VGH München, Urteil v. 02.02.2026 – 2 B 24.2129

Titel:

Klage einer Gemeinde gegen Baugenehmigung für Mehrfamilienhaus

Normenkette:

BauGB § 34 Abs. 1, § 36

Leitsätze:

1. Ein Vorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung dann in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es Referenzobjekte gibt, die bei einer wertenden Gesamtbetrachtung von Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bebauung auch nach dem Verhältnis zur Freifläche, vergleichbar sind. (Rn. 20) (redaktioneller Leitsatz)

2. Es können sich auch solche Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, die über den vorhandenen Rahmen unwesentlich hinausgehen. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)

3. Ein Vorhaben, das den maßstabsprägenden Rahmen der Umgebungsbebauung wesentlich überschreitet, ist unzulässig, wenn es bodenrechtlich beachtliche Spannungen begründet oder eine Vorbildwirkung für eine weitere Nachverdichtung entfaltet. (Rn. 27) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Einfügen, Maß der baulichen Nutzung, Grundfläche, unwesentliche Überschreitung (abgelehnt), bodenrechtliche Spannungen, Baugenehmigung, Ersetzung des Einvernehmens, Einfügen in die nähere Umgebung, städtebauliche Spannungen

Vorinstanz:

VG Augsburg, Urteil vom 12.06.2024 – 4 K 23.1926

Tenor

I. Das Urteil des Verwaltungsgerichts Augsburg vom 12. Juni 2024, Az. Au 4 K 23.1926, und die Baugenehmigung des Landratsamts ... vom 18. Oktober 2023, Az. 31- 6024-00577/23, werden aufgehoben.

II. Der Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. De Vollstreckungsschuldner darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht die Vollstreckungsgläubigerin vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

1
Die Klägerin wendet sich gegen eine unter Ersetzung ihres gemeindlichen Einvernehmens der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses.

2
Am 24. Februar 2023 beantragte die Beigeladene die Erteilung einer Baugenehmigung für den Abbruch eines bestehenden Wohnhauses sowie den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage mit insgesamt 15 Wohneinheiten auf dem Grundstück FlNr. 272/5 der Gemarkung L., das im unbeplanten Innenbereich liegt. Nach den Bauplänen soll das Vorhaben die Maße 20,03 m x 22,21 m und eine Wandhöhe von 9,11 m aufweisen. Es hat ausweislich der Berechnung der Beigeladenen eine Grundfläche von 418 m², die Grundstücksfläche beträgt 880m². Es sind drei Vollgeschosse (EG, 1.OG, 2.OG) sowie ein weiteres Geschoss im Dachbereich mit Dachgauben vorgesehen.

3
Mit Beschluss des Stadtrats der Klägerin vom 5. April 2023 versagte diese das gemeindliche Einvernehmen zum Baugenehmigungsantrag der Beigeladenen. Nach Anhörung der Klägerin erteilte das Landratsamt L.

mit Bescheid vom 18. Oktober 2023 unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens der Klägerin die beantragte Baugenehmigung.

4
Die hiergegen gerichtete Klage wies das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 12. Juni 2024 ab. Die Klägerin sei durch die Baugenehmigung nicht in ihrem kommunalen Selbstverwaltungsrecht verletzt. Der Beklagte habe das Einvernehmen der Klägerin zu Recht gemäß § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB, Art. 67 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 2, Satz 2 BayBO ersetzt, weil es gemäß § 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu Unrecht verweigert wurde. Dem streitgegenständlichen Vorhaben stünden die maßgeblichen Regelungen der §§ 31, 33, 34 oder 35 BauGB nicht entgegen. Insbesondere füge sich das Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Es finde in der Umgebung im Hinblick auf die Geschossigkeit ein Vorbild mit der Bebauung auf dem Grundstück FlNr. 272/11. Trotz geringfügiger Überschreitung der Grundfläche trete es in eine harmonische Beziehung zur vorhandenen Bebauung. Angesichts der sehr heterogenen Umgebungsbebauung löse das Vorhaben keine bodenrechtlichen Spannungen aus. In Bezug auf das Verhältnis von überbauter Fläche zu Freifläche bestünden auf den Grundstücken FlNrn. 269/5, 269/6, 215/9 sowie 215/2 ähnliche Verhältnisse wie bei dem geplanten Vorhaben. Da auch hinsichtlich der Bebauungsdichte keine homogene Struktur erkennbar sei, stehe das Vorhaben in keinem auffälligen Kontrast zur Umgebungsbebauung.

5
Mit Beschluss vom 10. Dezember 2024 ließ der Senat die Berufung zu.

6
Die Klägerin begründet ihre Berufung im Wesentlichen damit, dass die Überschreitung der Grundfläche durch das Bauvorhaben von mindestens 30 m² zur vorhandenen Bebauung nicht geringfügig sei. Dies gelte umso mehr, als die Spannbreite der näheren Umgebung von 143 m² bis 388 m² in Bezug auf die Grundfläche ohnehin sehr heterogen sei. Die dadurch bereits vorhandenen Spannungen würden durch das Vorhaben verstärkt und damit erst recht Unruhe stiften im Sinne der bundesverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung. Das Vorhaben würde zu einer massiven baulichen Verdichtung führen, so dass es eine unerwünschte Vorbildwirkung entfalte. Darüber hinaus wahre es das aus der unmittelbaren Umgebung folgende Verhältnis von Gebäudeflächen zu den umgebenden Freiflächen nicht. Insoweit müsse für dieses Kriterium auf das Grundstück FlNr. 272/11 abgestellt werden, da auf dieses auch im Hinblick auf das Einfügen nach der Grundfläche Bezug genommen werde. Das Verhältnis von Gebäudefläche zu Freifläche sei aber bei diesem Grundstück (in etwa 1 zu 3) deutlich größer als bei dem Vorhabengrundstück (lediglich ca. 1 zu 1). Hingegen könne insoweit nicht auf die deutlich weniger massiv bebauten Grundstücke FlNrn. 269/5, 269/6, 215/9 sowie 215/2 Bezug genommen werden, da ansonsten eine unzulässige „Rosinenpickerei“ betrieben werde. Schließlich füge sich das Bauvorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung nach der nach außen in Erscheinung tretenden Anzahl der Geschosse ein. Denn das streitgegenständliche Vorhaben verfüge nach seinem äußeren Erscheinungsbild über vier Geschosse anstatt der in näheren Umgebung vorhandenen drei Geschosse, da das Dachgeschoss aufgrund der breiten und hohen Dachgauben als weiteres Geschoss wahrnehmbar sei. Zudem füge sich das Vorhaben auch nicht ausnahmsweise im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB ein, da es bewältigungsbedürftige städtebauliche Spannungen begründe und negative Vorbildwirkungen entfalte. Es beschwöre die Gefahr herauf, dass der gegebene Zustand in negativer Richtung in Bewegung gebracht werde. Denn bei einer Zulassung der Überschreitung der Grundfläche, des Verhältnisses der Freiflächen zu den Gebäudeflächen sowie der Zahl der Geschosse bei dem streitgegenständlichen Bauvorhaben würde es bei einem weiteren Bauantrag der umliegenden Grundstücke erneut zu einer (weiteren) Überschreitung in diesem Umfang kommen. Im Ergebnis würde damit das Baugebiet hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung bzw. hinsichtlich der zulässigen Grundfläche, des Verhältnisses der Freiflächen zu den Gebäudeflächen sowie der Zahl der Geschosse kippen. Es drohe eine negative Verdichtung der Bebauung in der näheren Umgebung mit entsprechenden bodenrechtlichen Spannungen wie einem erhöhten Verkehrsaufkommen und reduzierten Frei- und Grünflächen.

7
Die Klägerin beantragt,

8

unter Änderung des angefochtenen Urteils des Verwaltungsgerichts Augsburg vom 12.06.2024, Az. Au 4 K 23.1926, die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung vom 18.10.2023, Az. 31-6024-00577/23 aufzuheben.

9
Der Beklagte beantragt,

10
die Berufung zurückzuweisen.

11
Er trägt vor, dass das Bauvorhaben keine bodenrechtliche Spannungen auslöse. Dabei sei vor allem zu berücksichtigen, dass die Klägerin mit Beschluss ihres Stadtrates vom 23. September 2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Obere Hauptstraße“ beschlossen habe, in dessen Geltungsbereich das Vorhabengrundstück sowie die im bisherigen Verfahren zugrunde gelegte nähere Umgebung fallen. Zur Sicherung dieser Planung sei eine Veränderungssperre erlassen worden. Nachdem sich künftige Vorhaben an die Festsetzungen des Bebauungsplans würden halten müssen, sei ausgeschlossen, dass das streitige Vorhaben künftig zum Vorbild für weitere Bauwünsche im fraglichen Bereich dienen könne. Darüber hinaus habe die Klägerin in dem sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan für den maßgeblichen Abschnitt, in den auch das Vorhabengrundstück falle, eine zulässige maximale Grundfläche von 400 m² vorgesehen. Damit gebe die Klägerin selbst zu erkennen, dass eine Überschreitung der bisher maximalen in der näheren Umgebung zu findenden Grundfläche von 388 m² offensichtlich städtebaulich gut vertretbar und von der Klägerin sogar selbst gewünscht sei. Gemessen an den eigenen Planungen werde das Vorhaben im Hinblick auf die Grundfläche die Vorstellungen der Klägerin um lediglich 18 m² übersteigen und damit die Abweichung weniger als 5% betragen. Darüber hinaus habe die Klägerin für ein hinsichtlich der Grundfläche mit dem streitgegenständlichen vergleichbaren Vorhaben (FlNr. 260/44), das sich nicht unweit vom Vorhabengrundstück befinde, eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen. Im dortigen Verfahren sei sie davon ausgegangen, dass eine Überschreitung von 23 m² betreffend das Verhältnis von Gebäudefläche zu Freifläche keine bodenrechtliche Spannungen auslöse. Ferner sei angesichts der beim Augenschein gewonnenen Eindrücke der näheren Umgebung sowie der vom Senat ausdrücklich angesprochenen Kubatur des Referenzobjekts FlNr. 272/11 nicht nachvollziehbar, dass diese 18 m² auch im Hinblick auf die Tiefe des Baugrundstücks sowie die großen Gewerbeobjekte in unmittelbarer Nähe optisch überhaupt nach außen in Erscheinung treten und städtebauliche Spannungen auslösen könnten. Unterschiede, die nicht ins Auge fallen, seien nicht geeignet, städtebauliche Spannungen zu erzeugen. Im Übrigen gehe die Rechtsprechung davon aus, dass eine geringfügige rechnerische Erhöhung der Bebauungsdichte von 6% von außen kaum erkennbar sei und dem Einfügen nicht entgegenstehe bzw. erst ab mehr als 10% keine geringfügige Überschreitung mehr vorliege.

12
Die Klägerin ergänzte ihren Vortrag insoweit, dass es auf die Veränderungssperre nicht ankomme, da maßgeblich für die Entscheidung über die Rechtmäßigkeit der angegriffenen Baugenehmigung der Sach- und Rechtsstand zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung am 18. Oktober 2023 sei. Die Aufstellung des Bebauungsplanes sei von der Klägerin jedoch erst im September 2024 beschlossen worden. Ebenso sei die vom Beklagten angeführte Erteilung der Baugenehmigung für das Grundstück FlNr. 260/44 für die hiesige Beurteilung ohne Belang, da dieses circa 250 m vom Vorhabengrundstück entfernt sei, so dass es nicht zur näheren Umgebung im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB gehöre.

13
Die beigeladene Bauherrin stellte keinen Antrag.

14
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichts- und die vorgelegten Behördenakten sowie das Protokoll über die Inaugenscheinnahme und über die mündliche Verhandlung vom 18. Dezember 2025 verwiesen, in der sich die Beteiligten mit einer Entscheidung ohne weitere mündliche Verhandlung einverstanden erklärten.

Entscheidungsgründe

15

Die zulässige Berufung der Klägerin ist begründet.

16
1. Das Urteil des Verwaltungsgerichts war aufzuheben, da die angefochtene Baugenehmigung rechtwidrig ist und die Klägerin in ihren Rechten verletzt (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Der Beklagte hat das von der Klägerin verweigerte Einvernehmen zu Unrecht ersetzt und dadurch die verfassungsrechtlich (Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG, Art. 11 Abs. 2 Satz 2 BV) geschützte, im Baugenehmigungsverfahren durch das Mitwirkungsrecht des § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB gesicherte Planungshoheit (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB) der Klägerin verletzt.

17
Die Gemeinde darf nach § 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB ihr Einvernehmen nur aus den sich aus den §§ 31, 33 bis 35 BauGB ergebenden Gründen versagen. Danach hat die Klägerin ihr Einvernehmen vorliegend rechtmäßig versagt (Art. 67 Abs. 1 Satz 1 BayBO i.V.m. § 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB), weil das Vorhaben bauplanungsrechtlich unzulässig ist. Es fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

18
Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des umstrittenen Vorhabens beurteilt sich nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB, weil das Baugrundstück unstreitig im unbeplanten Innenbereich liegt. Ein Vorhaben ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile vor allem dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt. Als „nähere Umgebung“ im Sinn von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist der umliegende Bereich anzusehen, soweit sich die Ausführung des Vorhabens auf ihn auswirken kann und soweit er seinerseits den bodenrechtlichen Charakter des zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks prägt oder doch beeinflusst (vgl. BVerwG, U.v. 26.5.1978 – IV C 9.77 – BVerwGE 55, 369; BVerwG, B.v. 20.8.1998 – 4 B 79.98 – NVwZ-RR 1999, 105). Die Grenzen sind nicht schematisch, sondern nach der jeweiligen städtebaulichen Situation zu bestimmen (vgl. BVerwG, B.v. 28.8.2003 – 4 B 74.03 – juris Rn. 2). Dabei ist die nähere Umgebung für jedes der Merkmale des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB gesondert zu ermitteln, weil die wechselseitige Prägung unterschiedlich weit reichen kann (vgl. BVerwG, B.v. 6.11.1997 – 4 B 172.97 – NVwZ-RR 1998, 539). Bei dem Nutzungsmaß ist der maßgebliche Bereich in der Regel enger zu begrenzen als bei der Nutzungsart; meist führt die größere Nähe zu einer stärker prägenden Wirkung (vgl. BayVGH, U.v. 12.12.2013 – 2 B 13.1995 – juris Rn. 15). Bei der für die Prüfung erforderlichen Bestandsaufnahme ist grundsätzlich alles tatsächlich Vorhandene in den Blick zu nehmen.

19
1.1. Unter Anwendung dieser Maßstäbe und Zugrundelegung der Ergebnisse des Augenscheins ergibt sich hier, dass das Baugrundstück hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung von der Bebauung unmittelbar südlich der H.straße von der Einmündung S.h. bis zur Hausnummer 85 und allenfalls unmittelbar nördlich der H.straße von der Einmündung P.-D.-Straße bis zur Einmündung B.straße geprägt wird. Ob der H.straße eine trennende Wirkung zukommt, kann hier letztlich offen bleiben, da es jedenfalls im Hinblick auf das von dem Beklagten herangezogene Gebäude auf dem Grundstück FlNr. 266/8 (A.straße 2) an einer Sichtbeziehung zum Baugrundstück fehlt, sodass es nicht zur näheren Umgebung im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB gezählt werden kann. Ebenso wenig zur näheren Umgebung gehören die östlich vom Vorhabengrundstück gelegenen Baulichkeiten auf dem Grundstück FlNr. 272/14, die einen zusammenhängenden Eindruck vermitteln und als Autohaus bzw. Tankstelle genutzt werden. Sie stellen – auch unter Würdigung der Nutzung der Grundstücke FlNrn. 272/9 und 272/10 als Parkplatz und der gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück FlNr. 190 – einen einheitlichen großen gewerblichen Komplex dar, der insoweit von der sonstigen Umgebung deutlich abgegrenzt ist und deshalb nicht mehr zum prägenden Bereich hinzugerechnet werden kann.

20
1.2. In die so bestimmte nähere Umgebung fügt sich das Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht ein. Das ist nur dann der Fall, wenn es dort Referenzobjekte gibt, die bei einer wertenden Gesamtbetrachtung von Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bebauung auch nach dem Verhältnis zur Freifläche, vergleichbar sind (vgl. BVerwG, U.v. 8.12.2016 – 4 C 7.15 – BVerwGE 157,1; BayVGH, B.v. 8.2.2022 – 2 ZB 20.1803 – juris Rn. 6). Dabei prägen Gebäude ihre Umgebung nicht durch einzelne Maßbestimmungsfaktoren im Sinne des § 16 Abs. 2 BauNVO, sondern

erzielen ihre optische maßstabsbildende Wirkung durch ihr gesamtes Erscheinungsbild. 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 planersetzenden Funktion des § 34 Abs. 1 BauGB, eine angemessene Fortentwicklung der Bebauung eines Bereichs zu gewährleisten (vgl. BVerwG, U.v. 8.12.2016 – 4 C 7.15 – juris Rn. 20; B.v. 25.7.2018 – 4 B 35.18 – juris Rn. 4).

21
Danach überschreitet das streitgegenständliche Bauvorhaben in der Gesamtschau den oben beschriebenen maßstabsprägenden Rahmen, da es kein vergleichbares Referenzobjekt im oben genannten Sinne in der näheren Umgebung gibt.

22
1.2.1. Das in der näheren Umgebung größte Referenzobjekt auf dem Grundstück FlNr. 272/11 tritt nach dem Ergebnis des Augenscheins viergeschossig in Erscheinung und weist eine Grundfläche von 388 m² sowie ein Verhältnis von bebauter Fläche zu Freifläche von in etwa 1:3 auf. Das streitgegenständliche Bauvorhaben tritt – bei nicht geringerer absoluter Höhe – ebenfalls viergeschossig in Erscheinung, übersteigt aber mit seiner geplanten Grundfläche von 418 m² – zugunsten des Bauherrn und Beigeladenen seine eigene Angabe unterstellt – das Referenzobjekt um jedenfalls 30 m². Sein Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche beträgt in etwa 1:1 und überschreitet somit das des Referenzobjektes deutlich. Zwar gibt es in der näheren Umgebung in Bezug auf das Verhältnis von bebauter Fläche zu Freifläche Objekte mit vergleichbaren Verhältnissen, so z.B. auf den Grundstücken FlNrn. 269/5, 269/6, 215/9 sowie 215/2. Ob es in Bezug auf das Verhältnis von bebauter Fläche zu Freifläche genügt, dass es sich innerhalb des Umgebungsrahmens hält oder auch insoweit mit dem jeweils im Übrigen heranzuziehenden Referenzobjekt übereinstimmen muss (in dem Sinne VG München, U.v. 8.11.2021 – M 8 K 19.6197 – juris Rn. 26), kann hier dahin stehen. Denn das hier inmitten stehende Bauvorhaben schöpft nicht nur die in der näheren Umgebung vorgegebenen, einzelnen Maßbestimmungsfaktoren der Geschossigkeit und des Verhältnisses von bebauter zu unbebauter Fläche in Anlehnung an verschiedene Referenzobjekte voll aus. Vielmehr überschreitet es zudem mit seiner Grundfläche die maßstabsprägende Umgebung. In diesem Zusammenhang ist dem Beklagten zwar zuzugestehen, dass entscheidend für das Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung die nach außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung ist (vgl. oben). Aber soweit er damit die Überschreitung der Grundfläche angesichts der Bautiefe des Vorhabengrundstücks und der nicht unweit vorhandenen Gewerbeobjekte als schon nicht wahrnehmbar zu begründen versucht, ist anzumerken, dass die wahrnehmbare Erscheinung des Vorhabens im Verhältnis zur Umgebungsbebauung nicht auf den Blick von der Erschließungsstraße zu reduzieren ist (vgl. BayVGH, B.v. 22.2.2023 – 2 ZB 21.2361 – juris Rn. 6; NdsOVG, B.v. 12.2.2019 – 1 ME 151.18 – juris Rn. 10). Daher steht der seitens des Beklagten erfolgte Hinweis auf Rechtsprechung, nach der Unterschiede, die nicht ins Auge fallen, nicht geeignet sind, städtebauliche Spannungen zu erzeugen (vgl. NdsOVG, B.v. 28.5.2025 – 1 ME 29/25 – juris Rn. 23; OVG RhPf, B.v. 18.10.2021 – 8 A 11024/21 – juris Rn. 21), hierzu nicht in Widerspruch. Darüber hinaus bleiben die Gewerbebaulichkeiten, insbesondere auf dem Grundstück FlNr. 272/14, außer Betracht, da diese nicht Teil der näheren Umgebung im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB. Insoweit wird auf die obigen Ausführungen unter Nr. 1.1. verwiesen. Daher ist vorliegend im Wege einer Gesamtbetrachtung eine Überschreitung der maßstabsprägenden Umgebung anzunehmen.

23
1.2.2. Zwar kann ein den gesetzten Rahmen überschreitendes Vorhaben – wenn auch nur ausnahmsweise – noch in eine harmonische Beziehung zur vorhandenen Bebauung treten (vgl. BVerwG, U.v. 17.6.1993 – 4 C 17.91 – juris Rn. 19 m.w.N.). Dabei kommt es insbesondere bei dem Abgleich der Grundflächen nicht auf mathematische Präzision an. Es ist nicht notwendig, dass ein streitiges Vorhaben den aus der Umgebung abzuleitenden Rahmen exakt einhält. Es können sich deshalb auch solche Vorhaben hinsichtlich in Rede stehender Beurteilungsmaßstäbe einfügen, die über den vorhandenen Rahmen unwesentlich hinausgehen. Erst bei einer wesentlichen Überschreitung des Rahmens schließt sich die Frage an, ob sich ein Vorhaben dennoch einfügt, weil es nicht geeignet ist, bodenrechtlich beachtliche Spannungen zu begründen oder vorhandene Spannungen zu erhöhen (vgl. BVerwG, U.v. 8.12.2016 – 4 C 7.15 – juris Rn. 21; BayVGH, B.v.

22.2.2023 – 2 ZB 21.2361 – juris Rn. 9; SächsOVG, U.v. 23.6.2025 – 1 A 323/23 – juris Rn. 60). Eine in diesem Sinne unwesentliche Überschreitung ist aber in hiesigem Einzelfall nicht gegeben.

24
1.2.2.1. Dabei ist vorliegend eine Überschreitung der Grundfläche um jedenfalls 30 m² durch das Bauvorhaben zugrunde zu legen und nicht lediglich von 18 m², wie der Beklage meint. Insoweit kann nicht auf die voraussichtlich zukünftig für das Vorhabengrundstück geltende Festsetzung einer zulässigen Grundfläche von 400 m² durch den in Aufstellung befindlichen sowie durch eine Veränderungssperre gesicherten Bebauungsplan der Klägerin und einer sich hieraus berechnenden Überschreitung von 18 m² abgestellt werden. Denn zum einen ist bei einer Anfechtungsklage wie hier die Rechtslage im Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung, d.h. vorliegend der Genehmigungserteilung vom 18. Oktober 2023 maßgeblich (vgl. BVerwG, B.v. 4.7.2006 – 5 B 90.05 – juris Rn. 6; Knauff in Schoch/Schneider, Verwaltungsrecht – VwVfG, Stand Mai 2025, Vorb. zu § 35 Rn. 100). Die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die entsprechende Veränderungssperre sind aber erst im September 2024 beschlossen worden. Zum anderen ist der Bebauungsplan noch nicht in Kraft getreten. Daher ist es noch ungewiss, ob und wenn ja, mit welchen Festsetzungen der Bebauungsplan erlassen wird, und, ob die Veränderungssperre bis zum Erlass des Bebauungsplans in Kraft bleiben wird.

25
1.2.2.2. Weder erscheint die Überschreitung der Grundfläche um 30 m² für sich betrachtet unwesentlich noch im Verhältnis des geplanten Vorhabens zur derjenigen des Referenzobjekts, das sich nicht mehr in einem niedrigen einstelligen Prozentbereich bewegt. Vielmehr wird sie um mindestens 7,7% – wiederum eine Grundfläche von 418 m² unterstellt – überstiegen (vgl. zu einer Überschreitung in niedrigem einstelligen Prozentbereich BayVGH, B.v. 28.2.2014 – 2 ZB 23.2281 – n.v.). Dies wiegt umso mehr, als das Referenzgebäude mit der größten vorhandenen Grundfläche (FlNr. 272/11) ebenso wie das geplante Vorhaben viergeschossig in Erscheinung tritt und damit über die größte Kubatur aller möglichen Referenzgebäude verfügt. Dabei würde das Vorhaben entgegen der Mutmaßung der Beigeladenen auch nicht die absolute Höhe des Referenzobjekts unterschreiten, sondern vielmehr über diese deutlich hinausgehen, wie die in der mündlichen Verhandlung veranlassten und im schriftlichen Verfahren nachgereichten Messungen (vgl. elektronische VGH-Akte Bl. 173 f. und 180 ff.) ergeben haben.

26
Insbesondere gibt es in der Rechtsprechung keinen Grundsatz, nach dem eine Überschreitung allgemein anhand eines prozentualen Maßstabes als nicht rahmenüberschreitend gilt (vgl. BVerwG, B.v. 29.4.1997 – 4 B 67.97 – juris LS 2). Ein solcher würde schon der erforderlichen wertenden Einzelfallbetrachtung für die Beurteilung des Einfügens nach dem Maß der baulichen Nutzung entgegenstehen (vgl. oben). Ungeachtet dessen ist den vom Beklagten zitierten Entscheidungen eine solche „Unwesentlichkeitsgrenze“ von 10% nicht zu entnehmen. So hat das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz in seinem Urteil vom 6. Juni 2024 (Az. 1 A 10999723 – juris Rn. 46) lediglich angenommen, dass bei einer Überschreitung der Grundfläche um deutlich mehr als 10% keine Unwesentlichkeit mehr gegeben ist. Daraus lässt sich im Umkehrschluss aber nicht die Festlegung einer starren Prozentsatzgrenze von 10% folgern. Auch das weitere vom Beklagten genannte Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 19. November 2024 (Az. M 1 K 21.410 – juris Rn. 32) bestätigt die Annahme des Beklagten nicht. Im dort zu entscheidenden Fall hat das Gericht eine Überschreitung von 6,6% im Hinblick auf das Verhältnis von überbauter Fläche zu Freifläche als unwesentlich beurteilt. Diese liegt aber unterhalb der hier vorliegenden Überschreitung von jedenfalls 7,7% und betrifft das Verhältnis von Freifläche zu überbauter Fläche und nicht die Grundfläche.

27
1.3. Ein Vorhaben kann gleichwohl zulässig sein, wenn es weder selbst noch in Folge einer nicht auszuschließenden Vorbildwirkung geeignet ist, bodenrechtlich beachtliche Spannungen zu begründen oder vorhandene Spannungen zu erhöhen (vgl. BVerwG, U.v. 26.5.1978 – IV C 9.77- juris Rn. 47; B.v. 25.3.1999 – 4 B 15.99 – BauR 2000, 245). Maßgeblich für die Beurteilung ist vorliegend der Zeitpunkt der Genehmigungserteilung (vgl. oben). Danach waren hier städtebauliche Spannungen zu erwarten, da die von dem geplanten Vorhaben ausgehende Bezugsfallwirkung zu einer Nachverdichtung in der näheren Umgebung hätte führen können (vgl. zur Bezugsfallwirkung für eine Nachverdichtung BayVGH, B.v. 3.3.2016 – 15 ZB 14.1542 – juris Rn. 17; B.v. 2.5.2000 – 2 ZB 00.194 – juris). Aufgrund der Überschreitung des bisher vorhandenen Maßes der baulichen Nutzung hätte der geplante Baukörper in der maßgeblichen Umgebung künftiger Bebauung als Vorbild dienen können. Damit wäre eine Entwicklung angestoßen

worden, die eine weitere Erhöhung der Baukörpergrößen im gesamten Bereich zur Folge hätte haben können. Vor dem Hintergrund des maßgeblichen Beurteilungszeitpunkts schließen das laufende Bebauungsplanverfahren sowie die hierfür von der Klägerin erlassene Veränderungssperre, die auch für das Vorhabengrundstück gilt, nicht die Möglichkeit einer Bezugsfallwirkung aus.

28
2. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Die Beigeladene hat ihre außergerichtlichen Kosten nach § 162 Abs. 3 VwGO selbst zu tragen, da sie in beiden Rechtszügen keinen Antrag gestellt und sich somit keinem Kostenrisiko ausgesetzt hat.

29
Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung beruht auf § 167 VwGO, §§ 708 ff. ZPO.

30
Die Revision ist nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 132 Abs. 2 VwGO nicht vorliegen.