

Titel:

Formale Anforderungen an einen Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheids

Normenketten:

BayBO Art. 64 Abs. 2 S. 1, Art. 71

BayBauVorIV § 3 Nr. 1, § 5, § 7 Abs. 1 S.1, Abs. 3 Nr. 2

Leitsätze:

1. Auf den mit einem Bauvorbescheidsantrag vorzulegenden Katasterausügen ist zwingend das Baugrundstück zu kennzeichnen und der Name des Bauherrn, die Bezeichnung des Bauvorhabens und das Datum des dazugehörigen Bauantrags zu verzeichnen. Lassen sich diese Angaben den eingereichten Katasterausügen nicht entnehmen, hat dies die fehlende Verbescheidungs- bzw. Verpflichtungsfähigkeit des (Vorbescheids-)Antrags zur Folge. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)

2. Der im Rahmen eines Bauvorbescheidsantrag vorzulegende Lageplan genügt nicht den Anforderungen der Bauvorlagenverordnung, wenn er nicht die katastermäßigen Flächen, Flurstücknummern und die Flurstücksgrenzen des Baugrundstücks und der benachbarten Grundstücke enthält. (Rn. 31) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Verpflichtungsklage Vorbescheid für Wohnanlage mit Läden und TG, Widersprüchliche/unvollständige Bauvorlagen, Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung., Bauvorbescheid, erforderliche Unterlagen, Katasterauszug, Kennzeichnung des Baugrundstücks, Name des Bauherrn, Bezeichnung des Bauvorhabens, Datum des Bauantrags, Lageplan, Flurangaben, katastermäßigen Flächen

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

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

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Der Kläger wendet sich gegen die Versagung eines Vorbescheides für den Neubau einer Wohnanlage mit Läden und Tiefgarage.

2

Der Kläger ist Eigentümer der Grundstücke FINr., und ...2, Gemarkung ... (i.F. Vorhabenstandort). Diese befinden sich mittlerweile im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nr. ... P. straße Süd“, welcher aufgrund von aktuell anhängigen Normenkontrollverfahren vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (Az.: u.a. 1 N 24.1237) noch nicht rechtskräftig ist (ein insofern ebenfalls gestellter Antrag nach § 47 Abs. 6 VwGO wurde zwischenzeitlich mit Beschluss vom 19. November 2024 abgelehnt, Az.: 1 NE 24.1236).

3

Mit Vorbescheidsantrag vom 15. Juni 2021 beantragte der Kläger einen Vorbescheid für den „Neubau einer Wohnanlage mit Läden und Tiefgarage P. straße 41 + 43,“ unter Verwendung der vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) bekannt gemachten Vordrucke. Der Antrag sieht den Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit zwei gewerblichen Einheiten (im Erdgeschoss), einer Tiefgarage sowie oberirdischen Stellplätzen nach Abbruch des Bestandes vor. Die Planunterlagen bilden 13 Wohneinheiten ab. Das Gebäude ist mit einem Satteldach versehen und soll dreigeschossig errichtet werden, zuzüglich Dachgeschoss, vorgesehen für Technik. Der geplante Hauptbaukörper weist eine Breite

von 14,49 m und eine Länge von 34,39 m auf. Die Firsthöhe beträgt 14 m. Das für den Vorbescheidsantrag eingereichte Formular verweist unter Ziffer 6 „bei Antrag auf Vorbescheid“ darauf, dass für konkrete Fragen ein Beiblatt zu verwenden sei. Wenn keine Frage gestellt werde, sei die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des in Ziffer 5. beschriebenen Vorhabens Gegenstand der Anfrage. Dem Vorbescheidsantrag war unter anderem eine Flächenberechnung sowie eine Begründung (allerdings ohne konkrete Fragen) beigelegt. Auf die eingereichten Bauvorlagen nebst Antrag und Baubeschreibung wird Bezug genommen. Im Zeitpunkt der Antragstellung existierte noch kein Bebauungsplan für den maßgeblichen Bereich.

4

Mit Beschluss vom 15. Juli 2021 verweigerte der Beigeladene die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens im Wesentlichen mit der Begründung, dass sich der geplante Baukörper nicht in die nähere Umgebung einfüge. Die historischen Hauptbaukörper in der Umgebung seien deutlich kürzer (bis max. 25 m) und meist schmaler. Es bestünden Bedenken in planungs- und erschließungsrechtlicher Hinsicht. Ebenfalls in der Sitzung vom 15. Juli 2021 hat das zuständige Gremium des Beigeladenen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. ... für das Gebiet „P. straße Süd“, welches den Vorhabenstandort mitumfasst, sowie eine Veränderungssperre für den Vorhabenstandort beschlossen.

5

Mit Bescheid vom 22. September 2021 lehnte der Beklagte den Vorbescheidsantrag ab. Zur Begründung wurde im Wesentlichen angeführt, dass für den Bereich der Vorhabengrundstücke eine Veränderungssperre erlassen worden sei, welche am 21. Juli 2021 in Kraft getreten sei. Diese diene der Sicherung der Planung, da die Baugrundstücke im Bereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. ... „P. straße-Süd“ lägen. Eine Ausnahme könne nicht erteilt werden, da nicht sichergestellt werden könne, dass die Planung den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. ... „P. straße-Süd“ entspreche. Die genauen Regelungen stünden noch nicht fest. Jedoch würde jedenfalls die Geschossigkeit des beantragten Vorhabens (III+D) die vom Beigeladenen ins Auge gefasste Geschoss-Festsetzung nicht einhalten. Auf die Begründung des Bescheids vom 22. September 2021 wird im Übrigen Bezug genommen.

6

Am 20. Juli 2023 wurde nach Ablauf der ersten Veränderungssperre eine erneute Veränderungssperre beschlossen, welche am 22. Juli 2023 in Kraft getreten ist.

7

Der Bebauungsplan Nr. ... „P. straße Süd“ wurde am 18. Juli 2024 bzw. am 17. Juli 2025 (erneut) beschlossen und mit Rückwirkung zum 19. Juli 2024 in Kraft gesetzt.

8

Gegen den Ablehnungsbescheid vom 22. September 2021 ließ der Kläger durch seine Bevollmächtigte mit Schriftsatz vom 1. Oktober 2021, eingegangen bei Gericht am selben Tag, Klage erheben und beantragt zuletzt,

9

1. Den Ablehnungsbescheid des Landratsamtes ... vom 22.09.2021 AZ: aufzuheben und den Beklagten zu verpflichten, dem Kläger gemäß seiner Bauvoranfrage vom 15.06.2021 einen positiven Vorbescheid für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr.2 der Gemarkung ... zu erteilen,

10

2. hilfsweise: den Beklagten zu verpflichten, über die Bauvoranfrage des Klägers vom 15.06.2021 erneut und gemäß der Rechtsauffassung des Gerichts zu entscheiden,

11

3. hilfsweise für den Fall der Abweisung der Verpflichtungsklage: es wird festgestellt, dass die Beklagte verpflichtet war, am 21.07.2023 dem Kläger gemäß seiner Bauvoranfrage vom 15.06.2021 einen positiven Vorbescheid für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr.2 der Gemarkung ... zu erteilen,

12

4. hilfsweise: es wird festgestellt, dass die Ablehnung des Vorbescheidsantrags rechtswidrig gewesen ist.

13

Zur Begründung wird im Wesentlichen angeführt, dass im Zeitpunkt der Vorbescheidsantragstellung ein Bebauungsplan für den Vorhabenstandort nicht existiert habe. Um die Veränderungssperre sodann durchsetzen zu können, sei im Vorfeld der Marktgemeinderatssitzung ein städtebauliches Gutachten – einzig für das Grundstück des Klägers – erstellt worden. Diese Stellungnahme sei offensichtlich oberflächlich, teilweise widersprüchlich, baue auf falschen Grundlagen auf und ziele ausschließlich darauf ab, das Bauvorhaben des Klägers zu verhindern. Eine Veränderungssperre habe mangels Konkretisierung der Planung nicht erlassen werden dürfen. Der Feststellungsantrag (zu 3.) diene der Vorbereitung von Amtshaftungsansprüchen. Denn die mit Beschluss vom 15. Juli 2021 verhängte Veränderungssperre sei mit Ablauf des 20. Juli 2023 ausgelaufen. Die erneute Veränderungssperre, welche sodann am 20. Juli 2023 beschlossen worden sei, sei erst am 22. Juli 2023 in Kraft getreten. Am 21. Juli 2023 habe mithin keine wirksame Veränderungssperre bestanden. Das Vorhaben sei damit nach § 34 BauGB genehmigungsfähig und die Verpflichtungsklage begründet gewesen. In diesem Zusammenhang und konkret bezogen auf das Merkmal „Einfügen“ sei insbesondere anzuführen, dass die umliegenden Gebäude nicht über kleinere Grundflächen verfügten. Auffällig sei in diesem Zusammenhang auch, dass im Verfahren zum Erlass des Bebauungsplanes verschiedene Darstellungen über die Bestandsbauten erfolgt seien, die Bestandsflächen zwischen den unterschiedlichen Entwurfsstadien immer kleiner geworden seien und im letzten Entwurf ein Gebäude des Klägers komplett verschwunden sei. Derzeit betrage der umbaute Raum auf den Grundstücken des Klägers insgesamt 591,86 m² während der umbaute Raum bei dem geplanten Bau 499,76 m² betragen würde. Die Firsthöhe des Vorhabens würde bei der beantragten Dachneigung von 35° 14 m betragen. Das gegenüberliegende Gebäude sei lediglich um 40 cm niedriger. Richtig sei, dass dieses lediglich II + D aufweise. Allerdings befinde sich im EG und im ersten OG ein Ladengeschäft, welches eine deutlich höhere Deckenhöhe habe. Im DG befänden sich 2 Geschosse. Im Übrigen liege die beantragte Höhe von 14 m im Bereich des Bebauungsplanes. Der Beigeladene berufe sich darauf, dass das geplante Vorhaben zu hoch sei, während gleichzeitig ein Bebauungsplan aufgestellt worden sei, der höhere Gebäude zulasse. Im Übrigen sei auch der erneut gefasste Planaufstellungsbeschluss nebst Veränderungssperre rechtswidrig. Der Beigeladene habe schon drei Anläufe benötigt, um den neuen Planaufstellungsbeschluss sowie die Veränderungssperre zu beschließen. Zuletzt seien die Punkte unter Verstoß gegen § 28 Abs. VII Satz 2 der Geschäftsordnung des Marktgemeinderates erneut auf die Tagesordnung für die Sitzung am 20. Juli 2023 gesetzt und beschlossen worden. Zudem sei der Gemeinderat seit März 2021 nicht ordnungsgemäß besetzt und damit nicht beschlussfähig. Insbesondere seien Mitglieder, die aus dem Gemeinderat ausgetreten seien, nicht ordnungsgemäß entlassen worden. Der aktuelle Bebauungsplan sei mithin nicht ordnungsgemäß zustande gekommen und daher nichtig. Eine nachträgliche Heilung habe unter den gegebenen Umständen nicht ordnungsgemäß erfolgen können. Der Kläger habe beabsichtigt gehabt, unmittelbar nach Vorbescheiderteilung eine Baugenehmigung zu beantragen und das Vorhaben zu verwirklichen. Aufgrund der Verzögerungen seien ihm nun Mietausfälle sowie Kostensteigerungen und Zuschussverluste entstanden.

14

Auf die Schriftsätze vom 1. Oktober 2021, 25. Juli 2023, 3. September 2024, 3. Dezember 2024 und 1. August 2025 wird im Übrigen Bezug genommen.

15

Der Beklagte beantragt

16

Klageabweisung.

17

Zur Begründung wird im Wesentlichen angeführt, dass zum einen eine Normverwerfungskompetenz des Beklagten bezogen auf eine Veränderungssperre nicht bestanden habe, zum anderen aber auch von der Rechtmäßigkeit der zunächst erlassenen Veränderungssperre auszugehen sei. Insbesondere habe keine unzulässige reine Negativplanung vorgelegen. Die in Aussicht genommene Planung habe den Anforderungen an deren Konkretisierung in diesem Zusammenhang genügt. Zwischenzeitlich sei im Übrigen die Veränderungssperre ausgelaufen und die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. ... „P. straße Süd“ erfolgt. Dieser sei auch nach wie vor – trotz laufendem Normenkontrollverfahren – in Kraft. Das streitgegenständliche Vorhaben widerspreche ihm, da es etwa außerhalb der Baugrenzen liege, die maximale Gebäudebreite nicht einhalte und die Dachneigung abweiche. Im Übrigen werde darauf

hingewiesen, dass unter Berücksichtigung der Prüfung durch die Kommunalaufsicht des Beklagten sowie der Aufsichtsbehörde von der Wirksamkeit der Beschlüsse im Zusammenhang mit der Bebauungsplanaufstellung auszugehen und Auswirkungen auf den vorliegenden Rechtsstreit mithin ausgeschlossen seien.

18

Abgesehen davon füge sich das Vorhaben auch nicht nach den Kriterien des § 34 BauGB, insbesondere bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung, ein. Die nähere Umgebung gebe überwiegend kleinere Grundflächen sowie geringere Höhen und Geschossentwicklungen vor. Der Antrag habe daher – auch am 21. Juli 2023 – nicht positiv verbeschieden werden können. Dies auch deshalb, weil kein gemeindliches Einvernehmen vorgelegen habe und die Unterlagen weder vollständig gewesen seien noch der Bauvorlagenverordnung entsprochen hätten.

19

Auf die Schriftsätze vom 16. September 2024 und 23. Juli 2025 wird im Übrigen Bezug genommen.

20

Der Beigeladene beantragt

21

Klageabweisung.

22

Zur Begründung wird im Wesentlichen angeführt, dass die Klage schon deshalb unbegründet sei, weil das Vorhaben dem am 18. Juli 2024 bzw. am 17. Juli 2025 (erneut) beschlossenen und zum 19. Juli 2024 in Kraft gesetzten Bebauungsplan Nr. ... „P. straße Süd“ widerspreche. Die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche sowie die Wandhöhe würden überschritten. Ferner liege das Bauvorhaben zum Teil außerhalb der nach Ziffer B3. festgesetzten Baugrenzen. Auch die Dachneigung entspreche nicht den Vorgaben. Eine Befreiung von den Vorgaben komme nicht in Betracht. Ferner sei der Marktgemeinderat in der Sitzung vom 17. Juli 2025 ordnungsgemäß besetzt gewesen. Im Übrigen würde sich das Bauvorhaben auch ohne Bebauungsplan nicht in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs. 1 BauGB einfügen. Insbesondere weiche das Vorhaben bezogen auf die Geschossigkeit von der prägenden Umgebungsbebauung ab. Im Übrigen überschreite die Grundfläche des Hauptbaukörpers den Rahmen der Umgebungsbebauung erheblich. Referenzobjekte in der näheren Umgebung seien nicht vorhanden. Der Verpflichtungsantrag des Klägers sei daher unbegründet. Ein Anspruch auf Genehmigung habe auch nicht am 21. Juli 2023 bestanden. Das Vorhaben habe sich zu keinem Zeitpunkt in die nähere Umgebung eingefügt. Überdies sei es dem Beklagten – auch mangels Einvernehmenserteilung – nicht möglich gewesen, in der Kürze der „sperrlosen“ Zeit über den Genehmigungsantrag zu entscheiden. Auf den Schriftsatz vom 28. Juli 2025 wird im Übrigen Bezug genommen.

23

Das Gericht hat am 6. August 2025 Beweis erhoben über die baulichen und örtlichen Verhältnisse des Vorhabenstandortes und dessen Umgebung durch Einnahme eines Augenscheins. Auf das Protokoll über den Augenschein vom 6. August 2025 wird Bezug genommen.

24

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf das Protokoll über die mündliche Verhandlung vom 6. August 2025 sowie auf die Gerichts- und die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

A.

25

Die Klage hat im Hauptantrag keinen Erfolg, da sie zwar zulässig, aber unbegründet ist. Der Kläger hat keinen Anspruch auf die Erteilung des Vorbescheides gemäß Antrag vom 15. Juni 2021, § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO. Der Ablehnungsbescheid des Beklagten vom 14. September 2021 ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

26

Es besteht vorliegend schon deshalb kein Anspruch auf die Erteilung des begehrten Vorbescheids, da es mangels ordnungsgemäßer Bauvorlagen an einem hierfür erforderlichen, ordnungsgemäßen Vorbescheidsantrag nach Art. 71 Satz 4 i.V.m. Art. 64 BayBO fehlt (I.). Unabhängig davon besteht auch deshalb kein Anspruch auf die Erteilung des begehrten Vorbescheids, da dem streitgegenständlichen Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen, die im Genehmigungsverfahren zu prüfen sind (Art. 71 Satz 4 i.V.m. Art. 68 Abs. 1 Satz 1, Art. 59 Satz 1 BayBO). Das zur Beurteilung gestellte Vorhaben ist an dem gewählten Standort – unabhängig von der zugrunde gelegten bauplanungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage – unzulässig (II).

27

I. Nach Auslegung (entsprechend §§ 133, 157 BGB) und unter Berücksichtigung der eingereichten Antragsunterlagen (ohne ausformulierte Fragestellung und unter Verweis auf Nr. 6 des seitens des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr bekannt gemachten und verwendeten Vordrucks) ist davon auszugehen, dass vorliegend die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des beantragten Vorhabens zur Prüfung gestellt werden sollte.

28

Ein Anspruch auf Erteilung des begehrten Vorbescheids scheitert jedoch vorliegend schon an einem ordnungsgemäßen Vorbescheidsantrag. Ein solcher ist nach Art. 71 Satz 4 i.V.m. Art. 64 BayBO Voraussetzung für die Erteilung eines Vorbescheids und damit erst recht für die gerichtliche Verpflichtung des Beklagten zur Erteilung desselben. Entspricht ein Vorbescheidsantrag nicht den Anforderungen der Bayerischen Bauordnung – konkretisiert durch die Regelungen der Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen (Bauvorlagenverordnung – BauVorIV) –, ist er demnach aus gerichtlicher Perspektive auch nicht verpflichtungsfähig. Vorliegend wurde im Zuge des eingereichten Antrags weder ein den Vorgaben der BauVorIV entsprechender Auszug aus dem Katasterwerk (Ausschnitt aus der Flurkarte) (nachfolgend 1. und 2.) noch ein mit ordnungsgemäßen Angaben versehener Lageplan vorgelegt, der auf einem solchen Katasterauszug basiert (nachfolgend 3.). Bereits aus diesem Grund fehlt es an der Verpflichtungsfähigkeit des zur Genehmigung gestellten Antrags.

29

1. Nach Art. 64 Abs. 2 Satz 1 BayBO sind mit dem Bauantrag „alle für die Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen“ einzureichen. Entsprechendes gilt nach Art. 71 Satz 4 BayBO für den Vorbescheidsantrag. Die Einzelheiten, welche Bauvorlagen beizufügen sind, ergeben sich aus der Bauvorlagenverordnung. Mängel der Bauvorlagen gehen zu Lasten des Bauherrn (vgl. in diesem Zusammenhang BayVGH, U.v. 26.9.2002 – 26 ZB 99.1925 – juris Rn. 14; VG Würzburg, U.v. 10.02.2011 – W 5 K 10.193 – juris m.w.N.; Molodovsky/Famers/Waldmann, Bayerische Bauordnung, Stand: 1.6.2023, Art. 64 Rn. 60). Nach § 3 Nr. 1 i.V.m. § 7 Abs. 1 Satz 1 BauVorIV ist ein Auszug aus dem Katasterwerk vorzulegen, in welchem nach § 7 Abs. 1 Satz 2 BauVorIV das Baugrundstück zu kennzeichnen sowie nach Satz 3 der Name des Bauherrn, die Bezeichnung des Bauvorhabens und das Datum des dazugehörigen Bauantrags oder der Unterlagen nach Art. 58 Abs. 3 Satz 1 Hs. 2 BayBO zu verzeichnen sind. Diese Regelungen sind vorliegend nach § 5 BauVorIV auch im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid anzuwenden, da der Auszug aus dem Katasterwerk (und der darauf basierende Lageplan, § 3 Nr. 1 i.V.m. § 7 Abs. 2 Satz 1 BauVorIV) auch und gerade für die hier in Frage stehende Beurteilung der (bauplanungsrechtlichen) Zulässigkeit des Vorhabens bzw. des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung insgesamt von entscheidender Bedeutung sind. Denn hieraus ergeben sich die geographische Lage des beabsichtigten Vorhabenstandorts und der umliegenden Bebauung.

30

2. Gemessen hieran genügen die im vorliegenden Fall eingereichten Unterlagen den Anforderungen für einen ordnungsgemäßen Bauantrag nicht. Denn weder ist das Baugrundstück nach den dargestellten Grundsätzen ausdrücklich auf den eingereichten Katasterauszügen gekennzeichnet noch enthalten dieselben die Angabe des Datums des dazugehörigen Bauantrags. Weder dem in den Akten enthaltenen Katasterauszug noch dem ebenfalls eingereichten und darauf basierenden Lageplan sind diese Angaben und Kennzeichnungen zu entnehmen. Dem Wortlaut des § 7 Abs. 1 Satz 2 und 3 BauVorIV entsprechend („ist [...] zu beschriften“, „ist [...] zu kennzeichnen“) müssen diese dem eingereichten Katasterauszuge jedoch zwingend entnommen werden können was letztendlich im Falle des Nichtvorliegens dieser Anforderungen, die fehlende Verbescheidungs- bzw. Verpflichtungsfähigkeit des (Vorbescheids-)Antrags zur Folge hat. Dies entspricht auch dem Telos der Vorgaben der Bauvorlagenverordnung. Denn diese zielt

letztlich überwiegend darauf ab, den Bau- bzw. Vorbescheidsantrag mit eindeutig zuordenbaren Unterlagen zu präzisieren, auf deren Grundlage in der Folge ein i.S.d. Art. 37 Absatz 1 BayVwVfG bestimmter Verwaltungsakt ergehen kann. Dafür ist zunächst einmal notwendig, dass eine bestimmte Unterlage eindeutig einem bestimmten Antrag und dem dazugehörigen Baugrundstück zugeordnet werden kann. Hierfür dienen die nach § 7 Abs. 1 Satz 2 und 3 BauVorlV erforderlichen und vorliegend fehlenden Angaben. Bezogen auf die verpflichtende Kennzeichnung des Baugrundstücks ist dies im vorliegenden Fall besonders von Bedeutung, da dieses ausweislich der eingereichten Planunterlagen insgesamt drei Flurnummern umfasst.

31

3. Überdies entspricht auch der im Zusammenhang mit dem streitgegenständlichen Vorbescheidsantrag eingereichte Lageplan nicht den Anforderungen der Bauvorlagenverordnung, weshalb es auch insofern bereits an einem ordnungsgemäßen Bauantrag mangelt. Nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauVorlV muss der Lageplan, soweit dies zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderlich ist, die katastermäßigen Flächen, Flurstücknummern und die Flurstücksgrenzen des Baugrundstücks und der benachbarten Grundstücke enthalten. Die ist vorliegend jedoch gerade nicht der Fall. Aus dem vorgelegten Lageplan ergeben sich weder die Flurnummern des Baugrundstücks so, wie sie konkret zum Liegen kommen, noch die Flurnummer des sich im Südwesten an das Baugrundstück anschließenden benachbarten Grundstücks (FINr. ...1, Gemarkung ...*). Die Angabe der Flurnummern im oben dargestellten Umfang ist nicht nur im Katasterauszug (dort sind sie im vorliegenden Fall angegeben), sondern auch in dem sich hieraus ergebenden Lageplan zur Beurteilung des hier streitgegenständlichen Vorhabens erforderlich. Die Anforderungen, welche sich aus der hier in Rede stehenden Vorschrift des § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauVorlV ergeben, dienen in erster Linie – und so auch hier – dem Ziel des Ordnungsgebers, eine möglichst umfassende und konzentrierte Information des jeweiligen Adressaten der Bauvorlagen über das Bauvorhaben zu ermöglichen und zwar unabhängig davon, ob und ggf. mit welchem zusätzlichen Aufwand sich dieser die zusätzlichen Informationen auf anderem Wege beschaffen könnte. Weiterhin sind Adressaten der Bauvorlagen nicht nur die Behörde, sondern bezüglich mancher Teile der Bauvorlagen auch die Nachbarn. Dies betrifft insbesondere den Lageplan auf Grundlage des Katasterauszugs, Art. 66 Abs. 1 Satz 1 BayBO. Nachbarn sind typischerweise nicht in der Lage, sich Informationen wie die hier fehlenden (Angabe der Flurnummern von (Nachbar-)Grundstücken), die nicht kostenfrei verfügbar sind, ohne Weiteres zu beschaffen. Hinzu kommt schließlich, dass insbesondere der Lageplan regelmäßig von den Bauaufsichtsbehörden gestempelt und in der Baugenehmigung in Bezug genommen wird. Er dient maßgeblich dazu, das Bauvorhaben und seine Lage in der Wirklichkeit hinreichend bestimmt zu umschreiben, was Voraussetzung für eine im Sinne des Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG hinreichend bestimmte Baugenehmigung ist. Die Anforderungen der Bauvorlagenverordnung zielen daher auch darauf ab, eine Grundlage für einen im Rechtssinne hinreichend bestimmten Genehmigungsbescheid sicherzustellen. Dem ist nicht Genüge getan, wenn in dem als Genehmigungsunterlage eingereichten Lageplan – wie hier – umliegende Grundstücke sowie das Baugrundstück selbst nicht mit den zugehörigen Flurnummern (so wie sie konkret zum Liegen kommen, s.o.) gekennzeichnet sind. Lediglich der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass im Übrigen bezogen auf den Lageplan die Zeichen und Farben der Anlage 1 BauVorlV gemäß § 7 Abs. 5 Satz 1 BauVorlV zu verwenden sind, was hier (teilweise, insbesondere bezogen auf die Grenzen des Grundstücks) ebenfalls nicht geschehen ist.

32

4. Unabhängig von den (im vorliegenden Fall nicht eingehaltenen) Anforderungen, die die BauVorlV an einen ordnungsgemäßen – verpflichtungsfähigen – Bauantrag stellt, genügen die dem Vorbescheidsantrag zugrundeliegenden Planvorlagen auch im Übrigen nicht den Anforderungen, die für einen ordnungsgemäßen Bauantrag darüber hinaus einzuhalten sind. Dies insbesondere deshalb, weil die im Zusammenhang mit dem Vorbescheidsantrag eingereichten Planunterlagen widersprüchliche Angaben bezogen auf maßbestimmende Faktoren wie die Höhenangaben enthalten.

33

Damit ein ordnungsgemäßer Bauantrag vorliegt, gilt ganz grundsätzlich, dass mit diesem alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen sind, Art. 64 Abs. 2 BayBO i.V.m. § 1 Abs. 1 Satz 1 BauVorlV. Der Bauantrag muss so klar sein, dass auf ihn ein verständlicher, inhaltlich genau abgegrenzter, eindeutig bestimmter Verwaltungsakt ergehen kann, der Umfang und Bindung der Baugenehmigung regelt; maßgebend ist der

erklärte Wille, wie ihn der Empfänger bei objektiver Würdigung verstehen konnte (Molodovsky/Famers/Waldmann, Bayerische Bauordnung, Stand: Januar 2025, Art. 64 Rn. 10). Dies zugrundegelegt, genügen insbesondere in sich widersprüchliche Planvorlagen – wie hier – diesen Anforderungen nicht, denn diese können regelmäßig keine Grundlage für einen eindeutig bestimmten Verwaltungsakt bilden. Im vorliegenden Fall bezieht sich die Widersprüchlichkeit der eingereichten Unterlagen insbesondere auf die Maßangaben bezogen auf die Wand- bzw. (nach Plan) Traufhöhe, wie sie sich aus dem Lageplan mit Eintragungen im Vergleich zu den ebenfalls eingereichten Ansichten des Bauvorhabens ergeben. Während sich aus dem Lageplan für das Bauvorhaben auf der Südwestseite für das Bauvorhaben eine Traufhöhe von 8,89 m ergibt, lässt sich aus den ebenfalls dem Vorbescheidsantrag zugrundegelegten Ansichten (konkret Ansicht von Westen – P. strasse) eine Traufhöhe von 8,98 m entnehmen. Wenngleich es sich hierbei lediglich um einen Zahlendreher handeln dürfte, so hat dieser Umstand gleichwohl einen Bauantrag zur Folge, der eben nicht derart klar und unmissverständlich ist, als dass auf ihm beruhend ein verständlicher, inhaltlich genau abgegrenzter, eindeutig bestimmter Verwaltungsakt ergehen könnte, aus dem sich die Höhen des Vorhabens unzweideutig ergeben; dies schon deshalb, weil ja nicht klar ist, welche Maßangabe nun die richtige ist oder auch nur sein soll. Der vorliegende Widerspruch ist auch nicht durch Auslegung auflösbar. Der Antrag ist mithin im Verwaltungsverfahren nicht verbescheidungs- und damit im Gerichtsverfahren nicht verpflichtungsfähig.

34

Lediglich der Vollständigkeit halber wird ergänzend darauf hingewiesen, dass der streitgegenständliche Vorbescheidsantrag überdies weitere Vorgaben der BauVorIV nicht erfüllt. Denn je nach Zugrundelegung der jeweiligen bauplanungsrechtlichen Grundlage (dazu später) sind zudem die Maßgaben des § 7 Abs. 3 Nr. 4 BauVorIV (im Falle der bauplanungsrechtlichen Beurteilung nach § 34 BauGB hier insbesondere bezogen auf die fehlenden Angaben etwa auf FINr. ..., Gemarkung ..., denn unter Berücksichtigung der hier insbesondere umstrittenen Maßbestimmungsfaktoren wären die dort verlangten Angaben im hiesigen Einzelfall auch erforderlich) und § 7 Abs. 3 Nr. 9 BauVorIV (unter Geltung des maßgeblichen Bebauungsplanes) einzuhalten, um die Verpflichtungsfähigkeit des zur Beurteilung gestellten Antrags im Gerichtsverfahren zu gewährleisten.

35

Nach alledem wird die Klage bereits mangels ordnungsgemäßen Vorbescheidsantrag abgewiesen.

36

II. Unabhängig davon und selbständig tragend besteht ein Anspruch des Klägers auf Erteilung des beantragten Vorbescheids auch deshalb nicht, weil das Vorhaben öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht, deren Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde der Kläger im Rahmen des Vorbescheidsverfahrens beantragt hat. Das Vorhaben ist im bei Verpflichtungsklagen – wie hier – allein maßgeblichen Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung (Decker in Busse/Knaus, BayBO, 158. EL Mai 2025, Art. 68 Rn. 192) bauplanungsrechtlich nicht genehmigungsfähig.

37

Dabei kann dahinstehen, ob sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens am Maßstab der Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) oder – wie der Kläger unter Berücksichtigung seiner detaillierten Ausführungen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. ... „P. straße Süd“ meint –, an den Vorgaben des § 34 BauGB zu orientieren hat. Denn in jedem Fall ist das beantragte Vorhaben unter Zugrundelegung beider Beurteilungsgrundlagen bauplanungsrechtlich nicht genehmigungsfähig, weswegen ein Anspruch des Klägers auf Erteilung des beantragten Vorbescheids jedenfalls ausscheidet.

38

Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. ... „P. straße Süd“ (1.) und fügt sich darüber hinaus – die Unwirksamkeit des aktuellen Bebauungsplanes entsprechend der Auffassung des Klägers unterstellt – bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung nicht in die nähere Umgebung gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ein (2.).

39

1. Den Bebauungsplan Nr. ... „P. straße Süd“ als Beurteilungsgrundlage für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des beantragten Vorhabens zugrundegelegt, existiert ein Anspruch des Klägers auf Vorbescheidserteilung nicht. Das Vorhaben widerspricht den für das Vorhabengrundstück geltenden Festsetzungen. Dies schon insoweit, als dass der Bebauungsplan für das Vorhabengrundstück im hinteren

Grundstücksbereich Baugrenzen festsetzt, welche die Planung nicht einhält. Das konkret beantragte Vorhaben befindet sich ausweislich der eingereichten Planvorlagen (jedenfalls teilweise) außerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Etwaige Befreiungsanträge (§ 31 Abs. 2 BauGB) wurden ausweislich der eingereichten Antragsunterlagen nicht gestellt und wären im Übrigen auch unter Berücksichtigung der dann berührten Grundzüge der Planung nicht genehmigungsfähig.

40

Lediglich ergänzend und ohne dass es im Rahmen der abgefragten bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit darauf ankäme, wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben im Übrigen weitere grundsätzliche Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. ... „P. straße Süd“ wie etwa die insofern unter C.1 „Gebäudegestaltung“ festgelegte Gebäudebreite von 12 m als Höchstmaß mit einer Breite von etwa 14,4 m nicht einhält.

41

2. Aber auch die Unwirksamkeit des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes entsprechend der Auffassung des Klägers unterstellt, scheidet ein Anspruch auf Erteilung des beantragten Vorbescheides aus. Das Bauvorhaben ist 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.

42

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). 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 jeweils 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.

43

Des Weiteren prägen Gebäude 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, Geschoszahl 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 planerisetzenden 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). Letztlich entscheidend ist für die Frage, 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, demnach 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. Auf die seitens des Klägers angeführten Maßfaktoren Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) kommt es vorliegend deshalb nicht an, da diese mangels Sicht- und Ablesbarkeit das Bild der maßgeblichen Umgebung nicht in diesem Sinne prägen und abgesehen davon eine etwaige Homogenität der Grundstücke bezogen auf Größe und Zuschnitt in der maßgeblichen Umgebung schon von vornherein nicht gegeben ist (vgl. dazu BayVGh, B.v. 31.07.2025 – 1 ZB 24.1908 – juris Rn. 14 m.w.N.).

44

Dies zugrundgelegt, ist vorliegend zunächst die maßgebliche nähere Umgebung zu bestimmen, welche nach den Feststellungen im gerichtlichen Augenschein und dem sich daraus ableitenden Eindruck des

Gerichts vorliegend im Wesentlichen dem Bebauungsplanumgriff beidseits entlang der P. Straße (Bebauungsplan Nr. ... „P. Straße Süd“) ca. 100 m in Richtung Süden, gemessen vom Vorhabenstandort (bis Hausnummer 51), und ca. 70 Meter in Richtung Norden, gemessen vom Vorhabengrundstück aus (bis Hausnummer 31), entspricht. Insofern ist von einer gegenseitigen Prägung der in diesem Umgriff situierten Gebäude – wozu auch das Vorhabengrundstück des Klägers gehört – unmittelbar entlang der Straße auszugehen. Zwar ist bei diesem verhältnismäßig groß gewählten Bereich insofern nicht stets eine etwaig vorhandene Sichtbeziehung gegeben. Gleichwohl findet nach den im vorliegenden Einzelfall gegebenen konkreten Verhältnisse vor Ort eine gegenseitige Prägung aufgrund der Anordnung der Gebäulichkeiten entlang der Straße und der fehlenden Durchtrennung durch Seitenstraßen statt.

45

Entsprechende Referenzobjekte, die dem Vorhaben hinsichtlich aller der genannten Maßbestimmungsfaktoren vergleichbar sind, gibt es in diesem Umgriff jedoch nicht. Die Feststellungen im gerichtlichen Augenschein haben zweifelsfrei ergeben, dass die vom Kläger genannten Anwesen, die tatsächlich in der im rechtlichen Sinn näheren Umgebung des Vorhabens liegen, diesem nur in manchen, aber nicht in allen Maßfaktoren vergleichbar sind. Insbesondere bildet keines der seitens des Klägers angeführten Referenzobjekte und auch sonst kein Objekt in der näheren prägenden Umgebung die Geschossigkeit nebst Grundfläche, die das Vorhaben kombiniert in Anspruch nehmen will, ab. Hiervon hat sich das Gericht im Rahmen des Augenscheins durch umfangreiche Erhebungen sowie entsprechende Messungen im zur Verfügung stehenden Geodaten-System überzeugt. So kommen die Gebäulichkeiten P. Straße 32, 36, 36a, 49 und 51 als Referenzobjekte nicht in Betracht, weil keines der Gebäude Geschossigkeit und Grundfläche kombiniert in der Form abbildet, wie es das beantragte Vorhaben (III+D, Grundfläche ca. 499 m²) in Anspruch nehmen will. Bezogen auf die Geschossigkeit ist insofern ohne Bedeutung, ob das im Rahmen des Vorhabens geplante Dachgeschoss als Aufenthaltsbereich geplant ist oder – wie hier – nicht. Denn allein maßgeblich ist insofern der optische Eindruck bzw. die optische Wirkung der Bebauung (vgl. dazu statt vieler BayVGH, B.v. 31.07.2025 – 1 ZB 24.1908 – juris Rn. 15 m.w.N.). Hiernach weist das Vorhaben vorliegend ein III+D inklusive Grundfläche von ca. 499 m² auf, was sich in der Umgebungsbebauung vergleichbar nicht wiederfindet. Die angeführten Referenzobjekte bilden entweder lediglich die Geschossigkeit (III+D), dann aber nicht die Grundfläche oder die Grundfläche, dann aber nicht die Geschossigkeit ab. Insbesondere das auf der gegenüberliegenden Seite (FINr. 80, Gemarkung ...*) situierte Gebäude kann entgegen der Auffassung des Klägers als Referenzobjekt nicht dienen, da es lediglich drei Geschosse aufweist. Dass in der Umgebung Gebäude – speziell etwa Hausnummer 32 – vorhanden sind, die, wie der Kläger meint, etwa bezogen auf die Firsthöhe, die Maße des geplanten Vorhabens überschreiten würden, ist insofern ohne Bedeutung. Denn es kommt darauf an, dass Referenzobjekte vorhanden sind, die die nach außen wahrnehmbaren Maße in ihrer Gesamtheit abbilden. Die Übereinstimmung in einzelnen Referenzgrößen reicht hierfür nicht aus. Wenn somit nach den Ausführungen des Klägers Hausnummer 32 die (First-)Höhe des geplanten Vorhabens abbildet, dann kommt es als Referenzobjekt gleichwohl nicht in Betracht, denn die Geschossigkeit erscheint im vorderen Bereich an der P. Straße als II+D, wenngleich das Dachgeschoss wohl vollständig mit übereinanderliegenden Fenstern ausgebaut ist. Auch die Grundfläche dürfte nach entsprechenden Messungen im dem Gericht zur Verfügung stehenden BayernAtlas nicht an die des geplanten Vorhabens heranreichen. Auch die im nördlichen Bereich des Vorhabengrundstücks gelegenen Gebäude, von denen sich das Gericht im Rahmen des Augenscheins einen Eindruck verschafft hat (Anwesen P. Str. 37, 35, 33, 31), taugen ebenfalls nicht als Referenzgebäude. Denn auch sie vereinen Grundfläche sowie Geschossigkeit kombiniert in sich nicht. Dasselbe gilt für die Gebäude südlich des Vorhabengrundstücks. Auch sie – speziell etwa das Gebäude Hausnummer 49 und 51 – weisen eine Geschossigkeit von nur II + D auf. Maßgeblich ist im Rahmen des Einfügens nach § 34 Abs. 1 BauGB mithin allein das, was in der Umgebung tatsächlich im Bestand und nach außen wahrnehmbar vorzufinden ist. Ohne Bedeutung ist in diesem Zusammenhang daher auch der Hinweis des Klägers, dass der Beigeladene im Rahmen des aufgestellten Bebauungsplanes höhere Gebäude zugelassen habe.

46

Lediglich der Vollständigkeit halber wird zudem darauf hingewiesen, dass auch die Anmerkung des Klägers, dass sich der auf dem Vorhabengrundstück existierende umbaute Raum bezogen auf das beantragte Vorhaben verringern würde, nichts an der Bewertung ändert, dass sich das geplante Vorhaben nicht in die maßgebliche nähere Umgebung einfügt. Denn allein von Bedeutung ist insofern, ob das beantragte Vorhaben, ein eigenständiges Gebäude (III+D) mit einer Grundfläche von ca. 499 m² (und nicht die

Gesamtheit des umbauten Raums auf einem Grundstück), ein Vorbild in der prägenden näheren Umgebung findet. Dies ist unter Berücksichtigung des Ergebnisses des Augenscheins eben gerade nicht der Fall.

47

Nach alledem fügt sich das Vorhaben nicht in die nähere Umgebung ein.

48

Eine Zulassung des Vorhabens trotz des Umstandes, dass es sich nicht in die nähere Umgebung einfügt, kommt ebenfalls nicht in Betracht, da sich daraus erhebliche bodenrechtliche Spannungen ergeben würden.

49

Die Klage ist mithin im Hauptantrag erfolglos.

B.

50

Dies gilt auch bezogen auf die hilfsweise gestellten Anträge. Da ein bescheidungsfähiger, hinreichend bestimmter und ordnungsgemäßer Bauantrag sowie die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des zur Prüfung gestellten Vorhabens unter Zugrundelegung sämtlicher in Betracht kommender Beurteilungsmaßstäbe zu keinem Zeitpunkt (weder zum Zeitpunkt etwaiger Veränderungssperren noch des Inkrafttretens des für diesen Bereich erlassenen Bebauungsplanes noch unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 34 BauGB im Falle der Unwirksamkeit der erlassenen Satzungen) vorlagen, sind auch die Hilfsanträge des Klägers sämtlich unbegründet und bedürfen, bezogen auf den umfangreichen, detaillierten aber wie gezeigt unerheblichen Vortrag des Klägers keiner weiteren gerichtlichen Einordnung.

51

Die Klage wird nach alledem abgewiesen.

C.

52

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Der Beigeladene hat einen Antrag gestellt und sich damit in ein Kostenrisiko begeben. Es entspricht daher der Billigkeit, dass seine außergerichtlichen Kosten durch den Kläger getragen werden,

53

§ 162 Abs. 3 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 Abs. 1, 2 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.