

Az. RO 7 K 20.1513



**Bayerisches Verwaltungsgericht Regensburg
Im Namen des Volkes**

In der Verwaltungsstreitsache

- Klägerin -

bevollmächtigt:

gegen

Stadt N*****

vertreten durch *****

N*****

- Beklagte -

beteiligt:

Regierung der Oberpfalz

als Vertreter des öffentlichen Interesses

Emmeramsplatz 8, 93047 Regensburg

wegen

Bauvorbescheid

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

Präsident *****

Richterin am Verwaltungsgericht *****

Richterin *****

ehrenamtlicher Richterinnen *****

ehrenamtlicher Richterinnen *****

aufgrund mündlicher Verhandlung vom 12. Oktober 2023

am 12. Oktober 2023

folgendes

Urteil:

- I. Die Klage wird abgewiesen.
- II. Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens.
- III. Das Urteil ist im Kostenpunkt vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Klägerin begehrt von der Beklagten die Erteilung eines baurechtlichen Vorbescheides.

Das im Eigentum der Frau S***** stehende Grundstück Fl.-Nr. *****1 der Gemarkung N*****, welches nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt, ist derzeit mit einem Wohn- und Nebengebäude bebaut.

Mit Formblatt vom 7. November 2019 beantragte die Klägerin für das Grundstück Fl.-Nr. *****1 der Gemarkung N***** bei der Beklagten die Erteilung eines Vorbescheides für das Vorhaben „Wohnbebauung A***** 8“. Zum Gegenstand des Vorbescheides wurde mit Schreiben vom 4. November 2019 ausgeführt, dass um die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit der beiliegenden Planung unter Berücksichtigung bestimmter Fragen („Allgemein zum Konzept der Bebauung“, „Dachform/Baukörper“, „Nachverdichtung/Nutzung“, „Stellplätze und Erschließung“) gebeten werde. Es wurde dargelegt, dass das Baugrundstück mit einem Einfamilienhaus und einem Mehrfamilienhaus bebaut und das vorhandene Einfamilienhaus zuvor abgebrochen werden solle.

Unter dem 7. Februar 2020 wurde der Klägerin zur beabsichtigten Ablehnung eines Vorbescheides für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses in zweiter Reihe Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 2. März 2020 gegeben.

Unter dem 29. April 2020 entgegnete die Klägerin im Wesentlichen, dass die geplante Bebauung im südlichen Bereich die planerischen Vorgaben des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB verwirkliche. Darüber hinaus sei keine „Gartenzone“ gegeben. Die nordwestlich gelegenen Grundstücke Fl.-Nrn. *****2 und *****3 der Gemarkung N***** sowie die nordöstlich gelegenen Grundstücke Fl.-Nrn. *****4, *****5, *****6, *****7, *****8 der Gemarkung N***** würden keine unbebauten Teilflächen aufweisen. Auch wenn eine „Gartenzone“ tatsächlich existieren sollte, stünde dieser einer Nachverdichtung nicht entgegen. Derartige Flächen sollten nach dem gesetzgeberischen Willen für eine Nachverdichtung herangezogen werden. Des Weiteren befinde sich in der näheren Umgebung eine dichtere Bebauung als die geplante Bebauung.

Unter dem 17. Juni 2020 erwiderte die Beklagte im Wesentlichen, dass für das zu beurteilende Gebiet sei die Einhaltung der Zonen, die einer Bebauung entzogen seien, charakteristisch sei. Die zu betrachtende nähere Umgebung sei geprägt von der Bebauung aus Wohnhäusern mit großzügigen Freiflächen und Gärten.

Mit Vorbescheid vom 21. Juli 2020 wurde für das Vorhaben „Wohnbebauung, Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (Haus B) und ein Mehrfamilienhaus (Haus A)“ unter Ziffer 1 festgestellt, dass die Bebauung des Grundstücks Fl.-Nr. *****1 der Gemarkung N***** entsprechend des am 11. November 2019 eingereichten Vorbescheidsantrages mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in erster Reihe (Haus B) bauplanungsrechtlich zulässig ist. Unter Ziffer 2 des Bescheides wurde festgestellt, dass die Bebauung des Grundstücks Fl.-Nr. *****1 der Gemarkung N***** entsprechend des am 11. November 2019 eingereichten Vorbescheidsantrages mit einem Mehrfamilienhaus in zweiter Reihe und zweigeschossiger Bauweise (Haus A) nicht zulässig ist und versagt wird. Unter Ziffer 3 des Bescheides wurden die mit Sichtvermerk versehenen Pläne zum Bestandteil und zur Grundlage des Vorbescheides erklärt.

Zur Begründung wird im Wesentlichen ausgeführt, dass das Mehrfamilienhaus in zweiter Reihe (Haus A) sich nicht gemäß § 34 BauGB nach Art und Lage des geplanten Gebäudes im Grundstück in die nähere Umgebung einfüge. Die zu beurteilende Umgebungsbebauung sei durch eine aufgelockerte Bebauung geprägt. Das Vorhaben sei auch unter Berücksichtigung der überbauten Grundfläche nicht genehmigungsfähig. Zudem werde durch die geplante rückwärtige Bebauung das Maß der vorhandenen homogenen Umgebungsbebauung deutlich überschritten. In der Umgebung seien keine Referenzobjekte vorhanden, die bei einer wertenden Gesamtbetrachtung – auch im Verhältnis zur Freifläche – vergleichbar seien.

Gegen die Ziffer 2 des Bescheides vom 21. Juli 2020 hat die Klägerin durch ihren Prozessbevollmächtigten am 17. August 2020 Klage zum Verwaltungsgericht Regensburg erhoben. Zur Begründung wird im Wesentlichen ausgeführt: Das geplante Mehrfamilienhaus in zweiter Reihe füge sich gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein. Die Lage der Bebauung sei kein Tatbestandsmerkmal des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Bei dieser Norm gehe es um Art und Maß der baulichen Nutzung. Das Vorhaben füge sich der Art nach ein. Die Eigenart der näheren Umgebung entspreche einem allgemeinen Wohngebiet, in dem Wohngebäude gemäß § 34 Abs. 2 Halbsatz 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig seien. Die Zahl der in den Wohngebäuden vorhandenen Wohnungen sei im Zusammenhang mit der Anwendung des § 34 BauGB kein bodenrechtlich relevanter Gesichtspunkt. Vorliegend könne ferner nicht von einer „Gartenzone“ gesprochen werden. Weder das Baugesetzbuch noch die Baunutzungsverordnung würden diesen Begriff kennen. Es sei nicht unüblich, dass zu Wohnhäusern kleinere oder größere Gärten gehören würden. Deswegen könne aber nicht von einer

„Gartenzone“ gesprochen werden. Bei den drei westlich angrenzenden Grundstücken Fl.-Nrn. *****9, *****10, *****11 der Gemarkung N***** seien die südlichen Teilflächen zwar Gärten. Auch das Baugrundstück weise in der südlichen Hälfte eine Gartenfläche auf, so dass lediglich vier als Gärten genutzte Teilflächen vorhanden seien. Bereits die nordwestlich gelegenen Grundstücke Fl.-Nrn. *****3, *****2 der Gemarkung N***** würden keine entsprechenden Gartenteilflächen mehr aufweisen. Das Gleiche gelte für die Grundstücke nordöstlich der A*****straße (Grundstücke Fl.-Nrn. *****4, *****5, *****6, *****7, *****8 der Gemarkung N*****). Auch die beiden Grundstücke Fl.-Nrn. *****12 und *****13 der Gemarkung N***** seien so geschnitten, dass etwa in der Höhe des geplanten Mehrfamilienhauses auf dem südöstlich angrenzenden Grundstück Fl.-Nr. *****13 der Gemarkung N***** eine Bebauung erfolgen werde. In südöstlicher Richtung zeige sich weiterhin im Bebauungsplangebiet „O*****II“ eine dichte Bebauung mit kleinteiligen Parzellen. Die künftige bauliche Entwicklung für das Baugebiet „O*****I“ (Grundstück Fl.-Nr. 2947 der Gemarkung N*****) schlage sich bereits in der vorhandenen Bebauung des Bebauungsplangebietes „O*****II“ nieder und sei daher für die Bestimmung der Eigenart der näheren Umgebung beachtlich. Die Eigenart der näheren Umgebung könne nicht durch unbebaute Flächen bestimmt werden. Die Beklagte erkenne die Bedeutung des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB. Demnach seien Maßnahmen der Innenentwicklung, bei dem streitgegenständlichen Vorhaben durch Nachverdichtung, zu nutzen. Mit dieser Regelung verfolge der Gesetzgeber das Ziel, anstelle der Neuausweisung von Bauflächen vorrangig die Möglichkeiten der innerörtlichen Entwicklung zu nutzen. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB überlagere im Rahmen der gesetzeskonformen Auslegung § 34 BauGB oder gehe dieser Norm jedenfalls als *lex specialis* voran. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sei nicht nur bei der Erstellung von Bebauungsplänen, sondern erst recht im unbeplanten Bereich zu berücksichtigen. Der Nachverdichtungsgrundsatz sei in Zeiten akuten Wohnungsraummangels im Wege der verfassungskonformen Auslegung bei § 34 BauGB zwingend zu berücksichtigen. Der gesetzgeberische Wille zur Nachverdichtung zeige sich auch in der durch den Gesetzgeber erfolgten Reduzierung der Abstandsflächen auf 40 % der Wandhöhe. Auch das Stadtleitbild der Beklagten entspreche dem Nachverdichtungsgebot. Die Beklagte stelle fälschlicherweise auf die Grundflächenzahlen i.S.d. § 19 BauNVO ab. Nach der Rechtsprechung komme es für die Frage des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung auf die absolute Größe nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe an. Der Baukörper des Hauses A füge sich nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe verglichen mit den Gebäuden in der nördlichen und südlichen Umgebung in die nähere Umgebung ein. Selbst wenn auf die Grundflächenzahlen abzustellen wäre, wäre die im Allgemeinen Wohngebiet zugelassene Grundflächenzahl von 0,4 beim streitgegenständlichen Bauvorhaben bei Weitem unterschritten.

Mit Schriftsatz vom 28. September 2023 hat die Klägerin ihren Vortrag vertieft: In der näheren Umgebung seien Gebäude errichtet worden, die in die Beurteilung nach § 34 BauGB einzube-

ziehen seien. Die auf den Grundstücken Fl.-Nrn. *****7 und *****8 der Gemarkung N***** befindlichen Gebäude seien enger aneinandergebaut als das genehmigte Haus B und das geplante Haus A. Hangaufwärts befänden sich zwei eng aneinander stehende Gebäude (Am K*****). Am K***** befinde sich ebenso ein Gebäude, das größer sei als das streitgegenständliche Haus A. Auch im Bebauungsplangebiet „O*****II“ fänden sich dem streitgegenständlichen Bauvorhaben entsprechende Gebäude. Südlich des streitgegenständlichen Grundstücks setze sich die enge Bebauung fort. Die Beklagte betrachte die nähere Umgebung zu eng. Die nähere Umgebung umfasse außer der A*****straße den Bereich W***** Straße, K*****, Am W*****, Bebauungsplangebiet „O*****II“, D***** Straße, B*****-Straße, E***** Straße. Die Beklagte verkenne auch den Grundsatz der Gleichbehandlung. In der M*****-Straße 2 sei eine Nachverdichtung zugelassen worden, die mit erheblichen Abholzungen verbunden gewesen sei.

Die Klägerin beantragt,

unter Aufhebung der Ziffer 2 des Vorbescheids der Beklagten vom 21. Juli 2020 (Az. *****) die Beklagte zu verpflichten, im Wege des Vorbescheids die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des beantragten Mehrfamilienhauses in zweiter Reihe (Haus A) zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Das Bauvorhaben füge sich bezüglich des Hauses A in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche nicht in die nähere Umgebung ein. Soweit die Klägerin ausführe, dass die „Lage“ kein Tatbestandsmerkmal des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB sei, verkenne sie, dass es bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche auf die konkrete Größe der Grundfläche des infrage stehenden Vorhabens und auch auf seine räumliche Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung ankomme. Hinsichtlich der maßstabbildenden umliegenden Bebauung sei bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche auf die südlich an der A*****straße anliegenden Grundstücke abzustellen. Denn hinsichtlich der Frage, wie nah die Bebauung an die A*****straße heranreichen dürfe und wie sie sich in die Grundstücke erstrecken dürfe, bestehe die wechselseitige Beeinflussung und Prägung nur bei der östlich und westlich angrenzenden Bebauung auf derselben Straßenseite. Die drei westlich angrenzenden Grundstücke Fl.-Nrn. *****9, *****10, *****11 der Gemarkung N***** seien in die Betrachtung einzubeziehen. Auch das Baugrundstück weise bisher eine entsprechende Bebauung auf. Auch die östlich angrenzenden Grund-

stücke Fl.-Nrn. *****4 und *****14 der Gemarkung N***** würden belegen, dass eine „Gartenzone“ städtebaulich gewünscht sei. Das Haus A überschreite die Bebauungstiefe der Bebauung auf den Grundstücken Fl.-Nrn. *****9, *****10, *****11, *****1, *****22 und *****14 der Gemarkung N***** vollständig. Ferner halte das Haus A die faktische Baugrenze nicht ein. Aufgrund der Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche füge sich das Gesamtvorhaben auch bezüglich des Verhältnisses der Grundfläche zur umgebenden Freifläche nicht in die nähere Umgebung ein. Dass etwa in der Höhe des geplanten Mehrfamilienhauses auf dem südöstlich angrenzenden Grundstück Fl.-Nr. *****13 der Gemarkung N***** eine Bebauung erfolgen werde, sei nicht belegt. Im Übrigen werde sich die Bebauung an der hinteren faktischen Baugrenze bezüglich der an der D*****straße anliegenden Grundstücke orientieren müssen. Eine Prägung auf das Bauvorhaben in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche sei nicht ersichtlich. Aus dem Bebauungsplangebiet „K*****II“ könne bereits mangels Prägung kein Baurecht abgeleitet werden. Die künftige bauliche Entwicklung für das Baugebiet „O*****I“ schlage sich nicht in der vorhandenen Bebauung nieder. Eine Berücksichtigung des § 1a BauGB im Rahmen der Beurteilung des Einfügens i.S.d. § 34 BauGB sei unzulässig. Die für das Gebot des Einfügens in § 34 Abs. 1 BauGB genannten Kriterien seien abschließend und keiner Anreicherung um zusätzliche bauplanungsrechtliche Zulassungshürden zugänglich. Zwar könnten sich auch Vorhaben in die nähere Umgebung einfügen, wenn trotz des Überschreitens des durch § 34 Abs. 1 BauGB vorgegebenen Rahmens bodenrechtliche Spannungen nicht begründet oder erhöht werden. Das Bauvorhaben sei bezüglich des Hauses A aber geeignet, bodenrechtliche Spannungen zu begründen. Eine rückwärtige Bebauung würde zu einer Verschlechterung der Umwelt führen. Darüber hinaus hätte das Bauvorhaben auch Vorbildwirkung für eine zukünftige Bebauung der nordwestlich an das Baugrundstück anschließenden Grundstücke. Auch eine Bebauung des Grundstücks Fl.-Nr. *****13 der Gemarkung N***** dürfte sich an einer entsprechenden Bebauung orientieren.

Am 6. Oktober 2023 sind der Vorhabenstandort und dessen Umgebung im Rahmen eines Ortstermins von der Berichterstatterin in Augenschein genommen und Fotos davon gefertigt worden.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichts- und Behördenakte im vorliegenden Verfahren sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage hat keinen Erfolg. Die zulässige Klage ist unbegründet.

Die Ziffer 2 des Bescheides der Beklagten vom 21. Juli 2020 erweist sich als rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten. Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Erteilung des beantragten Vorbescheides für die Feststellung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Bebauung des Grundstücks Fl.-Nr. *****1 der Gemarkung N***** mit einem Mehrfamilienhaus in zweiter Reihe.

Die Rechtsgrundlage für die Erteilung eines baurechtlichen Vorbescheides findet sich in Art. 71 BayBO. Danach ist vor Einreichung des Bauantrags auf Antrag des Bauherrn zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen.

Gegenstand des begehrten Vorbescheides ist die Feststellung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Bebauung des Grundstücks Fl.-Nr. *****1 der Gemarkung N***** mit einem Mehrfamilienhaus in zweiter Reihe. Dies wurde auch durch den Klageantrag vom 1. März 2023, mit dem explizit die Feststellung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Bebauung des Grundstücks Fl.-Nr. *****1 der Gemarkung N***** mit einem Mehrfamilienhaus in zweiter Reihe begehrt wurde, klargestellt. Die in dem Schreiben des Planfertigers vom 4. November 2023 enthaltenen Angaben haben rein deskriptiven Charakter; konkrete Fragen zum Bauvorhaben wurden hingegen nicht formuliert. Im Übrigen wäre für den Fall, dass der Vorbescheidsantrag den Umfang der begehrten Prüfung nicht klar erkennen lassen würde, Gegenstand des Antrags im Zweifel die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens einschließlich der Erschließung (BayVG, U.v. 2.7.2004 – 1 B 02.1006 – juris Rn. 27f.).

Das begehrte Bauvorhaben ist genehmigungspflichtig nach Art. 55 Abs. 1 BayBO, weil das begehrte Mehrfamilienhaus eine bauliche Anlage nach Art. 2 Abs. 1 Satz 1 BayBO darstellt und keine Ausnahme von der Genehmigungspflicht gegeben ist.

Die Feststellung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des geplanten Mehrfamilienhauses in zweiter Reihe wurde jedoch zu Recht verneint.

Da für das Baugrundstück kein Bebauungsplan existiert und sich das Baugrundstück innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet, bestimmt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Entgegen der klägerischen Auffassung handelt es sich bei der Regelung des § 1a Abs. 2 BauGB nicht um eine gegenüber § 34 Abs. 1 BauGB speziellere Vorschrift. § 1a Abs. 2 BauGB regelt – anders als § 34 BauGB – nicht die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens. Die in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB enthaltene Bodenschutzklausel ist vielmehr bei der

Bauleitplanung zu berücksichtigen (vgl. u.a. § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB). Dies zeigt auch die systematische Stellung im ersten Teil des BauGB.

Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nur zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Ein Vorhaben fügt sich im Allgemeinen ein, wenn es sich hinsichtlich dieser vier Kriterien innerhalb des Rahmens hält, der durch die in der Umgebung vorhandene Bebauung gezogen wird. Ein rahmenwahrendes Vorhaben kann ausnahmsweise unzulässig sein, wenn es nicht die gebotene Rücksicht auf die Bebauung in der Nachbarschaft nimmt. Umgekehrt fügt sich ein den Rahmen überschreitendes Vorhaben ausnahmsweise ein, wenn es bodenrechtlich beachtliche Spannungen weder herbeiführt noch erhöht (vgl. BVerwG, U.v. 26.5.1978 – IV C 9.77 – juris Rn. 47; BayVGh, B.v. 19.10.2020 – 15 ZB 20.280 – juris Rn. 7; BayVGh, B.v. 14.2.2018 – 1 CS 17.2496 – juris Rn. 13).

Das geplante Mehrfamilienhaus in zweiter Reihe hält sich bereits in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung nicht innerhalb des durch die nähere Umgebung vorgegebenen Rahmens.

Nach der übereinstimmenden Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs und des Bundesverwaltungsgerichts ist als „nähere Umgebung“ im Sinn von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB der das Baugrundstück umgebende 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 – juris Rn. 33; BayVGh, U.v. 2.5.2006 – 2 B 05.787 – juris Rn. 15).

Wie weit diese wechselseitige Prägung reicht, ist eine Frage des Einzelfalls. Die nähere Umgebung ist für jedes der in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgeführten Zulässigkeitsmerkmale gesondert zu ermitteln, weil die prägende Wirkung der jeweils maßgeblichen Umstände unterschiedlich weit reichen kann (BVerwG, B.v. 6.11.1997 – 4 B 172.97 – NVwZ-RR 1998, 539).

Bei den Kriterien Nutzungsmaß und überbaubare Grundstücksfläche ist der maßgebliche Bereich in der Regel enger zu begrenzen als bei der Nutzungsart (BayVGh, B.v. 16.12.2009 – 1 CS 09.1774 – juris Rn. 21 m.w.N.).

Die Grenzen der näheren Umgebung lassen sich dabei nicht schematisch festlegen, sondern sind nach der tatsächlichen städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist (BVerwG, B.v. 28.8.2003 – 4 B 74/03 – juris Rn. 2). Weil es bei der Bestimmung der räumlichen Reichweite der näheren Umgebung auf die tatsächliche städtebauliche Situation ankommt, musste das in § 1 a Abs. 2 BauGB normierte Nachverdichtungsgebot entgegen der klägerischen Auffassung nicht bei der Festlegung der Grenzen der näheren Umgebung berücksichtigt werden.

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 - juris Rn. 9; BayVGh, B.v. 3.3.2016 - 15 ZB 14.1542 – juris Rn. 8). Insbesondere topografische Zäsuren oder ein Wechsel der baulichen Struktur könnten eine abweichende Gebietsabgrenzung erfordern (vgl. BVerwG, B.v.28.8.2003 – 4 B 74.03 – juris Rn. 2; BayVGh, B.v. 14.2.2018 – 1 CS 17.2496 – juris Rn. 17)

Hiervon ausgehend ist für die räumliche Reichweite der näheren Umgebung in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung nach den bei der Inaugenscheinnahme gewonnenen Eindrücken und unter Berücksichtigung der bei der Inaugenscheinnahme angefertigten Lichtbilder sowie der Luftbilder und des topographischen Kartenmaterials auf die Bebauung nördlich der D*****straße ab dem Grundstück Fl.-Nr. *****15 der Gemarkung N***** bis zum Grundstück Fl.-Nr. *****16 der Gemarkung N*****, die Bebauung südlich der A*****straße ab dem Grundstück Fl.-Nr. *****2 der Gemarkung N***** bis hin zum Grundstück Fl.-Nr. *****12 der Gemarkung N***** abzustellen. Denn in diesem Bereich ist eine weitgehend homogene Wohnbebauung mit gleichartiger Struktur festzustellen. Die Grundstücke sind durch eine Wohnbebauung im nördlichen Grundstücksbereich und durch eine großzügige Gartenfläche im südlichen Teil des Grundstücks geprägt. Des Weiteren weisen die Grundstücke in dem oben angeführten Bereich eine ähnliche Entwicklung bei der Grundfläche und/oder dem Grundstückszuschnitt auf. Topographische Besonderheiten, die eine andere Gebietsabgrenzung gebieten würden, sind nicht ersichtlich. Insbesondere erfordert die Hanglage keine andere Gebietsabgrenzung. Nach dem Eindruck des gerichtlichen Augenscheins ist insoweit keine Zäsur erkennbar, die die nähere Umgebung begrenzen würde.

Aufgrund des divergierenden Grundstückszuschnitts und des Wechsels der baulichen Struktur sind die Grundstücke Fl.-Nr. *****4, *****5 und *****6 der Gemarkung N***** nicht mehr Teil

der näheren Umgebung. Diese Grundstücke weisen im Vergleich zu den übrigen Grundstücken, die der näheren Umgebung zuzuordnen sind, eine andere Form auf. Des Weiteren entspricht die Form und die Situierung der Baukörper in den Grundstücken nicht der Entwicklung in dem gerichtlich angenommen Umgriff. Die Grundstücke sind nicht nur im nördlichen Bereich bebaut. Außerdem sind sie auch nicht durch eine großzügige Gartenfläche im südlichen Grundstücksbereich geprägt. Nach alledem ist eine wechselseitige Prägung zu negieren.

Die Grundstücke Fl.-Nrn. *****7, *****8, *****3, *****17 und *****18 der Gemarkung N***** sind ebenso nicht in den Umgriff der näheren Umgebung einzubeziehen, da sich die Bebauung auf diesen Grundstücken bereits aufgrund der abweichenden Entwicklung bezüglich der Grundfläche und/oder des Grundstückszuschnitts nicht mehr prägend auf das klägerische Grundstück auswirkt. Im Übrigen weisen die Grundstücke Fl.-Nrn. *****7, *****8, *****3 und *****18 der Gemarkung N***** auch eine andere bauliche Struktur auf. Diese Grundstücke sind weder durch eine Bebauung im nördlichen Grundstücksbereich noch durch eine großzügige Gartenfläche im südlichen Grundstücksteil geprägt.

Aufgrund der großen räumlichen Entfernung der Bebauung am K*****, im Plangebiet „O*****II“, an der W***** Straße, der M*****-Straße, B*****-Straße und der C*****straße ist eine prägende Wirkung dieser Bebauung auf das Baugrundstück zu negieren.

Legt man den soeben beschriebenen Umgriff für die Beurteilung des Einfügens hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung zugrunde, liegt das Vorhaben nicht mehr innerhalb des Rahmens der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung.

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 Rn. 20; BVerwG, 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).

Bezüglich des Verhältnisses der Gebäudeflächen zur umgebenden Freifläche bei einer offenen Bebauung kommt es entscheidend auf solche Maße an, die nach Außen wahrnehmbar in Erscheinung treten. Der Umfang der befestigten Flächen tritt demnach in den Hintergrund, da diese trotz ihres Einflusses auf die Grundflächenzahl optisch nicht in dem Maße in Erscheinung treten wie Gebäude und somit nicht in dem Maße mit durch Gebäuden bebauten Flächen vergleichbar sind (vgl. BayVGH, B.v. 14.2.2018 – 1 CS 17.2496 – juris Rn. 18).

Die nähere Umgebung zum Baugrundstück weist eine offene Bebauung auf, so dass hinsichtlich des Einfügens auch auf das Verhältnis der Gebäudefläche zur umgebenden Freifläche zu rekurren ist.

Die geplante Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus in zweiter Reihe fügt sich bereits deswegen nicht nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein, weil sich durch das Vorhaben die Freiflächen deutlich reduzieren würden. Insbesondere würde durch das geplante Mehrfamilienhaus die großzügige Grünfläche im südlichen Grundstücksbereich wegfallen. An die Stelle dieser unbefestigten Grünfläche würde vielmehr ein Baukörper von nicht geringem Umfang treten. Darüber hinaus gehen durch den geplanten Anbau der Garage, der fünf Stellplätze für die Wohnungen des Mehrfamilienhauses vorsieht, Freiflächen verloren. Durch die geplante Bebauung gehen damit Freiflächen in einem Maß verloren, wie es nach bei der Inaugenscheinnahme gewonnenen Eindrücken, den Luftbildern und den beim Ortstermin angefertigten Lichtbildern in der Umgebung nicht zu finden ist. Denn eine vergleichbare Bebauungsdichte ist in der näheren Umgebung nicht erkennbar.

Darüber hinaus liegt das Vorhaben auch in Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen nicht mehr innerhalb des Rahmens der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung.

Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich auch nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Insoweit kommt es auf die konkrete Größe der Grundfläche des in Frage stehenden Vorhabens und auch auf seine räumliche Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung, also auf den Standort des Vorhabens an (vgl. BVerwG, B.v. 12.8.2019 – 4 B 1/19 – juris; B.v. 22.9.2016 – 4 B 23.16 – juris).

Bei der Beurteilung des Einfügens mit Blick auf die überbaubare Grundstücksfläche wird zur Konkretisierung der Anforderungen auf die Vorschrift des § 23 BauNVO zurückgegriffen. Die planungsrechtlichen Instrumente Baugrenze, Baulinie und Bebauungstiefe (§ 23 Abs. 1 bis 4 BauNVO), mit denen die überbaubare Grundstücksfläche im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, werden auch im Rahmen von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur näheren Bestimmung

dieses Zulässigkeitskriteriums als Auslegungshilfe herangezogen (vgl. BVerwG, B.v. 16.6.2009 - 4 B 50.08 – juris Rn. 4; BayVGh, B.v. 19.12.2006 - 1 ZB 05.1371 – juris).

Ob eine rückwärtige Bebauung eines Grundstücks zulässig ist, hängt im Wesentlichen davon ab, in welchem Umfang die den Maßstab bildenden umliegenden Grundstücke eine rückwärtige Bebauung aufweisen (vgl. BVerwG, B.v. 6.11.1997 – 4 B 172.97 – juris Rn. 7).

Das geplante Mehrfamilienhaus in zweiter Reihe überschreitet die faktische Baugrenze.

Unter Heranziehung von § 23 Abs. 1 Satz 1 und § 23 Abs. 3 BauNVO ergibt sich, dass Gebäude und Gebäudeteile eine faktische Baugrenze nicht überschreiten dürfen. Eine faktische Baugrenze, die dazu führt, dass der jenseits dieser Grenze liegende Bereich von Bebauung freizuhalten ist, muss sich aber deutlich aus der Umgebungsbebauung ablesen lassen. Die Feststellung einer solchen Grenze verlangt hinreichende Anhaltspunkte für eine städtebaulich verfestigte Situation. Die vorhandene Bebauung bzw. eine hieraus folgende Baugrenze darf kein bloßes „Zufallsprodukt“ ohne eigenen städtebaulichen Aussagewert sein (vgl. BayVGh, B.v. 3.3.2016 - 15 ZB 14.1542 - juris Rn. 12).

Welcher Bereich für das in Rede stehende Merkmal der überbaubaren Grundstücksfläche als „nähere Umgebung“ anzusehen ist, hängt davon ab, wie weit sich einerseits das geplante Vorhaben auf die benachbarte Bebauung und andererseits sich diese Bebauung auf das Baugrundstück prägend auswirken (vgl. BayVGh, U.v. 7.3.2011 – 1 B 10.3042 – juris Rn. 22). Bei der überbaubaren Grundstücksfläche ist der maßgebliche Bereich in der Regel enger zu begrenzen als etwa bei der Art der baulichen Nutzung, weil die von den überbauten Grundstücksflächen ausgehende Prägung in ihrer Reichweite im Allgemeinen hinter den von der Art der baulichen Nutzung ausgehenden Wirkungen zurück bleibt (vgl. BayVGh, B.v. 19.12.2006 – 1 ZB 05.1371 – juris Rn. 19).

Bei der Bestimmung einer faktischen rückwärtigen Baugrenze kommt in der Regel derjenigen Bebauung alleine oder ganz überwiegend maßstabbildende Wirkung zu, die an derselben Erschließungsanlage liegt (vgl. NdsOVG, U.v. 1.9.2022 – 1 LB 4/21 – juris Rn. 18, VG Ansbach, U.v. 2.3.2023 – AN 3 K 21.00090 – juris Rn. 96; Söfker/Hellriegel in EZBK, BauGB, Stand: Mai 2023, § 34 BauGB Rn. 47).

Hiervon ausgehend ist für die räumliche Reichweite der näheren Umgebung in Bezug auf faktische Baugrenzen nach den bei der Inaugenscheinnahme gewonnenen Eindrücken und unter Berücksichtigung der beim Ortstermin angefertigten Lichtbilder sowie der Luftbilder auf die Bebauung südlich der A*****straße ab dem Grundstück Fl.-Nr. *****2 der Gemarkung N***** bis zum Grundstück Fl.-Nr. *****14 der Gemarkung N***** abzustellen. Denn diese Bebauung

ist dadurch gekennzeichnet, dass die Gebäude im Wesentlichen in gleichen Abständen zur A*****straße hin errichtet worden sind und sich rückwärtig Freiflächen anschließen, die durchgehend gärtnerisch genutzt werden.

Die nördlich der A*****straße situierte Bebauung ist nicht Teil der näheren Umgebung. Für die Frage, ob die vorhandene Bebauung eine faktische rückwärtige Baugrenze aufweist, ist die Situation im rückwärtigen Bereich der gegenüberliegenden Straßenseite regelmäßig nicht maßstababbildend. Denn für die Frage, ob die vorhandene Bebauung eine faktische Baugrenze bildet und ob ein bislang von Bebauung freier rückwärtiger Bereich besteht, ist maßstababbildend regelmäßig allein die Häuserzeile, die die faktische Baugrenze bilden soll (NdsOVG, B.v. 26.8.2019 – 1 LA 41/19 – juris Rn. 8; Söfker/Hellriegel in EZBK, BauGB, Stand: Mai 2023, § 34 Rn. 47). So liegt der Fall hier. Im Hinblick auf die Bestimmung einer faktischen Baugrenze ist – dem Regelfall entsprechend – nicht auf die Bebauung an der gegenüberliegenden Straßenseite abzustellen, da es an einer prägenden Wirkung der gegenüberliegenden Bebauung fehlt.

Entgegen der klägerischen Auffassung ist die Bebauung an der M*****-Straße, C*****straße, W*****straße, D*****straße, B*****-Straße, E*****-Straße, Am W*****g , Am K***** und im Bebauungsplangebiet „O*****II“ mangels prägender Wirkung nicht der näheren Umgebung zuzuordnen. Diese Bebauung wird nämlich bereits über andere Straßen erschlossen. Im Übrigen liegt die Bebauung – abgesehen von der Bebauung an der D*****straße – in größerer Entfernung zum Baugrundstück.

Bei Betrachtung der die nähere Umgebung bildenden Bebauung lässt sich eine faktische Baugrenze erkennen, die entlang der südlichen Außenwand der Gebäude verläuft. Diese Situation ist auch kein reines Zufallsprodukt, sondern Ausdruck einer verfestigten städtebaulichen Situation. Denn der rückwärtige Bereich zeichnet sich gerade durch ruhige, großzügige Gartenbereiche aus.

Durch das streitgegenständliche Vorhaben wird die faktische Baugrenze überschritten, da entgegen der in der näheren Umgebung befindlichen Bebauung eine Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich geplant ist.

Darüber hinaus überschreitet das streitgegenständliche Vorhaben auch die für das Baugrundstück nach der prägenden Umgebung maßgebliche Bebauungstiefe.

Die Bebauungstiefe bestimmt die überbaubare Grundstücksfläche des Baugrundstücks. Unter Heranziehung von § 23 Abs. 4 BauNVO ist die Bebauungstiefe von der tatsächlichen Straßengrenze aus zu ermitteln.

Konsequenz ist daher, dass die Reichweite der näheren Umgebung auf diejenigen Grundstücke beschränkt ist, die durch die gleiche Erschließungsstraße erschlossen sind und in der Regel auch auf der gleichen Straßenseite liegen (vgl. BayVGh, B.v. 10.2.2022 – 2 ZB 21.1562 – juris Rn. 6).

Dies zugrunde legend ist nach den bei der Inaugenscheinnahme gewonnenen Eindrücken und unter Berücksichtigung der beim Ortstermin angefertigten Lichtbilder sowie der Luftbilder für die räumliche Reichweite der näheren Umgebung bezüglich der Bebauungstiefe auch auf die Bebauung südlich der A*****straße ab dem Grundstück Fl.-Nr. *****2 der Gemarkung N***** bis zum Grundstück Fl.-Nr. *****14 der Gemarkung N***** zu rekurrieren (vgl. oben).

Ausgehend von diesem Umgriff überschreitet das geplante Mehrfamilienhaus in zweiter Reihe die in der näheren Umgebung maßgebliche Bebauungstiefe. Weil sich in der näheren Umgebung des Baugrundstücks keine rückwärtige Bebauung befindet und der Umgriff vielmehr durch großzügige Gartenbereiche geprägt ist, liegt das Vorhaben jenseits der in der Umgebung vorzufindenden Bebauungstiefe.

Nach alledem liegt das geplante Vorhaben nicht mehr innerhalb des Rahmens der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung. Soweit die Klägerin bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche auf Vergleichsobjekte in der Umgebung verweist, liegen diese jedenfalls nicht mehr in dem vom Gericht angenommenen Umgriff der näheren Umgebung, so dass sie nicht als Referenzobjekte herangezogen werden können.

Darüber hinaus führt das streitgegenständliche Vorhaben zu bodenrechtlich beachtlichen Spannungen.

Ein den Rahmen überschreitendes Vorhaben fügt sich ausnahmsweise ein, wenn es bodenrechtlich beachtliche Spannungen weder herbeiführt noch erhöht (vgl. BVerwG, U.v. 26.5.1978 – IV C 9.77 – juris Rn. 47; BayVGh, B.v. 19.10.2020 – 15 ZB 20.280 – juris Rn. 7). Bodenrechtlich beachtliche und bewältigungsbedürftige Spannungen sind dadurch gekennzeichnet, dass das Vorhaben die vorhandene Situation in bauplanungsrechtlich relevanter Weise verschlechtert, stört oder belastet und das Bedürfnis hervorruft, die Voraussetzungen für seine Zulassung unter Einsatz der Mittel der Bauleitplanung zu schaffen. Hierfür reicht die mögliche Vorbildwirkung des Vorhabens, die ein Bedürfnis nach planerischer Gestaltung auslösen kann

(vgl. BVerwG, U.v. 5.12.2013 – 4 C 5.12 – juris Rn. 17; BayVGh, B.v. 19.10.2020 – 15 ZB 20.280 – juris Rn. 7).

Gemessen hieran ruft das geplante Mehrfamilienhaus in zweiter Reihe bodenrechtlich beachtliche Spannungen hervor. Durch das geplante Vorhaben würde der rückwärtige Gartenbereich in der näheren Umgebung erstmals bebaut. Mit der Zulassung des Vorhabens würde ein Präzedenzfall geschaffen, der aufgrund der negativen Vorbildwirkung städtebauliche Spannungen mit Blick auf den rückwärtigen Gartenbereich und die Erschließung nach sich zieht.

Soweit die Klägerin geltend macht, dass § 34 BauGB vor dem Hintergrund der offensichtlichen Wohnraumnot und der angespannten Wohnungsmarktlage unter Berücksichtigung von Art. 14 GG und Art. 2 Abs. 1 GG verfassungskonform auszulegen sei, vermag die Klägerin damit nicht durchzudringen. Im Hinblick auf die Verfassungskonformität des § 34 BauGB bestehen keine Bedenken, so dass auch keine verfassungskonforme Auslegung angezeigt ist. Dass § 34 BauGB verfassungskonform ist, zeigt sich insbesondere an dem in § 34 BauGB normierten Einfügungsgebot. Ein Vorhaben fügt sich demnach im Allgemeinen ein, wenn es sich hinsichtlich der Kriterien Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des Rahmens hält, der durch die in der Umgebung vorhandene Bebauung gezogen wird. Ein rahmenwahrendes Vorhaben kann ausnahmsweise unzulässig sein, wenn es nicht die gebotene Rücksicht auf die Bebauung in der Nachbarschaft nimmt. Umgekehrt fügt sich ein den Rahmen überschreitendes Vorhaben ausnahmsweise ein, wenn es bodenrechtlich beachtliche Spannungen weder herbeiführt noch erhöht (vgl. BVerwG, U.v. 26.5.1978 – IV C 9.77 – juris Rn. 47). Das Einfügungsgebot trägt damit der in Art. 14 GG verankerten Eigentumsgarantie bereits hinreichend Rechnung. Das Kriterium ist offen formuliert und ermöglicht eine einzelfallbezogene Bewertung des Vorhabens in der näheren Umgebung.

Ein Anspruch auf Erteilung des beantragten Vorbescheides für die Feststellung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Bebauung des Grundstücks Fl.-Nr. *****1 der Gemarkung N***** mit einem Mehrfamilienhaus in zweiter Reihe ergibt sich auch nicht aus dem aus Art. 3 GG abgeleiteten Gleichheitsgrundsatz. Unabhängig davon, dass vorliegend kein Entscheidungsspielraum der Verwaltung eröffnet ist, scheitert ein Anspruch jedenfalls daran, dass die klägerseits benannten Referenzobjekte nicht mit dem streitgegenständlichen Vorhaben vergleichbar sind. Die unterschiedliche Behandlung ist bereits deswegen legitim, weil sich die angeführten Referenzobjekte nicht in der näheren Umgebung befinden. Selbst wenn man dies anders sähe, scheidet ein Anspruch auch deshalb aus, weil es keine Gleichheit im Unrecht gibt.

Nach alledem war die Klage mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 1 VwGO abzuweisen. Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung beruht auf § 167 Abs. 2 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.

Die Berufung wurde nicht zugelassen, da das Gericht keine Berufungszulassungsgründe zu erkennen vermag (§ 124 a Abs. 1 Satz 1 VwGO). Solche sind nur die in § 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO (grundsätzliche Bedeutung) und § 124 Abs. 2 Nr. 4 VwGO (Divergenz von einer Entscheidung der in § 124 Abs. 2 Nr. 4 VwGO genannten Gerichte) genannten Zulassungsgründe; auf eine besondere rechtliche oder tatsächliche Schwierigkeit (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO) kommt es nicht an. Für eine grundsätzliche Bedeutung der Rechtsache sieht das Gericht keine hinreichenden Anhaltspunkte, ebenso wenig für eine Divergenz.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil steht den Beteiligten die Berufung zu, wenn sie von dem Bayerischen Verwaltungsgeschichtshof 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 Verwaltungsgeschichtshof** einzureichen (Hausanschrift: Ludwigstraße 23, 80539 München; Postfachanschrift: Postfach 340148, 80098 München).

Die Berufung ist nur zuzulassen, wenn 1. ernstliche 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 Verwaltungsgeschichtshofs, 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 Berufungsgeschichtshofs 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 Verwaltungsgeschichtshof müssen sich alle Beteiligten, außer im Prozesskostenhilfverfahren, durch einen Prozessbevollmächtigten vertreten lassen. Dies gilt bereits für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Bayerischen Verwaltungsgeschichtshof 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 50.000,00 EUR festgesetzt.

Gründe:

Nach § 52 Abs. 1 GKG ist der Streitwert nach der sich aus dem Antrag des Klägers für ihn ergebenden Bedeutung der Sache nach Ermessen zu bestimmen. Das Gericht legt hierbei regelmäßig den jeweils aktuellen Streitwertkatalog für die Verwaltungsgerichtsbarkeit zugrunde, derzeit in der Fassung vom 18. Juli 2013 (im Folgenden: Streitwertkatalog). Bei Klagen auf Erteilung eines Vorbescheids ist nach Nr. 9.2 des Streitwertkatalogs ein Bruchteil des Streitwerts für eine Baugenehmigung festzusetzen, sofern keine Anhaltspunkte für eine Bodenwertsteigerung bestehen. Gegenstand des streitgegenständlichen Vorbescheidsantrags ist hier jedoch die Frage, ob die Errichtung eines Mehrfamilienhauses in zweiter Reihe bauplanungsrechtlich zulässig ist. Damit ist bereits im Vorbescheidsverfahren die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des beantragten Vorhabens vollständig zu beantworten, was zugleich im Rahmen des hier vorliegenden vereinfachten Verfahrens nach Art. 59 Satz 1 BayBO den Haupt Gesichtspunkt bildet, so dass eine Reduzierung des Streitwertes nach Nr. 9.2 des Streitwertkatalogs hier ausnahmsweise nicht in Betracht kommt (vgl. BayVGh, B.v. 21.4.2021 – 9 C 20.2619 – juris Rn. 3; BayVGh, B.v. 12.11.2020 – 1 ZB 18.538 – juris Rn. 8).

Der Streitwert für eine Verpflichtungslage, gerichtet auf Erteilung einer Baugenehmigung, beträgt gemäß 9.1.1.3 des Streitwertkatalogs 50.000,00 EUR, da ausweislich des Eingabeplans in dem Mehrfamilienhaus fünf Wohnungen entstehen sollen. Weil eine Reduzierung des Streitwertes nach Nr. 9.2 des Streitwertkatalogs in dem vorliegenden Fall nicht angezeigt ist, war für dieses Verfahren ein Streitwert von 50.000,00 EUR festzusetzen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss steht den Beteiligten die Beschwerde an den Bayerischen Verwaltungsgerechtshof 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 beigelegt werden.
