

Titel:

Überwiegend erfolglose Klage der Nachbarn gegen Vorbescheid – Ersatzbebauung für Wohnanlage im faktischen reinen Wohngebiet

Normenketten:

BauGB § 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1, Abs. 2

BauNVO § 3

BayBO Art. 6 Abs. 5 S. 1, Art. 71

Leitsätze:

1. Ein Nachbar, der sich auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB gegen ein Vorhaben im Innenbereich wendet, kann mit seiner Klage nur durchdringen, wenn eine angefochtene Genehmigung gegen das im Tatbestandsmerkmal des Einfügens enthaltene Gebot der Rücksichtnahme verstößt. Darauf, ob sich das Bauvorhaben objektiv in die maßgebliche Umgebung einfügt, kommt es darüber hinaus nicht an. (Rn. 42) (redaktioneller Leitsatz)

2. Ein Anspruch auf Freihaltung des Nachbargrundstücks zum Erhalt der Durchlüftung und der mikroklimatischen Verhältnisse auf dem eigenen Grundstück lässt sich aus dem Rücksichtnahmegebot nicht ableiten. (Rn. 48) (redaktioneller Leitsatz)

3. Der Gebietserhaltungsanspruch des Nachbarn setzt voraus, dass das Baugrundstück und das Nachbargrundstück in demselben festgesetzten oder faktischen Baugebiet (§ 34 Abs. 2 BauGB) liegen und ist im Ergebnis darauf gerichtet, Vorhaben zu verhindern, die nach Art der baulichen Nutzung weder regelmäßig noch ausnahmsweise in diesem Gebiet zulässig sind. (Rn. 54) (redaktioneller Leitsatz)

4. Kindertagesstätten sind auch in einem reinen Wohngebiet grundsätzlich als gebietsverträgliche, das Wohnen ergänzende Nutzung zu werten. (Rn. 59) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Vorbescheid, Nachbar, Rücksichtnahmegebot, keine erdrückende Wirkung bei erheblicher Entfernung, Gebietserhaltungsanspruch, Nachbarschutz, Unbestimmtheit, Baugebietsprägung, Abstandsflächen, Gebot der Rücksichtnahme, Anspruch auf Freihaltung, faktisches reines Wohngebiet, Kindertagesstätte

Tenor

I. Der Vorbescheid der Beklagten vom 10. April 2024 wird insoweit aufgehoben als in den Varianten 1 und 2 in der jeweiligen Antwort zu Frage 1 die Nutzung „Büro Hausverwaltung“ und die Nutzung „Eisdiele“ als planungsrechtlich zulässig bezeichnet wurde.

Im Übrigen werden die Klagen abgewiesen.

II. Die Kläger haben die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen als Gesamtschuldner zu tragen.

III. Die Kostenentscheidung ist für die Beklagte ohne, für die Beigeladene gegen Sicherheitsleistung in Höhe des vollstreckbaren Betrags vorläufig vollstreckbar. Die Kläger dürfen die Vollstreckung durch die Beklagte durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Die Kläger wenden sich als Nachbarn gegen einen der Beigeladenen durch die Beklagte erteilten Vorbescheid.

2

Die Beigeladene beabsichtigt auf dem Grundstück Fl.Nr. ... Gemarkung ..., G. ... Straße 206 – 228 (im Folgenden: Baugrundstück) den Abbruch der bestehenden Wohnanlage und die Errichtung einer Ersatzbebauung. Die Kläger sind Miteigentümer des Grundstücks Fl.Nr. ... Gemarkung ..., E. ...str. 1 a, das

mit einem Wohnhaus bebaut ist und im Westen unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt (Nachbargrundstück).

3

Mit Antrag vom 7. Dezember 2023 (Eingangsdatum) begehrte die Beigeladene die Erteilung eines Vorbescheids zu einzelnen Fragen für den Ersatz der Bestandsbebauung auf dem Baugrundstück in zwei Varianten. In Variante 1 sieht die Planung zwei große Baukörper vor. Im Nordteil soll die geplante Bebauung entlang der G. ... Straße 5 Geschosse mit einer Wandhöhe (= Bemaßung der Abstandsfläche) zwischen 15,50 m und 15,94 m erhalten, in den Seitenflügeln nach Westen hin 3 Geschosse mit einer Wandhöhe von 9,55 m bis 9,99 m. Ein zweiter Baukörper im Süden besteht entlang der G. ... Straße aus einem Riegel mit 5 und 6 Geschossen sowie einer Wandhöhe von 16,25 m bis 19,35 m mit nach Westen gerichteten Seitenflügeln, bei denen sich die Geschossigkeit auf 3 Geschosse und die Wandhöhe auf maximal 10,70 m reduziert. Als Nutzungsart wird in den Antragsunterlagen die Schaffung von ca. 156 Wohneinheiten mit insgesamt 9.859 m² Wohnfläche angegeben. In den Erdgeschossen der Baukörper sind in den dem Vorbescheid zugrunde gelegten Plänen jeweils von Wohnen abweichende Nutzungen mit einer Nutzfläche von 1.257 m² verzeichnet. Letztere beinhalten eine Kinderkrippe für 36 Kinder, eine „Bäckerei“ mit 93 m² Nutzfläche, ein „Büro Hausverwaltung“ mit 628 m² Nutzfläche und eine „Eisdiele“ mit 56 m² Nutzfläche (Angaben aus der „Stellplatzbedarfsermittlung“). In Variante 2 soll der geplante Baukörper an seiner höchsten Stelle siebengeschossig werden und eine größere Grundfläche umfassen als in Variante 1. Die Nutzungsart ist ebenfalls weit überwiegend „Wohnen“ mit ca. 177 Wohneinheiten und 11.162 m² Wohnfläche. Die anderen Nutzungsarten entsprechen in Art und Umfang der Planung von Variante 1.

4

Mit Bescheid vom 10. April 2024, beiden Klägern am 12. April 2024 zugestellt, beantwortete die Beklagte die im Vorbescheidsantrag gestellten Fragen wie folgt:

5

„Fragen zu Variante 1

6

Frage 1: Ist die beabsichtigte Nutzung als Wohngebäude mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss und einer gemeinsam genutzten Tiefgarage planungsrechtlich zulässig?

Antwort:

7

Ja, die in den Plänen dargestellten Nutzungen Bäckerei, Eisdiele, Büro Hausverwaltung ... und die Kinderkrippe sind planungsrechtlich zulässig. ... Frage 2:

8

Ist der drei- bis fünfgeschossige Baukörper mit der sechsgeschossigen mittigen Erhöhung als Blockrandbebauung planungsrechtlich zulässig?

Antwort:

Ja Frage 3:

9

Eine Baugrenze ist festgesetzt. Ist die punktuelle Überschreitung dieser Baugrenze entlang der G. ...-, K. ...- und P. ... Str. durch Einzelbalkone ab dem 1. OG mit jeweils einer Länge von max. 3,0 m pro Wohnung und einer Tiefe von T=1,80 m planungsrechtlich zulässig?

Antwort:

10

Ja. In unmittelbarer Nähe befinden sich Bezugsfälle.“

Frage 4a:

11

Kann die Erteilung einer Abweichung von der BayBO Art. 6 wegen Abstandsflächenüberschreitung über Straßenmitte in Aussicht gestellt werden?

Antwort:

Ja. ...

Frage 4b:

12

Ist die teilweise Überschneidung der Abstandsfläche auf eigenem Grundstück zulässig?

Antwort:

13

Ja, sofern keine Aufenthaltsräume betroffen sind, kann eine Abweichung in Aussicht gestellt werden.

Frage 4c:

14

Ist die Abstandsfläche H/2 nach Westen zum Flurstück ... (K. ... Str.) zulässig?

Antwort:

Ja. ...

Frage 4d:

15

Falls Frage 4c mit Nein beantwortet wird: ist die Abstandsfläche H nach Westen zum Flurstück ... (K. ... Straße 100) zulässig?

Antwort:

Nein. ...

Frage 5:

16

Kann die Genehmigung zur Rodung folgender Bäume in Aussicht gestellt werden: Baum Nr. 04, 08, 22, 30, 35, 37, 38, 58?

Antwort:

Ja, ...

17

Fragen zu Variante 2:

Frage 1:

18

Ist die beabsichtigte Nutzung als Wohngebäude mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss und einer gemeinsam genutzten Tiefgarage planungsrechtlich zulässig?

Antwort:

19

Ja, die in den Plänen dargestellten Nutzungen Bäckerei, Eisdiele, Büro Hausverwaltung ... und die Kinderkrippe sind planungsrechtlich zulässig. ... Frage 2:

20

Ist der drei- bis sechsgeschossige Baukörper mit der siebengeschossigen, mittigen Erhöhung als Blockrandbebauung planungsrechtlich zulässig?

Antwort:

Nein. ...“

21

Die Fragen 3, 4a, 4b, 4c, 4d und 5 zu Variante 2 wurden im Vorbescheid jeweils nicht behandelt. Die Beklagte führte im Vorbescheid insoweit aus, dass diese nicht behandelt würden, da sie abhängig von Frage 2 seien, die bereits negativ behandelt worden sei.

22

Mit Schriftsatz vom 10. Mai 2024 haben der Kläger (Verfahren M 8 K 24.2414), mit Schriftsatz vom Montag, den 13. April 2024 die Klägerin (Verfahren M 8 K 24.2483), Klage erhoben, die jeweils an dem Tag, der dem Datum des Schriftsatzes entspricht, beim Bayerischen Verwaltungsgericht München eingegangen sind. Sie beantragen beide zuletzt in den jeweiligen Verfahren:

23

Der Bescheid der Beklagten vom 10. April 2024 wird aufgehoben.

24

Zur Begründung führten beide Kläger aus, dass der Bescheid schon nichtig sei, da die Beigeladene eine 100-prozentige Tochter der Beklagten sei und deshalb gegen das Verbot des Richtens in eigener Sache verstoßen werde. Nach dem allgemeinen Grundsatz, wonach „In-sich-Geschäfte“ nichtig seien, müsse hier zudem eine vollständige Überprüfung des Vorbescheids erfolgen. Eine Beschränkung auf die Verletzung von Nachbarrechten sei hier nicht möglich, da die Nachbarn aufgrund der Kombination des „In-sich-Geschäfts“ im öffentlichrechtlichen Konzern und dem Fehlen des Widerspruchsverfahrens ansonsten völlig schutzlos seien. Das geplante Vorhaben füge sich nicht in die maßgebliche Umgebung ein. Für das Einfügen komme es allein auf das durch die P. ... Straße, G. ... Straße, K. ... Straße und R. ...straße begrenzte Geviert an. In das maximal durch zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss geprägte Gebiet füge sich eine 6-geschossige Bebauung nicht ein. Die kleine Doppelhaushälfte der Kläger werde durch die geplante Bebauung, die das Anwesen der Kläger um 13m bis 14 m überrage, erdrückt und eingemauert. Dies ergebe sich auch daraus, dass das Bauvorhaben 73 m Breite in Anspruch nehme und etwa 20 m hoch sei. Das Vorhaben verstoße auch gegen den Gebietserhaltungsanspruch der Kläger, da die Umgebung ein reines Wohngebiet sei und insbesondere die geplante Bäckerei, die Eisdiele sowie die Bürofläche nicht zulässig seien. Auch der Gebietsprägungserhaltungsanspruch sei verletzt. Darüber hinaus sei der angefochtene Bescheid unbestimmt. Es sei unklar, wo die unterschiedlichen Geschosse zugelassen würden. In den Plänen sei teilweise bei dem dreigeschossigen Baukörper ein Hochparterre eingezeichnet. Während bei der Variante 1 mit Hochparterre eine Höhe von 548,50 m über Normal Null angegeben werde, sei in Variante 2 ohne Hochparterre eine Gesamthöhe von 548,75 m üNN verzeichnet. Insofern seien die Pläne widersprüchlich und unbestimmt. Darüber hinaus sei die Reduzierung des Stellplatzschlüssels durch ein Mobilitätskonzept rücksichtslos.

25

Die Beklagte beantragt,

26

die Klage abzuweisen.

27

Die Kläger seien nicht in ihrem Gebietserhaltungsanspruch verletzt. Das Nachbargrundstück und das Baugrundstück würden nicht im selben Baugebiet liegen. Für die Beurteilung der Art der baulichen Nutzung sei nur die Bebauung beidseits der G. ... Straße und südlich der K. ... Straße maßgeblich. In diesem Bereich würde sich ein Friseur, eine Gaststätte und Einzelhandel finden, jenseits der G. ... Straße auch eine Tanzschule und ein Altenzentrum. Es handle sich nicht um ein reines Wohngebiet, sondern ein allgemeines Wohngebiet. Der Vorbescheid sei auch nicht in nachbarrechtlich relevanter Weise unbestimmt. Unabhängig von der Gesamthöhe der Gebäude lasse sich die Geschossigkeit in den Plänen klar erkennen. Das Vorhaben verletze auch nicht das Rücksichtnahmegebot. Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, würden grundsätzlich keinen Drittschutz vermitteln. Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots wegen einer einmauernden oder erdrückenden Wirkung liege nicht vor. Die Einhaltung der Abstandflächenvorschriften nach Westen zum klägerischen Grundstück indiziere bereits, dass das Vorhaben nicht rücksichtslos sei. Die Belichtungssituation für die Kläger werde sich nicht unzumutbar verändern.

28

Die Beigeladene beantragt,

29

die Klage abzuweisen.

30

Eine Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs liege nicht vor. In das maßgebliche Gebiet sei auch der Bereich östlich der G. ... Straße und südlich der K. ... Straße einzubeziehen. Hierbei handle es sich angesichts der dort vorhandenen Nutzungen um ein allgemeines Wohngebiet. Die geplanten Nutzungen seien in einem solchen zulässig. Der Vortrag der Kläger könne eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots nicht ansatzweise begründen. Die Kläger würden sich auf faktische Höhen berufen, ohne diese in Relation zu den vorhandenen Abständen zu setzen. Der Abstand zwischen der sechsgeschossigen Gebäudewand und der Grundstücksgrenze der Kläger betrage 35,77 m. Es sei nicht zutreffend, dass ein 6-geschossiges Gebäude in unmittelbarer Nähe des lediglich zweigeschossigen Baukörpers der Kläger geplant sei. Der von den Klägern dargestellte Abstand von 16,275 m beziehe sich auf den Abstand zwischen der Grundstücksgrenze und dem 3-stöckigen Gebäudeteil, der lediglich 10,70 m hoch sei. Das dem Grundstück der Kläger derzeit nächstgelegene Bestandsgebäude sei nicht nur höher als das geplante Vorhaben, sondern reiche deutlich näher an die Grundstücksgrenze der Kläger heran. In dem Plan zu Variante 1 sei ein Tippfehler enthalten. Das dreistöckige Gebäude liege, wie auch der Längsschnitt 3 – 3 sowie der Querschnitt 2 – 2 aufführe, auf 548,75 m.

31

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Augenschein am 9. März 2026. Zum weiteren Vorbringen der Parteien und zu den übrigen Einzelheiten wird auf das Protokoll des Augenscheins und der mündlichen Verhandlung ebenso Bezug genommen wie auf die beigezogenen Behördenakten und die Gerichtsakte.

Entscheidungsgründe

32

Die nur zum Teil zulässigen Klagen sind im tenorierten Umfang begründet, im Übrigen unbegründet.

33

1. Über die Klagen konnte gem. § 93 Satz 1 VwGO gemeinsam verhandelt und entschieden werden. Beide Kläger wenden sich gegen denselben Streitgegenstand in Form des Vorbescheids der Beklagten vom 10. April 2024 und können als Miteigentümer eines Grundstücks dieselben Rechte geltend machen. Eine abweichende Entscheidung über die Klage eines einzelnen Miteigentümers kommt nicht in Betracht.

34

2. Streitgegenstand beider Klagen ist der gesamte Vorbescheid der Beklagten vom 10. April 2024. Der Bevollmächtigte der Kläger hat trotz des Hinweises des Gerichts in der mündlichen Verhandlung auf eine fehlende Beschwer hinsichtlich der negativen Beantwortung der Fragen 2 bis 5 zu Variante 2 des Vorbescheidsantrags ausdrücklich die Aufhebung des gesamten Vorbescheids beantragt.

35

3. Soweit die Kläger die Aufhebung des Vorbescheids vom 10. April 2024 hinsichtlich der Antworten zu Variante 2 in den Fragen 2 bis 5 begehren, sind die Klagen unzulässig. Insofern fehlt ihnen die Klagebefugnis gem. § 42 Abs. 2 VwGO. Eine Rechtsverletzung der Kläger durch die Beantwortung der Fragen 2 bis 5 zu Variante 2 ist ausgeschlossen, da diese Fragen negativ bzw. nicht beantwortet wurden. Damit trifft der Vorbescheid insoweit keine Regelung mit Bindungswirkung für das Baugenehmigungsverfahren und kann nachbarliche Rechte der Kläger somit nicht berühren.

36

4. Die Antworten zu den Fragen im Vorbescheid der Beklagten vom 10. April 2024 verletzen die Rechte der Kläger nur insoweit, als in den Varianten 1 und 2 in der jeweiligen Antwort zu Frage 1 die Nutzungen „Büro Hausverwaltung“ und die Nutzung „Eisdiele“ als planungsrechtlich zulässig bezeichnet wurden (vgl. unten 6.). Mit den übrigen Antworten und im weitaus überwiegenden Teil verletzt der Vorbescheid keine drittschützenden Rechte der Kläger, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

37

Dritte können sich gegen einen Vorbescheid nur dann mit Aussicht auf Erfolg zur Wehr setzen, wenn der angefochtene Vorbescheid rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit auf der Verletzung von Normen beruht, die im Vorbescheidsverfahren zu prüfen waren und zumindest auch dem Schutz des betreffenden

Nachbarn zu dienen bestimmt sind. Es genügt daher nicht, wenn der Vorbescheid gegen Rechtsvorschriften des öffentlichen Rechts verstößt, die nicht – auch nicht teilweise – dem Schutz der Eigentümer benachbarter Grundstücke zu dienen bestimmt sind. Dementsprechend findet im gerichtlichen Verfahren auch keine umfassende Rechtskontrolle statt, vielmehr hat sich die gerichtliche Prüfung darauf zu beschränken, ob durch den angefochtenen Bescheid drittschützende Vorschriften, die dem Nachbarn einen Abwehranspruch vermitteln, verletzt werden (stRspr.; vgl. etwa: BayVGh, B.v. 21.7.2020 – 2 ZB 17.1309 – juris Rn. 4).

38

Die Annahme der Kläger, sie seien im vorliegenden Fall aufgrund des Umstands, dass die Beigeladene eine „100%ige Tochter“ der Beklagten sei und kein Widerspruchsverfahren stattfinde, ausnahmsweise zur Überprüfung der objektiven Rechtmäßigkeit des Vorbescheids berufen, liegt fern. Schon der Ausgangspunkt der Auffassung, dass die Beklagte hier im Rahmen ihrer Verwaltungstätigkeit „Richter in eigener Sache“ sei oder gegen die Grundsätze des „In-sich-Geschäftes“ verstoße, findet in der Rechtsprechung keine Grundlage. Selbst für den hier nicht vorliegenden Fall, dass eine Körperschaft des öffentlichen Rechts für den Erlass eines Bescheids an sich selbst zuständig wäre, ist schon seit dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 29. April 1954 geklärt, dass es für das Verwaltungsverfahren keinen Grundsatz gibt, wonach diese nicht Richter in eigener Sache sein könne (vgl. BVerfG – 1 BvR 328/52 – juris – Rn. 14). Es ist der Behörde gerade nicht untersagt, in eigener Sache zu entscheiden (BVerfG, B.v. 4.3.2004 – 1 BvR 88/00 – juris Rn. 21).

39

Abgesehen davon erschließt sich dem Gericht nicht, weshalb mit dem behaupteten Verstoß gegen ein „Verbot des Richtens in eigener Sache“ eine Erweiterung der Überprüfungsbefugnis des Nachbarn einhergehen sollte. § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO setzt ausdrücklich eine Verletzung in eigenen Rechten voraus. Eine allgemeine Rechtmäßigkeitsprüfung von Verwaltungsakten unabhängig von der eigenen Betroffenheit sieht die Verwaltungsgerichtsordnung nicht vor. Die Kläger sind nicht Sachwalter der Allgemeinheit.

40

5. Dies zugrunde gelegt, sind die Klagen hinsichtlich der Antworten zu Variante 1 Fragen 2 bis 5 sowie Variante 1 und Variante 2 jeweils Frage 1 bezüglich der Fragen nach der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Wohnnutzung, der Bäckerei und der Kinderkrippe unbegründet.

41

5. 1 Die in der Antwort auf Frage 2 zu Variante 1 enthaltene Bejahung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Maßes der baulichen Nutzung verletzt die Kläger nicht in ihren Rechten. Soweit die Kläger insoweit geltend machen, der geplante Baukörper füge sich nicht in die nähere Umgebung ein, ist dies für die vorliegende Entscheidung ohne Belang.

42

Das in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB enthaltene Einfügensgebot dient (mit Ausnahme des Zulassungskriteriums der Art der baulichen Nutzung) im Grundsatz nur allgemein der städtebaulichen Ordnung und nicht auch dem Schutz der Nachbarn. Ein Nachbar, der sich auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB gegen ein Vorhaben im Innenbereich wendet, kann mit seiner Klage nur durchdringen, wenn eine angefochtene Genehmigung gegen das im Tatbestandsmerkmal des Einfügens enthaltene Gebot der Rücksichtnahme verstößt (vgl. unten 5.3). Darauf, ob sich das Bauvorhaben objektiv in die maßgebliche Umgebung einfügt, kommt es darüber hinaus nicht an (stRspr, BVerwG, U.v. 5.12.2013 – 4 C 5.12 – ZfBR 2014, 257 m.w.N.; BayVGh, B.v. 15.10.2019 – 15 ZB 19.221 – juris Rn. 7). Damit kann auch offen bleiben, welcher Bereich für die Beurteilung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung als nähere Umgebung im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB anzusehen ist.

43

5. 2 Der Vorbescheid ist nicht in nachbarrechtlich relevanter Weise unbestimmt.

44

Ein Nachbar hat keinen materiellen Anspruch darauf, dass dem Bauherrn nur inhaltlich hinreichend bestimmte Baugenehmigungen bzw. Vorbescheide erteilt werden. Nachbarrechte können nur dann verletzt sein, wenn infolge der Unbestimmtheit einer Baugenehmigung oder eines Vorbescheids Gegenstand und

Umfang der Baugenehmigung oder des Vorbescheids nicht eindeutig festgestellt werden können und deshalb nicht ausgeschlossen werden kann, dass das genehmigte Vorhaben gegen nachbarschützendes Recht verstößt (vgl. BayVGh, U.v. 20.5.1996 – 2 B 94.1513 – BayVBl. 1997, 405 f.; B.v. 5.12.2001 – 26 ZB 01.1775 – juris Rn. 11 m.w.N.; B.v. 25.7.2019 – 1 CS 19.821 – juris Rn. 14; VGh BW, B.v. 23.11.2017 – 3 S 1933/17 – juris Rn. 8). Wie weit das nachbarrechtliche Bestimmtheitsanforderung im Einzelnen reicht, beurteilt sich dabei nach dem jeweils anzuwendenden materiellen Recht (vgl. BVerwG, B.v. 15.11.2007 – 4 B 52.07 – juris Rn. 6; OVG NW, U.v. 6.6.2014 – 2 A 2757/12 – juris Rn. 73; OVG SH, B.v. 11.8.2014 – 1 MB 18.14 – juris Rn. 9; NdsOVG, B.v. 26.1.2012 – 1 ME 226/11 – juris Rn. 22).

45

Soweit die Kläger geltend machen, dass die Geschossigkeit nicht hinreichend bestimmt sei, kann dies bei Betrachtung der Pläne, die Bestandteil des Vorbescheids sind, nicht nachvollzogen werden. In der Plandarstellung ist die Geschossigkeit durch römische Ziffern angegeben und der jeweils eine Geschosszahl umfassende Bereich des Baukörpers durch eine Trennlinie von dem Bereich anderer Geschosszahl abgegrenzt. Die Bereiche sind zudem in Variante 1 farblich unterschiedlich gestaltet. Soweit in den Plänen zu Variante 2 keine farbliche Differenzierung erfolgt, ändert dies nichts an der Bestimmbarkeit der Bereiche unterschiedlicher Geschossigkeit. Insofern hätte eine Unbestimmtheit ohnehin keine Auswirkung, da die abgefragte Geschossigkeit in Variante 2 negativ beantwortet wurde.

46

Eine Unbestimmtheit sowohl hinsichtlich der Geschossigkeit als auch der nach Auffassung der Kläger widersprüchlichen Angabe der Höhe üNN ist auch nicht nachbarrechtlich relevant. Sowohl die Angabe der absoluten Höhe als auch die Geschossigkeit des geplanten Baukörpers dienen der Beurteilung des bauplanungsrechtlich zulässigen des Maßes der baulichen Nutzung. Das Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung dient jedoch nicht dem Nachbarschutz (vgl. oben 5.1). Die für die Beurteilung des Rücksichtnahmegebotes nötigen Angaben zur Wandhöhe der geplanten Gebäude sind sowohl in den Schnitten als auch in der Darstellung der Abstandsflächen im Plan („H=...“) zu finden. Die gerügte Unbestimmtheit hinsichtlich der anderen Maßangaben, wäre daher nachbarrechtlich ohne Belang.

47

5. 3 Eine Rechtsverletzung der Kläger ergibt sich nicht aus einem Verstoß gegen das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot, das hier – nachdem sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit vorliegend hinsichtlich des übergeleiteten Bauliniengefüges nach § 30 Abs. 3 BauGB und im Übrigen nach § 34 BauGB richtet – im Begriff des „Einfügens“ in § 34 Abs. 1 BauGB mit zu prüfen ist.

48

Inhaltlich zielt das Gebot der Rücksichtnahme darauf ab, Spannungen und Störungen, die durch unverträgliche Grundstücksnutzungen entstehen, möglichst zu vermeiden. Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme begründet, hängt wesentlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalles ab. Für eine sachgerechte Bewertung des Einzelfalles kommt es wesentlich auf eine Abwägung zwischen dem, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zumutbar ist, an (vgl. statt vieler: BVerwG, U.v. 18.11.2004 – 4 C 1.04 – NVwZ 2005, 328). Bedeutsam ist ferner, inwieweit derjenige, der sich gegen das Vorhaben wendet, eine rechtlich geschützte wehrfähige Position innehat (BVerwG, B.v. 6.12.1996 – 4 B 215.96 – NVwZ-RR 1997, 516). Ein Anspruch auf Freihaltung des Nachbargrundstücks zum Erhalt der Durchlüftung und der mikroklimatischen Verhältnisse auf dem eigenen Grundstück lässt sich aus dem Rücksichtnahmegebot nicht ableiten. Eine Rechtsverletzung ist erst dann zu bejahen, wenn von dem Vorhaben eine unzumutbare Beeinträchtigung ausgeht (vgl. BayVGh, B.v. 22.6.2011 – 15 CS 11.1101 – juris Rn. 17; B.v. 23.4.2014 – 9 CS 14.222 – juris Rn. 12; B.v. 7.2.2012 – 15 CE 11.2865 – juris Rn. 14; B.v. 30.9.2015 – 9 CS 15.1115 – juris Rn. 14; B.v. 3.6.2016 – 1 CS 16.747 – juris Rn. 7).

49

Bei dem Gebot der Rücksichtnahme handelt es sich zudem um ein Instrument des nachbarlichen Ausgleichs, das die betroffenen Nachbarn in gleicher Weise berechtigt und verpflichtet. Dementsprechend kann der Nachbar nicht beanspruchen, dass das Nachbargrundstück zu seinen Gunsten von Bebauung frei bleibt. Die auf dem Nachbargrundstück fehlenden Freiflächen können nicht mit Berufung auf das Rücksichtnahmegebot auf dem Baugrundstück beansprucht werden. Das Rücksichtnahmegebot vermittelt dem Nachbarn weder das Recht auf die Beibehaltung einer günstigen Situation noch legt es dem Bauherrn

eine Pflicht auf, generell die für den Nachbarn am wenigsten beeinträchtigende Alternative für seine Bauabsicht zu wählen (BVerwG, B.v. 26.6.1997 – 4 B 97/97 – juris Rn. 6). Das Rücksichtnahmegebot gibt den Klägern auch nicht das Recht, jegliche Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung oder der Verschlechterung von Sichtachsen von ihrem Grundstück abzuwehren (vgl. BayVGh, B.v. 3.6.2016 – 1 CS 16.747 – juris Rn. 7).

50

Bei Berücksichtigung dieser Vorgaben scheidet die von den Klägern geltend gemachte „erdrückende Wirkung“ des geplanten Baukörpers aus. Eine solche Wirkung kommt vor allem bei nach Höhe und Volumen übergroßen Baukörpern in geringem Abstand zu benachbarten Wohngebäuden in Betracht (BVerwG, U.v. 13.3.1981 – 4 C 1/78 – juris Rn. 38: 12-geschossiges Gebäude in 15 m Entfernung zum 2,5-geschossigen Nachbarwohnhaus; U.v. 23.5.1986 – 4 C 34/85 – juris Rn. 15: drei 11,05 m hohe Siloanlagen im Abstand von 6 m zu einem 2-geschossigen Wohnanwesen). Eine derartige Situation ist hier aufgrund der erheblichen Entfernung der geplanten Baukörper vom Nachbargrundstück nicht ansatzweise zu erkennen.

51

Es ist im Ausgangspunkt zu berücksichtigen, dass das geplante Gebäude die bauordnungsrechtlich für die ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Nachbargrundstücke normierten Abstandsflächen bei Weitem einhält. Über die Anforderungen des Abstandsflächenrechts hinaus ist für das drittschützende Gebot der Rücksichtnahme bezogen auf gerade diese nachbarlichen Belange grundsätzlich kein Raum (vgl. BayVGh, B.v. 17.10.2024 – 2 CS 24.1566 – juris Rn. 9; BVerwG, B.v. 22.11.1984 – 4 B 244.84 – juris Rn. 4). Die am nächsten an das Nachbargrundstück heranreichende geplante Bebauung ist dreigeschossig und hat eine abstandsflächenrelevante Wandhöhe von 10,70 m, bei einem in den Plänen vermaßten Abstand von 16,275 m. Der sechsgeschossige Gebäudeteil hat bei einer abstandsflächenrelevanten Wandhöhe von maximal 19,35 m einen Abstand von ca. 35,5 m (Maßentnahme aus dem genehmigten Plan) von der Grundstücksgrenze des Nachbargrundstücks. Bei beiden Außenwänden wird die abstandsflächenrechtlich maximal erforderliche Entfernung von 1 H bei Weitem überschritten. Nachdem der Gesetzgeber dem Grunde nach eine Abstandsflächentiefe von 0,4 H für ausreichend erachtet (vgl. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO) wird deutlich, wie weit die von den Klägern gewünschte, weitergehende Rücksichtnahme von den bauordnungsrechtlichen Anforderungen entfernt ist. Die Beigeladene nimmt mit ihrer Planung somit in besonderem Maß Rücksicht auf die Belange der Belichtung und Belüftung des Nachbargrundstücks.

52

Bei einer neben die Abstandsflächenprüfung tretenden Beurteilung des Rücksichtnahmegebotes bestehen keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass die Kläger gegenüber der in Variante 1 zugelassenen Baukörpergröße Schutz durch das Rücksichtnahmegebot beanspruchen könnten. Vielmehr ist festzustellen, dass sich die Situation gegenüber der Bestandsbebauung im Nahbereich des Nachbargrundstücks deutlich verbessert. Die ebenfalls 3-geschossige Bestandsbebauung reicht zwischen 5 bis 6 m an die Grundstücksgrenze zu den Klägern heran, während der geplante 3-geschossige Bauteil über 16 m von dieser abrückt. Der 6-geschossige Gebäudeteil gibt – auch bei Berücksichtigung seiner Länge – in der durch städtische Bebauung und auf dem Baugrundstück durch großmaßstäbliche Mehrfamilienhäuser geprägten Umgebung angesichts der erheblichen Entfernung von über 35 m vom Nachbaranwesen keinerlei Anlass, eine erdrückende Wirkung ernsthaft in Betracht zu ziehen. Die Veränderung der Situation des Nachbargrundstücks beschränkt sich angesichts der Entfernungen auf die Sichtbarkeit eines neuen Baukörpers. Der Anblick einer 6-geschossigen Bebauung ist in städtischen Lagen indes die Regel und begründet keinen Abwehranspruch des Nachbarn.

53

5. 4 Ein Gebietserhaltungsanspruch der Kläger ist mit der Antwort zu Variante 1 Frage 1 und Variante 2 Frage 1 insoweit nicht verletzt, als die Nutzung durch Wohnen, Bäckerei und Kinderkrippe als planungsrechtlich zulässig beurteilt wurde.

54

Der Gebietserhaltungsanspruch des Nachbarn setzt voraus, dass das Baugrundstück und das Nachbargrundstück in demselben festgesetzten oder faktischen Baugebiet (§ 34 Abs. 2 BauGB) liegen (vgl. BayVGh, U.v. 28.6.2012 – 2 B 10.788 – juris Rn. 24 m.w.N.) und ist im Ergebnis darauf gerichtet, Vorhaben zu verhindern, die nach Art der baulichen Nutzung weder regelmäßig noch ausnahmsweise in diesem Gebiet zulässig sind (vgl. BVerwG, U.v. 16.9.1993 – 4 C 28/91 – juris Rn. 13). Ob ein faktisches Baugebiet

vorliegt, ist danach zu beurteilen, ob die nähere Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB einem der in der Baunutzungsverordnung definierten Gebiete entspricht, § 34 Abs. 2 BauGB. Der die nähere Umgebung bildende Bereich reicht dabei so weit, wie sich die Ausführung des zur bauaufsichtlichen Prüfung gestellten Vorhabens auswirken kann und wie die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder beeinflusst (BVerwG, U.v. 26.5.1978 – 4 C 9.77 – juris Rn. 33; U.v. 5.12.2023 – 4 C 5.12 – juris Rn. 10; B.v. 20.8.1998 – 4 B 79.98 – juris Rn. 7; U.v. 8.12.2016 – 4 C 7.15 – juris Rn. 9; B.v. 27.3.2018 – 4 B 60.17 – juris Rn. 7). Die maßgebliche nähere Umgebung ist für jedes der in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgeführten Zulässigkeitsmerkmale gesondert zu ermitteln, weil die prägende Wirkung der jeweils maßgeblichen Umstände unterschiedlich weit reichen kann (vgl. BVerwG, B.v. 6.11.1997 – 4 B 172.97 – juris Rn. 5; B.v. 13.5.2014 – 4 B 38.13 – juris Rn. 7; U.v. 8.12.2016 – 4 C 7.15 – juris Rn. 9; BayVGh, B.v. 16.12.2009 – 1 CS 09.1774 – juris Rn. 21; U.v. 18.7.2013 – 14 B 11.1238 – juris Rn. 19; B.v. 14.2.2018 – 1 CS 17.2496 – juris Rn. 13). Bei den Kriterien Nutzungsmaß und überbaubare Grundstücksfläche ist der maßgebliche Bereich in der Regel enger zu begrenzen als bei der Nutzungsart (vgl. BVerwG, B.v. 13.5.2014 – 4 B 38.13 – juris Rn. 7; BayVGh, B.v. 16.12.2009 – 1 CS 09.1774 – juris Rn. 21 m.w.N.; U.v. 12.12.2013 – 2 B 13.1995 – juris Rn. 15; B.v. 14.2.2018 – 1 CS 17.2496 – juris Rn. 13). In der Regel gilt jedoch bei einem inmitten eines Wohngebiets gelegenen Vorhaben als Bereich gegenseitiger Prägung das Straßengeviert und die gegenüberliegende Straßenseite (vgl. 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; U.v. 24.7.2014 – 2 B 14.1099 – juris Rn. 20; B.v. 14.2.2018 – 1 CS 17.2496 – juris Rn. 16 f.; OVG RhPf, U.v. 8.3.2017 – 8 A 10695/16 – Rn. 30).

55

5.4. 1 Bei Berücksichtigung dieser Vorgaben hat der Augenschein des Gericht ergeben, dass die maßgebliche Umgebung für das Merkmal der Art der baulichen Nutzung das durch die P. ... Straße im Norden, die R. ...straße im Westen, die K. ... Straße im Süden und die G. ... Straße im Osten begrenzte Geviert darstellt. Dieser Bereich ist ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt und bildet daher eine Einheit, die sich durch die genannten Straßen deutlich abgrenzen lässt. Zudem ist festzustellen, dass sich diese homogene Nutzungsart in der Bebauung südlich der K. Straße und östlich der G. Straße nicht in gleicher Weise fortsetzt. Dort sind vermehrt auch gewerbliche Nutzungen zu finden, die im maßgeblichen Geviert fehlen.

56

Eine Einbeziehung des Bereichs südlich der K. ... Straße und östlich der G. ... Straße ist daher schon aufgrund der dort vorhandenen, vom homogenen Geviert abweichenden Nutzungen nicht angezeigt. Hinzu kommt, dass der Bereich östlich der G. Straße durch den Straßenraum deutlich von dem genannten Geviert getrennt wird. Schon aufgrund der Breite der öffentlichen Fläche von ca. 35 m fehlt es an einem verbindenden Element zwischen der Bebauung beidseits der G. ... Straße. Angesichts dieser räumlichen Trennung kommt es nicht darauf an, dass mittlerweile nur noch eine Fahrspur für Kraftfahrzeuge in jeder Fahrtrichtung vorhanden ist. Auch der öffentliche Grünstreifen und die Geh- und Radwege sowie die Parkflächen führen zu der nach dem Ergebnis des Augenscheins deutlich feststellbaren optischen Trennung, da der unbebaute Bereich mit seiner öffentlichen Nutzung im starken Kontrast zum bebauten Bereich beidseits der G. ... Straße steht und daher als Trennung und nicht als Verbindung wahrgenommen wird. Es kann dahinstehen, ob für das Einfügensmerkmal „Maß der baulichen Nutzung“ die großmaßstäbliche Bebauung beidseits der G. ... Straße trotz des breiten Straßenraums ein verbindendes Element darstellt und insoweit die Bebauung beidseits der G. ... Straße als maßgebliches Gebiet betrachtet werden könnte. Hinsichtlich des hier allein zu prüfenden Einfügensmerkmals „Art der baulichen Nutzung“ fehlt es an einer einheitlichen Nutzungsstruktur beidseits der G. ... Straße, die als verbindendes Element die deutliche räumliche Trennung durch die Straßenfläche überwinden könnte. Die Bebauung östlich derselben beherbergt auch vom Wohnen abweichende Nutzungen, während westlich der G. ... Straße solche Nutzungen nicht zu finden sind.

57

Gleiches gilt auch für den Bereich südlich der K. ... Straße. Hier ist sowohl von der Bauweise als auch von der Nutzungsart eine deutliche Abweichung von der Prägung des Gevierts, in dem sich Baugrundstück und Nachbargrundstück befinden, zu erkennen. Südlich der K. ... Straße ist die Bebauung durch eine geschlossene Straßenrandbebauung mit rückwärtigen Gebäuden im Innenhof geprägt. Die Straßenrandbebauung beherbergt auch gewerbliche Nutzungen. Diese Bebauung unterscheidet sich damit

deutlich von der Bebauung im maßgeblichen Geviert, die weder eine solche Struktur noch eine solche Nutzungsmischung aufweist.

58

5.4. 2 In dem nach der vorstehend erläuterten Abgrenzung maßgeblichen Gebiet ist sowohl nach dem Ergebnis des Augenscheins als auch der übereinstimmenden Auffassung der Parteien ausschließlich Wohnnutzung zu finden. Es handelt sich daher um ein nach § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilendes Gebiet, das einem reinen Wohngebiet gem. § 3 Abs. 1 BauNVO entspricht.

59

In diesem Gebiet ist die mit dem Vorbescheid zugelassene Wohnnutzung allgemein zulässig, mit der Folge, dass insoweit ein Gebietserhaltungsanspruch der Kläger ausscheidet. Die Kinderkrippe ist in einem faktischen reinen Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO als Anlage für soziale Zwecke gemäß § 34 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO jedenfalls ausnahmsweise zulässig. Dabei ist unbeachtlich, dass die erforderliche Ausnahme in dem angegriffenen Vorbescheid nicht ausdrücklich ausgesprochen wurde. Eine Verletzung nachbarlicher Rechte kann nur vorliegen, wenn die Voraussetzungen der ausnahmsweisen Zulässigkeit des Vorhabens nicht gegeben sind. Der materielle Anspruch des Nachbarn auf Wahrung der Gebietsart ist nur darauf gerichtet, Vorhaben zu verhindern, die weder regelmäßig noch ausnahmsweise in einem Baugebiet zulässig sind. Auf die Ausführungen im Genehmigungsbescheid kommt es dabei nicht an (vgl. BVerwG, U.v. 29.3.2022 – 4 C 6/20 – juris Rn. 20; BayVGh, B.v. 30.4.2008 – 15 ZB 07.2914 – juris Rn. 10). Reine Wohngebiete dienen primär dem Wohnen, § 3 Abs. 1 BauNVO. Kindertagesstätten sind aber auch in einem reinen Wohngebiet grundsätzlich als gebietsverträgliche, das Wohnen ergänzende Nutzung zu werten (VG München, U.v. 7.12.2009 – M 8 K 09.4469 – juris Rn. 59; U.v. 26.3.2012 – M 8 K 11.2300 – juris Rn. 21; ThürOVG, B.v. 13.4.2011 – 1 EO 560/10 – juris Rn. 33 zum allgemeinen Wohngebiet). Angesichts des mit dem streitgegenständlichen Vorhaben aufgrund der umfangreichen Wohnnutzung verbundenen Kinderbetreuungsbedarfs, der Beschränkung auf 36 Kinder und der Situierung der Kinderkrippe am Rand des Gebiets bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass hier eine Unverträglichkeit mit dem Wohnen bestehen könnte.

60

Die in den Plänen als Bäckerei bezeichnete Nutzung ist aufgrund der aus den Plänen ersichtlichen räumlichen Beschränkung auf das Erdgeschoss des nördlichen Baukörpers mit einer Fläche von ca. 100 m² nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO als Laden bzw. nicht störender Handwerksbetrieb zulässig (vgl. VGh BW, B.v. 19.10.1999 – 5 S 1824/99 – juris). Die begrenzte Fläche ist nicht geeignet, einen gebietsunverträglichen Bäckereibetrieb mit größerer Produktion zu betreiben. Angesichts des geplanten Umfangs und der Situierung der Fläche ist vielmehr von einer das Wohngebiet mit Backwaren versorgenden Nutzungsart auszugehen. Sie dient der Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebiets. Auch insoweit scheidet eine Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs aus.

61

Auch ein von den Klägern erwähnter Gebietsprägungserhaltungsanspruch wäre nicht verletzt. Unabhängig davon und unbeschadet der Frage, ob man einen solchen Gebietsprägungserhaltungsanspruch überhaupt für denkbar hält (vgl. BayVGh, B.v. 9.10.2012 – 2 ZB 11.2653 – juris Rn. 7; B.v. 8.1.2019 – 9 CS 17.2482 – BayVBI 2019, 349, juris Rn. 16; B.v. 12.7.2022 – 15 CS 22.1437 – juris Rn. 17; B.v. 16.2.2026 – 2 ZB 25.1207 – juris Rn. 6, jeweils m.w.N.), wird die gebietstypische Prägung „Wohnen“ hier durch ein Bauvorhaben, das ebenfalls vornehmlich dem Wohnen dient, nicht verletzt. Das ändert sich auch nicht dadurch, dass es sich bei dem Bauvorhaben um ein Gebäude mit zahlreichen Wohneinheiten handelt. Die Zahl der Wohnungen ist hier im vorliegenden Anwendungsbereich des § 34 BauGB kein Merkmal, das die Art der baulichen Nutzung prägt (vgl. BVerwG, B.v. 24.4.1989 – 4 B 72.89 – NVwZ 1989, 1060, juris Rn. 7; BayVGh, B.v. 8.1.2019 a.a.O. Rn. 16; B.v. 16.2.2026 a.a.O. Rn. 6). Abgesehen davon ist das Gebiet schon im Bestand durch umfangreich vorhandenen Geschosswohnungsbau geprägt. Die Nutzungen „Kinderkrippe“ und „Bäckerei“ sind schon ihrem Umfang nach nicht geeignet, dem Gebiet eine andere Prägung zu geben.

62

5. 5 Die mit den Antworten zu den Fragen 3 und 4 a bis d behandelten Befreiungen und Abweichungen von den Abstandsflächenvorschriften betreffen jeweils Bereiche des Vorhabens, die nicht dem

Nachbargrundstück zugewandt sind und können schon deshalb nicht zu einer Rechtsverletzung der Kläger führen.

63

5. 6 Die mit der Antwort zu Variante 1 Frage 5 in Aussicht gestellten Fällungsgenehmigungen nach der Baumschutzverordnung der Beklagten sind nicht geeignet, Nachbarrechte der Kläger zu verletzen, da die Regelungen der Baumschutzverordnung nicht dem Schutz der benachbarten Grundstücke dienen. Die Baumschutzverordnung dient lediglich öffentlichen Zwecken, was insbesondere aus ihrer naturschutzrechtlichen Rechtsgrundlage folgt (vgl. BayVGh B.v. 9.11.2000 – 9 ZB 00.1635 – juris Rn. 7 ff; VG München, U.v. 16.12.2024 – M 8 K 23.2943 – juris Rn. 47).

64

5. 7 Soweit der Bevollmächtigte der Kläger eine Nachbarrechtsverletzung wegen des von der Beigeladenen in den Antragsunterlagen vorgelegten Stellplatznachweises und des Mobilitätskonzeptes erkennen will, übersieht er, dass weder die Frage der Stellplätze noch des Mobilitätskonzeptes Gegenstand des Vorbescheids sind. In diesem werden stets die im einzelnen gestellten Fragen vorab entschieden, die der jeweilige Antragsteller zur Überprüfung stellt (vgl. Art. 71 BayBO). Eine Frage zur Stellplatzpflicht enthält der Vorbescheidsantrag nicht. Eine Aussage hierzu lässt sich im angefochtenen Bescheid nicht finden. Eine diesbezügliche Bindungswirkung besteht demzufolge nicht (vgl. S. 5 des Vorbescheids).

65

6. Die Klage hat insoweit Erfolg als die Beklagte zu den Varianten 1 und 2 in der jeweiligen Antwort zu Frage 1 die Nutzung „Büro Hausverwaltung“ und die Nutzung „Eisdiele“ für planungsrechtlich zulässig erachtet hat, da insoweit der Gebietserhaltungsanspruch der Kläger verletzt ist.

66

Der Gebietserhaltungsanspruch gibt den Eigentümern von Grundstücken in einem Bebauungsplangebiet und in einem faktischen Baugebiet gem. § 34 Abs. 2 BauGB das Recht, sich gegen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht zulässige Vorhaben zur Wehr zu setzen. Ein Nachbar im Baugebiet soll sich auch dann gegen die Zulassung einer gebietswidrigen Nutzung wenden können, wenn er durch sie selbst nicht unzumutbar beeinträchtigt wird (BVerwG, B.v. 15.9.2020 – 4 B 46.19 – juris Rn. 5 m.w.N.; B.v. 18.12.2007 – 4 B 55/07 – juris Rn. 5). Die weitreichende nachbarschützende Wirkung beruht auf der Erwägung, dass die Grundstückseigentümer durch die Lage ihrer Anwesen in demselben Baugebiet zu einer Gemeinschaft verbunden sind, bei der jeder in derselben Weise berechtigt und verpflichtet ist. Im Hinblick auf diese wechselseitig wirkende Bestimmung von Inhalt und Schranken des Grundeigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG) hat jeder Eigentümer – unabhängig von einer konkreten Beeinträchtigung – das Recht, sich gegen eine „schleichende Umwandlung des Gebiets durch Zulassung einer gebietsfremden Nutzung zur Wehr zu setzen“ (BVerwG, U.v. 16.9.1993 – BVerwGE 94, 151 = NJW 1994, 1546; U.v. 23.8.1996 – BVerwGE 101, 364 = NVwZ 1997, 384; BayVGh B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 29; B.v. 27.12.2017 – 15 CS 17.2061 – juris Rn. 16).

67

Wie bereits unter 5.4.1 erläutert, befinden sich das Baugrundstück und das Nachbargrundstück hinsichtlich der Art der Nutzung in einem gemeinsamen Baugebiet, das als reines Wohngebiet gem. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m § 3 BauNVO zu beurteilen ist. In diesem Gebiet sind die im Vorbescheid als zulässig erachteten Nutzungen „Eisdiele“ und „Büro Hausverwaltung“ weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig. Bei der nicht näher beschriebenen „Eisdiele“ muss angesichts fehlender einschränkender Angaben im Vorbescheidsantrag davon ausgegangen werden, dass es sich nicht nur um ein gebietsversorgendes Ladengeschäft i.S.v. § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO handelt, sondern eine Schank- und Speisewirtschaft, die auch bei einer Beschränkung auf die Gebietsversorgung im reinen Wohngebiet nicht zulässig ist.

68

Das „Büro Hausverwaltung“ ist als gewerbliche Nutzung nicht zulässig. Die fehlende Einschränkung der Nutzungsform im Vorbescheidsantrag verbietet es, hier von einer Nutzung auszugehen, die einem freien Beruf ähnlich ist und gem. § 13 BauNVO zulässig sein könnte.

69

Zwar wäre es der Beklagten aufgrund des geringen Störgrades der beiden Nutzungen und dem Bezug zur im Gebiet vorgesehenen Wohnnutzung möglich, die genannten Nutzungen gem. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m.

§ 31 Abs. 2 BauGB zuzulassen. Es kann aber nicht davon ausgegangen werden, dass eine solche Befreiungsentscheidung mit der Zulassung der Nutzungen im Vorbescheid verbunden ist, da die Beklagte unzutreffend von einem allgemeinen Wohngebiet ausging und die Begründung des Bescheids keine Anhaltspunkte für die Annahme einer Befreiungsentscheidung bietet.

70

7. Die Kostenentscheidung beruht auf § 155 Abs. 1 Satz 3 VwGO. Das Obsiegen der Kläger beschränkt sich sowohl hinsichtlich des Umfangs des Bauvorhabens als auch hinsichtlich der Zahl der angefochtenen Vorbescheidsfragen auf einen untergeordneten Teil des Klagegegenstandes. Damit ist von einem geringfügigen Unterliegen der Beklagten auszugehen und die Kosten waren den Klägern insgesamt als Gesamtschuldner (§ 159 Satz 2 VwGO) aufzuerlegen.

71

Es entspricht der Billigkeit i.S.d. § 162 Abs. 3 VwGO, dass die Kläger auch die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen tragen, da diese in beiden Verfahren einen Sachantrag gestellt hat und der Antrag überwiegend Erfolg hatte.

72

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