratmetern“ (vgl. S. 3 Mitte des Bescheids vom 13.4.2023) korrekt. Dabei handelt es sich um eine Flächengröße, bei der nach den in der Rechtsprechung bei der Konstellation einer unbebauten Fläche, die von Bebauung umgeben ist, kursierenden „Faustformeln“ bzw. Hilfskriterien grundsätzlich abstrakt sowohl die Annahme der bodenrechtlichen Zuordnung zum unbeplanten Innenbereich als auch zum bauplanungsrechtlichen Außenbereich möglich erscheint. Das zeigt, dass es nicht entscheidend auf ein bloßes „Hantieren“ mit diesen Hilfskriterien ankommt, sondern auf eine Auseinandersetzung mit den jeweiligen Gegebenheiten und Umständen des Einzelfalls und deren Bewertung unter Berücksichtigung der oben ausführlich dargestellten Maßgaben.

28

Hier sprechen die Umstände des Einzelfalls nach dem Eindruck des Gerichts im Augenschein insbesondere wegen der konkreten Umgebungsbebauung und deren Struktur durchgreifend für eine Zuordnung des streitgegenständlichen Grundstücksteils zum unbeplanten Innenbereich:

29

Mag es zum Zeitpunkt des Erlasses des Ablehnungsbescheids noch zutreffend gewesen sein, hinsichtlich des von Bebauung „freigelassenen Flächenabstands“ auf dem Vorhabengrundstück bei einer Betrachtung der benachbarten Bebauung von der S. ...straße aus auf die ca. 125 Meter Entfernung zwischen den Anwesen S. ...str. 69 und 77 abzustellen, stellt sich die bauliche Situation insbesondere wegen der mittlerweile weit fortgeschrittenen Errichtung der drei großen Gebäude (2 Klinikgebäude, 1 ebenso großes Gebäude mit Personalwohnungen) auf den Grundstücken FINr. 1204 und 1204/1 anders dar. Der Umstand, dass diese Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen, hat hier keine Bedeutung, da das für den Bebauungszusammenhang nicht relevant ist. Diesbezüglich haben die entsprechenden Feststellungen im gerichtlichen Augenschein den Eindruck ergeben, dass von den zum Zeitpunkt des Augenscheins zwei vollständig errichteten Gebäuden und dem weiteren fast fertig errichteten Rohbaugebäude insbesondere wegen deren erheblicher Größe eine beachtliche, die Bebauungsfrage prägende Wirkung auf den streitigen Grundstücksteil der Kläger ausgeht. Insofern ist die von der S. ...straße aus betrachtet unbebaute „freie Fläche“ zwischen den dem Vorhabengrundstücksteil nordwestlich und südlich/südöstlich nächsten Bebauungen (gemessen vom Gebäude S. ...str. 69 bis zum südwestlichen, nahezu fertigen Gebäude Personalwohnungen auf dem Grundstück FINr. 1204/1) „nur“ noch knapp unter 80 Meter. Betrachtet man darüber hinaus noch das von der Beigeladenenvertreterin als Nebengebäude bezeichnete Gebäude (vgl. hierzu das Sitzungsprotokoll S. 6, zweiter Absatz) auf dem Grundstück FINr. 1204 nahe der Grenze zum klägerischen Grundstück FINr. 1203, das sich tatsächlich auf Grund seiner ebenfalls nicht unerheblichen Größe augenscheinlich nicht als bloßes, unmaßgebliches Nebengebäude darstellt, beträgt der Abstand nur noch knapp 60 Meter.

30

Auch diese Maße sind aber noch nicht entscheidend – wenn auch angesichts der großzügigen Struktur der Umgebungsbebauung ein gewichtiges Indiz für die Annahme eines bestehenden, den hier relevanten Teil des klägerischen Grundstücks einschließenden Bebauungszusammenhangs –, ebenso wenig wie der Umstand, wie die Beigeladene früher (vgl. hierzu die früheren Gremiums-Behandlungen eines Vorgängerantrags, die sich in der Behördenakte nach Bl. 43 BA und den darauf folgenden unnummerierten Blättern finden, dort, wo eine erneute Nummerierung wieder als Bl. 1 anfängt) Bauwünsche auf dem klägerischen Grundstück hat beurteilen lassen, etwa in der Sitzung des Bau-, Verkehr- und Umweltausschusses vom 19. März 2018.

31

Entscheidend ist vielmehr der Gesamteindruck von der Umgebungsbebauung und deren Struktur. Dieser hat nach den Feststellungen des gerichtlichen Augenscheins ergeben, dass jenseits bloßer Messungen der strittige Grundstücksteil des Vorhabens von der Umgebungsbebauung auf allen umliegenden Grundstücken, nicht nur den Grundstücken FINr. 1204 und 1204/1, sondern auch von den Bebauungen auf den Grundstücken FINr. 1197, auf dem Vorhabengrundstück selbst und auch auf dem Grundstück FINr. 1200 maßgeblich geprägt wird. Insbesondere die Geschosswohnungsbauten auf dem letztgenannten Grundstück prägen auf der Grundlage der Feststellungen im gerichtlichen Augenschein und angesichts der Struktur dieser massiven Bebauung trotz der Entfernung das Vorhaben noch erheblich. Inwieweit noch weitergehende Prägungen bestehen, kann dabei offen bleiben, da die aufgeführten ausreichen, um den Eindruck einer geschlossenen Bebauung, die den strittigen Vorhabensgrundstücksteil mit einschließt, entstehen zu lassen. Dazu trägt auch maßgeblich die Struktur der umliegenden Bebauung bei. Dabei handelt es sich überwiegend, insbesondere bei den Bebauungen auf den Grundstücken FINr. 1204 und 1204/1 und 1200, um sehr große Baukörper auf großen Grundstücken, was sich auf die insofern gut vergleichbare Situation auf dem Grundstück der Kläger organisch übertragen lässt. Auch der Umstand, dass die beabsichtigte Bebauung auf dem Vorhabengrundstücksteil nicht so weit von der S. ...straße entfernt ist, wie die Bebauung auf den Grundstücken FINr. 1204 und 1204/1, tut dem keinen Abbruch. Im Gegenteil ergibt sich aus der Umgebungsbebauung vielmehr, dass außer auf diesen beiden Grundstücken (und bisher auf dem Vorhabengrundstück) bei allen anderen an die S. ...straße angrenzenden Grundstücken wesentlich näher an diese Straße gebaut wurde, so dass sich eher die Frage stellte, ob nicht die Bebauung auf den Grundstücken FINr. 1204 und 1204/1 bei einer Gesamtbetrachtung die Ausnahme

darstellt und womöglich das Vorhabengrundstück näher an die Straße heran bebaubar ist. Das kann hier allerdings offen bleiben, da nicht vom Streitgegenstand umfasst und die Kläger mit den von der S. ...straße zurückgesetzten Baukörpern gerade die Bebauung auf den Grundstücken FINr. 1204 und 1204/1 aufnehmen. Dass die Bebauungen dort und auf dem Vorhabengrundstück nicht auf einer Linie liegen, schadet dagegen bei der hier relevanten Betrachtung nicht, da nach dem im Augenschein gewonnenen Eindruck eine ausreichende wechselseitige Prägung (trotzdem noch) gegeben ist.

32

Diese Bewertung gilt hinsichtlich des Gesamtvorhabens, so, wie es mit dem Vorbescheidsantrag zur Entscheidung gestellt wurde. D.h. nicht nur die beiden Gebäude im zur S. ...straße hin situierten Bereich des Vorhabengrundstücks sind davon umfasst, sondern auch das nordöstlich vom Grundstück FINr. 1197 situierte Einfamilienhaus. Dass insofern sowohl die Beigeladene als auch wohl der Beklagte ursprünglich der Auffassung waren, dass dieser Standort nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu beurteilen ist (vgl. z.B. den Beschlussbuchauszug der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses der Beigeladenen vom 21.11.2022, dort S. 1, zweiter Absatz von unten, Bl. 25 BA), ist für die rechtliche Bewertung des Gerichts im Entscheidungszeitpunkt nicht ausschlaggebend. Jedoch sind auch insofern die oben dargestellten Voraussetzungen für die Bejahung der Frage, ob dieser Standort ausreichend von der bestehenden umgebenden Bebauung geprägt ist, nach dem Eindruck des Gerichts von den Ergebnissen des Augenscheins erfüllt.

33

Die beabsichtigte Bebauung auf dem Vorhabengrundstücksteil stellt sich auch insbesondere unter Berücksichtigung der Baustruktur des Vorhabens einerseits, der Gebäude auf dem Grundstück FINr. 1204 und 1204/1 andererseits als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung dar; gleiches gilt hinsichtlich der Gebäude auf dem Grundstück FINr. 1200.

34

Übrigens entspricht auch eine Anwendung der oben angesprochenen „Faustformeln“ dem gefundenen Ergebnis: Beispielsweise spricht die in der Rechtsprechung immer wieder anzutreffende Hilfsüberlegung, dass eine unbebaute Fläche von zwei bis vier Bauplätzen (oft noch) als Baulücke angesehen werden kann, die den Bebauungszusammenhang nicht unterbricht, da es einer Art Erfahrungssatz entspreche, dass die wachsende Größe einer unbebauten Fläche als Indiz gegen einen Bebauungszusammenhang spricht (BVerwG, B.v. 12.3.1999 – 4 B 112.98 – juris Rn. 22; B.v. 3.8.2019 – 4 B 8.19 –, Rn. 9), für den vorliegenden Fall dafür. Denn die Größe der jeweiligen „Bauplätze“ als eine Art Rechengröße steht nicht abstrakt fest, sondern ist wiederum abhängig von der Bebauungsstruktur in der Umgebung. Bei wie hier in der Umgebung anzutreffenden großen Baukörpern auf großen Grundstücken entsprechen auch die „Bauplätze“ des Vorbescheidsvorhabens wiederum den Vorbildern in der Umgebung.

35

Endlich stellt sich das Vorbescheidsvorhaben als beabsichtigte zukünftige Bebauung auch unter dem Gesichtspunkt, ob sie geeignet ist, dem Gebiet im Sinne einer nach der Siedlungsstruktur angemessenen Fortentwicklung ein bestimmtes städtebauliches Gepräge zu verleihen oder nicht (vgl. nur BVerwG, B.v. 2.8.2023 – 4 B 9. 23 – juris Rn. 6), noch als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung dar. Greift man auf die sonst vorhandene Bebauung im Umgriff des Vorbescheidsvorhabens zurück, stellt dieses zwnaglos eine angemessene Entwicklung dar.

36

Unter Berücksichtigung des Ergebnisses, dass das Vorbescheidsvorhaben bodenrechtlich nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu beurteilen ist, sind die beiden verbliebenen Vorbescheidsfragen 1 und 3 positiv zu beantworten. Da aus der Umgebungsbebauung keine besonderen Anforderungen an das Einfügen nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, hervorgehen – insbesondere muss nach den Feststellungen im Augenschein nicht etwa weiter an die S. ...straße heran gebaut werden –, bestehen gegen die beabsichtigte Situierung der Baukörper keine Bedenken. Ebenso wenig bestehen Bedenken dagegen, dass hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung Wohnen zulässig ist, da jedenfalls die Mehrzahl der umliegenden Gebäude Wohnhäuser sind, so dass „Wohnen“ in jedem Fall zulässig ist, ob nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB oder auf der Grundlage von § 34 Abs. 2 Hs. 1 BauGB i.V.m. der Baunutzungsverordnung.

Nach alledem ist der Beklagte verpflichtet, die noch verbliebenen beiden Fragen 1 und 3 des streitgegenständlichen Vorbescheidsantrags positiv zu beantworten. Die (einheitlich im Urteil zu treffende)

Kostenentscheidung folgt aus § 161 Abs. 2 Satz 1 Hs. 1 VwGO sowie aus § 154 Abs. 1 VwGO und § 155 Abs. 1 Satz 1 Var. 1 VwGO. Soweit das Verfahren eingestellt wurde, ist diese Entscheidung unanfechtbar. Im Übrigen gilt umseitige