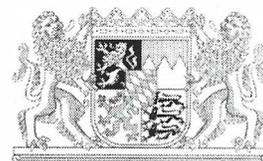


Regierung von Oberbayern



Regierung von Oberbayern · 80534 München

Dr. Arnd Rüter
Haydnstr. 5
85591 Vaterstetten

Bearbeitet von Christine Fröhlich	Telefon/Fax +49 (89) 2176-2202 +49 (89) 2176-402202	Zimmer 4322	E-Mail christine.froehlich@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Geschäftszeichen ROB-3-4160.33_EBE-20-58-6	München, 26.09.2024

Ihr Schreiben vom 15.09.2024 wegen Erteilung Vorbescheid für Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 2433/5 Gemarkung Parsdorf (Mozartstr. 2a in 85591 Vaterstetten)

Sehr geehrter Herr Dr. Rüter,

mit Schreiben vom 15.09.2024, bei uns eingegangen am 17.09.2024, beschweren Sie sich über die Erteilung des positiven Vorbescheides vom 30.08.2024 Az. V-0146/2024 für den Neubau eines Wohnhauses mit zwei Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr.2433/5 Gemarkung Parsdorf (Mozartstr. 2a).

Auf Ihr vorhergehendes Schreiben vom 09.09.2024 an die Gemeinde Vaterstetten, das wir in Kopie erhalten haben, hat Ihnen die Gemeinde mit Schreiben vom 17.09.2024 geantwortet.

Zu Ihrer Beschwerde können wir Ihnen Folgendes mitteilen:

Wie Ihnen die Gemeinde Vaterstetten bereits mitgeteilt hat, sieht der Gesetzgeber in Art. 71 Satz 4 Halbsatz 2 BayBO ausdrücklich vor, dass im Vorbescheidsverfahren von der Nachbarbeteiligung (Art. 66 BayBO) abgesehen werden kann, wenn der Bauherr dies beantragt. Die Vorbescheidsantragstellerinnen haben dies auf dem verbindlich in Bayern zu verwendenden Bauantragsformular vom 23.04.2024 ordnungsgemäß mittels „Ankreuzen“ des Passus „Absehen von der Nachbarbeteiligung bei Vorbescheidsantrag gem. Art. 71 Satz 4 Halbsatz 2 BayBO“ beantragt. Der Antrag auf Absehen von der Nachbarbeteiligung muss

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0
Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung.oberbayern.bayern.de



Zertifiziert seit 2009
audit: beruendfana.de

nicht begründet werden. Dass die Gemeinde Vaterstetten als zuständige untere Bauaufsichtsbehörde regelmäßig von der Nachbarbeteiligung insbesondere dann absieht, wenn der Fragenkatalog des Vorbescheids keine Entscheidung über eine Abweichung von nachbarschützenden Vorschriften erfordert, ist aufsichtlich nicht zu beanstanden.

Nach Art. 71 Satz 1 BayBO ist vor Einreichung des Bauantrags auf Antrag des Bauherrn zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen. Als feststellender Verwaltungsakt stellt der Vorbescheid im Rahmen der vom Bauherrn gestellten Fragen die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften fest, die Gegenstand der Prüfung sind. Er entfaltet insoweit während seiner Geltungsdauer Bindungswirkung für ein nachfolgendes Baugenehmigungsverfahren. Bei fehlender Nachbarbeteiligung im Vorbescheidsverfahren erstreckt sich diese allerdings nicht auf die Nachbarn.

Mit dem Vorbescheidsantrag vom 23.04.2024 sollte die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Wohnhauses mit zwei Stellplätzen abgefragt und auch geklärt werden, ob der Entfernung der im Plan gekennzeichneten Bäume Nr. 1 bis 5 sowie Nr. 12 grundsätzlich zugestimmt werden kann. Die Übereinstimmung des geplanten Vorhabens mit den (nachbarschützenden) Abstandsflächenvorschriften ist daher nicht Gegenstand der Prüfung im Vorbescheidsverfahren.

Die Auffassung der Gemeinde Vaterstetten, dass das geplante Vorhaben (nach Systemschnitt: Einfamilienhaus mit der Grundfläche 11,65 m x 8,25 m, E + I, Wandhöhe 6,00 m, Firsthöhe 7,34 m ab Gelände; 2 oberirdische Stellplätze auf der Nordseite des geplanten Wohnhauses) nach § 34 Abs. 1 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig ist, ist aufsichtlich nicht zu beanstanden.

Das Baugrundstück liegt im unbeplanten Innenbereich; einen Bebauungsplan gibt es hierfür nicht.

Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils 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. Das Merkmal des „Einfügens“ verlangt, dass das zu beurteilende Vorhaben zu dem aus seiner (maßgebenden) Umgebung ableitbaren Rahmen in bestimmter Beziehung steht. Das bedeutet: Ein Vorhaben, das sich – in jeder Hinsicht – innerhalb des Rahmens hält, der durch die in der Umgebung vorhandene Bebauung gezogen wird, fügt sich in der Regel in seine Umgebung ein. Welcher Bereich dabei als „nähere Umgebung“ anzusehen ist, hängt davon ab, inwieweit sich einerseits das geplante Vorhaben auf die benachbarte Bebauung und andererseits sich diese Bebauung auf das Baugrundstück prägend auswirken. Ein Vorhaben fügt sich dagegen nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es, bezogen auf die in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB genannten Kriterien, den aus der Umgebung ableitbaren Rahmen überschreitet und deshalb geeignet ist, bodenrechtlich beachtliche bewältigungsbedürftige Spannungen zu begründen oder zu erhöhen. Ein solcher Fall ist gegeben, wenn das Vorhaben die vorhandene Situation in bauplanungsrechtlich relevanter Weise verschlechtert, stört oder belastet. Stiftet es in diesem Sinne Unruhe, so lassen sich die Voraussetzungen für seine Zulassung nur unter Einsatz der Mittel der Bauleitplanung schaffen.

In die durch Wohnbebauung mitgeprägte Umgebung fügt sich das geplante Wohnbauvorhaben nach Art der baulichen Nutzung ein. Die Anzahl der geplanten Stellplätze entspricht dem durch die Wohnnutzung verursachten Bedarf (vgl. § 12 Abs. 2 BauNVO).

Sie bezweifeln das Einfügen des Vorhabens nach dem Maß der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Im Rahmen des § 34 BauGB sind die Einfügekriterien unabhängig voneinander zu prüfen (vgl. BVerwG, U. v. 6.11.1997 - 4 B 172/97, juris). Dies gilt auch für das Maß der baulichen Nutzung und die zulässige Bebauungstiefe. Eine Differenzierung im Rahmen der Prüfung des Einfügens nach dem Maß der baulichen Nutzung danach, ob es sich bei den prägenden Gebäuden um Vorder- oder Rückgebäude bzw. um solche in erster oder zweiter Reihe innerhalb einer vorgegebenen Bebauungstiefe handelt, verbietet sich daher regelmäßig (vgl. VG München, U. v. 2.8.2010 - M 8 K 09.2872, BeckRS 2010, 36127).

Ein 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 nach den außen wahrnehmbar in Erscheinung tretenden Maßbestimmungsfaktoren wie Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bebauung auch nach dem Verhältnis zur Freifläche, vergleichbar sind. Die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung sind in ihren Maßen zueinander in Beziehung zu setzen, wobei der aus der vorhandenen Bebauung zu entnehmende Maßstab notwendig grob und ungenau ist. Die Übereinstimmung von Vorhaben und Referenzobjekten in nur in einem Maßfaktor genügt dabei nicht, weil sie dazu führen könnte, dass durch eine Kombination von Bestimmungsgrößen, die einzelnen Gebäuden in der näheren Umgebung jeweils separat entnommen werden, Baulichkeiten entstehen, die in ihrer Dimension kein Vorbild in der näheren Umgebung haben (vgl. u.a. BVerwG, U. v. 8.12.2016 - 4 C 7.15, BeckRS 2016, 113766; BVerwG, B. v. 25.7.2018 - 4 B 35.18, BeckRS 2018, 18357). Da Gebäude ihre Umgebung nicht durch einzelne Maßbestimmungsfaktoren im Sinne des § 16 Abs. 2 BauNVO prägen, sondern ihre optische maßstabbildende Wirkung durch ihr gesamtes Erscheinungsbild erzielen, haben relative Maßstäbe wie Grundflächen- und Geschossflächenzahl für die Frage des Einfügens regelmäßig gar keine oder nur allenfalls eine untergeordnete Bedeutung, weil sie in der Örtlichkeit häufig nur schwer ablesbar sind, vielmehr errechnet werden müssen. Im Grundsatz können sie nur bei etwa gleich großen Grundstücken ähnlichen Zuschnitts in der Umgebung und auch dann nur allenfalls unterstützend herangezogen werden (vgl. u.a. BVerwG, B. v. 03.04.2014 - 4 B 12.14, juris; BVerwG, U. v. 23.03.1994 - 4 C 18/92, juris).

Vor dem Hintergrund dieser Rechtsprechung, die auf eine konkrete, am tatsächlich Vorhandenen ausgerichtete Betrachtung abstellt, gibt Ihre GRZ/GFZ -Vergleichsberechnung für die Beurteilung des Einfügens wenig bzw. nichts her, da sich die Baugrundstücke innerhalb des Gevierts Haydn-/Mozart-/Beethoven-/Zugspitzstraße, das für die Bestimmung des Umgebungsrahmens heranzuziehen ist, hinsichtlich der Grundstücksgrößen deutlich unterscheiden. Festzustellen ist vielmehr, dass das geplante Wohnhaus das aus dem Umgebungsrahmen ableitbare Maß der baulichen Nutzung einhält. Auch das bestehende Mehrfamilienwohnhaus auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 2455/5 Gemarkung Parsdorf prägt als Referenzobjekt den Umgebungsrahmen mit.

Das Einfügenskriterium der „Grundstücksfläche, die überbaut werden soll“ nimmt die konkrete Größe der Grundfläche des in Frage stehenden Vorhabens und seine räumliche Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung, also den Standort des Vorhabens, in Bezug. 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. Zur näheren Konkretisierung der „überbaubaren Grundstücksfläche“ kann auf die Begriffsbestimmungen hierzu in § 23 BauNVO zurückgegriffen werden. Danach kann die überbaubare Grundstücksfläche durch Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. Besteht im unbeplanten Innenbereich eine faktische Bebauungstiefe darf diese grundsätzlich nicht durch Gebäude oder Gebäudeteile überschritten werden (vgl. 23 Abs. 4 Satz 1 BauNVO). Nach § 23 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist die Bebauungstiefe von der tatsächlichen Straßengrenze aus zu ermitteln. Eine Bindung an die Grundstücksgrenzen des Baugrundstücks besteht dabei nicht. Tatsächliche Straßengrenze ist die Grenze der als Erschließungsanlage gewählten öffentlichen Straße (BVerwG, B. v. 12.8.2019 - 4 B 1/19, juris). Den nach § 34 Abs. 1 BauGB maßgeblichen „Rahmen“ bilden in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche nur die in der näheren Umgebung vorhandenen Hauptgebäude, weil das Bauplanungsrecht in § 23 Abs. 5 BauNVO für die räumliche Lage von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von (sonstigen) in den Abstandsflächen nach Landesrecht zulässigen baulichen Anlagen gewisse Erleichterungen vorsieht (BayVGh, B. v. 19.10.2020 - 15 ZB 20.280, BeckRS 2020, 28961).

Sie machen geltend, dass das geplante Vorhaben die Fluchtlinie überschreitet, die durch die südliche Außenwand des Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 2433/60 Gemarkung Parsdorf gebildet wird. Diese Fluchtlinie kennzeichne die zulässige Bebauungstiefe in der Umgebungsbebauung. Das ist jedoch nicht der Fall.

Eine faktische Baugrenze bzw. eine Bebauungstiefe im unbeplanten Innenbereich, die in ihrer Rechtswirkung einer hinteren Baugrenze gleich steht, führt zu einer dahinter liegenden, nicht überbaubaren Grundstücksfläche und stellt eine Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG) dar. Für die Annahme einer faktischen Bebauungstiefe muss aus der Lage der in der vorhandenen Umgebungsbebauung befindlichen Hauptgebäude eine erkennbar und formulierbare Regel ableitbar sein. Hierzu bedarf es unter Berücksichtigung grundrechtlicher Wertungen aus Art. 14 Abs. 1 GG nach der Rechtsprechung hinreichender Anhaltspunkte für eine städtebaulich verfestigte Situation, d.h. die tatsächlich vorhandene Bebauung darf insbesondere kein bloßes Zufallsprodukt ohne eigenen städtebaulichen Aussagewert sein (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, U. v. 13.03.2013 - OVG 10 B 4.12 - BeckRS 2013, 50829; BayVGh, B. v. 3.3.2016 - 15 ZB 14.1452; Beck RS 2016, 44346). Eine solche städtebaulich verfestigte Situation ist hier nicht erkennbar. Dem rückwärtigen Gebäude Mozartstr. 6 kann zwar eine prägende Wirkung auf die Umgebungsbebauung nicht abgesprochen werden, eine regelhafte faktische an der bestehenden Hinterliegerbebauung zu orientierende Bebauungstiefe für die Grundstücke entlang der Mozartstraße ist jedoch daraus nicht ableitbar, weil kein weiteres Hinterliegerpendant in der Umgebung vorhanden ist. Bei einer unterschiedlichen Bebauung ohne eine gemeinsame hintere Gebäudeflucht kann von einer faktischen hinteren Baugrenze bzw. Bebauungstiefe nicht gesprochen werden. Das Fehlen faktischer hinterer Baugrenzen bzw. einer Bebauungstiefe in der Umgebung hat hier zur Folge, dass auch in den rückwärtigen Bereich bis zur Grundstücksgrenze (bei Beachtung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen) hineingebaut werden darf. Das geplante Vorhaben fügt sich daher mit seiner Grundfläche nach seiner räumlichen Lage in die nähere Umgebung ein. Für eine Verletzung des nachbarschützenden Gebots der Rücksichtnahme, das im Tatbestandsmerkmal des „Ein-

fügens“ enthalten ist, fehlt es an Anhaltspunkten. Da die Umgebungsbebauung durch das rückwärtige Wohnhaus auf dem Nachbargrundstück mitgeprägt wird, können die Nachbarn nicht mehr einen von Hauptgebäuden frei zu haltenden Gartenruhezonenbereich beanspruchen.

Das Vorhaben wahrt auch den Rahmen, den die Umgebungsbebauung hinsichtlich des Verhältnisses bebaute Fläche/Freifläche vorgibt.

Da der Rahmen eingehalten wird, fügt sich das Vorhaben im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB ein. Auf die Frage, ob durch das Vorhaben bodenrechtlich beachtliche, ausgleichsbedürftige Spannungen entstehen oder bereits vorhandene Spannungen dieser Art erhöht werden, kommt es bei Einhaltung des Rahmens nicht an. Dass dem Vorhaben Vorbildwirkung für eine weitere rückwärtige Bebauung auf den Nachbargrundstücken zukommen könnte, müssen die Nachbarn hinnehmen, wenn - wie hier - bereits in der Vergangenheit eine Hinterliegerbebauung zugelassen wurde.

Die Bäume gem. PlanNr. 1, 3, 5 (nicht dagegen Nr. 2, 4, 12) auf dem Baugrundstück unterliegen dem Baumschutz nach der gemeindlichen Baumschutzverordnung und sind nach dem Vorbescheid grundsätzlich zu erhalten und vor Beschädigung zu schützen. Für eine weitere Beurteilung der Erhaltungsmöglichkeiten und der Ermittlung von Baumschutzmaßnahmen dieses Baumbestandes muss nach der Vorbescheidsbegründung in dem Bereich der Baugrube ein Wurzelversuchsgraben auf der Grundlage eines Gutachtens eines staatlich vereidigten Baumsachverständigen angelegt werden. Die notwendigen Baumschutzmaßnahme werden ausweislich der Vorbescheidsbegründung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens festgesetzt werden.

Die Gemeinde Vaterstetten hat sich vorbehalten, gegen Ihre ungebührlichen Vorwürfe auf Seite 9 Ihres Schreibens ggf. vorzugehen.

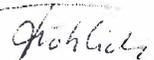
Familie Schuhbauer hat sich ausdrücklich von Ihrem Schreiben distanziert.

Die Gemeinde Vaterstetten hat Ihnen eine Kopie des Vorbescheides zukommen lassen. Es bleibt Ihnen unbenommen, dagegen den Klageweg zu beschreiten.

Akteneinsichtsbegehren sind an die Gemeinde Vaterstetten, die als untere Bauaufsichtsbehörde die Bauakte führt, zu richten.

Die Gemeinde Vaterstetten erhält eine Kopie dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen


Christine Fröhlich
Regierungsdirektorin