

Titel:

Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung

Normenketten:

BauGB § 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 S. 1

BayBO Art. 59 S. 1 Nr. 3, Art. 71 S. 1

DSchG Art. 6 Abs. 3 S. 1

Leitsatz:

Stoßen zwei einheitlich geprägte Bebauungskomplexe mit im Hinblick auf Höhenentwicklung und Ausdehnung sehr deutlich verschiedenen Bau- und Nutzungsstrukturen aneinander, so sind diese beidseitig andersartigen Siedlungsstrukturen nicht als miteinander verzahnt anzusehen, so dass zwischen ihnen die Grenze der näheren Umgebung verläuft. (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Vorbescheid, Vorhaben im innerstädtischen Innenbereich, Maßgebliche Umgebung, Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche, Strukturschnitt, Denkmalrecht kein Prüfungsmaßstab im Vorbescheidsverfahren, wenn nicht ausdrücklich abgefragt, Bebauung, Wohnbebauung

Tenor

I. Der Vorbescheid vom 18. September 2015, Plannr. ..., wird in Nummer 1.3 aufgehoben.

Die Beklagte wird verpflichtet, den Vorbescheidsantrag vom 7. August 2015, Plannr. ..., in Nummer 1.3 positiv zu beantworten. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

II. Die Kosten des Verfahrens trägt die Klägerin zu ¾, die Beklagte zu ¼.

III. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des vollstreckbaren Betrags vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1

Die Klägerin begehrt mit ihrer Verpflichtungsklage einen positiven Vorbescheid für die Änderung und Aufstockung des Wohnhauses ...straße 4 auf dem Grundstück FINr. ... Gemarkung ... * in Gestalt der Variante 1 (Mansarddach) nebst hofseitigen Anbauten.

2

Am 7. August 2015 reichte die Klägerin bei der Beklagten einen Vorbescheidsantrag mit insgesamt fünf Fragen (Nummer 1.1. bis 1.4 zum Bauplanungsrecht, Nummer 2 zum Bauordnungsrecht). Am 18. September 2015, der Klägerin zugestellt am 23. September 2015 erließ die Beklagte den streitbefangenen Vorbescheid mit folgendem Inhalt:

„Der Vorbescheid erfolgt unter folgenden baurechtlichen Grundlagen: Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans ist somit gemäß § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 BauGB zu beurteilen. An der ...straße ist eine Baulinie festgesetzt. Die nähere Umgebung bestimmt sich durch die Bebauung südlich der ...straße bis zur Straßenecke ...straße/ ... Anger und dort bis zur Hausnummer 16. Danach knickt der ... Anger ab, die dann folgenden Häuser sind vom öffentlichen Raum aus nicht mehr gemeinsam mit dem Gebäude ...straße 4 wahrnehmbar. Des Weiteren ist der Bereich von Gebäuden, die im Rahmen von Bauleitplanung entstanden sind, umgeben. Südlich schließt der Bebauungsplan Nummer Nr. ..., nördlich der Bebauungsplan Nr. ... an. Der antragsgegenständliche Bereich ist im

Flächennutzungsplan der ... als Besonderes Wohngebiet (WB) dargestellt, aufgrund der in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzungen ist jedoch reale von einem Allgemeinen Wohngebiet auszugehen. Das Anwesen ist Bestandteil des Ensembles „Altstadt ...“. Im untertägigen Bereich befindet sich das Bodendenkmal „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile in der ersten und zweiten Stadterweiterung ...“. Die Fragen werden wie folgt beantwortet:

3

1. Planungsrecht

4

Frage 1.1: Ist das Vorhaben, wie in den beiliegenden Plänen dargestellt, nach der Art der Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig?

5

Antwort: Die nähere Umgebung ist gemäß § 34 Abs. 2 BauGB als Allgemeines Wohngebiet zu klassifizieren. Demnach ist Wohnnutzung grundsätzlich zulässig.

6

Frage 1.2: Ist das Vorhaben, wie in den beiliegenden Plänen dargestellt, nach dem Maß der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig?

7

Antwort: Nein, das Vorhaben ist hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung planungsrechtlich unzulässig. Wie im Schnitt ersichtlich, stehen die Dachaufbauten direkt an der Vorderkante des Gebäudes auf. Sie befinden sich somit nicht in der Dachfläche können damit nicht als Gauben (Elemente, die von der Außenkante der Dachhaut abrücken) gewertet werden. Insofern ist die obere Kante dieser Elemente als Wandhöhe zu verstehen. Eine Wandhöhe von 19,55 m findet keine Entsprechung im Straßenzug. Die Firsthöhe überragt die der benachbarten Gebäude um 2,25 m. Die nächste bauliche Anlage, die diese Höhe entwickelt, findet sich erst am Gebäude ... Anger 15, das vom öffentlichen Raum aus nicht mehr gemeinsam mit dem antragsgegenständlichen Grundstück aus wahrnehmbar ist. Eine Erhöhung des Firsts der ...straße 4 in der dargestellten Weise würde im Straßenzug wie ein Fremdkörper wirken, da sich für den Betrachter aus dem öffentlichen Raum keine Entsprechung dieser Höhe findet. Die Höhe wird zudem aufgrund der platzartigen Erweiterung am Ende des ... Angers / Auftakt zum ...platz deutlich sichtbar. Eine Erhöhung, wie in der Planung dargestellt, würde somit zu städtebaulichen Spannungen und zu Bezugfallnahmen führen, die nicht erwünscht sind. Die geplante Erhöhung ist somit planungsrechtlich unzulässig. Auf der gegenüberliegenden Seite der ...straße steht ein Bürogebäude, das auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. ... errichtet wurde. Es implementiert an der Nordseite der ...straße einen anderen städtebaulichen Duktus, die Zäsur zwischen den Typologien ist deutlich wahrnehmbar. Insofern kann dieses Gebäude nicht bezuggebend sein. Dennoch war auch hier das städtebauliche Ziel die Wahrnehmung der Hierarchien der Straßenzüge. Aus diesem Grund findet sich auch bei diesem Gebäude eine deutliche Abtretung der Höhe an der übergeordneten Straße ...anger gegenüber der weniger frequentierten ...straße. D.h. alle Gebäude in diesem Bereich, auch wenn sie aufgrund einer anderen Rechtsgrundlage errichtet wurden und aufgrund des andersgearteten städtebaulichen Duktus nicht bezugfallgebend sein können, respektieren die Hierarchien der verschiedenen Straßenzüge. Grundsätzlich darf sich ein Gebäude nicht negativ auf das Erscheinungsbild eines Ensembles auswirken. Die Erlaubnis für den Umbau des Gebäudes kann daher nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG bei sich im Ensemblebereich befindlichen Gebäuden versagt werden, soweit gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für einen unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen. Es war daher zu prüfen, inwieweit der geplante Umbau zu einer Beeinträchtigung des Ensembles führt. Eine solche Beeinträchtigung, bei deren Prüfung auch die denkmalpflegerische Bedeutung des Ensemblebestandteils zu behandeln ist, liegt hier nach Auffassung der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Lokalbaukommission vor. Diese ist darin begründet, dass die hinsichtlich der Gestaltung und Höhenentwicklung einheitliche Bebauung an der ...straße durch die Überhöhung erheblich gestört und negativ beeinflusst wird. Die ...straße befindet sich innerhalb des Ensembles „Altstadt ...“. Sie wurde 1957 nach dem vom 14. Jahrhundert bis zur Säkularisation der Abtei

... gehörenden Klosterhof mit Garten, der sich südlich der Straße befand, benannt. Um 1860/63 ließ der Bierbrauer ... das Areal des ehemaligen Klosterhofes einheitlich mit vier viergeschossigen Mietshäusern bebauen. Von diesen vier Häusern sind heute noch die beiden Gebäude ...straße 4 und 6 erhalten. Diese beiden Häuser sind die letzten beiden Zeugnisse für die bauliche Verdichtung und Neustrukturierung dieses Teils der Stadt. Ihnen kommt damit besonderer Zeugniswert für die ... Stadtentwicklung in diesem Bereich zu. Die in Variante 1 abgefragt Aufstockung überragt sowohl hinsichtlich der Trauf- als auch der Firsthöhe für die momentan höheren östlichen und westlichen Eckgebäude der ...straße, sodass das aus der Bauphase 1860/63 stammende Haus ...straße 4 plötzlich höher wäre als die spätere Bebauung. Dies würde zu einer erheblichen Verfremdung der geschichtlichen Entwicklung der ...straße führen. Der Zeugniswert des Gebäudes als Ensemblebestandteil ginge weitgehend verloren, sodass hier gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands (sprechen). Nach gefestigter höchstrichterlicher Rechtsprechung kommt es bei der Beurteilung des Projekts nicht auf das ästhetische Empfinden des gebildeten Durchschnittsmenschen an, sondern es ist maßgeblich auf den sachverständigen Betrachter abzustellen, der über die notwendigen Kenntnisse und Informationen verfügt, um in objektiver Weise Gründe für ein über den persönlichen Bereich hinausreichendes Interesse an der Erhaltung des Bauwerks herauszuarbeiten. Auch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat sie in diesem Sinne im Rahmen der Heimat- und Denkmalpflegegesetzgebung vom 9.9.2015 gegen die geplante Erhöhung des Gebäudes ausgesprochen. Die Erhöhung des Gebäudes in der dargestellten Weise ist zwar nicht zulässig, grundsätzlich ist jedoch die Errichtung eines neuen Dachstuhls zulässig, da der vorhandene Dachstuhl nach den Kriegsschäden neu errichtet wurde und somit nicht bauzeitlich ist. Maximal sind Trauf- und Firsthöhen wie bei den beiden Eckgebäuden vorstellbar. Zudem ist eine geneigte Dachfläche vorzusehen. Damit ist eine wirtschaftliche Nutzung des nicht als Einzelbau denkmalgeschützten, sich wohl aber als Bestandteil des Ensembles qualifizierenden Gebäudes gegeben. Die Rücksichtnahme auf das Erscheinungsbild des Ensembles ist gewichtiger als die Aufstockung. Die Lokalbaukommission ist vor diesem Hintergrund der Auffassung, mit dem vorliegenden Bescheid eine ausgewogene und rechtmäßige Abwägung zwischen der innerhalb eines Ensembles erforderlichen Rücksichtnahme auf die Bestandteile desselben und dem Bestreben des Antragstellers nach möglichst wirtschaftlicher Ausnutzung seines Anwesens durchgeführt zu haben.

8

Frage 1.3: Ist das Vorhaben, wie in den Plänen dargestellt, hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, bauplanungsrechtlich zulässig?

9

Antwort: Eine rückwärtige Erweiterung ist dann planungsrechtlich zulässig, wenn die für eine Wohnnutzung erforderlichen Wohnnebennutzungen wie Kinderspiel in der entsprechenden Größe, Fahrradabstellplätze etc. nachgewiesen werden. Zu beachten sind hier die Satzungen der ... wie Fahrradabstellplatzsatzung und Gestaltungs- und Begrünungssatzung. Im Hofbereich sind Abgrabungen (Geländeveränderungen) geplant. Die Eigenart der näheren Umgebung spricht gegen diese Abgrabung. Zwar liegt auch das Gebäude ... 3 tiefer, versucht aber durch Geländemodellierung einen Übergang zur Bebauung an der ...straße zu schaffen. Eine Abgrabung ist in der unmittelbaren Umgebung insofern nicht vorhanden. Gerade im Altstadtensemble sind Geländemodellierungen negativ zu betrachten, da auch die vorhandenen Höhenlagen der einzelnen Quartiere - die Bezeichnungen „der ...“ und „das ...“ erinnern beispielsweise an die entsprechend niedere Lage späterer östlicher und südöstlicher Stadtquartiere - Teil der historischen Stadtstruktur sind. Das Bauvorhaben wurde zudem nach den Bestimmungen der Baumschutzverordnung in der Fassung vom 18.1.2013 überprüft. Es wurden zwar keine Fragen zum Baumbestand gestellt, aus den Baumbestandsplänen ist jedoch ersichtlich, dass die auf dem angrenzenden Grundstück ... 3 situierten Eiben betroffen sind. Bei den direkt an das antragsgegenständliche Grundstück stockenden Eiben (insgesamt vier Stück, zwei davon unter Baumschutz) sind erhebliche Rückschnitte geplant. Teilweise würde das eine Halbierung der Kronenmasse bedeuten und die Bäume nachhaltig beeinträchtigen. Das Vorhaben wird aus diesem Grund aus baumschutzrechtlicher Sicht negativ betrachtet.

10

Frage 1.4: Ist das Vorhaben, wie in den beiliegenden Plänen dargestellt, hinsichtlich der Bauweise planungsrechtlich zulässig?

11

Antwort: Geschlossene Bauweise ist in der näheren Umgebung vorgegeben. Das Bauvorhaben ist hinsichtlich seiner Bauweise planungsrechtlich zulässig.

12

2. Bauordnungsrecht

13

Frage: Ist das Bauvorhaben, wie in den beiliegenden Plänen dargestellt, bei Erteilung von Abweichungen, die im Baugenehmigungsverfahren beantragt werden, abstandsflächenrechtlich zulässig? Wird die Erteilung von Abweichungen in Aussicht gestellt?

14

Antwort: Nein, da das Vorhaben insgesamt planungsrechtlich unzulässig ist, werden keine Abweichungen von Art. 6 BayBO in Aussicht gestellt.“

15

Mit Schriftsatz vom 14. Oktober 2015, der bei Gericht am 16. Oktober 2015 eingegangen ist ließ die Klägerin durch ihre Bevollmächtigten Klage erheben und beantragt,

den Bescheid der Beklagten vom 18. September 2015, Az. ..., insoweit aufzuheben, als darin der mit Antrag vom 7. August 2015 begehrte Vorbescheid für die Fragen 1.2, 1.3 und 2 abgelehnt wurde und die Beklagte zu verpflichten, den mit Antrag vom 7. August 2015 begehrten Vorbescheid auch für diese Fragen zu erteilen.

16

Zur Klagebegründung wird mit Schriftsatz vom 19. Februar 2016 im Wesentlichen vorgetragen, zur Bestimmung der näheren Umgebung sei nicht nur auf die unmittelbar Nachbargrundstücke, sondern auch auf das jeweilige Straßengeviert sowie die gegenüberliegende Straßenseite abzustellen. Das Straßengeviert werde hier durch die ...straße im Norden, den ... Anger im Osten, An der ... im Süden und den ... und den ...anger im Westen begrenzt. Entgegen der Auffassung der Beklagten zähle vorliegend auch das Grundstück ... Anger 15 mit zur maßgeblichen näheren Umgebung. Gerade der nordöstliche Teil des oben beschriebenen Bereichs sei als zusammengehörende Einheit zu betrachten. Hierbei handele es sich überwiegend um Wohnbebauung mit ähnlich ausgestalteter Grundstücksgröße. Stehe man an der Straßenkreuzung ...straße/ ... Anger, könne man diese Zugehörigkeit vom Straßenraum aus auch erkennen. Ferner sei vorliegend auch die gegenüberliegende Seite der ...straße und mithin auch die ...straße 1 in den räumlichen Bezugsbereich der näheren Umgebung mit einzubeziehen. Dies gelte umso mehr, als es sich bei der Straße um eine schmale und weniger frequentierte Straße handele, sodass dieser keine trennende Wirkung beigemessen werden könne. Unerheblich sei, dass das Gebäude ...straße 1 auf einer anderen Rechtsgrundlage, nämlich auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. ..., errichtet worden sei. Denn die Eigenart des Gebiets könne auch durch Vorhaben bestimmt sein, die in einem angrenzenden Plangebiet errichtet worden seien. Ebenso wenig könne der Auffassung der Beklagten gefolgt werden, wonach eine Bezugnahme auf die ...straße 1 deshalb ausscheide, weil dieses Gebäude einen anderen städtebaulichen Duktus aufweise und das städtebauliche Ziel unterschiedlicher Straßenzughierarchien verfolge. Denn die Festlegung des räumlichen Rahmens für die Frage des Einfügens beurteile sich allein nach dem tatsächlich Vorhandenen; städtebauliche Vorstellungen der Gemeinde seien hingegen irrelevant. Zudem sei auch das Gebäude ... Anger 2 in die Gesamtwürdigung der prägenden Umgebungsbebauung mit einzubeziehen. Zwar liege dieses Gebäude nicht im Straßengeviert und auch nicht auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Jedoch stehe die ...straße 4 und der ... Anger 2 dergestalt in optischer Wechselbeziehung, dass von städtebaulichen Spannungen durch den geplanten Umbau, wie sie die Beklagte annehme, keine Rede sein könne. Deutlich werde dies insbesondere, wenn man die ...straße vom ...anger aus betrachtet. Aufgrund der schmalen ...straße und dem engen ... Anger wirke das Gebäude des

... Angers 2 optisch wie eine Verlängerung der Fassade des südlichen Straßenzuges der ...straße. In diesen räumlichen Bereich füge sich das Vorhaben sowohl hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung als hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche ein. Mit einer Firsthöhe von 23,03 m entspreche das Vorhaben der Höhenentwicklung des Gebäudes ... Anger 15. Das Gebäude ... Anger 2 weise eine Höhe von 23,61 m auf. Ferner sei das Gebäude ...straße 1 als Bezugsmaßstab zu berücksichtigen. Dieses weise in nordwestlicher Richtung an der Ecke zum ...anger eine Firsthöhe von 25,13 m auf. Das Vorhaben füge sich auch hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung ein. Der entstehende Tiefhof mit einer Höhe von - 1,68 m entspreche dem Hofgelände ... 3. Wenn die Beklagte das Einfügen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung des Weiteren mit Hinweis auf die Lage des Grundstücks im Ensemble „Altstadt“ verneine, so übersehe sie, dass Fragen zur denkmalfachlichen Verträglichkeit des Vorhabens ausdrücklich nicht gestellt gewesen seien. Überdies erkenne sie, dass das Denkmalrecht im Anwendungsbereich des § 34 BauGB, anders als im Außenbereich, nicht mit dem Planungsrecht verknüpft sei und mithin nicht in die planungsrechtliche Bewertung einfließe. Der Prüfungsmaßstab werde durch die von dem Antragsteller gestellten Fragen bestimmt, sodass der Vorbescheid auch nur dann abgelehnt werden dürfe, wenn das Vorhaben hinsichtlich dieser Fragen öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspreche. Die Auffassung des BayVGH im Urteil vom 10.6.2008, 2 BV 07.762, wonach das Denkmalschutzrecht zwingender Prüfungsgegenstand bereits im Rahmen des Vorbescheidsverfahrens sei, sei nicht haltbar und zudem auch seitdem vom BayVGH nicht wieder vertreten worden. Es ergebe sich - anders als nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB - im Anwendungsbereich des § 34 BauGB auch keine bauplanungsrechtliche Notwendigkeit hierzu. Zudem würde das Vorhaben auch den Belangen des Ensembleschutzes entsprechen, da das historische Ortsbild des Ensembles „Altstadt“ streitgegenständlich nicht beeinträchtigt werde. Schließlich sei auch der Baumschutz, der nicht Gegenstand der Fragestellung des Vorbescheids sei, kein Ablehnungsgrund. Endlich sei das Vorhaben auch abstandsflächenrechtlich zulässig. Es läge, sofern und soweit überhaupt eine Abweichung notwendig sei, eine grundstücksbezogene Atypik vor. Dies folge vorliegend zum einen aus der Tatsache, dass das in Rede stehende Grundstück in einem dicht bebauten, innerstädtischen Bereich liege und bereits das Bestandsgrundstück die Abstandsflächen nicht einhalte. Des Weiteren folge sie auch aus dem Umstand, dass es sich bei dem Baugrundstück um ein relativ schmales, im Verlauf von der Straße zur rückwärtigen Grundstücksgrenze auch sehr kurzes Grundstück handle. Durch die planungsrechtliche zulässige Maßnahme würden auch keine nachbarlichen Belange in der Weise tangiert, dass eine Abweichung von Abstandsflächen nicht zugelassen werden könne. Das Gebäude des Kommunalreferats sei relativ weit von der gemeinsamen Grenze entfernt und weise zudem auch keine Wohnnutzung auf. Auch hinsichtlich der Überdeckung der Abstandsflächen zwischen den rückwärtigen Anbauten lägen die Abweichungsvoraussetzungen vor.

17

Die Beklagte legte mit Schriftsatz vom 30. November 2016 die Verfahrensakten vor und erwiderte unter Wiederholung ihrer Ausführungen im streitgegenständlichen Vorbescheid auf den Vortrag der Klägerin. Sie beantragt,

die Klage abzuweisen.

18

Das Gericht hat am 23. Januar 2017 über die Verhältnisse auf dem klägerischen Grundstück sowie in dessen Umgebung Beweis durch Einnahme eines Augenscheins erhoben. Hinsichtlich der Einzelheiten dieses Augenscheins und der mündlichen Verhandlung vom selben Tag wird auf die entsprechende Sitzungsniederschrift verwiesen.

19

Wegen der weiteren Einzelheiten zum Sachverhalt und zum Vorbringen der Beteiligten wird im Übrigen auf die vorgelegten Behördenakten sowie die Gerichtsakten in diesem Verfahren sowie im Parallelverfahren M 8 K 15.4628 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

20

Die zulässige Versagungsgegenklage (§ 42 Abs. 1 Alt. 2 VwGO) ist hinsichtlich der Nummer 1.3 des Vorbescheidsantrags begründet. Die Klägerin hat einen Anspruch auf entsprechende positive Beantwortung (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO). Im Übrigen war die Klage abzuweisen, da der Klägerin hinsichtlich der weiteren streitigen Vorbescheidsfragen in den Nummern 1.2 und 2 kein Anspruch auf positive Beantwortung oder Neubescheidung zusteht.

21

1. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich vorliegend nach § 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 BauGB. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans. Für das streitgegenständliche Vorhabengrundstück Fl.Nr. ... sowie die nordwestlich und südöstlich benachbarten Grundstücke ist eine Baulinie entlang der ...straße und des ... Angers festgesetzt. Danach muss auf die Baulinie gebaut werden; eine Regelung für die Bebaubarkeit des Grundstücks im Übrigen enthält diese vordere Baulinie nicht (vgl. z.B. BVerwG, U.v. 26.9.1991 - 4 C 5.87 - juris; VG München U.v. 24.11.2014 - M 8 K 13.4160 - juris Rn. 27).

22

Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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 und die Erschließung gesichert ist.

23

Als „nähere Umgebung“ im Sinn von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist 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. aktuell BVerwG, U.v. 8.12.2016 - 4 C 7.15 - juris Rn. 3). Die Grenzen der näheren Umgebung lassen sich allerdings nicht schematisch festlegen, sondern sind nach der städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist (vgl. BVerwG, B.v. 28.8.2003 - 4 B 74.03 - juris Rn. 2; BayVGH, B.v. 30.1.2013 - 2 ZB 12.198 - juris Rn. 3). Hierbei ist die nähere Umgebung für jedes der in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgeführten Zulässigkeitsmerkmale gesondert zu ermitteln, weil die prägende Wirkung der jeweils maßgeblichen Umstände unterschiedlich weit reichen kann (vgl. BVerwG, B.v. 6.11.1* ... - 4 B 172.97 - juris Rn. 5, BayVGH, U.v. 18.7.2013 - 14 B 11.1238 - juris Rn 19). Dies kann im Einzelfall dazu führen, dass hinsichtlich eines Parameters des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB nur wenige Grundstücke den maßgeblichen Rahmen bilden (vgl. BayVGH, U.v. 7.3.2011 - 1 B 10.3053 - juris). Bei den Kriterien Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche wird in der Regel ein kleinerer Umgriff zur Bestimmung der näheren Umgebung anzunehmen sein als dies bei der Art der baulichen Nutzung der Fall ist (vgl. BayVGH, B.v. 16.12.2009 - 1 CS 09.1774 - juris Rn. 21 m.w.N). In der Regel zählt zur maßgeblichen Umgebung zwar das Straßenquartier, in dem sich das Vorhaben befindet bzw. bei größeren Straßenquartieren ein entsprechender Teil des Quartiers sowie die dem Vorhaben gegenüberliegende Straßenseite. Allerdings lassen sich die Grenzen der näheren Umgebung i.S.d § 34 BauGB nicht schematisch festlegen, sondern sind nach der tatsächlichen städtebaulichen Struktur zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist. Diese kann auch so beschaffen sein, dass die Grenze zwischen näherer und fernerer Umgebung dort zu ziehen ist, wo zwei jeweils einheitlich geprägte Baukomplexe mit voneinander verschiedener Bau- und Nutzungsstruktur aneinander stoßen. Der Grenzverlauf der näheren Umgebung ist dabei nicht davon abhängig, dass die unterschiedliche Bebauung durch eine künstliche oder natürliche Trennlinie entkoppelt ist. Das Fehlen einer solchen führt nicht dazu, dass benachbarte Baukomplexe stets als miteinander verzahnt anzusehen sind und insgesamt die nähere Umgebung ausmachen (vgl. BVerwG, B.v. 28.8.2003 a.a.O.).

24

2. Hinsichtlich des mit der Vorbescheidfrage 1.2 thematisierten Einfügens nach dem Maß der baulichen Nutzung ergibt sich unter Zugrundelegung des Vorstehenden Folgendes:

25

Auf Grundlage der im Augenschein vom 23. Januar 2017 gemachten Feststellungen sowie der Auswertung der bei den Akten befindlichen Pläne und (Luft-)Bilder gelangt die Kammer zu der Überzeugung, dass sich das streitbefangene Bauvorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die nähere Umgebung einfügt.

26

Entgegen der Auffassung der Klägerin ist das im Vorbescheid abgefragte Vorhaben auf dem Grundstück ...straße 4, FINr. ..., weder vom nördlich der ...straße liegenden Gebäudekomplex (Blockteil) ...straße 1, FINr. ..., noch vom östlich jenseits des ... Angers gelegenen ...klosters (* ..., ... Anger 2, FINr. ...*) geprägt. Auch die Bebauung auf dem Grundstück FINr. ..., ... Anger 15, ist nicht mehr der prägenden Umgebung des Vorhabengrundstücks zuzuordnen.

27

Als maßgeblich prägende nähere Umgebung erweisen sich vielmehr - wie von der Beklagten insoweit zutreffend ihrer Beurteilung im streitbefangenen Bescheid zugrunde gelegt - allein die Gebäude ...straße 2, 4 und 6 sowie die Gebäude ... Anger 17 und 16.

28

Hinsichtlich des Gebäudes ... Anger 2 und des Gebäudes ...straße 1 ergeben sich jeweils signifikant unterschiedliche Bebauungsstrukturen von solcher Art und Qualität, dass von Strukturschnitten auszugehen ist.

29

Zwar ist der Klägerin hinsichtlich des Gebäudekomplexes ...straße 1 darin zuzustimmen, dass allein die Zugehörigkeit der dortigen Bebauung zu dem Gebiet eines (qualifizierten) Bebauungsplans, hier des Bebauungsplans ... der Beklagten, nicht dessen prägende Wirkung auf die benachbarte, nicht zum Plangebiet gehörende Umgebung i.S.d. § 34 BauGB ausschließt (vgl. z.B. BVerwG, B.v. 10.7.2000 - 4 B 39.00 - juris Rn. 7), da der Bebauungszusammenhang, den § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB voraussetzt, nach den rein äußerlich wahrnehmbaren Verhältnissen zu bestimmen ist, also auf das abzustellen ist, was in der Umgebung des Vorhabens tatsächlich vorhanden ist. Zu Recht geht die Beklagte im streitgegenständlichen Bescheid aber insoweit davon aus, dass das nördlich der ...straße auf dem Grundstück FINr. ... befindliche, bis zu siebengeschossige ...-Bürogebäude mit einer Höhe von 25,13 m im höchsten Staffelgeschoss einen nicht vergleichbaren städtebaulichen Duktus aufweist. Die Zäsur zwischen den städtebaulichen Typologien, die sich für das Gebäude ...straße 1 einerseits maßgeblich aus dem vorgenannten Bebauungsplan, für das streitbefangene Grundstück sowie den weiteren südlich der ...straße gelegenen Gebäuden mit den Hausnummern 2 bis 6 sowie den Gebäuden ... Anger 16 und 17 andererseits aus der historisch gewachsenen Bebauung, die auch Teil des denkmalgeschützten Ensembles „Altstadt ...“ ist, ergibt, findet damit nicht nur in den Festsetzungen des Bebauungsplans Ausdruck, sondern ist gerade auch äußerlich-tatsächlich signifikant wahrnehmbar. Sowohl hinsichtlich der Höhenentwicklung als auch seiner Ausdehnung findet die einheitliche und moderne Blockbebauung auf dem Grundstück FINr. ... keine Entsprechung südlich der ...straße. Vielmehr stoßen hier jeweils zwei einheitlich geprägte Bebauungskomplexe mit sehr deutlich verschiedenen Bau- und Nutzungsstrukturen in solcher Weise aneinander, dass diese beidseitig andersartigen Siedlungsstrukturen nicht als miteinander verzahnt anzusehen sind. Das Gebäude ...straße 1 stellt sich von seiner Gesamtstruktur her städtebaulich deutlich anders dar als die gegenüberliegenden Gebäude an der ...straße sowie am ... Anger.

30

Gleiches gilt auch für die östlich des ... Angers dem Vorhaben zunächst gelegene Bebauung des Grundstücks FINr. ... (* ...kloster, ...*). Auch die dort vorzufindende Bau- und Nutzungsstruktur eines fünfgeschossigen ehemaligen Klostergebäudes, das in der Gegenwart schulischen Zwecken dient, ist

siedlungsstrukturell mit der maßgeblich von Wohnnutzung geprägten Bebauung entlang der Südseite der ...straße (Hausnummern 2 bis 6 sowie ... Anger 17 und 16) nicht ansatzweise vergleichbar. Zudem wird die jenseits des ... Angers, d.h. an dessen Ostseite befindliche Bebauung (* ... Anger 2 und 3) von der westlich des ... Angers gelegenen auch durch die platzartige Erweiterung am nördlichen Ende des ... Angers, die den Auftakt zum ...platz bildet, abgetrennt. Neben der unterschiedlichen Bau- und Nutzungsstruktur ist somit auch eine Grenzziehung in Gestalt einer äußerlich deutlich erkennbaren städtebaulichen Trennlinie durch den ... Anger mit dessen platzartiger Aufweitung im Norden festzustellen.

31

Auch hinsichtlich des Gebäudes ...straße 15 fehlt der relevante prägende, räumlich-sachliche Bezug zum Vorhaben.

32

Zwar besteht von der Ecke ...straße und ... Anger (noch) eine Sichtbeziehung sowohl zum Vorhaben als auch zum Gebäude ...straße 15. Gleiches gilt auch für das Blockinnere, wo ebenfalls eine entsprechende Sichtbeziehung besteht. Dies reicht aber nicht aus, um einen gegenseitig prägenden oder auch nur städtebaulich beeinflussenden Charakter, wie ihn die Klägerin annimmt, abzuleiten. Dies gerade auch deswegen, weil der Bereich der näheren Umgebung für die Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in der Regel - wie auch hier - enger begrenzt ist, als dies zur Ermittlung des Gebietscharakters der Fall ist. Auch innerhalb der baulichen Struktur des Blocks/Geviets südlich der ...straße und entlang des ... Angers ist - ebenso wie im Übrigen auch westlich mit dem Gebäude des Kommunalreferats - ein Strukturschnitt gegeben. Denn zum einen reicht die Höhenentwicklung des Gebäudes ... Anger 15 in Gestalt der Firsthöhe ca. 1,5 m über die der nördlich angrenzenden Gebäude ... Anger 16 und 17 hinaus. Der Augenschein hat ergeben, dass sich auch die deutlich höhere Giebelwand des Gebäudes ... Anger 15 von den Gebäuden ... Anger 16 und 17 erheblich abhebt. Die Höhenentwicklung der Gebäude ...straße 2, 4 und 6 sowie ... Anger 17 und 16 erweist sich hingegen als nahezu gleich und insoweit siedlungsstrukturell homogen. Die Firsthöhen dieser Gebäude belaufen sich auf 20,43 m (* ...straße 2), 19,74 m (* ...straße 4), 19,70 m (* ...straße 6), 20,78 m (* ... Anger 17) und 20,76 m (* ... Anger 16), während das Gebäude ... Anger 15 eine Firsthöhe von 23,03 m aufweist und sich damit klar abhebt. Dieses Abheben stellt sich in der städtebaulichen Wahrnehmung, wie beim Augenschein festgestellt, auch als offenkundig und signifikant dar, da es sowohl bei einer Betrachtung entlang des ... Angers als auch im Blockinneren auffällig in Erscheinung trat. Dazu kommt zum anderen, dass der ... Anger an der Grenze der Gebäude mit den Hausnummern 16 und 15 abknickt und sich von dort nach Süden hin deutlich aufweitet. Auch daraus ergibt sich eine städtebauliche Zäsur, die im Hinblick auf die Bestimmung des Bebauungszusammenhangs hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung zusätzlich relevant ist. Aufgrund der deutlichen Homogenität der Bebauung entlang der Südseite ...straße einschließlich der Gebäude ... Anger 17 und 16 und der weiteren städtebaulichen Besonderheit des Abknicken und Sich-Aufweitens des ... Angers erweist sich das Gebäude ... Anger 15 - trotz der bestehenden Blickbeziehung zum Vorhaben - folglich als nicht prägend.

33

Selbst aber, wenn man - entgegen dem Vorstehenden - die maßgebliche nähere Umgebung vorliegend auch auf das Gebäude ... Anger 15 erstrecken würde, weil die Bebauungsstruktur dieser Grundstücke im Wesentlichen gleichartig erscheine und sich in dieser Gleichartigkeit auch über die Eckbebauung auf die Südseite der ...straße auswirke, bliebe es dabei, dass dieses auch dann keine prägende Wirkung für das streitgegenständliche Vorhaben entfalten würde. Denn nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. grundlegend U.v. 15.2.1990 - 4 C 23.96 - juris Rn. 14 f.) können auch solche Anlagen aus der Bestimmung der Eigenart der näheren Umgebung auszusondern sein, die zwar quantitativ die Erheblichkeitsschwelle überschreiten, aber nach ihrer Qualität völlig aus dem Rahmen der sonst in der näheren Umgebung anzutreffenden Bebauung herausfallen. Das ist namentlich dann anzunehmen, wenn eine singuläre Anlage in einem auffälligen Kontrast zur übrigen Bebauung steht. Eine solche erlangt die Stellung eines Unikats umso eher, je einheitlicher sich die nähere Umgebung im Übrigen erweist. Trotz der deutlich in Erscheinung getretenen Größe und des nicht zu übersehenden Gewichts in

der näheren Umgebung bestimmt eine solche Anlage deren Eigenart dann nicht, wenn sie sich wegen ihrer mehr oder weniger ausgeprägten und vom übrigen Charakter der Umgebung abweichenden Struktur gleichsam isoliert als Ausreißer darstellt.

34

So läge der Fall auch hier im Hinblick auf das Gebäude ... Anger 15, da sich das Gebäude im Hinblick auf seine signifikant abweichende Höhenentwicklung von der weiteren Wohnbebauung entlang der ...straße und des nördlichen ... Angers abhebt und insoweit einen Ausreißer hinsichtlich der Gebäudehöhe darstellt. Zwar können nach der vorgenannten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bauliche Anlagen von stark abweichendem Charakter ein solches Gewicht entwickeln, dass sie trotz ihrer herausstechenden Andersartigkeit in einer abweichend und verhältnismäßig einheitlich strukturierten Umgebung ihrerseits tonangebend wirken. Dies ist vorliegend aber nicht der Fall, da sich die Bebauung entlang der ...straße bis hin zu den Gebäuden ... Anger 17 und 16 als sehr homogen strukturierter Bereich darstellt und sich von der weiteren Bebauung entlang des ... Angers nach Süden hin deutlich in seiner Höhenentwicklung und Siedlungsstruktur, die insoweit maßgeblich gerade von der Bebauung entlang der ...straße geprägt wird, abgrenzt. Einen im Sinne des vorstehenden tonangebenden Charakter vermag das Gebäude ... Anger 15 nach Norden hin nicht zu entwickeln, da es sich aufgrund des aufweitenden Knicks des ... Angers nicht maßgeblich prägend oder gar dominierend über diesen hinaus zu erstrecken vermag, sondern seine siedlungsstrukturelle Prägung vom Süden her erfährt und maßgeblich auch nur nach Süden hin wirkt, auch wenn man noch keine Unterbrechung der näheren Umgebung an diesem Knick annimmt.

35

Anhaltspunkte dafür, dass die deutliche Rahmenüberschreitung des abgefragten Vorhabens hinsichtlich der Gebäudehöhe im Vergleich zu den Gebäuden entlang der ...straße einschließlich der Gebäude ... Anger 17 und 16 zulässig wäre, weil sie keine städtebaulichen Spannungen auslöst (vgl. BVerwG, U.v. 8.12.2016 aaO Rn 17), sind nicht ersichtlich. Vielmehr ist davon auszugehen, dass das Vorhaben aufgrund der bestehenden Vorbildwirkung im Gegenteil gerade zu städtebaulichen Spannungen führen würde.

36

3. Nicht zuzustimmen ist der Beklagten allerdings, wenn sie im Rahmen der Beantwortung der Frage 1.2 das nicht abgefragte Denkmalschutzrecht zum Prüfungsgegenstand und -maßstab erhebt.

37

Zwar ist gemäß Art. 59 Satz 1 Nr. 3 BayBO im Baugenehmigungsverfahren das Denkmalschutzrecht im Prüfungsumfang enthalten (Art. 6 Abs. 3 Satz 1 DSchG). Jedoch ist das Denkmalschutzrecht damit nicht bereits ohne weiteres auch Gegenstand im Vorbescheidsverfahren, in dem der Bauherr durch die von ihm gestellten „einzelnen Fragen des Bauvorhabens“ (Art. 71 Satz 1 BayBO) maßgeblich den Umfang der durchzuführenden baurechtlichen Zulässigkeitsprüfung bestimmt. Da die Klägerin hier die Frage der denkmalrechtlichen Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens im Hinblick auf die Lage des Vorhabens im Ensemble „Altstadt ...“ im Rahmen des Vorbescheids gerade nicht abgefragt hat, beschränkt sich der behördliche Prüfungsumfang auf die zur Beantwortung gestellten Fragen. Diesen kann die Behörde nicht von sich aus erweitern (vgl. zuletzt VG München, U.v. 11.4.2016 - M 8 K 15.1604 - juris Rn 50; BayVGH, B.v. 12.12.2013 - 2 ZB 12.1513 - juris Rn. 3 m.w.N.; BayVGH, B.v. 28.9.2010 - 2 CS 10.1760 - juris Rn. 20, 23 jeweils zum vereinfachten Genehmigungsverfahren; Decker in; Simon/Busse, BayBO, Stand August 2016, Art. 71 Rn. 35; a.A. BayVGH, U.v. 10.6.2008 - 2 BV 07.762 - juris Rn. 19). Eine Erweiterung des Prüfungsumfangs bei Erteilung des Vorbescheids ist nicht vorgesehen. Der Prüfungsumfang und die gestellten Fragen stehen insoweit nicht zur Disposition der Baugenehmigungsbehörde. Solches würde auch, je weiter man entsprechende Feststellungen in einem Vorbescheidsverfahren zuließe, schließlich zur Entwertung des Vorbescheidsverfahrens führen. Ließe man eine umfassende behördliche Prüfung entsprechend Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Hs. 2 BayBO im Ermessen der Bauaufsichtsbehörden auch im Rahmen der Erteilung eines Vorbescheids zu, wäre Sinn und Leistungsfähigkeit des Vorbescheidsverfahrens stark eingeschränkt. Art. 71 Satz 1 BayBO eröffnet dem Bauherrn gerade die Möglichkeit, (nur) einzelne Fragen des Bauvorhabens vorab klären zu können. Das Prüfprogramm der Beklagten bleibt damit strikt auf die im Vorbescheidsantrag von der Klägerin gestellten Fragen beschränkt. Dies hat die Beklagte verkannt.

38

Nachdem die Frage 1.2 allerdings bereits aus den vorgenannten bauplanungsrechtlichen Gründen zu verneinen war, wirkt sich die von der Beklagten zu Unrecht durchgeführte denkmalschutzrechtliche Prüfung nicht entscheidungserheblich zulasten der Klägerin aus.

39

4. Die Vorbescheidsfrage 1.3 ist indes positiv zu beantworten, da das Vorhaben, wie es in den Bauvorlagen dargestellt ist, sich hinsichtlich der Grundfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Daher war die Beklagte unter Aufhebung des negativen Vorbescheids vom 18. September 2015 zu verpflichten, den Vorbescheidsantrag insoweit positiv zu beantworten.

40

Das Vorhaben wirft die Frage der überbaubaren Grundstücksfläche entscheidungserheblich nur hinsichtlich des geplanten Tiefhofs mit Terrasse im Blockinneren auf, da es nur insoweit die bereits durch den Bestand überbaute südliche Gebäudegrenze überschreitet. Die hier nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu beurteilende maßgebliche Umgebungsbebauung weist insoweit keine faktische hintere Baugrenze auf. Vielmehr weist die hinsichtlich des Kriteriums der überbaubaren Grundstücksfläche vorliegend nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB maßstabbildende Umgebung in Gestalt der Rückgebäude auf den Grundstücken ...straße 6 und ... Anger 17 und 16 eine erhebliche Blockinnenbebauung jenseits der hinteren Gebäudeflucht der Gebäude entlang der ...straße auf. Besteht folglich keine faktische hintere Baugrenze innerhalb des hierzu maßgeblich zu betrachtenden Blockinneren, fügt sich das Vorhaben insoweit in die nähere Umgebung ein. Dies verkennt die Beklagte, wenn sie insoweit auf die Zulässigkeit von Geländemodellierungen und zudem auch auf die Bestimmungen der Baumschutzverordnung abstellt. Zutreffend weist die Klägerin hierzu darauf hin, dass - unabhängig von der bauplanungsrechtlichen Bewertung der rückwärtigen Bauteile allein mit Blick auf das abgefragte Kriterium der überbaubaren Grundstücksfläche - auch der Einwand der Beklagten, die Eigenart der näheren Umgebung spreche gegen eine Abgrabung, der Sache nach fehle. Dies deswegen, weil die geplante Geländehöhe im Hofbereich auf derselben Höhe liegt wie das Hofgelände des benachbarten Kommunalreferats ... 3 auf dem Grundstück FINr. ...

41

5. Nachdem sich das Vorhaben hinsichtlich seiner Höhenentwicklung nach dem Kriterium des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die nähere Umgebung einfügt, durfte die Beklagte zu Recht auch das Sachbescheidungsinteresse für die Beantwortung der gesamten bauordnungsrechtlichen Frage 2 zum Abstandsflächenrecht und der Inaussichtstellung von entsprechenden Abweichungen nach Art. 63 Abs. 1 BayBO verneinen. Dies gilt auch mit Blick darauf, dass die Beklagte mit vorliegendem Urteil zur positiven Beantwortung der Frage 1.3 hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche verpflichtet wurde. Denn auch für eine getrennte Beantwortung der einheitlich aufgeworfenen abstandsflächenrechtlichen Fragen unter Nummer 2 des Vorbescheidsantrags im Lichte verschiedener zulassungsfähiger (Nummer 1.3) oder nicht zulassungsfähiger (Nummer 1.2) bauplanungsrechtlicher Parameter fehlt derzeit das - im Lichte der Nummer 2 des Vorbescheidsantrags ebenfalls auch einheitlich zu beurteilende - entsprechende Sachbescheidungsinteresse. Es ist vielmehr Sache der Klägerin, in Reaktion auf das zur Vorbescheidsfrage 1.3 vorliegend zusprechende Urteil gegebenenfalls eine entsprechende Frage zur abstandsflächenrechtlichen Zulässigkeit der sonach bauplanungsrechtlich zulässigen Hofbebauung (mit Blick sowohl auf das südliche Nachbargrundstück FINr. ... als auch auf das Baugrundstück selbst und den sich dort wohl überdeckenden Abstandsflächen) zum Gegenstand eines neuen (Vorbescheids-)Verfahrens zu machen.

42

Der Klage war daher im tenorierten Umfang stattzugeben, im Übrigen war sie abzuweisen. Dies hat die Kostenentscheidung nach § 155 Abs. 1 Satz 1 VwGO zur Folge.

43

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. Zivilprozessordnung (ZPO).