



**Bayerisches Verwaltungsgericht Regensburg  
Im Namen des Volkes**

In der Verwaltungsstreitsache

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

bevollmächtigt:

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

- Klägerin -

gegen

**Freistaat Bayern**

vertreten durch das Landratsamt Neumarkt i. d. OPf.  
Nürnberger Str. 1, 92318 Neumarkt i. d. OPf.

- Beklagter -

beteiligt:

**Regierung der Oberpfalz  
als Vertreter des öffentlichen Interesses**  
Emmeramsplatz 8, 93047 Regensburg

wegen

Baugenehmigung

erlässt das Bayerische Verwaltungsgericht Regensburg, 7. Kammer, unter Mitwirkung von

Präsident \*\*\*\*\*  
Richterin am Verwaltungsgericht \*\*\*\*\*  
Richterin \*\*\*\*\*  
ehrenamtlichem Richter \*\*\*\*\*  
ehrenamtlicher Richterin \*\*\*\*\*

aufgrund mündlicher Verhandlung vom 16. Februar 2023

**am 16. Februar 2023**

folgendes

### **Urteil:**

- I. Der Beklagte wird unter Aufhebung des Bescheids des Landratsamtes Neumarkt i.d.OPf. vom 10.7.2020 verpflichtet, der Klägerin die beantragte Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem südlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. \*\*\*\*1 der Gemarkung \*\*\*\* zu erteilen.
- II. Der Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens.
- III. Das Urteil ist Kostenpunkt vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrages.

### **Tatbestand:**

Die Klägerin begehrt eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses.

Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. \*\*\*\*1 der Gemarkung \*\*\*\*, das sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „R\*\*\*\*“ befindet.

Am 24. August 2019 beantragte die Klägerin die Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. \*\*\*\*1 der Gemarkung \*\*\*\* (BV-Nr. 2019-0749).

Darüber hinaus beantragte die Klägerin am 28. August 2019 die Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung eines weiteren Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem südlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. \*\*\*\*1 der Gemarkung \*\*\*\* (BV-Nr. 2019-0748). Zugleich beantragte die Klägerin eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „R\*\*\*\*“ hinsichtlich der Geschosshöhe, des Kniestocks, der Dachneigung und der Baugrenzen.

Die Stadt P\*\*\*\* erteilte mit Beschlüssen jeweils vom 3. September 2019 das gemeindliche Einvernehmen zu beiden Bauvorhaben und stimmte den beantragten Abweichungen bzw. Befreiungen vom Bebauungsplan zu.

Mit E-Mail vom 16. Oktober 2019 teilte das Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. der Stadt P\*\*\*\* mit, dass für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens im südlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. \*\*\*\*1 der Bebauungsplan geändert werden müsse.

Mit E-Mail vom 12. November 2019 teilte die Stadt P\*\*\*\*\* der Klägerin mit, dass die Änderung des Bebauungsplans „R\*\*\*\*\*“ vorbehaltlich einer Kostenübernahmeverpflichtung beschlossen worden sei. Eine Kostenübernahme lehnte die Klägerin jedoch ausdrücklich ab.

Mit Bescheid vom 16. Januar 2020 erteilte das Landratsamts Neumarkt i.d.OPf. eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. \*\*\*\*1 der Gemarkung \*\*\*\*\* (BV-Nr. 2019-0749).

Am 19. März 2020 teilte die Stadt P\*\*\*\*\* dem Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. mit, dass der Bebauungsplan weder geändert noch aufgehoben werde.

Mit Bescheid vom 10. Juli 2020 des Landratsamts Neumarkt i.d.OPf. wurde der Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem südlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. \*\*\*\*1 der Gemarkung \*\*\*\*\* abgelehnt (BV-Nr. 2019-0748). Zur Begründung wird ausgeführt, dass das Vorhaben innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplans „R\*\*\*\*\*“ der Stadt P\*\*\*\*\* liege. Dieser Bebauungsplan sei auch rechtskräftig. Der Bebauungsplan sei dem Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. am 4. Dezember 1980 zur Genehmigung vorgelegt worden. Da das Landratsamt bis 4. März 1981 nicht über die Genehmigung entschieden habe, gelte die erforderliche Genehmigung als erteilt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans sei durch Anschlag an die Amtstafel der Stadt P\*\*\*\*\* am 30. April 1981 erfolgt. Zudem sei in der Tageszeitung auf die öffentliche Bekanntmachung hingewiesen worden. Der Bebauungsplan sei auch nicht hinsichtlich der Festsetzungen bezüglich der Baugrenzen bzw. Baulinien funktionslos geworden. Zwar seien in der Vergangenheit einige Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt worden. Die erteilten Befreiungen von der Einhaltung der Baugrenzen bzw. Baulinien würden hauptsächlich Nebengebäude und nicht Wohngebäude betreffen. Sofern einige Befreiungen für andere Wohngebäude erteilt worden seien, seien diese marginal. Das Vorhaben sei bauplanungsrechtlich nicht zulässig, da das Vorhaben öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspreche. Der geplante Wohnhausneubau mit Doppelgarage halte die Festsetzungen hinsichtlich der Dachneigung, der Baugrenzen, der Höhe des Kniestocks sowie der Geschosshöhe nicht ein. Eine Befreiung von den Festsetzungen der Baugrenzen bzw. Baulinien könne nicht erteilt werden, da die Grundzüge der Planung deutlich berührt seien. Im Bebauungsplan sei für das Grundstück die Bebauung mit einem Wohnhaus vorgesehen. Die Errichtung von zwei separaten Wohnhäusern auf diesem Grundstück berühre die Grundzüge der Planung, da das südlich auf dem Baugrundstück geplante Wohnhaus vollständig außerhalb der festgesetzten Baufenster liegen würde. Zudem wäre eine Aufteilung der Parzelle in zwei Grundstücke unzulässig.

Am 10. August 2020 hat die Klägerin Klage gegen diesen Bescheid zum Verwaltungsgericht Regensburg erheben lassen. Zur Begründung wird im Wesentlichen ausgeführt, dass die Stadt P\*\*\*\*\* das gemeindliche Einvernehmen für das Vorhaben erteilt habe. Zudem könne eine Befreiung erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt seien. Außerdem sei der Bebauungsplan nicht rechtskräftig, da der Bebauungsplan keinen mit Siegel versehenen Vermerk über die Genehmigung und die öffentliche Auslegung enthalte. Der im Bayern-Atlas veröffentlichte Bebauungsplan enthalte Unterschriften des Gemeinschaftsvorsitzenden Herrn P\*\*\*\*\* vom 25. November 1980. Hingegen enthalte der im Verfahren vorgelegte Bebauungsplan Eintragungen vom 18. August 1982 des stellvertretenden Gemeinschaftsvorsitzenden Herrn F\*\*\*\*\*. Im Übrigen sei der Bebauungsplan funktionslos geworden. Überschlüssig werde bei 40 Grundstücken im Plangebiet gegen die Festsetzungen verstoßen. Beispielsweise seien auf den Parzellen 16, 19, 21 und 39 abweichend Doppelhäuser errichtet worden. Auf den Parzellen 36 und 37 seien statt Einfamilienhäuser ein Doppelhaus mit zwei Hälften und zwei weitere freistehende Häuser errichtet worden. Die Bebauung weiche regelmäßig hinsichtlich Baulinien und Baugrenzen, Dachformen, Lage und Dachform der Garage von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab. Indem die Stadt P\*\*\*\*\* das gemeindliche Einvernehmen erteilt habe, habe diese punktuell neu geplant. An diese Planung sei die Bauaufsichtsbehörde gebunden. Abweichend zum Bebauungsplan seien bereits andere Bauparzellen geteilt worden. Auch das Grundstück der Klägerin könne geteilt werden. Im Falle einer Teilung seien die Parzellen der Klägerin immer noch deutlich größer als die Parzellen, die bereits geteilt worden seien. Die Grundzüge der Planung seien auch nicht berührt. Mit den Baulinien und Baugrenzen solle lediglich eine Hinterliegerbebauung verhindert werden. Eine Hinterliegerbebauung sei auf dem Grundstück der Klägerin nicht gegeben, da dieses dreiseitig von öffentlicher Erschließung eingerahmt werde. Außerdem sei vor Einreichung des Bauantrags eine formlose Anfrage an die Stadt P\*\*\*\*\* gerichtet worden. Die Stadt P\*\*\*\*\* habe bestätigt, dass bei Stellung eines Bauantrags das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden könne.

Die Klägerin beantragt,

1. den Bescheid des Landratsamts Neumarkt i.d.OPf. vom 10.7.2020 aufzuheben

und

2. den Beklagten zu verpflichten, der Klägerin die beantragte Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem südlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. \*\*\*\*1 der Gemarkung \*\*\*\*\* zu erteilen.

Das Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. beantragt für den Beklagten,

die Klage abzuweisen.

Unter Verweis auf die Ausführungen im streitgegenständlichen Bescheid wird ergänzend vorgetragen, dass der qualifizierte Bebauungsplan „R\*\*\*\*\*“ rechtskräftig sei. Dem Landratsamt liege eine Fassung des Bebauungsplans mit den notwendigen Ausfertigungsvermerken vor. Die im Bayern-Atlas veröffentlichte Fassung enthalte einen Ausfertigungsvermerk des Herrn P\*\*\*\*\*, der von 1978-2001 Gemeinschaftsvorsitzender und erster Bürgermeister von P\*\*\*\*\* gewesen sei. Der Unterzeichner der vollständig ausgefertigten Fassung des Bebauungsplans sei Herr F\*\*\*\*\* gewesen, der 1982 erster Bürgermeister von L\*\*\*\*\* und stellvertretender Gemeinschaftsvorsitzender der damaligen Verwaltungsgemeinschaft P\*\*\*\*\* gewesen sei. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung würden nicht vorliegen, da die Grundzüge der Planung berührt seien. Aus dem Bebauungsplan gehe nicht hervor, dass die Festsetzungen zu Baugrenzen und Baulinien explizit der Verhinderung einer Hinterliegerbebauung dienen sollen. Das streitgegenständliche Vorhaben liege im südlichen Bereich des Grundstücks und damit vollständig außerhalb der festgesetzten Baufenster. Das von der Stadt P\*\*\*\*\* erteilte Einvernehmen bewirke nicht, dass das Landratsamt dadurch verpflichtet sei, die Befreiung zu erteilen. Die Stadt P\*\*\*\*\* habe gegenüber dem Landratsamt auch keinen anderweitigen Planungswillen kundgetan, ansonsten hätte sie ein entsprechendes Änderungs- bzw. Aufhebungsverfahren für den Bebauungsplan „R\*\*\*\*\*“ durchgeführt. Es sei weder eine Änderung noch Aufhebung des Bebauungsplans beabsichtigt. Zudem wäre eine Teilung des Baugrundstücks nicht zulässig, da dadurch Verhältnisse eintreten würden, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen würden.

Wegen der weiteren Einzelheiten zum Sachverhalt wird auf die Gerichtsakte, das Protokoll der mündlichen Verhandlung sowie die vorgelegten Behördenakten verwiesen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die zulässige Klage ist begründet. Die Klägerin hat einen Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung. Der Ablehnungsbescheid des Landratsamtes Neumarkt i.d.OPf. vom 10. Juli 2020 erweist sich als rechtswidrig und verletzt die Klägerin in ihren Rechten, § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO.

- I. Das Bauvorhaben ist genehmigungspflichtig, weil das beantragte Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage eine bauliche Anlage nach Art. 2 Abs. 1 Satz 1 BayBO darstellt und unzweifelhaft kein Fall der Verfahrensfreiheit (Art. 55 Abs. 1 i.V.m. Art. 57 BayBO) gegeben ist.
- II. Das Bauvorhaben stellt sich auch als genehmigungsfähig dar.

Nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Hs. 1 BayBO ist die Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem genehmigungspflichtigen Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Verfahren zu prüfen sind. Mangels Vorliegens eines Sonderbaus im Sinne des Art. 2 Abs. 4 BayBO gehören gemäß Art. 59 Satz 1 Nr. 1 a BayBO die Vorschriften nach §§ 29 bis 38 BauGB zum Prüfungsumfang.

1. Mangels eines wirksamen Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB.
  - a) Der Bebauungsplan „R\*\*\*\*\*“ leidet an einem Ausfertigungsfehler, da die Ausfertigung erst nach der Bekanntgabe erfolgte. Dieser formelle Fehler führt zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans.

Nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. Art. 26 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 1 GO ist der Bebauungsplan als Satzung vor der Bekanntmachung auszufertigen (BayVGH, B.v. 6.7.2009 - 15 ZB 08.170 - juris Rn. 12; U.v. 4.4.2003 - 1 N 01.2240 - juris Rn. 16). Durch die Ausfertigung, d.h. die eigenhändige Unterschrift des ersten Bürgermeisters unter die Satzung, wird diese als Originalurkunde hergestellt und der Bürgermeister bezeugt mit seiner Unterschrift, dass die Satzung, so wie er sie unterzeichnet, vom Gemeinderat beschlossen worden ist (vgl. BayVGH, B.v. 6.7.2009 - 15 ZB 08.170 - juris Rn. 12; U.v. 4.4.2003 - 1 N 01.2240 - juris Rn. 16). Die Ausfertigung hat damit zwingend vor der Bekanntmachung nach § 11 Abs. 3 BauGB stattzufinden.

Dies ist hier jedoch nicht erfolgt. Ausweislich der Planurkunde, die dem Gericht im Original vorgelegen hat, wurde der Bebauungsplan durch Anschlag an die Amtstafel der Stadt P\*\*\*\*\* am 30. April 1981 ortsüblich bekannt gemacht. Die Ausfertigung durch den stellvertretenden Gemeinschaftsvorsitzenden der Verwaltungsgemeinschaft P\*\*\*\*\*, Herrn F\*\*\*\*\*, erfolgte erst am 18. August 1982 und somit nach der Bekanntgabe.

Der Ausfertigungsmangel ist auch nicht durch die ordnungsgemäße Ausfertigung und Bekanntmachung der ersten Änderung des Bebauungsplans geheilt worden. Zwar kann die Ausfertigung nachgeholt und im Anschluss der Bebauungsplan erneut bekannt gemacht werden (BVerwG, B.v. 9.5.1996 - 4 B 60/96 - juris Rn. 4). Dies würde jedoch voraussetzen, dass durch

den Änderungsbebauungsplan für das Baugebiet „R\*\*\*\*\*“ in der Fassung der Planfertigung vom 22. April 1980 und das damit verbundene Verfahren der bisher unwirksame Bebauungsplan umfassend überarbeitet und als neue Fassung bekanntgemacht wurde. Nur wenn der Änderungsbebauungsplan die bisherigen Festsetzungen ersetzt oder jedenfalls erneut in einen planerischen Abwägungsprozess einbezieht, entsteht ein eigenständiger Plan, der nicht mehr mit den alten Fehlern des Ursprungplans behaftet ist (BVerwG, B.v. 30.9.1992 - 4 NB 22/92 - juris Rn. 18). Werden demgegenüber nur einzelne Festsetzungen geändert, so kann der Bebauungsplan nur in Zusammenhang mit der alten Planung gesehen werden, was eine alleinige Gültigkeit des Änderungsbebauungsplans ausschließt (BVerwG, B. v. 30.9.1992 a.a.O.).

Gemessen daran wurde der Ausfertigungsmangel nicht geheilt. Zum einen enthalten die erstmals in der mündlichen Verhandlung vorgelegten ergänzenden Unterlagen zum Bebauungsplan „R\*\*\*\*\*“ der Stadt P\*\*\*\*\* keine Originalurkunde des Änderungsbebauungsplans. Ohne diese Planurkunde kann die rechtmäßige Ausfertigung und Bekanntmachung des Änderungsbebauungsplans nicht überprüft werden. Im Übrigen ergibt sich aus der „Satzung zur Änderung der Satzung über den Bebauungsplan R\*\*\*\*\* vom 13. April 1981“, dass der Bebauungsplan „R\*\*\*\*\*“ lediglich in Bezug auf die Parzellierung des Baugrundstücks Nr. 44 und die Einordnung des dazugehörigen Wohn- und Garagengebäudes geändert wurde. Demnach erfolgte lediglich die Änderung einer einzelnen Festsetzung. Es liegt jedoch keine eigenständige Planung vor, die den ursprünglichen Bebauungsplan „R\*\*\*\*\*“ in der Fassung vom 22. April 1980 ersetzt.

- b) Das geplante Vorhaben der Klägerin erweist sich als planungsrechtlich zulässig gem. § 34 Abs. 1 BauGB, da es sich insbesondere mit Blick auf die überbaubare Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.
- aa) Maßstab für die Beurteilung von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich ist nach § 34 Abs. 1 BauGB die Eigenart der näheren Umgebung. Die für ein Bauvorhaben maßgebliche nähere Umgebung i.S.v. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist der den Vorhabenstandort umgebende Bereich, soweit sich die Ausführung des Vorhabens auf ihn auswirken kann und soweit er seinerseits den bodenrechtlichen Charakter des Vorhabengrundstücks prägt oder beeinflusst (BVerwG U.v. 25.5.1978, 4 C 9.77; VG Ansbach, U.v. 14.11.2018 - AN 9 K 16.641 – juris; EZBK/Söfker, 147. EL August 2022, BauGB § 34 Rn. 36).

Die Grenzen der näheren Umgebung i.S.d. § 34 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Halbsatz 1 BauGB lassen sich nicht schematisch festlegen, sondern sind nach der tatsächlichen städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist

(vgl. BayVGh, U.v. 24.11.2010 - 9 B 10.363 - juris). Dabei ist unter der „Eigenart“ die Summe der städtebaulich relevanten Aspekte zu verstehen, auf die sich die Zulässigkeitsbeurteilung nach § 34 bezieht. Dies setzt die Prüfung des räumlichen Umfangs der maßgeblichen Umgebung sowie der städtebaulichen Elemente voraus, nach denen sich die Beurteilung des Einfügens richtet.

Bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche ist die nähere Umgebung im Regelfall enger zu ziehen, als etwa beim Merkmal der Art der baulichen Nutzung, da die von den überbaubaren Grundstücksflächen ausgehende Prägung in ihrer Reichweite im Allgemeinen hinter den von der Art der baulichen Nutzung ausgehenden Wirkungen zurückbleibt (i.d.S. OVG Münster U.v. 2.12.2014 - 2 A 1675.13, BeckRS 2015, 46310, in der Folge auch: BVerwG B.v. 18.3.2015 - 4 B 11.15, BeckRS 2015, 43966; BayVGh, B.v. 19.12.2006 - 1 ZB 05.1371 -, Rn. 19, juris).

Bei Wohnbauvorhaben inmitten eines Wohngebiets kann in der Regel das betreffende Straßengeviert und die gegenüberliegende Straßenseite als nähere Umgebung angesehen werden (BayVGh, U.v. 10.7.1998 - 2 B 96.2819 -, Rn. 25, juris; B.v. 27.9.2010 - 2 ZB 08.2775 - juris Rn. 4). Jedoch bildet die genannte Regel nur einen Ausgangspunkt. Entscheidend für die Bestimmung der näheren Umgebung ist stets eine einzelfallbezogene Würdigung der tatsächlichen Verhältnisse (vgl. BVerwG, B.v. 13.5.2014 - 4 B 38/13 - ZfBR 2014, 574 = juris Rn. 9; folgend: BayVGh, B.v. 3.3.2016 - 15 ZB 14.1542 -, Rn. 8, juris).

Hiervon ausgehend bewertet das Gericht anhand der eingesehenen Luftbilder und Lagepläne aus dem Bayern-Atlas das Geviert Kreisstraße N\*\*\*\* (Norden), L\*\*\*\* (Westen), F\*\*\*\*straße (Süden) sowie bis zum östlich der Grundstücke Fl. Nr. \*\*\*\*2 und \*\*\*\*3 beginnenden Außenbereich als nähere Umgebung.

Entgegen den Ausführungen der Klägerin sind die Gebäude auf den Grundstücken östlich des Vorhabengrundstücks bis zum T\*\*\*\*weg nicht mehr der näheren Umgebung zuzurechnen, da sich das klägerische Vorhaben nicht auf den genannten Bereich auswirkt und somit eine gegenseitige Prägung ausscheidet. Aufgrund der Entfernung zum T\*\*\*\*weg besteht weder eine Blickmöglichkeit zum Vorhabengrundstück noch eine unmittelbar räumlich-funktionale Nähebeziehung.

bb) In diese beschriebene nähere Umgebung fügt sich das klägerische Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung ein.

Bedeutsam für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung sind solche Maße, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und



anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung leicht in Beziehung zueinander setzen lassen. Als Bezugsgrößen zur Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung sind vorrangig Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bebauung zusätzlich auch ihr Verhältnis zur Freifläche heranzuziehen (vgl. BVerwG, U.v. 8.12.2016 - 4 C 7/15 - juris Rn. 17 m.w.N.). Das Vorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es in der näheren Umgebung 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 - juris Leitsatz 2, Rn. 20, B.v. 14.3.2013 - 4 B 49.12 - juris Rn. 5; B.v. 3.4.2014 - 4 B 12.14 - juris Rn. 3; BayVGH, B.v. 14.2.2018 - 1 CS 17.2496 - juris Rn. 13). Auf die Maßbestimmungsfaktoren Grundfläche, Geschosszahl und Höhe ist kumulierend abzustellen. Nur so kann gewährleistet werden, dass keine Baulichkeiten entstehen, die in ihrer Dimension kein Vorbild in der näheren Umgebung haben (vgl. BVerwG, U.v. 8.12.2016 - 4 C 7/15 - juris Rn. 20).

Nach diesen Grundsätzen fügt sich das klägerische Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung in die maßgebliche nähere Umgebung ein.

Die nähere Umgebung ist geprägt von zweigeschossigen Einfamilienhäusern. Auch bei dem streitgegenständlichen Vorhaben handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen. In seinen Ausmaßen stimmt das streitgegenständliche Vorhaben mit dem bereits auf demselben Grundstück errichteten Doppelhaus überein. Die Firsthöhe des geplanten Vorhabens entspricht mit 8,94 m nahezu der Firsthöhe des bereits errichteten Doppelhauses von 8,91 m.

Hinsichtlich der Grundfläche von 139 m<sup>2</sup> bleibt das Vorhaben hinter der Grundfläche des auf demselben Grundstück errichteten Wohnhauses (170 m<sup>2</sup>), sowie hinter den Grundflächen der Referenzobjekte auf den Grundstücken Fl.Nr. \*\*\*\*3 (ca. 200 m<sup>2</sup>) und Fl.Nr. \*\*\*\*4 (ca. 188 m<sup>2</sup>) zurück.

Auch hinsichtlich des Verhältnisses bebauter zu unbebauter Fläche wahrt das klägerische Vorhaben den Rahmen der Umgebungsbebauung.

Im Rahmen des § 34 Abs. 1 BauGB ist in erster Linie auf solche Maßfaktoren abzustellen, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung in Beziehung zueinander setzen lassen, weshalb bei offener Bebauung auch deren Verhältnis zur umgebenden Freifläche als Bezugsgröße zur Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung relevant ist (BVerwG, U.v. 23.3.1994 - 4 C

18/92, NVwZ 1994, 1006, v. 14.3. 2013 - 4 B 49/12; U.v. 3.4.2014 - 4 B 12/14 -, jeweils juris). Damit ist eine Berücksichtigung der anderen Maßfaktoren der BauNVO zwar nicht ausgeschlossen - sie werden allerdings vielfach nur eine untergeordnete bis gar keine Bedeutung für die Frage des Einfügens haben, weil sie in der Örtlichkeit häufig nur schwer ablesbar sind (BVerwG v. 14.3.2013, a. a. O.). Somit kommt insbesondere der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl gem. § 17 BauNVO lediglich eine indizielle Wirkung zu.

Hinsichtlich des Bauvorhabens ist festzustellen, dass die verbleibende Freifläche auf dem Grundstück Fl.Nr. \*\*\*\*1 nicht nur aus den notwendigen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 1 und 5 BayBO besteht. Bei einer Grundstücksgröße von 997 m<sup>2</sup> verbleibt eine unbebaute Fläche, die nicht zu einer massiven baulichen Verdichtung führt. Hierfür spricht auch, dass im Hinblick auf das streitgegenständliche Grundstück die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,42 nahezu dem Orientierungswert für die Grundflächenzahl in reinen und allgemeinen Wohngebieten von 0,4 entspricht, vgl. § 17 BauNVO.

Unbeachtlich ist, dass die streitgegenständliche Planung ein Walmdach vorsieht, die Referenzobjekte in der näheren Umgebung hingegen ein Satteldach aufweisen. Die Dachformgestaltung ist für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 Abs. 1 BauGB - sowohl mit Blick auf die Frage des Einfügens nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB als auch hinsichtlich des Ortsbildes i.S.v. § 34 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB - nicht maßgeblich (vgl. hierzu BVerwG, U.v. 11.5.2000 - 4 C 14/98 - juris Rn. 20 ff.; BayVGh, U.v. 18.7.2013 - 14 B 11.1238 - juris Rn. 27 f.). Daher kann die beantragte Dachform nicht die Unzulässigkeit eines Bauvorhabens nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB begründen. Ebenso wenig können mögliche Auswirkungen der Dachbauweise auf das Ortsbild zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB führen.

cc) Das Vorhaben fügt sich auch nach der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung ein.

Bei der Beurteilung des Einfügens mit Blick auf die überbaubare Grundstücksfläche kann auf die planungsrechtlichen Instrumente zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bebauungsplan gem. § 23 BauNVO zurückgegriffen werden (BVerwG, B.v. 16.6.2009 - 4 B 50.08, BeckRS 2009, 35587; BayVGh, B.v. 19.12.2006 - 1 ZB 05.1371 – juris). Im unbeplanten Bereich bestimmt sich die überbaubare Grundstücksfläche nach den faktischen Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen. Für das Einfügen kommt es hier darauf an, ob der Standort des Gebäudes auf dem Baugrundstück sich in einem Bereich befinden soll, der nach dem durch die Standorte der Gebäude in der Umgebung vorgegebenen Rahmen bebaubar ist

(BVerwG, B.v. 16.6.2009 - 4 B 50/08 -, juris; BayVGH, B.v. 16.12.2009 - 1 CS 09.1774 – juris Rn. 18).

Im relevanten Geviert besteht faktisch eine offene Bauweise i.S.v. § 22 Abs. 2 BauNVO. Die Betrachtung der Grundstücke zeigt, dass sowohl Haupt- als auch Nebengebäude abweichend von den Festsetzungen des (unwirksamen) Bebauungsplans „R\*\*\*\*\*“ errichtet wurden. Dies führt dazu, dass keine faktische hintere Baugrenze besteht. Die Bebauung im beschriebenen Geviert weist - mit Ausnahme der Grundstücke Fl.Nrn. \*\*\*\*2 und \*\*\*\*5 - keine gemeinsamen hinteren Gebäudefluchten auf. Selbst das Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. \*\*\*\*4 ist im hinteren Grundstücksbereich errichtet und weist sowohl eine Grundstückszufahrt von Norden als auch von Süden über die Föhrenstraße auf.

Selbst wenn man mit dem Beklagten eine faktische Festsetzung erkennen wollte, die einer Bebauung im südlichen Bereich des Vorhabengrundstücks („in 2. Reihe“) entgegenstände, würde das geplante Vorhaben der Klägerin nicht zu einer rückwärtigen Bebauung führen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Vorhabengrundstück sowohl von der F\*\*\*\*straße im Norden als auch im Westen von der öffentlichen Straße L\*\*\*\* und somit zweifach erschlossen ist.

Da nach § 23 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die Bebauungstiefe von der Straßengrenze aus zu ermitteln ist, kommt es auf die Grenze der als Erschließungsanlage gewählten öffentlichen Straße an. Tatsächliche Straßengrenze ist dabei die Grenze der als Erschließungsanlage gewählten öffentlichen Straße (BVerwG, B.v. 12.8.2019 - 4 B 1/19 -, juris Ls. 2). Demnach bestimmt sich die Bebauungstiefe von der unmittelbar angrenzenden Straße L\*\*\*\* und ist mit einer Tiefe von ca. 3,70 m verhältnismäßig kurz. Im Vergleich dazu beträgt die Bebauungstiefe der Grundstücke Fl.Nr. \*\*\*\*2 und \*\*\*\*5 ca. 13 m, des Grundstücks Fl.Nr. \*\*\*\*3 ca. 8 m und des Grundstücks Fl.Nr. \*\*\*\*6 ca. 5 m von Norden und ca. 13 m von Süden.

Soweit der Beklagte ausführt, das klägerische Vorhaben widerspreche dem planerischen Willen der Stadt P\*\*\*\*\* und füge sich deshalb nicht in die nähere Umgebung ein, ist dem entgegenzuhalten, dass die Stadt P\*\*\*\*\* mit Beschluss vom 3. September 2019 das gemeindliche Einvernehmen erteilt hat. Zudem hat die Stadt P\*\*\*\*\* im Vertrauen auf die Wirksamkeit des Bebauungsplans „R\*\*\*\*\*“ auch den beantragten Abweichungen bzw. Befreiungen vom Bebauungsplan zugestimmt.

dd) Das Vorhaben erweist sich auch nicht als rücksichtslos gegenüber der Nachbarbebauung.

Das Rücksichtnahmegebot geht im Rahmen des § 34 Abs. 1 BauGB im Begriff des Einfügens auf (vgl. BVerwG, U.v. 13.3.1981 - 4 C 1.78 - juris Rn. 32; B.v. 27.3.2018 - 4 B 50.17 - juris

Rn. 4), sodass die Frage nach dem Einfügen nicht unabhängig von der Wahrung des Rücksichtnahmegebots beantwortet werden kann. Daraus folgt, dass ein Vorhaben, das sich zwar innerhalb des aus der Umgebung ableitbaren Rahmens hält, sich trotzdem nicht einfügt, wenn es die gebotene Rücksichtnahme auf die in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandene Bebauung vermissen lässt (BVerwG, U.v. 27.8.1998 - 4 C 5/98, NVwZ 1999, 523).

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 (BVerwG, U.v. 18.11.2004 - 4 C 1.04 - juris, Rn. 22; U.v. 29.11.2012 - 4 C 8.11 - juris Rn. 16; BayVGh, B.v. 12.9.2013 - 2 CS 13.1351 - juris Rn. 4). Dazu sind die nähere Umgebung als (städte-)baulicher Rahmen, in den das Vorhaben- und Nachbargrundstück eingebettet sind, sowie die jeweilige besondere bauliche Situation der betroffenen Grundstücke in den Blick zu nehmen (VG München, U.v. 14.6.2021 - M 8 K 19.2266 - juris Rn. 41). Eine Veränderung der Verhältnisse durch ein Vorhaben, das den Rahmen der Umgebungsbebauung wahrt und städtebaulich vorgegeben ist, ist regelmäßig als zumutbar hinzunehmen (BayVGh, B.v. 12.9.2013 - 2 CS 13.1351 - juris Rn. 6).

Hieran gemessen ergeben sich keine unzumutbaren Störung im Hinblick auf die Doppelgarage des Bauvorhabens und dem damit verbundenen Lärm. Nachbarn müssen die sich aus der Nutzung von Garagen und Stellplätzen ergebenden üblichen Störungen bei Tag und Nacht hinnehmen, denn Stellplätze sind für den durch die Wohnbebauung ausgelösten Bedarf grundsätzlich als sozialadäquat zu dulden (vgl. § 12 BauNVO und dazu BayVGh, U.v. 9.2.2004 – 14 CS 03.2977 – juris). Im Übrigen ist die Doppelgarage von der Straße L\*\*\*\* zugänglich, so dass die Anwohner des Grundstücks Fl.Nr. \*\*\*\*3 nicht übermäßigem Verkehrslärm durch Rangieren beim Ein- und Ausparken oder durch eine überlange Zufahrt zu Stellplätzen entlang der Grundstücksgrenze ausgesetzt sind.

Das Vorhaben erweist sich auch nicht als rücksichtslos, weil das klägerische Vorhaben zu einer gesteigerten Möglichkeit der Einsichtnahme auf das nachbarliche Grundstück Fl.Nr. \*\*\*\*3 führt. Das öffentliche Baurecht vermittelt keinen generellen Schutz vor unerwünschten Einblicken und vermittelt dem Nachbarn keinen Rechtsanspruch, dass Räume, Fenster, Balkone und Terrassen des Bauvorhabens so angeordnet werden, dass sein Grundstück nicht oder nur eingeschränkt eingesehen werden kann (vgl. BVerwG, B.v. 24.4.1989 – Az. 4 B 7/89;

BayVGH, B.v. 23.4.2014 – Az. 9 CS 14.222; B.v. 14.4.2014 – Az. 15 ZB 13.205 – jeweils juris; Busse/Kraus/Dirnberger, 148. EL November 2022, BayBO Art. 66 Rn. 440).

ee) Sonstige die Zulässigkeit des Vorhabens hindernde bauplanungsrechtliche Aspekte sind weder ersichtlich, noch haben die Beteiligten solche vorgetragen. Insbesondere ist die Erschließung gesichert.

2. Im Übrigen sind keine bauordnungsrechtlichen Gründe für eine Versagung der Baugenehmigung erkennbar. Insbesondere sind die abstandsflächenrechtlichen Anforderungen des Art. 6 BayBO eingehalten.

III. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit des Urteils im Kostenpunkt beruht auf § 167 Abs. 2 VwGO i. V. m. §§ 708 ff. ZPO.

### **Rechtsmittelbelehrung**

Gegen dieses Urteil steht den Beteiligten die Berufung zu, wenn sie von dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof zugelassen wird. Der **Antrag auf Zulassung der Berufung** ist innerhalb **eines Monats** nach Zustellung des Urteils **beim Bayerischen Verwaltungsgericht Regensburg** zu stellen (Hausanschrift: Haidplatz 1, 93047 Regensburg; Postfachanschrift: Postfach 110165, 93014 Regensburg).

Der Antrag muss das angefochtene Urteil bezeichnen. **Innerhalb von zwei Monaten** nach Zustellung des vollständigen Urteils sind die Gründe darzulegen, aus denen die Berufung zuzulassen ist; die **Begründung** ist, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist, **beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof** einzureichen (Hausanschrift: Ludwigstraße 23, 80539 München; Postfachanschrift: Postfach 340148, 80098 München).

Die Berufung ist nur zuzulassen, wenn 1. ernsthafte Zweifel an der Richtigkeit des Urteils bestehen, 2. die Rechtssache besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten aufweist, 3. die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat, 4. das Urteil von einer Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs, des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts abweicht und auf dieser Abweichung beruht oder 5. wenn ein der Beurteilung des Berufungsgerichts unterliegender Verfahrensmangel geltend gemacht wird und vorliegt, auf dem die Entscheidung beruhen kann.

Allen Schriftsätzen sollen jeweils 4 Abschriften beigelegt werden.

**Hinweis auf Vertretungszwang:** Vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof müssen sich alle Beteiligten, außer im Prozesskostenhilfverfahren, durch einen Prozessbevollmächtigten vertreten lassen. Dies gilt bereits für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof eingeleitet wird, die aber noch beim Verwaltungsgericht vorgenommen werden. Als Bevollmächtigte sind Rechtsanwälte oder die anderen in § 67 Absatz 2 Satz 1 und Satz 2 Nr. 3 bis 7 VwGO sowie in §§ 3, 5 RDGEG bezeichneten Personen und Organisationen zugelassen. Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts können sich auch durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt vertreten lassen; Einzelheiten ergeben sich aus § 67 Abs. 4 Satz 4 VwGO.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

### **Beschluss:**

Der Streitwert wird auf 20.000,- EUR festgesetzt (§ 52 GKG i.V.m. Nr. 9.1.1.1 des aktuellen Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit).

### **Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diesen Beschluss steht den Beteiligten die Beschwerde an den Bayerischen Verwaltungsgeschichtshof zu, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,- EUR übersteigt, oder wenn die Beschwerde zugelassen wurde.

Die **Beschwerde** ist innerhalb von **sechs Monaten**, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, **beim Bayerischen Verwaltungsgericht Regensburg** einzulegen (Hausanschrift: Haidplatz 1, 93047 Regensburg; Postfachanschrift: Postfach 110165, 93014 Regensburg). Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde auch noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

Allen Schriftsätzen sollen jeweils 4 Abschriften beigefügt werden.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*