

Titel:

Konkludente Klagerücknahme und Bauvorbescheid bei Einhaltung eines übergeleiteten Baulinienplans

Normenketten:

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

BauGB § 30 Abs. 3, § 34, § 233

BauNVO § 23

VwGO § 92 Abs. 3, § 113, § 155, § 158, § 167

Leitsätze:

1. Eine teilweise Klagerücknahme kann auch konkludent durch schlüssiges Verhalten erfolgen. Sie führt zur entsprechenden Verfahrenseinstellung. (Rn. 24 – 25) (redaktioneller Leitsatz)

2. Ein Anspruch auf positiven Vorbescheid zur überbaubaren Grundstücksfläche besteht, wenn das Vorhaben den Vorgaben eines übergeleiteten Baulinienplans entspricht und sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. (Rn. 29 – 32) (redaktioneller Leitsatz)

3. Um eine faktische Baugrenze oder prägende Bebauungstiefe anzunehmen, muss wegen der einschränkenden Wirkung auf das Grundeigentum ein städtebauliches Ordnungssystem erkennbar sein und müssen hinreichende Anhaltspunkte für eine städtebaulich verfestigte Situation bestehen. (Rn. 38) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Verpflichtungsklage auf Erteilung eines Vorbescheids für zwei Planungsvarianten, Aufstellung von zwei Tinyhäusern bzw. Errichtung eines Mehrfamilienhauses, Einfügen nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden darf (bejaht), Erfordernis eines städtebaulichen Ordnungssystems und hinreichender Anhaltspunkte für eine städtebaulich verfestigte Situation, Klagerücknahme, Verfahrenseinstellung, Vorbescheid, Bindungswirkung, Einfügenskriterium, Rückwärtige Bebauung, Kostenentscheidung, rückwärtige Bebauung

Tenor

I. Soweit die Klage zurückgenommen wurde, wird das Verfahren eingestellt.

II. Der Vorbescheid vom **. Juni 2024, , Az. *****, wird jeweils hinsichtlich der Beantwortung der Frage 3 der Varianten 1 und 2 aufgehoben.

Die Beklagte wird verpflichtet, die Frage 3 der Varianten 1 und 2 jeweils positiv zu beantworten.

III. Die Klägerin hat $\frac{3}{4}$, die Beklagte $\frac{1}{4}$ der Kosten des Verfahrens zu tragen.

IV. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar.

Der jeweilige Kostenschuldner darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der jeweilige Kostengläubiger vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Mit ihrer Klage begehrt die Klägerin die Verpflichtung der Beklagten zur positiven Beantwortung von Vorbescheidsfragen für den Neubau eines Gebäudes in zwei Varianten auf dem Flurstück 209/38 (Variante 1) bzw. den Flurstücken 209/38 und 209/39 (Variante 2) der Gemarkung L.

2

Die beiden im Eigentum der Klägerin stehenden unbebauten Flurstücke befinden sich im Quartier A. straße, J. -S. -Straße, S. straße und G. straße. Sie sind selbst nicht an einer das Geviert umgebenden Erschließungsstraße gelegen, sondern grenzen „als Hinterlieger“ östlich unmittelbar an der A. straße

gelegene, mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück FINr. 209/26 (A. straße 73) an und sind über die ebenfalls im Eigentum der Klägerin stehende FINr. 209/37 von der A. straße aus erreichbar.

3

Vgl. zur derzeitigen Grundstückssituation sowie Lage der Flurstücke und der umgebenden Bebauung nachstehenden Lageplan im Maßstab 1 : 1.000; nach dem Einscannen möglicherweise nicht mehr maßstabsgerecht:



4

Dem vom Gericht eingeholten Auszug aus dem Grundbuch (Amtsgericht München, Grundbuch von L. , Band 116, Bl. ... Abruf am 10. März 2026) lässt sich entnehmen, dass die Flurstücke 209/37, 209/38 und 209/39 auf einem (gemeinsamen) Blatt geführt werden

5

Mittels einfachen, übergeleiteten Baulinienplans ist eine vordere Baugrenze mit einem Abstand von 5 m zur vorderen Grundstücksgrenze festgesetzt. Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen bestehen nicht.

6

Am ... Januar 2024 (Eingang bei der Beklagten) beantragte die Klägerin die Erteilung eines Vorbescheids für – Variante 1 – die Aufstellung von zwei Tinyhäusern auf dem Flurstück 209/38 bzw. – Variante 2 – den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf den Flurstücken 209/38 und 209/39 nach Plan-Nr. 2024-1422. Nach den eingereichten Bauvorlagen sollen in Variante 1 zwei T-förmige eingeschossige Baukörper mit Flachdach auf dem Flurstück 209/38 errichtet werden, wobei jeweils der „Arm“ des „T“ die Maße $8,07^5$ m x 2,5 m und der „Stamm“ des „T“ 2,50 m x $3,73^5$ m aufweisen soll. Das südliche Tinyhaus soll mit dem „Arm“ des „T“ grenzständig an die rückwärtige Bebauung auf dem Grundstück FINr. 209/28 (G. straße 118) angebaut werden. Der „Stamm“ des „T“ rückt von der gemeinsamen Grundstücksgrenze ab. Beim nördlichen Tinyhaus ist eine grenzständige Ausführung des „Arms“ des „T“ zum Vorderliegergrundstück FINr. 209/26 (A. straße 73) beabsichtigt. In geringem Umfang findet ein „Überbau“ auf das Flurstück 209/37 statt. Die Wandhöhe der Tinyhäuser liegt zwischen 2,46 m und 2,62 m (vgl. insbes. Schnitt A-A Variante 1). Die Bebauungstiefe des südlichen Baukörpers beträgt rund 45 m, diejenige des nördlichen ca. 40 m (jeweils abgegriffen aus dem Lageplan und gemessen ab der A. straße).

7

Vgl. zu Variante 1 folgenden Auszug aus den dem streitgegenständlichen Vorbescheid zugrunde liegenden Bauvorlagen (Lageplan), Maßstab 1 : 1000 (nach dem Einscannen möglicherweise nicht mehr maßstabsgetreu):



8

Der als Variante 2 geplante Mehrfamilienhausneubau soll als rechteckiger Baukörper (12,45 m x 8,50 m) erfolgen, der unmittelbar an das bestehende Rückgebäude auf dem Grundstück FINr. 209/28 (G. straße 118) anschließen soll. Der Anbau erfolgt dabei auf einer Breite von 5,5 m zunächst – mutmaßlich – zweigeschossig (siehe Schnitt A-A Variante 2), danach auf einer Breite von 3 m eingeschossig mit Dachterrasse. Der zweigeschossige Teil des Baukörpers ist mit einem nach Norden ansteigenden Pultdach (Neigungswinkel 10,28 Grad) bedeckt. Seine Wandhöhe beträgt zwischen 5 m (im Bereich des Anbaus) und 6 m (OK First Pultdach), die des eingeschossigen Gebäudeteils 2,90 m (OK Traufe) bzw. 3,90 m (OK des Dachterrassengeländers). Die Bebauungstiefe des Mehrfamilienhauses soll ca. 51 m (abgegriffen) betragen.

9

Vgl. zu Variante 2 folgenden Auszug aus den dem streitgegenständlichen Vorbescheid zugrunde liegenden Bauvorlagen (Lageplan), Maßstab 1 : 1000 (nach dem Einscannen möglicherweise nicht mehr maßstabsgetreu):



10

Die – jeweils mit einer Begründung versehenen – Vorbescheidsfragen beziehen sich in beiden Varianten auf die planungsrechtliche Zulässigkeit nach der Art (je Frage 1) und des Maßes (je Frage 2) der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche (jeweils Frage 3) und der Bauweise (je Frage 4) sowie auf eine abstandsflächenrechtliche Zustimmung zu den Vorhaben (jeweils Frage 5).

11

Mit Vorbescheid vom ... Juni 2024, der Klägerin ausweislich der in den Behördenakten enthaltenen Postzustellungsurkunde zugestellt am ... Juni 2024, beschied die Beklagte in beiden Varianten jeweils die Frage 3 zur planungsrechtlichen Zulässigkeit hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche negativ. Positiv beantwortet wurden in beiden Varianten jeweils Frage 1 (Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung), 2 (Zulässigkeit hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung) und 4 (planungsrechtliche Zulässigkeit hinsichtlich der Bauweise). Frage 5 (Zustimmung in abstandsflächenrechtlicher Hinsicht) wurde wegen der negativen Antwort auf Frage 3 jeweils nicht behandelt.

12

Zur Begründung der negativen Antwort auf die jeweilige Frage 3 wurde in beiden Varianten ausgeführt, das jeweilige Vorhaben füge sich hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein, führe zu bewältigungsbedürftigen Spannungen und sei daher planungsrechtlich nicht zulässig. Die Bebauungstiefe sei von der jeweils zugehörigen Erschließungsstraße aus zu bemessen und werde für das Baugrundstück durch die beiden Grundstücke A. Straße 71/71a (FINrn. 209/209/25) und A. Straße 73 (FINr. 209/26) geprägt. Im rückwärtigen Bereich sei hier keine Bebauung vorhanden. Die Vorhaben überschritten in beiden Varianten den maßgeblichen Rahmen der näheren Umgebung. Die Bebauungstiefe des Gebäudes A. Straße 71/71a betrage in seiner größten Ausdehnung 27 m, diejenige des Vorhabens in Variante 1 40 m bzw. 44 m, in Variante 2 50 m. Die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche führe zu einer unverträglichen Nachverdichtung des vorhandenen Gebiets. Die gegebene Situation würde durch die mögliche Vorbildwirkung des Vorhabens für andere Bauvorhaben auf Nachbargrundstücken in vergleichbarer Lage belastet.

13

Mit Schriftsatz vom 16. Juli 2024, bei Gericht eingegangen am selben Tag, ließ die Klägerin durch ihren Bevollmächtigten Klage zum Verwaltungsgericht München erheben und beantragte zunächst, den Bescheid vom ... Juni 2024 aufzuheben und die Beklagte zu verpflichten, den zu den Varianten 1 und 2 beantragten Vorbescheid zu erteilen.

14

Mit Schriftsatz vom 30. August 2024 beantragte die Klägerin sodann, den Bescheid vom ... Juni 2024 aufzuheben, soweit die Fragen 3 negativ und die Fragen 5 nicht beantwortet wurden, und die Beklagte zu verpflichten, die Fragen 3 und 5 zu den Varianten 1 und 2 positiv zu beantworten.

15

In der mündlichen Verhandlung vom 23. März 2026 nahm die Klagepartei die Klage hinsichtlich der Beantwortung der jeweiligen Frage 5 beider Varianten zurück und beantragt sinngemäß zuletzt:

I.

16

Der Bescheid vom ...06.2024 Az.: ... wird, soweit die Fragen 3 negativ beantwortet wurden, aufgehoben.

II.

17

Die Beklagte wird verpflichtet, die Fragen 3 zu den Varianten 1 und 2 positiv zu beantworten.

18

Zur Begründung wurde im Wesentlichen geltend gemacht, die Bebauungstiefe sei nach der aktuellen Rechtsprechung des erkennenden Gerichts ausschließlich von der jeweils zugehörigen Erschließungsstraße aus zu bemessen. Die Bebauungstiefe der insoweit maßgeblichen Gebäude A. straße 71/71a liege zwar unter derjenigen der streitgegenständlichen Vorhaben, so dass der Rahmen der maßgeblichen Umgebung überschritten werde. Es sei aber nicht ersichtlich, inwiefern die kleinteiligen Tinyhäuser (Variante 1) geeignet sein sollten, bodenrechtliche Spannungen zu begründen. Auch das in Variante 2 geplante Gebäude sei deutlich niedriger und kürzer als der benachbarte Grenzanabau auf der FlNr. 209/28, so dass es ihm nicht an der harmonischen Einfügung fehle. Aufgrund des vorbeschriebenen Rahmens der näheren Umgebung für die Ermittlung der Bebauungstiefe könne auch keine Vorbildwirkung angenommen werden, die bodenrechtliche Spannungen begründen könnte. Die von der S. straße aus erschlossenen Grundstücke könnten nach der Rechtsprechung der Kammer aus den Bebauungstiefen der von der A. straße erschlossenen Grundstücke keine Zulässigkeit ableiten. Lediglich für das Doppelhausgrundstück A. straße 71/1a könne sich theoretisch eine Bezugsfallwirkung ergeben. Die beiden Grundstücke seien aufgrund ihrer geringen Breite allerdings nicht für die Errichtung derartiger Tinyhäuser geeignet, weil die notwendigen Abstandsflächen nicht eingehalten werden könnten. Zudem scheitere eine Realisierung an den dort vorhandenen massiven Nebenanlagen und der fehlenden Erschließungsmöglichkeit im rückwärtigen Grundstücksbereich. Außerdem werde hierdurch kein Planungsbedürfnis ausgelöst. Eine erhebliche Nachverdichtung sei bei einem möglichen Bezugsfall auf nur einem (Nachbar-)Grundstück nicht zu befürchten. Zudem seien die Grundstücke A. straße 71/71a rückwärtig bereits mit massiven Nebenanlagen bebaut.

19

Die Beklagte beantragt

20

Klageabweisung.

21

Es bestehe kein Anspruch auf positive Beantwortung der Frage 3 hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche, da sich das Vorhaben diesbezüglich nicht in die prägende Umgebung einfüge. Entscheidend sei, ob aus der prägenden Umgebungsbebauung faktische Baugrenzen oder Baulinien herleitbar seien sowie ob die im Regelfall von der jeweiligen Erschließungsstraße aus zu beurteilende Bebauungstiefe, die mit dem Vorhaben verwirklicht werden solle, ein Vorbild finde. Als prägend kämen nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs daher regelmäßig nur die Grundstücke in Betracht, die im Geviert durch die gleiche Erschließungsstraße erschlossen seien. Die Bebauungstiefe werde somit durch die Gebäude A. straße 71/71a sowie A. straße 73 vorgegeben. Ein Bezugsfall für die abgefragten Bebauungstiefen von deutlich mehr als 27 m läge nicht vor. Das Vorhaben füge sich nach der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Eine Zulassung würde zudem bodenrechtliche Spannungen aufgrund der negativen Bezugsfallwirkung auslösen und zu einer deutlichen Nachverdichtung beitragen.

22

Über die baulichen Verhältnisse auf dem streitgegenständlichen Grundstück sowie in dessen Umgebung hat das Gericht am 23. März 2026 Beweis durch Augenschein erhoben. Hinsichtlich der Feststellungen dieses Augenscheins sowie der anschließenden mündlichen Verhandlung wird auf die entsprechenden Protokolle verwiesen.

23

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des schriftsätzlichen Vorbringens der Parteien wird auf die Gerichtsakte und die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

I.

24

Soweit die Klagepartei die Klage zum einen im vorbereitenden Verfahren teilweise konkludent (hinsichtlich der Beantwortung der jeweiligen Fragen 1, 2 und 4 beider Varianten durch Beschränkung des Klageantrags jeweils auf die Fragen 3 und 5 zu beiden Varianten) und zum anderen in der mündlichen Verhandlung explizit (hinsichtlich der Beantwortung der jeweiligen Frage 5 beider Varianten) zurückgenommen hat, war das Verfahren gemäß § 92 Abs. 3 VwGO einzustellen.

25

Eine Klagerücknahme muss nicht ausdrücklich erfolgen, sondern kann auch stillschweigend durch schlüssiges Verhalten vorgenommen werden (vgl. BVerwG, B.v. 10.1.2023 – 5 PB 5.22 – juris Rn. 14). Im Fallenlassen eines von mehreren selbständigen Klagebegehren liegt in der Regel eine teilweise Rücknahme der Klage (vgl. Clausen in: Schoch/Schneider, Verwaltungsrecht, 48. EL Juli 2025, § 92 VwGO Rn. 11; SächsOVG, U.v. 4.4.2024 – 6 A 621/21.A – juris Rn. 25; VG München, U.v. 8.7.2024 – M 8 K 22.4885 – juris Rn. 38 ff.).

26

Da die Klage nur teilweise zurückgenommen wurde, war kein gesonderter Einstellungsbeschluss zu erlassen. Vielmehr konnte die Entscheidung über die Verfahrenseinstellung gemäß § 92 Abs. 3 Satz 1 VwGO und die Kostentragung gemäß § 155 Abs. 2 VwGO zusammen mit der Sachentscheidung über den nicht zurückgenommenen Teil der Klage im Urteil getroffen werden (vgl. BVerwG, U.v. 6.2.1963 – V C 24/61 – NJW 1963, 923; B.v. 7.8.1998 – 4 B 75.98 – NVwZ-RR 1999, 407, juris Rn. 2; Wöckel in: Eyermann, Verwaltungsgerichtsordnung, 16. Auflage 2022, § 92 Rn. 24).

II.

27

Die zulässige Klage ist, soweit sie aufrechterhalten wurde (hinsichtlich der Vorbescheidsfrage 3 in beiden Varianten), begründet, da die Klägerin einen Anspruch auf positive Beantwortung der Vorbescheidsfrage 3 in beiden Varianten hat, § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO.

28

Gemäß Art. 71 Satz 1 BayBO ist vor Einreichung eines Bauantrags auf Antrag zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens vorweg ein Vorbescheid zu erteilen. Als feststellender Verwaltungsakt stellt der Vorbescheid im Rahmen der vom Bauherrn gestellten Fragen die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den öffentlichrechtlichen Vorschriften, die Gegenstand der Prüfung im Rahmen des einschlägigen Genehmigungsverfahrens sind, fest. Er entfaltet insoweit während seiner Geltungsdauer Bindungswirkung für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren.

29

Nach Art. 71 Satz 4 Halbsatz 1 i.V.m. Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO ist eine zulässige Vorbescheidsfrage positiv zu beantworten und der begehrte Vorbescheid zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben, soweit seine Zulässigkeit mit dem Vorbescheid abgefragt wird, keine öffentlichrechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Vorbescheidsverfahren zu prüfen sind.

30

Die Klägerin hat einen Anspruch auf positive Verbescheidung jeweils der Vorbescheidsfrage 3 der beiden abgefragten Planungsvarianten. Die streitgegenständlichen Bauvorhaben sind in beiden Varianten hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche planungsrechtlich zulässig.

31

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich vorliegend hinsichtlich des einfachen, gemäß § 173 Abs. 3 BBauG 1960, § 233 Abs. 3 BauGB übergeleiteten Baulinienplans nach § 30 Abs. 3 BauGB und im Übrigen nach § 34 BauGB.

32

Die streitgegenständliche Vorbescheidsfrage ist daher positiv zu beantworten, wenn das geplante Bauvorhaben den Vorgaben des übergeleiteten Baulinienplans entspricht und im Übrigen den durch die vorhandene Bebauung vorgegebenen Rahmen wahrt oder ausnahmsweise als den Rahmen überschreitendes Vorhaben keine bodenrechtlich beachtlichen, städtebaulichen Spannungen hervorruft (vgl. BVerwG, U.v. 26.5.1978 – IV C 9.77 – BVerwGE 55, 369, juris Ls. 8 f.; Rn. 46 f.).

33

Maßgeblicher Beurteilungsrahmen für das Vorhaben ist die Eigenart der näheren Umgebung, die für jedes der in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgeführten Zulässigkeitsmerkmale gesondert zu ermitteln ist (BVerwG, B.v. 6.11.1997 – 4 B 172.97 – NVwZ-RR 1998, 539, juris Os. 1, Rn. 5; BayVGh, U.v. 18.7.2013 – 14 B 11.1238 – juris Rn. 19). Maßstabsbildend im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist dabei die Umgebung, insoweit sich die Ausführung eines Vorhabens auf sie auswirken kann und insoweit, als die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst (BVerwG, B.v. 22.9.2016 – 4 B 23.16 – BRS 84, Nr. 74, juris Os., Rn. 6). In der Regel gilt bei einem inmitten eines Wohngebiets gelegenen Vorhaben als Bereich gegenseitiger Prägung das Straßengeviert und die gegenüberliegende Straßenseite (BayVGh, U.v. 10.7.1998 – 2 B 96.2819 – juris Rn. 25; B.v. 27.9.2010 – 2 ZB 08.2775 – juris Rn. 4; B.v. 30.1.2013 – 2 ZB 12.198 – juris Rn. 5). Wie weit diese wechselseitige Prägung reicht, ist eine Frage des Einzelfalls. Die nähere Umgebung ist bei der Frage, ob sich ein Vorhaben nach der überbaubaren Grundstücksfläche einfügt, in der Regel enger zu begrenzen als bei der Art der baulichen Nutzung (BVerwG, B.v. 13.5.2014 – 4 B 38/13 – NVwZ 2014, 1246, juris Rn. 8; BayVGh, B.v. 16.12.2009 – 1 CS 09.1774 – juris Rn. 21 m.w.N.). Dies kann im Einzelfall auch dazu führen, dass nur wenige, unter Umständen sogar nur zwei Grundstücke den maßgeblichen Rahmen bilden (BayVGh, U.v. 18.7.2013 – 14 B 11.1238 – juris Rn. 20; B.v. 19.12.2006 – 1 ZB 05.1371 – juris Rn. 16, 19 f. m.w.N.).

34

Die streitgegenständlichen Bauvorhaben fügen sich in beiden Planungsvarianten nach der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung ein, da sie jeweils die Vorgaben des übergeleiteten Baulinienplans (vordere Baugrenze) einhalten und der Bebauung im rückwärtigen Bereich keine faktischen rückwärtigen Baugrenzen oder prägenden Bebauungstiefen entgegenstehen.

35

Die straßenseitige Baugrenze besagt nichts über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Rückgebäuden, insbesondere ist keine dahingehende Festsetzung erfolgt, dass die hinter der Baugrenze liegende Grundstücksfläche insgesamt zur Bebauung freigegeben werden sollte (vgl. hierzu: BVerwG, U.v. 12.1.1968 – IV C 167.65 – BVerwGE 29, 49, juris Rn. 17; BayVGh, B.v. 4.9.1984 – 2 CS 84 A.1559 – BayVBl 1984, 726; VG München, U.v. 17.7.2023 – M 8 K 21.6529 – juris Rn. 20; U.v. 13.5.2013 – M 8 K 12.2534 – juris Rn. 82 ff.). Ob sich das Bauvorhaben nach der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt, beurteilt sich daher ergänzend nach § 34 Abs. 1 BauGB. Ob eine rückwärtige Bebauung eines Grundstücks zulässig ist, hängt im Wesentlichen davon ab, in welchem Umfang die den Maßstab bildenden umliegenden Grundstücke eine rückwärtige Bebauung aufweisen (BVerwG, B.v. 12.8.2019 – 4 B 1.19 – BauR 2019, 1889, juris Rn. 6).

36

Das in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB verwendete Kriterium „Grundstücksfläche, die überbaut werden soll“ regelt sowohl die konkrete Größe der Grundfläche der baulichen Anlage im Sinne einer absoluten Zahl als auch ihre räumliche Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung (vgl. BVerwG, U.v. 15.4.1987 – 4 B 60/87 – NVwZ 1987, 1080, juris Rn. 2; B.v. 16.6.2009 – 4 B 50/08 – ZfBR 2009, 693, juris Rn. 4; BayVGh, B.v. 10.2.2022 – 2 ZB 21.1560 – juris Os. 2, Rn. 6). Zur näheren Konkretisierung kann auf die Begriffsbestimmungen in § 23 BauNVO zur „überbaubaren Grundstücksfläche“ zurückgegriffen werden. Nach § 23 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO kann die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen, die der Baukörper nicht überschreiten darf, und durch Bebauungstiefen festgesetzt werden. Die Bebauungstiefe ist gemäß § 23 Abs. 4 Satz 2 BauNVO grundsätzlich durch eine von der tatsächlichen Straßengrenze ab zu

messende Maßzahl zu bestimmen (BVerwG, B.v. 16.6.2009 – 4 B 50/08 – ZfBR 2009, 693, juris Rn. 4). Sie steht in ihrer Rechtswirkung der hinteren Baugrenze gleich. Nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs ist die nähere Umgebung für das Einfügenskriterium der überbaubaren Grundstücksfläche regelmäßig auf diejenigen Grundstücke beschränkt, die durch die gleiche Erschließungsstraße erschlossen sind (vgl. BayVGh, B.v. 10.2.2022 – 2 ZB 21.1560 – juris Rn. 6).

37

Dieses berücksichtigend wird die hier maßgebliche Umgebungsbebauung wechselseitiger Prägung durch die Bebauung auf der Ostseite der A. Straße, begrenzt durch die G. Straße im Süden und die J. -S. -Straße im Norden gebildet. Besondere Umstände, die im Rahmen der notwendigen Einzelfallbetrachtung einer Ausweitung der maßgeblichen Umgebung auf das übrige Geviert notwendig erscheinen lassen, bestehen vorliegend nicht.

38

Sowohl eine faktische hintere Baugrenze als auch eine prägende Bebauungstiefe, deren Regelungscharakter in der vorliegenden Situation eine rückwärtige Bebauung gleichsam ausschließen würde, kann nach dem Ergebnis des Augenscheins und bei Heranziehung des Lageplans bzw. öffentlich zugänglicher Luftbilder („google maps“) nicht erkannt werden. Um eine faktische Baugrenze oder prägende Bebauungstiefe anzunehmen, muss wegen der einschränkenden Wirkung auf das Grundeigentum ein städtebauliches Ordnungssystem erkennbar sein und müssen hinreichende Anhaltspunkte für eine städtebaulich verfestigte Situation bestehen (vgl. BayVGh, B.v. 19.10.2020 – 15 ZB 20.280 – juris Rn. 8 m.w.N.; VG München, U.v. 2.5.2022 – M 8 K 20.4178 – juris Rn. 43; U.v. 27.11.2023 – M 8 K 21.5922 – n.v., Urteilsdruck Rn. 35). Daran fehlt es vorliegend. Entlang der A. Straße sind es nur die Anwesen A. Straße 71/71a und A. Straße 73, bei denen der rückwärtige Grundstücksbereich von Bebauung freigehalten wird. Auch wenn – wie bereits ausgeführt – unter Umständen sogar nur zwei Grundstücke den maßgeblichen Rahmen bilden können, haben die vorgenannten Grundstücke vorliegend nicht das städtebauliche Gewicht, um eine Baugrenze oder Bebauungstiefe vorzugeben. Letztlich handelt es sich nur um zwei Baukörper, die jeweils rückwärtige Gartenflächen aufweisen. Ein städtebaulicher Aussagewert folgt hieraus insgesamt nicht. Der von rückwärtiger Bebauung freigehaltene Bereich ist in seiner Längenausdehnung zu begrenzt, um eine über ein Zufallsprodukt hinausgehende städtebauliche Struktur vorzugeben. Angesichts des Hineinragens der rückwärtigen Grenzbebauung auf FINr. 209/28 und FINr. 209/30 in das Geviertsinnere können die Anwesen A. Straße 71/71a und A. Straße 73 keine Prägung im Sinne einer rückwärtigen faktischen Baugrenze oder Bebauungstiefe mehr erzeugen.

III.

39

Soweit das Verfahren eingestellt wurde, beruht Kostenentscheidung auf § 155 Abs. 2 VwGO. Im Übrigen beruht sie auf § 155 Abs. 1 Satz 1 VwGO und berücksichtigt insoweit den Anteil des Obsiegens und Unterliegens der Parteien.

40

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung folgt aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. Zivilprozessordnung (ZPO).