VGH München, Urteil v. 20.01.2026 – 9 B 24.1997

Titel:

Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 1 BauGB

Normenketten:

BauGB § 34 Abs. 1 S. 1, § 36 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 S. 3
BayBO Art. 67 Abs. 1 S. 1
BayBO Art. 67 Abs. 1 S. 1
BauNVO § 16

Leitsätze:

1. Auch ein Vorhaben, das sich nicht in jeder Hinsicht innerhalb des aus seiner Umgebung hervorgehenden Rahmens hält, kann sich in die Umgebung einfügen, wenn es weder selbst noch in Folge einer nicht auszuschließenden Vorbildwirkung geeignet ist, bodenrechtlich beachtliche Spannungen zu begründen oder vorhandene Spannungen zu erhöhen. (Rn. 45) (Rn. 45) (redaktioneller Leitsatz)
2. Eine Überschreitung des von der Bebauung bisher eingehaltenen Rahmens zieht in der Regel die Gefahr nach sich, dass der gegebene Zustand in negativer Hinsicht in Bewegung und damit in Unordnung gebracht wird. (Rn. 46) (Rn. 46) (redaktioneller Leitsatz)
1. Der die nähere Umgebung bildende Bereich reicht soweit, wie sich die Ausführung des zur Genehmigung gestellten Vorhabens auswirken kann und wie die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst. Die nähere Umgebung ist für die in § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB bezeichneten Kriterien jeweils gesondert abzugrenzen. (Rn. 27) (redaktioneller Leitsatz)
2. Für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung sind die vorhandenen „Gebäude“ in der näheren Umgebung zueinander in Beziehung zu setzen. Gebäude prägen ihre Umgebung nicht durch einzelne Maßbestimmungsfaktoren im Sinne des § 16 Abs. 2 BauNVO, sondern erzielen ihre optische maßstabbildende Wirkung durch ihr gesamtes Erscheinungsbild. Daher ist kumulierend auf die absolute Größe der Gebäude nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe abzustellen. (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Klage der Standortgemeinde gegen Baugenehmigung, Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung, Überschreitung des Rahmens der Umgebungsbebauung, Überbaubare Grundstücksfläche, Planungshoheit, Einvernehmen der Gemeinde, Maß der baulichen Nutzung, Einfügen in die Umgebung, Rahmenüberschreitung, bodenrechtliche Spannungen, Vorbildwirkung, Baugenehmigung, Überschreitung des Rahmens, nähere Umgebung, Einfügensgebot, Bebauung

Vorinstanz:

VG Ansbach, Urteil vom 04.07.2024 – AN 17 K 24.99

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 09.06.2026 – 9 C 26.940

Tenor

I. Das Urteil des Verwaltungsgerichts Ansbach vom 4. Juli 2024 und der Baugenehmigungsbescheid des Landratsamts Weißenburg-Gunzenhausen vom 20. Dezember 2023 werden aufgehoben.

II. Die Kosten für das Verfahren in erster Instanz tragen der Beigeladene und der Beklagte jeweils zur Hälfte; die Kosten des Berufungsverfahrens trägt der Beklagte. Der Beigeladene trägt seine außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

1
Die Klägerin wendet sich als Standortgemeinde gegen die vom Beklagten dem Beigeladenen mit Bescheid vom 20. Dezember 2023 erteilte Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück FlNr. … der Gemarkung …

2
Genehmigt wurde ein Wohnhaus mit 12 Wohneinheiten, das über drei Vollgeschosse und ein Walmdach mit einer Dachneigung von 22° verfügt. Das Gebäude nimmt eine Grundfläche von 537 m² ein (Länge: 29,67 m; Breite im Süden ca. 17 m bis 18 m, Breite im Norden ca. 15 bis 16 m, zuzüglich 40 m² Terrassen und Balkone), zusammen mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sollen 873 m² überbaut werden (Grundflächenzahlen – GRZ – von 0,37 und 0,61). Die Grundstücksgröße beträgt 1.466 m², die Geschossfläche 1.491 m² (GFZ 1,02), der Bruttorauminhalt 5.225 m³, die Wandhöhe 9,25 m und die Firsthöhe 12,41 m (jeweils ab Bodenplatte).

3
Die Klägerin hatte das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag versagt. Das Bauvorhaben füge sich nach dem Maß der Nutzung nicht in die nähere Umgebung ein.

4
Der Bescheid ersetzte das Einvernehmen der Klägerin. Der Beigeladene habe einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung, da das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig sei. Es füge sich insbesondere nach dem Maß der Nutzung in die nähere Umgebung ein. Wesentlicher Bestandteil des Maßes sei die Wandhöhe. Hier werde das zulässige Maß nicht überschritten, da bereits auf der gegenüberliegenden Straßenseite (FlNr. 1) sowie auf dem unmittelbaren Nachbargrundstück (FlNr. ...) ähnliche Wandhöhen von 9,37 m vorhanden seien. Auch die Grundstücksfläche, die überbaut werden solle, überschreite mit Grundflächenzahlen von 0,37 und 0,61 und einer Geschossflächenzahl von 1,02 nicht den zulässigen Rahmen in einem Mischgebiet (§ 17 BauNVO). Vergleichbar hohe Grundstücksflächenversiegelungen seien im Umkreis mehrfach auffindbar.

5
Gegen den Bescheid erhob die Klägerin Klage auf Aufhebung des Baugenehmigungsbescheids zum Verwaltungsgericht Ansbach und beantragte gleichzeitig gemäß § 80 Abs. 5 VwGO, die aufschiebende Wirkung der Klage anzuordnen.

6
Das Verwaltungsgericht wies die Klage nach Einnahme eines Ortsaugenscheins mit Urteil vom 4. Juli 2024 ab. Das beantragte Bauvorhaben überschreite zwar den Rahmen der maßgeblichen Umgebungsbebauung; es sei jedoch zulässig, weil es keine bodenrechtlichen Spannungen auslöse. Der maßgebliche räumliche Umgriff werde im Westen des Baugrundstücks von der Straße ..., im Norden, Nordosten und Osten durch die Straße Am … und im Südosten und Süden durch die …straße begrenzt. Der Häuserzug südlich der …straße zwischen dem Abzweig zur Straße Zum … und dem G... Weg sei ebenfalls noch als maßstabsprägend anzusehen, da die …straße aufgrund ihrer geringen Breite und des dort herrschenden geringen Durchgangsverkehrs keine trennende Wirkung entfalte und die Bebauung südlich der Straße im Wesentlichen denselben dörflichen und – mit Ausnahme des Hotels S... – von Wohnnutzung und (ehemaliger) landwirtschaftlicher Nutzung geprägten Charakter aufweise. Das Vorhaben füge sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Bei der Findung dieses Rahmens komme es nicht so sehr auf die Vorgaben der Baunutzungsverordnung hinsichtlich Grundflächen- und Geschossflächenzahl an – diesen könne Indizwirkung zukommen –, sondern vor allem auf die absoluten Maße der baulichen Anlagen, die nach außen hin sichtbar in Erscheinung träten und in denen die prägende Wirkung besonders zum Ausdruck komme. Dafür böten sich vor allem die Größe der Gebäude nach Grundfläche, Geschossfläche, Geschosszahl und Höhe sowie bei offener Bauweise das Verhältnis des Gebäudes zur umgebenden Freifläche als Bezugsgrößen an. Es bedürfe einer Gesamtbetrachtung, die Übereinstimmung mit je nur einem Kriterium in der näheren Umgebung genüge nicht. Maßgeblich seien die in der Umgebung tatsächlich vorhandenen baulichen Gegebenheiten. Ein Vorhaben könne sich auch einfügen, wenn es den vorhandenen Rahmen zu einem gewissen Maß über- oder unterschreite, im Übrigen aber keine durch Bauleitplanung zu bewältigenden bodenrechtlichen Spannungen in das Baugebiet hineintrage. Das sei hier der Fall. Das streitgegenständliche Bauvorhaben überschreite zwar den Rahmen

der Umgebungsbebauung, füge sich aber dennoch ein, da das Baugebiet, wie der Augenschein ergeben habe, nicht nur von den vom Beklagten genannten Bezugsgebäuden mit drei Vollgeschossen geprägt sei, sondern auch von (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstellen mit massiven Baukörpern. Es handle sich um ein Gebiet, das zwar weitläufig und locker, aber mit zum Teil sehr großen und gewichtigen Baukörpern bebaut sei. Neben den Wohngebäuden mittlerer Größe im nördlichen Bereich des Baugebiets seien in unmittelbarer Nachbarschaft zum Vorhabengrundstück (ehemals) landwirtschaftlich genutzte Wirtschaftsgebäude wie Ställe oder Scheunen vorhanden, etwa westlich in der Straße Zur …, gegenüber auf dem Grundstück FlNr. … (...straße 6) und im weiteren östlichen Verlauf der …straße. Diese Nutzgebäude stellten sich als sehr lange Baukörper mit großen Dachflächen, hoher Firsthöhe und damit als Bebauung von erheblichem Gewicht dar. Gleiches gelte für die sehr großen Wohngebäude auf diesen (ehemaligen) Hofstellen, die allesamt zwei Vollgeschosse, ein großflächiges Satteldach und eine bedeutende Grundfläche aufwiesen. Das Baugebiet werde jedenfalls im südlichen Bereich überwiegend von großen Baukörpern geprägt. Vor diesem Hintergrund sei nicht davon auszugehen, dass das geplante Gebäude mit seinen Abmessungen bodenrechtliche Spannungen in das Gebiet hineintragen werde, die nur im Wege der Bauleitplanung bewältigt werden könnten.

7
Mit Beschluss vom 4. Juli 2024 lehnte das Verwaltungsgericht den Antrag der Klägerin auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihrer Klage gegen den Bescheid ab (Az. AN 17 S 24.100). Da die Klage abgewiesen sei, falle die im Eilverfahren vorzunehmende Interessenabwägung zulasten der Klägerin aus.

8
Gegen das Urteil stellte die Klägerin Antrag auf Zulassung der Berufung beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (Az. 9 ZB 24.1374). Gleichzeitig legte sie Beschwerde gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts vom 4. Juli 2024 ein. Mit Beschluss vom 21. November 2024 (Az. 9 CS 24.1374) änderte der Bayerische Verwaltungsgerichtshof den Beschluss des Verwaltungsgerichts Ansbach vom 4. Juli 2024 ab und ordnete die aufschiebende Wirkung der Klage der Klägerin vom 15. Januar 2024 gegen den Bescheid des Beklagten vom 20. Dezember 2023 an. Das Bauvorhaben des Beigeladenen füge sich nach dem Maß der Nutzung nicht in die maßgebliche Umgebung ein. Es überschreite den Rahmen der Umgebungsbebauung deutlich und rufe bodenrechtliche Spannungen hervor, weil es Vorbildwirkung für die Bebauung der Nachbargrundstücke haben könne. Im Einzelnen wird auf den Beschluss verwiesen.

9
Zur Begründung der vom Senat zugelassenen Berufung führt die Klägerin aus, die Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens in der Baugenehmigung sei rechtswidrig und verletze die Klägerin in ihren Rechten. Zutreffend habe das Verwaltungsgericht in seinem Urteil festgestellt, dass das Bauvorhaben des Beigeladenen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung den Rahmen der maßgeblichen Umgebungsbebauung überschreite. Die für die Frage des Maßes der baulichen Nutzung maßgebliche nähere Umgebung erstrecke sich vorliegend auf dem Bereich, der im Westen von der Straße zur …, im Norden und Osten von der Straße am … und im Süden von der …straße begrenzt werde, wobei die Bebauung unmittelbar südlich der …straße noch zur Umgebungsbebauung zu zählen sein dürfte. Zur Beurteilung des Einfügens nach dem Maß der Nutzung verbiete sich eine Kombination der in der maßstabsbildenden Umgebung bei einzelnen Gebäuden separat jeweils größten vorzufinden Faktoren wie Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, weil dadurch Baulichkeiten entstünden, die in ihren Dimensionen kein Vorbild in der näheren Umgebung hätten. Mit einer Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 537 m² und einer daraus sich wegen der durchgängig vorhandenen Dreigeschossigkeit ergebenden Geschossfläche von 1.491 m², einem Bruttorauminhalt von 5.225 m² und einer Firsthöhe von 12,41 m falle das streitige Vorhaben völlig aus dem Rahmen der umliegenden Bebauung. Denn in dieser gebe es keinen Baukörper, der kumulativ über drei Vollgeschosse, eine vergleichbare Firsthöhe und eine Grundfläche von 537 m² verfüge.

10
Entgegen der vom Verwaltungsgericht vertretenen Rechtsauffassung sei zudem davon auszugehen, dass das streitgegenständliche Bauvorhaben bodenrechtliche Spannungen auslöse. Anerkannt sei, dass bodenrechtlich beachtliche und bewältigungsbedürftige Spannungen begründet oder erhöht oder verstärkt würden, wenn das Bauvorhaben die vorhandene Situation in bauplanungsrechtlich relevanter Weise verschlechtere, störe oder belaste und das Bedürfnis hervorrufe, die Voraussetzungen für seine Zulassung unter Einsatz der Mittel der Bauleitplanung zu schaffen. Hierfür reiche die mögliche Vorbildwirkung des

Vorhabens für andere Bauvorhaben auf Nachbargrundstücken in vergleichbarer Lage aus. Das sei in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts geklärt. Danach füge sich ein Vorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es die Gefahr heraufbeschwöre, dass der gegebene Zustand in negativer Richtung in Bewegung gebracht werde. Davon sei regelmäßig auszugehen, wenn der von der Bebauung bisher eingehaltene Rahmen überschritten werde, ohne dass dies durch irgendeine Besonderheit begründet wäre, durch die sich das Baugrundstück von den Nachbargrundstücken unterscheide.

11
Die Zulassung des Vorhabens des Beigeladenen führte zu einer Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten für Grundstücke im Bereich der maßgeblichen Umgebungsbebauung. Diese Gefahr sei auch nicht abstrakt oder fernliegend, sondern sehr konkret. In der näheren Umgebung gebe es in Größe und Lage vergleichbare Grundstücke, die geeignet seien, derartige Baukörper aufzunehmen. Auch auf den vom Verwaltungsgericht beschriebenen Grundstücken mit ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen drohe eine derartige Entwicklung. Sämtliche Gebäude auf diesen Hofgrundstücken seien erheblich kleiner als das streitige Bauvorhaben. Auch fehle eine Dreigeschossigkeit. Eine derartige drohende bauliche Verdichtung werde jedoch insbesondere aufgrund des derzeit noch vorhandenen dörflichen Charakters des Ortsteils Frickenfelden den Zustand in negativer Hinsicht verändern. Es lägen auch keine Besonderheiten beim Baugrundstück vor, die ausnahmsweise eine andere Einstufung rechtfertigen würde.

12
Die Klägerin beantragt,

13
das Urteil des Verwaltungsgerichts Ansbach vom 4. Juli 2024 und den Baugenehmigungsbescheid des Beklagten vom 20. Dezember 2023 aufzuheben.

14
Der Beklagte beantragt, die Berufung zurückzuweisen.

15
Zur Begründung verweist er auf die Gründe des streitgegenständlichen Bescheids, seine Stellungnahmen im erstinstanzlichen Verfahren und die überzeugende Begründung des Verwaltungsgerichts in seinem Urteil. Insbesondere das Hotel S. (...straße 4) sei maßstabsprägend miteinzubeziehen. Selbst bei Überschreitung des Rahmens löse das genehmigte Vorhaben keine bodenrechtlichen Spannungen aus. Landwirtschaftliche Gebäude in der Nähe verfügten ebenfalls über Kubaturen, die dem Ausmaß des Vorhabens ähnlich seien.

16
Der Beigeladene trug zur Verteidigung des verwaltungsgerichtlichen Urteils vor, das Bauvorhaben überschreite den Rahmen der Umgebungsbebauung nicht und löse auch keine bodenrechtlichen Spannungen aus. In der Berufungsbegründung und im Beschwerdeverfahren sei in Hinblick auf das Anwesen …straße 5 von unzutreffenden Flächenverhältnissen ausgegangen worden. Die Grundstücksfläche der FlNr. … umfasse nicht ausschließlich die private Nutzfläche des Wohngebäudes …straße 5, sondern auch einen Anteil an der Erschließungsfläche (rund 436 m²), die ebenfalls dem streitgegenständlichen Vorhaben diene und diesbezüglich bereits geplant sei. Die effektiv dem Wohngebäude …straße 5 zuzurechnende Grundstücksfläche betrage damit lediglich 1200 m², nicht jedoch die von der Klägerin genannte Gesamtfläche. Nach den Berechnungen des Klägers liege die geplante Bodenplatte des streitgegenständlichen Gebäudes um 0,65 m tiefer als das Anwesen …straße 5. Die Überragung der Firsthöhe betrage daher nur ca. 2 cm und sei auch nur auf einen kleinen Teilbereich der Dachfläche beschränkt. Landwirtschaftliche Gebäude verfügten über größere Längen bzw. Höhen als das hier geplante Gebäude.

17
Auf Anfrage des Senats teilte der Beklagte mit Schriftsatz vom 28. August 2025 mit, dass ein Gebäude mit den Ausmaßen des Vorhabens in der Umgebung nicht vorhanden sei. Das benachbarte Gebäude in der …straße 5 weise eine Grundfläche von 21,99 m mal 19,24 m auf. Zähle man die rückwärtigen Garagengebäude dazu, ergebe sich eine Länge von rund 39 m. Als weitere mögliche Bezugsfälle könnten genannt werden: Zur … 6: ca. 17 m mal 17 m; B... 8, 8a: ca. 59 m mal 10 m; …straße 4: ca. 25 m mal 15 m. Die Maße seinen grob gemessen worden.

18
Der Beigeladene trug mit Schriftsatz vom 16. September 2025 weiter vor, entscheidend sei, inwieweit der Senat die nähere Umgebung in den Blick nehme. Die Klägerin sei ursprünglich der Meinung gewesen und habe das auch praktiziert, dass bei den Ortsteilen im Regelfall der gesamte Ortsteil als nähere Umgebung angesehen werde. In diesem Bereich, auch in der Straße Zum …, befänden sich erheblich massive Gebäude und Gebäudekomplexe, die den Rahmen des Bauvorhabens noch überschritten.

19
Auf Anfrage des Senats schilderte die Klägerin mit Schriftsatz vom 15. Dezember 2025 die Bebauung auf dem Grundstück FlNr. … (...straße 7). Das Grundstück sei mit zahlreichen baulichen Anlagen unterschiedlicher Größe bebaut. Dem Schriftsatz beigefügt waren eine Vielzahl von Lageplänen und Luftbildern mit Schilderung der Art der Nutzung der Gebäude und deren Größe.

20
In der mündlichen Verhandlung des Senats am 20. Januar 2026 wiederholten die Parteien ihre bereits schriftsätzlich gestellten Anträge.

21
Der Beigeladene stellte keinen Antrag.

22
Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf die Gerichtsakten auch im einstweiligen Rechtsschutzverfahren, die vorgelegten Behördenakten und auf die Niederschrift über die mündliche Verhandlung verwiesen.

Entscheidungsgründe

23
Die zulässige Berufung der Klägerin ist begründet.

24
1. Das Urteil des Verwaltungsgerichts ist aufzuheben, da die angefochtene Baugenehmigung rechtswidrig ist und die Klägerin in ihren Rechten verletzt (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Der Beklagte hat das durch die Klägerin verweigerte Einvernehmen zu Unrecht ersetzt, weil die Versagung des Einvernehmens rechtmäßig war (Art. 67 Abs. 1 Satz 1 BayBO i.V.m. § 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB). 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 ist verletzt, weil das Vorhaben nach § 34 BauGB bauplanungsrechtlich unzulässig ist.

25
Das Vorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Dass das Bauvorhaben den Rahmen der Umgebungsbebauung überschreitet, hat das Verwaltungsgericht zutreffend festgestellt (hierzu a und b). Die Auffassung des Verwaltungsgerichts, dass das Bauvorhaben keine bodenrechtlich beachtlichen Spannungen hervorrufe, weil in der maßgeblichen Umgebung (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen mit massiven, zum Teil sehr großen und gewichtigen, zum Teil sehr langen Baukörpern mit großen Dachflächen vorhanden seien, teilt der Senat nicht (c).

26
a) Das Verwaltungsgericht hat ausgeführt (UA S. 9), der maßgebliche räumliche Umgriff werde im Westen des Baugrundstücks von der Straße Zur …, im Norden, Nordosten und Osten durch die Straße Am … und im Südosten und Süden durch die …straße begrenzt, wobei der Häuserzug südlich der …straße zwischen dem Abzweig zur Straße Zum L. und dem … Weg ebenfalls noch als maßstabsprägend anzusehen sei. Entgegen der Auffassung des Beigeladenen ist dieser Umgriff jedenfalls nicht zu eng gewählt.

27
Der die nähere Umgebung bildende Bereich reicht soweit, wie sich die Ausführung des zur Genehmigung gestellten Vorhabens auswirken kann und wie die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst. Die nähere Umgebung ist für die in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezeichneten Kriterien jeweils gesondert abzugrenzen (BayVGH, B.v. 27.1.2023 – 1 ZB 22.1857 – juris).

Beim Maß der Nutzung und insbesondere bei der überbaubaren Grundstücksfläche ist der maßgebliche Bereich in der Regel (deutlich) enger zu begrenzen als bei der Art der baulichen Nutzung, weil die Prägung, die von der für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen maßgeblichen Stellung der Gebäude auf den Grundstücken ausgeht, im Allgemeinen (deutlich) weniger weit reicht als die Wirkungen der Art der baulichen Nutzung (vgl. BayVGH, B.v. 25.4.2005 – 1 CS 04.3461 – juris; B.v. 19.12.2006 – 1 ZB 05.1371 – juris; so schon VGH BW, U.v. 23.9.1993 – 8 S 1281/93 – juris Rn. 22). Ein Umgriff, der auf das maßgebliche Straßengeviert und zusätzlich noch auf die dem Baugrundstück auf der gegenüberliegenden Straßenseite mangels trennender Wirkung der Straße vorhandene Bebauung abstellt, ist jedenfalls nicht zu eng gezogen. Damit endet entgegen der Auffassung des Beigeladenen die maßgebliche Bebauung nach Westen hin mit der Straße zur … und der Straße zum … Die in westlicher Richtung jenseits davon gelegene Bebauung ist nicht mehr maßgeblich.

28
b) Zutreffend hat das Verwaltungsgericht festgestellt, dass das Bauvorhaben den Rahmen der maßgeblichen Umgebungsbebauung überschreitet.

29
aa) Für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung sind die vorhandenen „Gebäude“ in der näheren Umgebung zueinander in Beziehung zu setzen (BVerwG, U.v. 23.3.1994 – 4 C 18.92 – BVerwGE 95, 277 Rn. 20; B.v. 3.4.2014 – 4 B 12.14 – ZfBR 2014, 493 Rn. 3). Gebäude prägen ihre Umgebung nicht durch einzelne Maßbestimmungsfaktoren im Sinne des § 16 Abs. 2 BauNVO, sondern erzielen ihre optische maßstabbildende Wirkung durch ihr gesamtes Erscheinungsbild. Daher ist kumulierend auf die absolute Größe der Gebäude nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe abzustellen. 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 (BVerwG, U.v. 8.12.2016 – 4 C 7.15 – BVerwGE 157, 1, Rn 20; BayVGH, B.v. 12.10.2017 – 15 ZB 17.985 – juris Rn. 11).

30
Mit dem in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB verwendeten Begriff der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, ist die konkrete Größe der Grundfläche des Vorhabens und auch seine räumliche Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung, also der Standort des Vorhabens, gemeint. Zur näheren Konkretisierung kann auf die Begriffsbestimmungen in § 23 BauNVO zur „überbaubaren Grundstücksfläche“ zurückgegriffen werden (vgl. BVerwG, B.v. 12.8.2019 – 4 B 1.19 – BauR 2019, 1889; B.v. 22.9.2016 – 4 B 23.16 – juris Rn. 6.; B.v. 16.6.2009 – 4 B 50.08 – BauR 2009, 1564).

31
Entgegen den Ausführungen im streitgegenständlichen Bescheid fügt sich daher ein Bauvorhaben nicht schon dann in die Umgebung ein, wenn sich vergleichbare Wandhöhen, Firsthöhen und überbaute Grundstücksflächengrößen jeweils auf verschiedenen Grundstücken in der maßgeblichen Umgebung finden. Vielmehr muss ein Baukörper in der maßgeblichen Umgebung vorhanden sein, der hinsichtlich aller maßgeblichen Kriterien vergleichbar ist. Ob es sich bei dem Baugebiet um ein Mischgebiet handelt, ist nicht relevant.

32
bb) In der Rechtsprechung ist geklärt, dass unter den Begriff der Bebauung im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB nicht jede beliebige bauliche Anlage fällt. Gemeint sind vielmehr Bauwerke, die für die angemessene Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung maßstabsbildend sind. Dies trifft ausschließlich für Anlagen zu, die optisch wahrnehmbar und nach Art und Gewicht geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten städtebaulichen Charakter zu prägen. Hierzu zählen grundsätzlich nur Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Diese Rechtsprechung lässt allerdings Raum für abweichende Fallgestaltungen. Ob ein Gebäude, das nur vorübergehend (z.B. nur zu bestimmten Jahreszeiten) dem Aufenthalt von Menschen dient, nach Art und Gewicht eine den städtebaulichen Charakter der Umgebung mitbestimmende Baulichkeit darstellt, lässt sich nur nach Maßgabe der Umstände des Einzelfalls beurteilen und obliegt der tatrichterlichen Würdigung. Allgemein gültige Grundsätze lassen

sich hierfür nicht aufstellen (vgl. BVerwG, B.v. 11.7.2002 – 4 B 30.02 – juris Rn. 3). Daher können auch Baukörper, wie etwa größere landwirtschaftliche Betriebsgebäude, die nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, maßstabsprägend sein, wenn sie ein entsprechendes bauliches Gewicht aufweisen.

33
cc) Maßgeblich ist dabei nur die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ohne die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Nebenanlagen, Zufahrten und Straßen (häufig als GRZ I bezeichnet). Die überbaubare Grundstücksfläche auch mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (häufig als GRZ II bezeichnet) ist für die Frage des Einfügens eines Baukörpers nicht maßgeblich. Daher kommt es entgegen dem Vortrag des Beigeladenen nicht darauf an, dass das direkte Nachbargrundstück FlNr. 68/3 (M.-straße 5) wegen der Zahl der Garagen u.a. eine versiegelte Fläche von 1.203 m² (GRZ II 0,74) aufweist. Ebenso kommt es nicht darauf an, ob dort, wie vom Beigeladenen vorgetragen, eine geringere Grundstücksfläche anzusetzen ist, weil allein die Größe des Baukörpers maßgeblich ist.

34
Bei der Prüfung des Einfügens ist jeder maßgebliche Baukörper auf dem Grundstück für sich zu betrachten. Die Grundflächen der Baukörper auf einem Grundstück können nicht zusammengerechnet werden.

35
dd) Nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe (kumulativ) gibt es weder nach der Aufstellung des Landratsamts im Schreiben vom 7. Mai 2024 an das Verwaltungsgericht, noch in der Niederschrift des Verwaltungsgerichts über den Augenschein am 4. Juli 2023 noch in der Aufstellung der Klägerin in der Zulassungsbegründung zu den großen (ehemals) landwirtschaftlichen Anwesen einen vergleichbaren Baukörper. Auch im Berufungsverfahren wurden keine vergleichbaren Baukörper in der maßgeblichen Umgebung aufgezeigt.

36
Das streitgegenständliche dreigeschossige Bauvorhaben hat bei einer Grundstücksfläche von 1.466 m² eine überbaute Grundfläche von 537 m² (Hauptbaukörper zzgl. 40 m² für Balkone und Terrassen; GRZ 0,37), eine Geschossfläche von 1.491 m², einen Bruttorauminhalt von 5.225 m³ und eine Firsthöhe von ca. 12,41 m.

37
Die Geschosszahl des Bauvorhabens (drei Vollgeschosse) ist, wie das Verwaltungsgericht in seinem Augenschein feststellte, in der Umgebungsbebauung mehrfach vorhanden. Hinsichtlich der traufseitigen Wandhöhe des Bauvorhabens gibt es ebenfalls vergleichbare Objekte. Ob sich das Bauvorhaben wegen des im Vergleich zur Umgebung tiefer liegenden Grundstücks auch nach der Firsthöhe einfügt (vgl. hierzu BayVGH, B.v. 18.7.2023 – 15 B 22.2216 – juris Rn. 19), kann offenbleiben. Jedenfalls gibt es in der heranzuziehenden Umgebungsbebauung kein Gebäude mit drei Vollgeschossen und mit einer überbauten – maßgeblichen – Grundfläche von 537 m².

38
Aus den genehmigten Plänen ergibt sich für das streitgegenständliche Gebäude, dass der Baukörper 29,67 m lang, im Süden ca. 17 m und im Norden ca. 15 m breit ist; es gibt einen Vorsprung im Westen und einen Rücksprung im Osten. Wie bereits ein Blick auf den genehmigten Lageplan und den Auszug aus dem BayernAtlas (vom 9.1.2026; Maßstab 1 zu 1.000) zeigt, gibt es einen Baukörper mit diesen Ausmaßen in der maßgeblichen Umgebung und weit darüber hinaus nicht. Das streitgegenständliche Gebäude ist in seiner Gesamtheit und daher als einheitlicher Baukörper zu betrachten, auch wenn der nördliche Teil weniger breit ist und ein Vor- und ein Rücksprung etwa in der Mitte des Gebäudes vorhanden ist.

39
Ein solches Gebäude mit den Ausmaßen des Bauvorhabens findet sich in der maßgeblichen Umgebung nicht.

40
Nach der Auflistung des Landratsamts im Schreiben vom 7. Mai 2024 an das Verwaltungsgericht hat das Anwesen auf FlNr. … (...straße 5) nur eine (maßgebliche) überbaute Grundfläche von 411 m²; die nördlich vom Hauptgebäude errichteten Garagen sind nicht maßgeblich. Die beiden Gebäude auf FlNr. ... (...straße 2 und 4, Landhotel S...) haben nur zusammen eine überbaute Grundfläche von 494,40 m². Keines der dort vorhandenen Gebäude erreicht nach der überbauten Grundfläche auch nur annähernd die Ausmaße des

Bauvorhabens. Auch der L-förmige Gebäudekomplex an der Straße Zur … 6 im Norden des Baugrundstücks hat eine wesentlich kleinere überbaute Grundfläche als das Bauvorhaben; es kann daher offenbleiben, ob es dreigeschossig ist. Laut den Feststellungen des Verwaltungsgerichts beim Augenschein am 4. Juli 2024 verfügt es über zwei ausgebaute Vollgeschosse und ein voll ausgebautes Dachgeschoss mit drei kleinen Gauben. Die beiden zusammengebauten Wohngebäude auf FlNr. … (... 8/8a) weisen nach dem Lageplan nur eine überbaute Grundfläche von ca. 10 m mal 30 m auf (bei der Angabe des Beklagten hinsichtlich einer Länge von 59 m handelt es sich offensichtlich um ein Schreibversehen).

41
Auch auf den weiteren Grundstücken in der Umgebungsbebauung befinden sich keine mit dem Bauvorhaben vergleichbaren Gebäude. Das Grundstück FlNr. ... ist nur mit einem kleinen Wohnhaus bebaut. Das Grundstück FlNr. … ist zwar intensiv (teilweise mit Nebengebäuden) und zum Teil auch dreigeschossig bebaut; keines der dort befindlichen Gebäude hat jedoch Ausmaße wie das Bauvorhaben des Beigeladenen.

42
Die Klägerin hat aufgezeigt, dass das auch für das Grundstück FlNr. … gilt. Wie die vorgelegten Lagepläne und Farbfotos zeigen, handelt es sich bei der Grenzbebauung auf diesem Grundstück überwiegend um kleinere Nebengebäude. Die beiden über Eck aneinandergebauten Wohnhäuser erreichen auch zusammen bei weitem nicht die Ausmaße des Bauvorhabens.

43
Zutreffend hat das Verwaltungsgericht daher in seinem Urteil festgestellt, dass das Bauvorhaben den Rahmen der maßgeblichen Umgebungsbebauung überschreitet.

44
c) Das Bauvorhaben löst entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts bodenrechtlich beachtliche Spannungen aus.

45
Zwar kann sich auch ein Vorhaben, das sich nicht in jeder Hinsicht innerhalb des aus seiner Umgebung hervorgehenden Rahmens hält, in die Umgebung einfügen, wenn es weder selbst noch in Folge einer nicht auszuschließenden Vorbildwirkung geeignet ist, bodenrechtlich beachtliche Spannungen zu begründen oder vorhandene Spannungen zu erhöhen (BVerwG, U.v. 26. 5. 1978 – IV C 9/77 – juris Rn. 47). Bodenrechtliche Spannungen würden entstehen, wenn ein Vorhaben ein Planungsbedürfnis auslösen würde oder eine negative Vorbildwirkung hätte.

46
aa) Die Überschreitung des durch die Umgebung gesetzten Rahmens führt im Regelfall zur Unzulässigkeit des Vorhabens. Denn eine Überschreitung des von der Bebauung bisher eingehaltenen Rahmens zieht in der Regel die Gefahr nach sich, dass der gegebene Zustand in negativer Hinsicht in Bewegung und damit in Unordnung gebracht wird. Allerdings kann die Frage, ob eine solche Entwicklung zu befürchten ist, nur unter Berücksichtigung des Maßes der Bebauung der näheren Umgebung und der konkreten Umstände, die Spannungen hervorrufen können, beantwortet werden. Bei einer Überschreitung des Rahmens kommt es darauf an, ob die gegebene Situation verschlechtert, gestört, belastet oder in Bewegung gebracht wird (vgl. BVerwG, U.v. 15.12.1994 – 4 C 13.93 – NVwZ 1995, 698). Ein Vorhaben kann daher 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, B.v. 25.3.1999 – 4 B 15.99 – BauR 2000, 245; U.v. 26.5.1978 – 4 C 9.77 – BVerwGE 55, 369). Diese Grundsätze gelten nicht nur für eine Überschreitung des vorgegebenen Rahmens hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, sondern auch für ein Überschreiten des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. BVerwG, B.v. 23.5.1986 – 4 B 83.86 – juris). Nur im Ausnahmefall kann sich ein Vorhaben, das sich nicht in jeder Hinsicht innerhalb des Rahmens hält, noch in seine nähere Umgebung einfügen.

47
Die vom Verwaltungsgericht aufgrund des Augenschein getroffene Aussage, dass in der maßgeblichen Umgebung landwirtschaftliche Betriebsgebäude und Wohngebäude vorhanden seien, die annähernd die Ausmaße des streitgegenständlichen Bauvorhabens erreichten, lässt sich weder durch die im Augenschein getroffenen Feststellungen, noch durch den Lageplan oder aus dem Vortrag der Beteiligten verifizieren.

48
bb) Nach dem von den übrigen Beteiligten nicht widersprochenen Vortrag der Klägerin im Zulassungsverfahren verfügt das Anwesen auf Grundstück FlNr. … im Westen (Straße Zur ...) über ein Wohnhaus und ein Wirtschaftsgebäude mit jeweils 230 m² Grundfläche (bei einer Geschossigkeit von II+D und E+D). Im Übrigen gehört dieses, westlich der Straße Zur … gelegene Anwesen nach Auffassung des Verwaltungsgerichts ohnehin nicht mehr zur maßgeblichen Umgebungsbebauung.

49
Hinsichtlich der Bebauung auf Grundstück FlNr. … (...straße 6), das im Protokoll über den Augenschein des Verwaltungsgerichts als großes Wohnhaus mit drei Wohnetagen beschrieben wird, trug die Klägerin vor, dass sich auf dem Grundstück ein Wirtschaftsgebäude mit einer Grundfläche von rund 300 m² und einer Geschossigkeit von E+D befinde; das auf dem Grundstück ebenfalls befindliche Wohnhaus verfüge über eine Grundfläche von 180 m². Auf den Grundstücken FlNrn. … und … befinde sich weiter ein landwirtschaftliches Gebäude, dessen Giebel im Süden zur …straße zeige. Nördlich davon befänden sich auf FlNr. … mehrere erdgeschossige, aneinandergereihte Nebengebäude und Grenzgaragen. Weiter befinde sich auf FlNr. … ein Wohnhaus. Das Wirtschaftsgebäude habe eine Grundfläche von rund 270 m² und eine Geschossigkeit von E+D. Das Wohngebäude verfüge mit Anbau über eine Grundfläche von 250 m² bei der Geschossigkeit von E+I+D. Auf dem Grundstück FlNr. … (...straße 9) befinde sich danach ein Wohnhaus nebst angebautem Wirtschaftsteil und südöstlich davon ein Wirtschaftsgebäude. Das Wohnhaus mit angebautem Wirtschaftsteil habe eine Grundfläche von 290 m² bei einer Geschossigkeit von E+I+D und im östlichen Teil E+D. Das Wirtschaftsgebäude verfüge über eine Grundfläche von 200 m² und eine Geschossigkeit von E+D.

50
Aus diesen Angaben der Klägerin, die – die überbauten Grundflächen betreffend – vom Lageplan aus dem aktuellen Bayern Atlas weitestgehend bestätigt werden, folgt, dass ein derart massiver, insbesondere breiter Baukörper, wie es das streitgegenständliche Bauvorhaben darstellt, auch auf den ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstellen nicht vorhanden ist. Im Übrigen hat das Verwaltungsgericht nur auf massive, ähnlich lange, hohe und große landwirtschaftliche Gebäude verwiesen, dabei aber die Geschossigkeit dieser Gebäude außer Acht gelassen, jedenfalls hierzu keine Feststellungen getroffen. Die Klägerin hat in ihrer Berufungsbegründung unwidersprochen vorgetragen, dass die landwirtschaftlichen Gebäude nicht dreigeschossig seien.

51
cc) In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist geklärt, dass ein Vorhaben auch infolge seiner Vorbildwirkung geeignet sein kann, bodenrechtlich beachtliche, ausgleichsbedürftige Spannungen zu erzeugen oder zu erhöhen. Die bloß abstrakte oder entfernte Möglichkeit, dass ein Vorhaben Konflikte im Hinblick auf die künftige Nutzung benachbarter Grundstücke auslöst, schließt die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 BauGB nicht aus (vgl. BVerwG, U.v. 18.2.1983 -4 C 18.81 – BVerwGE 67, 23). Jedoch fügt sich ein Vorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es die Gefahr heraufbeschwört, dass der gegebene Zustand in negativer Richtung in Bewegung gebracht wird. Davon ist regelmäßig auszugehen, wenn der von der Bebauung bisher eingehaltene Rahmen überschritten wird, ohne dass dies durch irgendeine Besonderheit begründet wäre, durch die sich das Baugrundstück von den Nachbargrundstücken unterscheidet (vgl. zum Ganzen BVerwG, B.v. 25.3.1999 – 4 B 15.99 – juris Rn. 6 m.w.N.).

52
Derartige Besonderheiten des Baugrundstücks sind von den Beteiligten nicht vorgetragen worden und auch nicht ersichtlich. Darüber hinaus besteht eine Vorbildwirkung. Dies gilt bereits im Hinblick auf das ebenfalls dem Beigeladenen gehörende Grundstück FlNr. …, nordöstlich des Bauvorhabens gelegen, für den bereits ein Bauantrag gestellt worden ist. Auch auf den vom Verwaltungsgericht in der angegriffenen Entscheidung beschriebenen Grundstücken mit ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen könnte realistischerweise eine derartige Entwicklung drohen.

53
2. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. In erster Instanz sind Beklagter und Beigeladener, der im verwaltungsgerichtlichen Verfahren einen Antrag gestellt hat (vgl. § 154 Abs. 3 Halbs. 1 VwGO), gemeinsam unterlegen; sie tragen deshalb je zur Hälfte die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens. In zweiter Instanz ist der Beklagte allein unterlegen, da der Beigeladene im Berufungsverfahren keinen Antrag

gestellt hat. Ihm konnten daher keine Kosten auferlegt werden (vgl. § 154 Abs. 3 Halbs. 1 VwGO. Billigerweise trägt er jedoch gemäß § 162 Abs. 3 VwGO seine außergerichtlichen Kosten selbst.

54
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO, §§ 708 ff. ZPO.

55
Gründe für die Zulassung der Revision (§ 132 Abs. 2 VwGO) liegen nicht vor.