VG München, Urteil v. 26.03.2025 – M 9 K 23.2299

Titel:

Zur prägenden Wirkung eines bereits beseitigen Altbestandes im öffentlichen Baurecht

Normenkette:

BauGB § 34, § 35 Abs. 3 Nr. 1

Leitsätze:

1. Für die Frage, ob ein Grundstück oder ein Grundstücksteil an einem Bebauungszusammenhang teilnimmt, kann eine sog. nachwirkende Prägung baulicher Anlagen zu berücksichtigen sein. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)

2. Ein Altbestand, der beseitigt worden ist, verliert nicht automatisch die prägende Kraft, von der abhängt, wie weit der Bezugsrahmen für den Bebauungszusammenhang reicht. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Innenbereich, Außenbereich, Nachprägende Wirkung, Vorbescheid, Tekturgenehmigung, Bebauungszusammenhang, prägende Wirkung, Altbestand

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

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

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

Tatbestand

1
Die Beteiligten streiten über einen Antrag auf Verlängerung eines Vorbescheids sowie eines als Tekturantrag bezeichneten Änderungsbauantrags zu einem Vorbescheid.

2
Ursprünglich wurde der Klägerin mit Bescheid des Landratsamtes M* … vom … November 2014 ein Vorbescheid zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem im Gemeindegebiet der Beigeladenen gelegenen Grundstück FlNr. 1363/8, Gemarkung S* …, erteilt. Dieser Vorbescheid wurde zuletzt mit Bescheid des Landratsamtes M* … vom … Oktober 2019 um (weitere) zwei Jahre bis … November 2021 verlängert.

3
Unter dem … Oktober 2021 stellte die Klägerin den streitgegenständlichen Verlängerungsantrag für den erteilten Vorbescheid. Zusätzlich beantragte die Klägerin eine Abweichung von den erforderlichen Abstandsflächen, da sich die Abstandsflächen des Vorhabens teilweise auf das Nachbargrundstück mit der FlNr. 1363/6, Gem. S* …, erstrecken würden (alle FlNr. im Folgenden ebenfalls solche der Gem. S* …*).

4
Mit weiterem Antrag vom … November 2021 begehrte die Klägerin die Erteilung einer Tektur des Vorbescheids zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem oben genannten Grundstück. Dieser als Tekturantrag bezeichnete Antrag enthält identische Gebäudeabmessungen mit dem ursprünglichen Vorbescheidsverlängerungsantrag; der einzige Unterschied liegt in der Lage des Gebäudes im Grundstück, d. h. der Abstand des Gebäudes zum östlichen Nachbargrundstück mit der FlNr. 1363/6 (Anwesen W* … Straße 57) ist mit 6,625 m angegeben, während dieser Abstand im ursprünglichen Vorbescheidsantrag 8,825 m betrage.

5

Mit Schreiben des Landratsamtes M* … vom … Januar 2022 bzw. … Januar 2022 wurde die Klägerin zur beabsichtigten Ablehnung des Vorbescheidsantrags angehört. Hierauf nahm die Klägerin mit mehreren Schreiben (** Februar 2022, … April 2022 und … August 2022) Stellung.

6
Mit streitgegenständlichem Bescheid vom … April 2023 lehnte das Landratsamt M* … den Antrag auf Verlängerung des mit Bescheid vom … November 2014 erteilten Vorbescheids, zuletzt verlängert durch Bescheid vom … Oktober 2019, für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück mit der FlNr. 1363/8 (früheres, mittlerweile abgebrochenes Anwesen W* … Straße 59) in H* … ab (Bescheidsverfügung unter Nr. 1). Außerdem wurde unter der Nr. 2 der Bescheidsverfügung der Antrag der Klägerin vom … November 2021 auf Erteilung einer Tektur eines Vorbescheids für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück mit der FlNr. 1363/8 ebenfalls abgelehnt. Zur Begründung wird im Wesentlichen ausgeführt, dass das antragsgegenständliche Grundstück FlNr. 1363/8 weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans noch im ungeplanten Innenbereich, sondern im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liege. Das zuvor auf diesem Grundstück befindliche Gebäude mit der Hausnummer 59 sei bereits vor vielen Jahren beseitigt worden. Die nachprägende Wirkung des abgerissenen Gebäudes sei zwischenzeitlich verloren gegangen. Bereits das Verwaltungsgericht München habe bei einer Inaugenscheinnahme im Rahmen einer mündlichen Verhandlung am 11. März 2020, Verfahren Az. M 9 K 18.5679, festgestellt, dass das Baugrundstück dem Außenbereich zuzurechnen sei; beklagt sei damals ein Ablehnungsbescheid vom *. November 2018 gewesen, der einen Vorbescheidsantrag für die Errichtung eines wesentlich größeren Gebäudes auf dem Baugrundstück zum Gegenstand hatte. Im Verwaltungsverfahren habe die Klägerin geltend gemacht, dass durch das soeben erwähnte Verwaltungsstreitverfahren die nachprägende Wirkung des beseitigten Bestandes nicht verloren gegangen sei. Diese Auffassung könne das Landratsamt M* … grundsätzlich teilen, jedoch lägen zwischen der Beendigung des Klageverfahrens im März 2020 (das Verwaltungsstreitverfahren Az. M 9 K 18.5679 wurde aufgrund eines Einstellungsbeschlusses nach Klagerücknahme eingestellt) und den Ende Oktober bzw. im November 2021, was den sogenannten Tekturantrag anbelange, gestellten Anträge mehr als eineinhalb Jahre. Gemäß Stellungnahme der Beigeladenen seien ernsthafte Anstrengungen, das Grundstück durch Stellung eines Bauantrags während der Bindungsdauer des Vorbescheids noch zu bebauen, nicht erkennbar. Zudem sei aus den Anlagen zu dem im Verwaltungsverfahren vorgelegten Schreiben vom … April 2022, auf das Bezug genommen wird, ersichtlich, dass sich die Klägerin durchaus bewusst gewesen sei, dass das Verwaltungsgericht München bei seiner Inaugenscheinnahme im März 2020 bereits das gesamte antragsgegenständliche Grundstück dem Außenbereich zugeordnet habe. Die Beigeladene beschreibe dies als Warnfunktion, d. h. die Klägerin hätte im März 2020 gewarnt sein müssen, dass sich die bauplanungsrechtlichen Zulassungsvoraussetzungen geändert hätten und akuter Handlungsbedarf zur Erarbeitung eines Bauantrags mit Einreichung vor Ablauf des bis … November 2021 verlängerten Vorbescheids bestehe. Bei dem Vorhaben handle es sich somit um ein sonstiges Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB, das nicht zugelassen werden könne, weil öffentliche Belange entgegenstünden, insbesondere lasse die beabsichtigte Vorbescheidsbebauung die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten, außerdem könne auch die Ausuferung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils diesen Belang beeinträchtigen, indem sie zu einer städtebaulich unerwünschten Zersiedelung des Außenbereichs führt und schließlich sei auch der ungeschriebene, aus der Rechtsprechung entwickelte öffentliche Belang des Planungserfordernisses gegeben. Die Entscheidung über die zusammen mit dem gestellten Verlängerungsantrag beantragte bauordnungsrechtliche Abweichung von den Abstandsflächen könne aufgrund der bauplanungsrechtlichen Unzulässigkeit des Vorhabens offenbleiben. Im Übrigen wird auf den Bescheid Bezug genommen.

7
Mit Schriftsatz ihres Bevollmächtigten vom 10. Mai 2023, bei Gericht eingegangen am selben Tag, ließ die Klägerin gegen diesen Bescheid des Landratsamts M* … vom 11. April 2023 Klage erheben.

8
Mit Beschluss des Verwaltungsgerichts München vom 12. Mai 2023 wurde die Gemeinde S* … zum Verfahren beigeladen.

9
Die Klägerin beantragt,

I. Der Bescheid des Landratsamtes München vom … April 2023, Ablehnung auf Verlängerung des mit Bescheid vom … November 2014 erteilten Vorbescheids nebst der Teilung einer Abweichung von den einzuhaltenden Abstandsflächen und Ablehnung des Tekturantrags vom … November 2021 für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück mit der FlNr. 1363/8 der Gem. S* …, W* … Straße 49 in 82069 H* … wird aufgehoben.

II. Die Beklagte wird verpflichtet, dem Antrag der Klägerin vom … Oktober 2021 auf Verlängerung des erteilten Vorbescheids vom … November 2014, welcher zuletzt mit Bescheid vom … Oktober 2019 um weitere zwei Jahre bis … November 2021 verlängert wurde, zu entsprechen und den Vorbescheid um weitere zwei Jahre zu verlängern sowie die beantragte Abweichung von der erforderlichen Abstandsfläche zu genehmigen.

Hilfsweise:

Die Beklagte wird verpflichtet, über den Antrag der Klägerin vom … Oktober 2021 auf Verlängerung des erteilten Vorbescheids vom … November 2014, welcher zuletzt mit Bescheid vom … Oktober 2019 um weitere zwei Jahre bis … November 2021 verlängert wurde, sowie Erteilung einer Abweichung von den erforderlichen Abstandsflächen, unter Beachtung der Rechtsauffassung des Bayerischen Verwaltungsgerichts München neu und ermessensfehlerfrei zu entscheiden.

III. Die Beklagte wird verpflichtet, den Antrag der Klägerin vom … November 2021 auf Erteilung einer Baugenehmigung [sic!] (Tektur des erteilten Vorbescheides vom … November 2014, welcher zuletzt mit Bescheid vom … Oktober 2019 um weitere zwei Jahre bis … November 2021 verlängert wurde), zu entsprechen und die beantragte Baugenehmigung [sic] zu erteilen.

Hilfsweise:

Die Beklagte wird verpflichtet, über den Antrag der Klägerin vom … November 2021 auf Erteilung einer Baugenehmigung [sic!] (Tektur des erteilten Vorbescheids vom … November 2014, welcher zuletzt mit Bescheid vom … Oktober 2019 um weitere zwei Jahre bis … November 2021 verlängert wurde), unter Beachtung der Rechtsauffassung des Bayerischen Verwaltungsgerichts München neu und ermessensfehlerfrei zu entscheiden.

10
Zur Begründung ist im Wesentlichen ausgeführt, dass, wie die Klägerin im Verwaltungsverfahren bereits mehrfach Stellung genommen und dargelegt habe, die vom Landratsamt M* … vertretene Rechtsauffassung nicht mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts übereinstimme. Dieses habe bereits mit Urteil vom 19. September 1986, Az. * * … festgestellt, dass ein zum Zweck der Wiederbebauung eines Innenbereichsgrundstücks beseitigter Altbestand nicht dadurch seine Innenbereichsqualität des Grundstücks wahrende und die Eigenart der näheren Umgebung mitprägende Wirkung verliere, wenn über die Art und Weise der Bebauung mit Gemeinde und Bauaufsichtsbehörde jahrelang erfolglos verhandelt werde. Hierzu habe das Landratsamt M* … mit Schreiben vom … März 2022 mitgeteilt, dass es dieser rechtlichen Argumentation grundsätzlich folgen könne. Das Landratsamt M* … habe jedoch darum gebeten, dass von der Klägerin dargelegt werden möge, welche Bemühungen der Klägerin seit dem Abschluss des gerichtlichen Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht München im März 2020 erfolgt seien. Dieser Bitte sei die Klägerin mit Schreiben vom … April 2022 nachgekommen und habe im Einzelnen dargelegt, welche Bemühungen im Zeitraum vom … März 2020 bis zum Einreichen des Verlängerungsantrags erfolgt seien. Hierzu sei dem Landratsamt M* … eine chronologische Aufstellung der wichtigen, insbesondere der nicht nach außen sichtbaren Schritte in diesem Prozess übersandt worden. Diese Aufstellung ist auch der Klagebegründung (als Anlage zum Schriftsatz vom … Juli 2023) beigefügt. Hierauf wird Bezug genommen. Auch die Klagebegründung im soeben genannten Schriftsatz enthält noch einmal eine chronologische Aufstellung der entsprechenden, von der Klägerin geltend gemachten Bemühungen, auch hierauf wird Bezug genommen. Der angegriffene Bescheid sei bereits formell rechtswidrig, da er für die Ablehnung des Antrags der Klägerin vom … November 2021 auf Tektur des Vorbescheids für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in Nr. 2 keinerlei Begründung enthalte, Art. 39 Abs. 1 Sätze 2 und 3 BayVwVfG. Der Bescheid sei auch materiell rechtswidrig, da verkannt worden sei, dass ein zum Zweck der Wiederbebauung eines Innenbereichsgrundstücks beseitigter Altbestand nicht dadurch seine Innenbereichsqualität des Grundstücks wahrende und die Eigenart der näheren Umgebung mitprägende Wirkung verliere, wenn über die Art und Weise der Bebauung mit Gemeinde und

Bauaufsichtsbehörde jahrelang erfolglos verhandelt werde. Das abgerissene Bestandsgebäude sei Teil des Bebauungszusammenhangs gewesen und damit ein Innenbereichsgrundstück. Diese Innenbereichsqualität sei durch die Zeitdauer, die nach dem Abriss der Altbebauung verstrichen sei, nicht verloren gegangen. Aus der Rechtsprechung, insbesondere des Bundesverwaltungsgerichts, ergebe sich, dass die Beseitigung eines Gebäudes zum Zweck der alsbaldigen Errichtung eines Ersatzbauwerks auf dem letzten zum Bebauungszusammenhang gehörenden Grundstück dessen Innenbereichsqualität nicht beseitige. Das gelte tendenziell auch für Grundstücke in einer Ortsrandlage, deren Gebäude den Bebauungszusammenhang abschlössen. Diese rechtliche Qualität verlören sie solange nicht, wie nach der Verkehrsauffassung mit einer Wiederbebauung zu rechnen sei. Die Verkehrsauffassung wäre dabei in aller Regel, Abriss und Ersatzbau jedenfalls bei engem zeitlichen Zusammenhang als einen einheitlichen Vorgang zu werten und deshalb auch bei dem Abriss des letzten Gebäudes, das zum Innenbereich gehöre, die Wiedererrichtung eines Bauwerks zu erwarten. Das Bundesverwaltungsgericht habe klargestellt, dass die Verkehrsauffassung auch einen längeren Zeitraum zwischen Abriss und Neubebauung hinnehmen werde, bevor sie eine Wiederbebauung nicht mehr erwarte. Entscheidend sei dabei nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, dass sich der Bauwillige fortlaufend um eine Bebauung gemüht habe. So liege der Fall hier. Seit der Beendigung des Verwaltungsgerichtsverfahrens, dessen Gegenstand eine umfangreiche Neubebauung des streitgegenständlichen Grundstücks gewesen sei, habe sich die Klägerin fortlaufend bemüht und ernsthafte Anstrengungen unternommen, das Grundstück wieder einer Bebauung zuzuführen. Diese Bemühungen seien im Einzelnen in den in der Anlage dargestellten Unterlagen wiedergegeben. Der Bürgermeister der Beigeladenen sei über diese Bemühungen auch informiert worden. Im Übrigen wird auf den Schriftsatz des Klägerbevollmächtigten vom … Juli 2023 Bezug genommen.

11
Der Beklagte beantragt

Klageabweisung.

12
Hinsichtlich der Begründung dieses Antrags wird auf den Schriftsatz des Beklagten vom … März 2025 Bezug genommen.

13
Die Beigeladene beantragt ebenfalls

Klageabweisung.

14
Hinsichtlich der Begründung wird auf die Schriftsätze vom … Juni 2023 sowie vom … März 2025 Bezug genommen.

15
Am 26. März 2025 fanden Augenschein und mündliche Verhandlung statt.

16
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte sowie auf die vorgelegten Behördenakten samt eingereichter Bauvorlagen, auf das Protokoll des Augenscheins und der mündlichen Verhandlung vom 26. März 2025 sowie auf die Gerichtsakte des beigezogenen Verfahrens Az. M 9 K 18.5679 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

17
Die Klage hat keinen Erfolg.

18
Die zulässige Klage ist hinsichtlich aller Anträge unbegründet. Die Klägerin hat weder einen Anspruch auf die beantragte Verlängerung des Vorbescheids (Nr. II. der Klageanträge), Art. 71 Satz 3 und Satz 4 i.V.m. Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Hs. 1 BayBO, § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO noch auf die Erteilung eines entsprechenden Vorbescheids (Nr. III. der Klageanträge; der Umstand, dass in Nr. III. der Klageanträge von einer beantragten Baugenehmigung die Rede ist, obwohl durchgehend „nur“ Vorbescheidsanträge gestellt wurden, ist unschädlich). Die ablehnenden Entscheidungen des Landratsamts im angegriffenen Bescheid

vom … April 2023 sind in jeder Hinsicht rechtmäßig, daher hat die Klägerin ebenfalls in keiner der beantragten Varianten einen Anspruch auf erneute Verbescheidung, § 113 Abs. 5 Satz 2 VwGO entsprechend der jeweils sowohl zu den Klageanträgen II. als auch III. gestellten Hilfsanträge.

A.

19
Das Vorhabengrundstück bzw. genauer gesagt der Vorhabenstandort ist in bauplanungsrechtlicher Hinsicht nicht nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu beurteilen, sondern dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

20
I. Von einem Außenbereichsvorhaben ist auszugehen, wenn eine bestehende Freifläche so groß ist, dass sich ihre Bebauung nicht als zwanglose Fortsetzung einer vorhandenen Bebauung aufdrängt. Dagegen liegt eine Baulücke – und damit sogenannter unbeplanter Innenbereich – vor, wenn das Baugrundstück noch durch die den Rahmen für die Umgebungsbebauung bildende Bebauung geprägt wird. Wesentliche Kriterien für die Beurteilung sind neben anderem der Grundstückszuschnitt und die Struktur der Umgebungsbebauung. Maßgeblich ist insofern unter anderem, ob die Umgebungsbebauung das Baugrundstück in einer Weise prägt, dass eine Bauleitplanung nicht erforderlich ist, weil die bereits vorhandene Bebauung die unerlässlichen Grenzen selbst setzt. Daran fehlt es, wenn eine Fläche wegen ihrer Größe einer von der Umgebung gerade unabhängigen geordneten städtebaulichen Entwicklung und Beplanung fähig ist. Für die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich und damit auch zwischen Baulücke und „Außenbereichsinsel“ ist unter anderem maßgeblich, ob das unbebaute Grundstück, das sich an einen Bebauungszusammenhang anschließt, diesen Zusammenhang fortsetzt und inwieweit nach der maßgeblichen Verkehrsauffassung die aufeinanderfolgende Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit sowie der Zusammengehörigkeit vermittelt. Dagegen reicht es nicht aus, dass ein Gebiet – hier ohnehin nur teilweise – von Bebauung umgeben ist, um es dem Innenbereich zuzuordnen. Ob ein Bebauungszusammenhang besteht, ist nicht nach geographisch-mathematischen Maßstäben, sondern aufgrund einer umfassenden Wertung und Bewertung des im Einzelfall gegebenen konkreten Sachverhalts zu entscheiden. Besondere topographische Gegebenheiten wie etwa Geländehindernisse, Erhebungen oder Einschnitte (Dämme, Böschungen, Gräben, Flüsse usw.) oder eine Straße können als äußerlich erkennbare Umstände dazu führen, dass der Bebauungszusammenhang im Einzelfall nicht – wie dies allerdings der Regel entspricht – am letzten Baukörper endet, sondern dass ihm noch ein oder auch mehrere unbebaute Grundstücke bis zu einer sich aus der örtlichen Situation ergebenden natürlichen Grenze zuzuordnen sind (vgl. statt vieler BVerwG, U.v. 19.9.1986 – 4 C 15.84 – juris Rn. 15; B.v. 8.10.2015 – 4 B 28.15 – juris Rn. 5 f.; BayVGH, B.v. 8.2.2022 – 15 ZB 21.2602 – juris Rn. 10 m.w.N.).

21
Unter Zugrundelegung dieser Maßstäbe und insbesondere unter Berücksichtigung der Feststellungen des gerichtlichen Augenscheins ergibt sich, dass das Vorhaben nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, sondern lediglich an einen solchen angrenzt. Die Richtigkeit dieses Ergebnisses erweist sich aber auch unter Berücksichtigung der Größe der Freifläche und insbesondere unter Abstellen auf die mangelnde Prägung des Vorhabengrundstücks durch die Umgebungsbebauung, die sich aus den Eindrücken des Gerichts im durchgeführten Augenschein ergeben hat. Umstände, warum der Bebauungszusammenhang hier ausnahmsweise nicht – wie es der Regel entspricht – am letzten Baukörper endet, insbesondere eine besondere örtliche Situation, die dazu führen würde, dass das streitgegenständliche Grundstück bzw. der Vorhabenstandort noch dem Bebauungszusammenhang zuzuordnen wäre, sind wder dargelegt noch ersichtlich.

22
II. Die Klägerin kann sich auch nicht mit Erfolg darauf berufen, dass der Vorgängerbau auf dem Baugrundstück bei der Beurteilung des Bebauungszusammenhangs zum maßgeblichen Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung (vgl. BayVGH, B.v. 16.3.2022 – 9 ZB 21.1850 – juris Rn. 9) hätte einbezogen werden müssen.

23
Für die Frage, ob ein Grundstück oder ein Grundstücksteil an einem Bebauungszusammenhang teilnimmt, kann nach herrschender Meinung, insbesondere nach der höchst- und obergerichtlichen Rechtsprechung, eine sog. nachwirkende Prägung baulicher Anlagen zu berücksichtigen sein. Ein Altbestand, der beseitigt

worden ist, verliert danach nicht automatisch die prägende Kraft, von der § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB es abhängen lässt, wie weit der Bezugsrahmen reicht. Die Prägung dauert fort, solange mit einer Wiederbebauung zu rechnen ist. Innerhalb welcher zeitlicher Grenzen Gelegenheit besteht, an die früheren Verhältnisse wieder anzuknüpfen, richtet sich nach der Verkehrsauffassung (BVerwG, U.v. 27.8.1998 – 4 C 5.98 – juris Rn. 22; B.v. 2.10.2007 – 4 B 39.07 – ZfBR 2008, 52 = juris Rn. 2; BayVGH, B.v. 12.5.2017 – 15 ZB 16.1568 – juris Rn. 22 m.w.N.; B.v.).

24
Diese Voraussetzungen sind hier nicht erfüllt, weil nach der Verkehrsanschauung eine Wiederbebauung nicht mehr zu erwarten war bzw. im maßgeblichen Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung nicht mehr ist. Der Altbestand wurde nach den Feststellungen des Verwaltungsgerichts mindestens nahezu genau zehn Jahre vor dem hinsichtlich der Sach- und Rechtslage für dieses Urteil maßgeblichen Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung beseitigt. Das folgt sowohl aus der Aktenlage (aus der sich allerdings ein genaues Datum nicht erschließt) als auch aus der Auswertung der historischen digitalen Orthofotos in Verbindung mit den Angaben der Beteiligten in der mündlichen Verhandlung.

25
Bei – aus Sicht des Gerichts allerdings nicht zwingend überzeugender – Heranziehung des von der höchstrichterlichen Rechtsprechung entwickelten sog. Zeitmodells als Orientierungshilfe (vgl. BVerwG, B.v. 2.10.2007 – 4 B 39.07 – a.a.O.; BayVGH, U.v. 21.6.2007 – 26 B 05.3141 – juris Rn. 16; B.v. 12.5.2017 – 15 ZB 16.1568 – juris Rn. 24 m.w.N.) spricht bereits die lange Zeitspanne von fast genau zehn Jahren gegen eine prägende Fortwirkung des ehemaligen Gebäudebestandes auf dem Vorhabenstandort.

26
Aber auch, wenn man, wohl zutreffender, entsprechend den o.g. Maßgaben auf die Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung der diese maßgeblich ausmachenden Umstände abstellt, ohne sich zwingend an ein bestimmtes „Zeitmodell“ zu halten, sind die Voraussetzungen an eine nachprügende Wirkung des früheren Gebäudes nicht erfüllt.

27
Insofern ergibt sich gerade aus dem von der Klägerseite stark in den Vordergrund gerückten Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 19. September 1986 (* * … – juris Rn. 20) – das dem gegenwärtigen Stand der höchstrichterlichen Rechtsprechung, wie die dieser Konstellation zu Grunde liegenden Rechtsfragen zu lösen sind, ohnehin nicht mehr ganz entspricht –, dass zwar die Beseitigung eines Gebäudes zum Zweck der alsbaldigen Errichtung eines Ersatzbauwerks auf dem letzten zum Bebauungszusammenhang gehörenden Grundstück dessen Innenbereichsqualität nicht beseitigt. Denn Grundstücke des Innenbereichs seien tendenziell einer Bebauung zugänglich, und zwar auch Grundstücke in einer Ortsrandlage, deren Gebäude den Bebauungszusammenhang abschließen. Diese rechtliche Qualität verlören sie so lange nicht, wie nach der Verkehrsauffassung mit einer Wiederbebauung zu rechnen sei. Die Verkehrsauffassung werde in aller Regel Abriß und Ersatzbau jedenfalls bei engem zeitlichem Zusammenhang als einen einheitlichen Vorgang werten und deshalb auch bei dem Abriß des letzten Gebäudes, das zum Innenbereich gehöre, die Wiedererrichtung eines Bauwerks erwarten. Die Zeitspanne, während derer das Grundstück nach Beseitigung der alten Bausubstanz unbebaut bleibe, könne eine entscheidende Rolle spielen. Die (Wieder-) Bebauung eines Ortsrand-Grundstücks, das nach Beseitigung der alten Bausubstanz lange Zeit unbebaut bleibe, möge je nach den örtlichen Verhältnissen von der Verkehrsauffassung nicht mehr erwartet werden. Nach Ablauf einer längeren Zeitspanne könne sich deswegen auch die Rechtsqualität eines solchen Grundstücks ändern, so daß es vom Innenbereichsgrundstück zum Außenbereichsgrundstück werde. Nach welcher Zeitspanne diese Änderung der Rechtsqualität eintrete, hängt maßgeblich von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab. Unabhängig davon, dass diese Ausfürungen in der genannten Entscheidung für eine Sachverhaltskonstellation gemacht wurden („Grundstück in Innenstadtlage, das durch Zeitablauf allenfalls zu einer sogenannten Außenbereichsinsel im Innenbereich werden könnte“), die dem diesem Verfahren zu Grunde liegenden Sachverhalt nicht entspricht (Grundstück in unterbrochener Ortsrandlage, das vor Abbruch des früheren Gebäudes den Abschluss des Bebauungszusammenhangs beinhaltete), ist in jedem Fall entscheidend, wie unter Berücksichtigung der konkreten Umstände des Einzelfalls zu beurteilen ist, ob nach der Verkehrsanschauung noch mit der Wiederrichtung eines Ersatzbauwerks zu rechnen ist.

28

Genaugenommen bestehen danach bereits vor dem Vorgängerverfahren Az. M 9 K 18.5679 erhebliche Zweifel am Bestehen einer entsprechenden Verkehrsanschauung. Denn diese Verkehrsanschauung beruht jedenfalls nach der soeben zitierten Entscheidung darauf, dass die Beseitigung eines Gebäudes zum Zweck der alsbaldigen Errichtung eines Ersatzbauwerks auf dem letzten zum Bebauungszusammenhang gehörenden Grundstück dessen Innenbereichsqualität nicht beseitigt. Die Beseitigung des Vorgängerbauwerks erfolgte aber gerade nicht zu diesem Zweck, vielmehr sollte ein weiter in den Außenbereich hinausragendes Gebäude errichtet werden. Dass der bis über die zeitliche Dauer dieses Verwaltungsstreitverfahrens hinaus verlängerte Vorbescheid in etwa ein dem Vorgängergebäude entsprechendes Bauwerk betraf, steht dem nicht entgegen. Denn die Verkehrsanschauung setzt eben nach der o.g. Entscheidung dort an, welche Erwartung bei der Beseitigung besteht. Das war aber nicht die Erwartung eines bloßen Ersatzbaus, auch wenn dieser möglicherweise durch den damaligen Vorbescheid als sozusagen Minimum gesichert werden sollte – wie der Zeitablauf bis heute zeigt aber ohne, dass dafür jemals auch eine Baugenehmigung beantragt wurde. Inwieweit in einer solchen Konstellation ein bloßer Vorbescheid, noch dazu über einen solch langen Zeitraum, sozusagen als „Träger“ der Prägung eines seit nahezu zehn Jahren nicht mehr vorhandenen Gebäudes nutzbar gemacht werden könnte oder dürfte, erscheint durchgreifend zweifelhaft.

29
Aber auch unabhängig davon besteht die nach den o.g. Maßstäben jedenfalls erforderliche Verkehrsanschauung im maßgeblichen Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung nicht mehr. Ist wie hier seit dem Abbruch ein so langer Zeitraum entstanden, der das Fortbestehen einer andauernden entsprechenden Verkehrsanschauung bereits durch die lange Zeitspanne nachhaltig in Frage stellt, bedürfte es, falls das überhaupt in Frage kommt, besonderer Umstände, die gleichwohl das Fortbestehen der Verkehrsanschauung rechtfertigen könnten. An solchen fehlt es hier jedoch. Letztlich kann die Klägerseite hierfür lediglich die ihrer entsprechenden Aufstellung zu entnehmenden Bemühungen, eine neue Bebauung weiterzuverfolgen, ins Feld führen. Gerade aus diesen folgt jedoch, dass die Klägerin sich bis zuletzt gerade selbst nicht darüber schlüssig war, welche Bebauung (weiter-)verfolgt werden sollte oder, so geht es ausdrücklich aus den Akten und insbesondere aus der Klagebegründung samt vorgelegter Anlagen hervor, ob überhaupt eine Bebauung weterverfolgt werden sollte; zu dem letzten Punkt ist dem Klagebegründungsschriftsatz (Seite 7 unten und S. 8 oben) zu entnehmen, dass auch die Aufgabe des Gesellschaftszwecks, die Veräußerung des Grundstücks und die Liquidation denkbar gewesen seien; dass das „keine echte Option“ gewesen sei, ändert daran nichts, da dies selbst unter Zugrundelegung der Klagebegründung erst nach Prüfung der (einschließlich dieser) Optionen entschieden worden sei.

30
Aber auch unabhängig hiervon waren die von der Klägerin geltend gemachten Umstände nicht ausreichend, um die entsprechende Verkehrsanschauung „am Leben zu erhalten“. Die (Wieder-)Errichtung des Wohnhauses scheiterte bzw. verzögerte sich auch nicht allein aufgrund behördlicher Einwendungen (vgl. BVerwG, U.v. 19.9.1989 – * * … * … … … Vielmehr hat die Klägerin die Möglichkeit einer Nachfolgebebauung mit einem Gebäude, wie es nunmehr streitgegenständlich ist, bereits nicht ausreichend zielgerichtet verfolgt. Dies schon deshalb, weil nie eine Baugenehmigung beantragt wurde, obwohl das während der noch zumindest noch bescheidsmäßig-formellen Gültigkeit des Vorbescheids ohne weiteres möglich gewesen wäre. Deswegen ist nicht nur der entsprechende Vorbescheid inzwischen erloschen, es besteht auch kein Anspruch mehr auf einen „neuen“.

31
Nach allen Umständen des Einzelfalls, jeweils unabhängig voneinander als aber auch in ihrer Gesamtschau, kann nicht festgestellt werden, dass im Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung noch nach der Verkehrsanschauung Gelegenheit besteht, an die früheren (bebauten) Verhältnisse wieder anzuknüpfen, weswegen dem vor knapp zehn Jahren abgebrochenen Bauwerk keine prägende Kraft zukommt, welche die bodenrechtliche Beurteilung des Vorhabens auf der Grundlage von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ermöglichen würde.

32
III. Als „sonstiges“ Vorhaben auf der Grundlage von § 35 Abs. 2 BauGB ist das abgelehnte Vorhaben bauplanungsrechtlich nicht genehmigsfähig, weil öffentliche Belange i.S. von § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB beeinträchtigt werden. Mehrere öffentliche Belange sind diesbezüglich unzweifelhaft beeinträchtigt,

insbesondere § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5, Nr. 7 BauGB und der ungeschriebene Belang des Planungsbedürfnisses.

33
IV. Da bereits wegen der fehlenden bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens, die vom angefochtenen Ablehnungsbescheid auch zutreffend erkannt wird (ohne dass er auf alle einzenen Vorbescheidsfragen explizit eingehen musste), keiner der Klageanträge Erfolg haben kann, kommt es auf die übrigen Einwände der Klage ebenso wenig an wie darauf, dass die Vorbescheidsanträge einschließlich der jeweiligen sogenannten Tekturanträge bereits wegen diverser Verstöße gegen die Bauvorlagenverordnung, beispielsweise gegen § 7 Abs. 3 Nr. 4 BauvorlV, nicht genehmigungs- und damit aus der Perspektive des Gerichts nicht verpflichtungsfähig sind. Gleiches gilt hinsichtlich des vom Beklagten geltend gemachten Umstands, dass wegen des Nichtvorliegens der Voraussetzungen eines Anspruchs auf Erteilung einer beantragten Abweichung von der Abstandsflächensatzung der Beigeladenen die streitgegenständlichen Vorbescheidsanträge nicht genehmigungsfähig seien.

34
Im Übrigen folgt das Gericht der Begründung des Ablehnungsbescheids und sieht von einer weiteren Darstellung der Entscheidungsgründe ab (§ 117 Abs. 5 VwGO).

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, die 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.