

IM Vorbescheid AN 3 K 17.02090

VG Ansbach, Urteil v. 08.08.2018 – AN 3 K 17.02090

Normenketten:

BayBO Art. 71

BayVwVfG Art. 37 Abs. 1

BauGB § 34

BauNVO § 15

Leitsätze:

1. Ein Vorbescheid ist in objektiv-rechtlicher Hinsicht hinreichend bestimmt, wenn die getroffene Regelung für jeden Beteiligten - gegebenenfalls nach objektivierender Auslegung – eindeutig zu erkennen und deshalb keiner unterschiedlichen Bewertung zugänglich ist. Was Gegenstand des Vorbescheides sein soll, bestimmt der Bauherr durch seinen Antrag. (Rn. 68) (redaktioneller Leitsatz)
2. In nachbarrechtlichen Streitigkeiten ist die Bestimmtheit des Vorbescheides nur daraufhin zu prüfen, ob es dem Nachbarn möglich ist, festzustellen, ob und in welchem Umfang er durch das Vorhaben in seinen drittschützenden Rechten betroffen wird. (Rn. 68) (redaktioneller Leitsatz)
3. Wenn der Bauvorbescheid und die genehmigten Bauvorlagen hinsichtlich nachbarrechtsrelevanter Baumaßnahmen so unbestimmt sind, dass bei der Ausführung des Bauvorhabens eine Verletzung von Nachbarrechten nicht auszuschließen ist, so ist der Bauvorbescheid als nachbarrechtswidrig aufzuheben. (Rn. 68) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Vorbescheid, Bestimmtheit, Prüfungsmaßstab, unvollständige Bauunterlagen, Nachbarklage, Gebot der Rücksichtnahme, Bindungswirkung, Gebietserhaltungsanspruch, Gefängnishofeffekt

Fundstelle:

BeckRS 2018, 19109

?

Tenor

1. Der Bescheid der Stadt ... vom 15. August 2017 wird aufgehoben.
2. Die Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens. Das Urteil ist insoweit vorläufig vollstreckbar.
3. Die Kostenschuldnerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe der festgesetzten Kosten abwenden, wenn nicht der Kostengläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Der Kläger begehrt mit vorliegender Klage die Aufhebung des Vorbescheids der Beigeladenen.

2

Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks FINr. ..., Gemarkung ..., das mit einem unter Denkmalschutz stehenden Wohnhaus bebaut ist. Das geplante Vorhaben befindet sich südlich bzw. südwestlich des Klägergrundstücks. Beide sind durch die ...straße getrennt. Die Vorhabengrundstücke waren mit insgesamt neun zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut, von denen für das neue Vorhaben sieben bereits abgerissen wurden.

3

Mit Antrag vom 24. Mai 2017 beantragte die Beigeladene die Erteilung eines Vorbescheids zum Neubau von ca. 90 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit mit Tiefgarage (ca. 45 Stellplätze) auf den Grundstücken FINr. ..., ..., ..., ..., ... und ..., Gemarkung ..., welche im Geltungsbereich des rechtswirksamen Baulinienplans Nr. ... und ..., ... Deckblatt der Beklagten liegen.

4

Es wurden folgende Fragen gestellt:

1. Passt sich das Projekt in die umgebende Bebauung ein?
2. Ist die Anzahl der (Voll-)geschosse in der vorgelegten Form genehmigungsfähig?
3. Kann die Tiefgarage wie dargestellt von der ...Straße aus erschlossen werden?

5

Mit Bescheid vom 15. August 2017, der im Amtsblatt Nr. ... vom 7. September 2017 öffentlich bekannt gemacht wurde, wurde der beantragte Vorbescheid hinsichtlich folgender Fragen positiv verbeschieden:

1. Das Vorhaben fügt sich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in die nähere Umgebung ein.
2. Die jeweilige Anzahl der Vollgeschosse ist bauplanungsrechtlich zulässig.
3. Die Tiefgarage kann, wie dargestellt, von der ... Straße aus erschlossen werden.
4. Die erforderliche Befreiung für die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen nach Osten mit einer Tiefe bis 22,5 m und einer Breite von 12,5 m durch den Baukörper des Hauses ... wird erteilt.
5. Alle übrigen einschlägigen öffentliche-rechtlichen Vorschriften wurden nicht geprüft.

6

Zur Begründung wird im Wesentlichen ausgeführt, das Vorhaben liege im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans in einem faktischen allgemeinen Wohngebiet, weshalb sich die Zulässigkeit nach §§ 30 Abs. 3 i.V.m. 34 BauGB beurteile. Es widerspreche insoweit den Festsetzungen des Bebauungsplans, als der geplante Baukörper des Hauses * die rückwärtigen Baugrenzen nach Osten mit einer Tiefe von ca. 22,5 m und einer Breite von 12,5 m überschreite.

7

Die Befreiungen von den Festsetzungen könnten gemäß § 31 Abs. 2 BauGB unter Abwägung der unterschiedlichen Interessen zugelassen werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt seien, die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sei. Nachbarliche Interessen seien durch die Befreiungen nicht beeinträchtigt. Die rückwärtigen Baugrenzen würden im betroffenen Gebiet bereits im vorhandenen

Bestand durch mehrere Nebengebäude überschritten, das Bestandsgebäude ...Str. * befinde sich vollständig außerhalb des bebaubaren Bereiches.

8

Im Übrigen füge sich das Vorhaben nach § 34 BauGB einschließlich der jeweiligen Anzahl der Vollgeschosse der einzelnen Baukörper in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Der Nähe des auf der Nordseite der ...straße befindlichen Baudenkmals ...Str. ..., FINr. ... (Kläger) werde durch die teilweise Reduzierung der Geschossanzahl des gegenüberliegenden Hauses * auf vier Vollgeschosse Rechnung getragen.

9

Im Hinweis zur Anbindung der Tiefgarage wurde ausgeführt, dass diese aufgrund von Einschränkungen der Leistungsfähigkeit der Hauptverkehrsstraße nicht unproblematisch sei und einer vertiefenden Prüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bedürfe.

10

Mit Schriftsatz seines Bevollmächtigten vom 6. Oktober 2017 ließ der Kläger Klage erheben.

11

Zur Begründung wird im Wesentlichen vorgetragen, das Vorhaben verstoße in mehrfacher Hinsicht gegen drittschützende Normen.

12

Der Vorbescheid gehe von einem falschen Beurteilungsmaßstab aus. Er treffe eine verbindliche Aussage zum Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung im Rahmen des § 34 Abs. 1 BauGB. Indessen gehe der Vorbescheid in seiner Begründung korrekt davon aus, dass das vorliegende in Rede stehende Vorhaben neben dem bestehenden Baulinienplan als faktisches allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO zu qualifizieren sei. Die Beurteilung eines Vorhabens nach der Art der baulichen Nutzung sei per se drittschützend, ob nun über das Einfügebote in Verbindung mit dem Gebot der Rücksichtnahme oder dem Gebietserhaltungsanspruch. In der Folge könne sich der Kläger auf den fehlerhaften Maßstab berufen.

13

Der Bescheid verstoße gegen den Bestimmtheitsgrundsatz, da ihm nicht das Verhältnis der Gewichtung von Wohnbebauung und Gewerbe innerhalb des Vorhabens zu entnehmen sei. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit lasse sich anhand der vorgelegten Unterlagen nicht nachvollziehen. Es sei nicht gesichert, dass die gewerbliche Einheit nicht das im allgemeinen Wohngebiet erlaubte Maß überschreite. Weiterhin sei nicht erkennbar, ob die geplante Gewerbeeinheit einen Laden oder einen nicht störenden Handwerksbetrieb im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO darstelle. In der Folge könne nicht das damit zusammenhängende Tatbestandsmerkmal des „Dienens“ für das Gebiet geprüft werden. Schließlich sei auch der Immissionsschutz zu prüfen. Durch die Gewerbeeinheit sei mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen, eine entsprechende Betriebsbeschreibung sei dem Bescheid nicht zu entnehmen, insbesondere auch hinsichtlich der Stellplatzanzahl.

14

Der Vorbescheid verstoße auch mehrfach gegen den Gebietserhaltungsanspruch des Klägers.

15

Zum einen sei der Gebietserhaltungsanspruch des Klägers durch die Einführung gebietsfremder gewerblicher Nutzung verletzt. Art und Umfang des Gewerbes ließen sich den Plänen nicht entnehmen, auch sei nicht klar, ob sich die 45 Stellplätze alleine auf die Gewerbeeinheiten oder auch auf die Wohneinheiten beziehen würden. Rein rechnerisch würden die Stellplätze nach Ziff. 3.1 der GaStellV gerade einmal die Hälfte der Wohnungen abdecken. Dies spreche eher dafür, dass mit dem vorliegenden Vorhaben urbane Züge angestrebt würden, nämlich die enge Verbindung umfangreicher gewerblicher Flächen mit Wohnraum innerhalb einheitlicher Gebäudestrukturen.

16

Insgesamt sei daher davon auszugehen, dass die Gewerbeeinheiten mindestens 700 bis 800 m² in Anspruch nehmen würden. Dafür spreche auch die Aufteilung der Wohnungen nach den Unterlagen. Für Haus * seien pro Etage acht bis neun Wohneinheiten vorgesehen, den Plänen seien 33 Wohneinheiten für Haus * zu entnehmen. Bei einem Volumen von fünf Etagen sei deshalb davon auszugehen, dass sich die Gewerbeeinheit mindestens über eine gesamte Etage erstrecke. Gewerbeeinheiten in entsprechender Größe seien regelmäßig in Misch- und Kerngebieten oder urbanen Gebieten zulässig.

17

Der Gebietserhaltungsanspruch sei mit Blick auf die Art der baulichen Nutzung auch wegen gravierender optischer Veränderungen des Gesamtgebiets sowie mit Blick auf die starke Konzentration von Wohnungen verletzt.

18

Verschärft werde die Situation darüber hinaus durch den Ensembleschutz der ...-Siedlung. Deren Denkmalschutz – im Übrigen auch der des Klägers – basiere auf der Außendarstellung des Gesamtgebietes im Rahmen eines denkmalschutzrechtlichen Umgebungsschutzes. Die mächtigen, klotzartigen Bauten der Neuplanung würden den Gesamtcharakter des Gebietes unterminieren.

19

Letztlich stelle sich das Vorhaben aufgrund der Unterschreitung der Abstandsflächen zum klägerischen Grundstück als rücksichtslos dar. Das Rücksichtnahmegebot innerhalb des § 34 BauGB könne auch dann verletzt sein, wenn die Abstandsflächen eingehalten seien. Durch einen Erst-Recht-Schluss gelte demnach, dass das Rücksichtnahmegebot regelmäßig verletzt sei, wenn die Abstandsflächen nicht eingehalten seien.

20

Das sei vorliegend der Fall, denn die Abstandsflächen des Hauses * würden mit den Abstandsflächen des Klägers zusammenfallen und die Mitte der ...straße überschreiten. Das Haus * müsste eine Abstandsfläche von 12,5 m gen Norden einhalten. Bei einem Gesamtabstand von 15,5 m des Hauses *

vom klägerischen Anwesen sei davon auszugehen, dass die Abstandsflächen deutlich verletzt seien. Im Übrigen könne sich der Kläger auch auf Abstandsflächenunterschreitungen des südlichen Nachbarn berufen.

21

Schließlich sei durch das Vorhaben eine erhöhte Einsichtmöglichkeit in das klägerische Anwesen gegeben, darüber würden auch die Bepflanzungen nicht hinweghelfen, denn es bedürfe mehrerer Jahrzehnte, bis die Bäume die entsprechende Höhe erreichten.

22

Schlussendlich leide der Bescheid an einem Begründungsmangel, da er hinsichtlich der Erschließungsstraße keine Begründung enthalte.

23

In der Gesamtschau bedürfe es einer Bauleitplanung seitens der Beklagten, um das Vorhaben zu realisieren.

24

Es wird beantragt,

Der Vorbescheid der Beklagten vom 15. August 2017, Az.: ...wird aufgehoben.

25

Die Beklagte beantragt,

Die Klage wird abgewiesen.

26

Mit Schriftsatz vom 12. Februar 2018 führte die Beklagte im Wesentlichen aus, der Vorbescheid verletze den Kläger nicht in seinen drittschützenden Rechten.

27

Unter Zugrundelegung der Umgebungsbebauung- und -nutzung liege das Vorhaben innerhalb eines faktischen allgemeinen Wohngebietes, § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO, da die Gebäude in der näheren Umgebung primär Wohnnutzung aufweisen würden und sich in der ... Straße ..., ... und ... ein Büro, ein Hotel mit Gastronomie und ein Ladenlokal (Bäckerei und Konditorei) mit Wohnung befänden.

28

In Bezug auf den vorgebrachten falschen Maßstab wurde erwähnt, dass der Bescheid eine Einheit darstelle, ein falscher Maßstab sei gerade nicht angewendet worden.

29

Auch ein Verstoß gegen den Bestimmtheitsgrundsatz sei nicht erfolgt. Gegenstand der gestellten Fragen im Vorbescheid seien die in der Antragstellung des Bauwerbers gemachten Angaben zum Inhalt des Vorhabens. Vorliegend sei ein Bauvorhaben eingereicht worden, das den Neubau von 90 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit sowie einer Tiefgarage zum Gegenstand gehabt habe. Aus diesen Angaben sei zweifelsfrei das Verhältnis von geplanter Wohn- und Gewerbenutzung bezüglich des streitgegenständlichen Bauvorhabens zu entnehmen, auch dann, wenn Art und Größe der

vorgesehenen gewerblichen Nutzungseinheit beim Planungsstand des Vorbescheidantrags noch nicht näher konkretisiert worden seien. Es sei offenkundig, dass eine einzelne Gewerbeeinheit im Verhältnis zur Zahl der Wohneinheiten keine beherrschende, dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes widersprechende Wirkung erlangen könne.

30

Über die konkrete Art der Gewerbenutzung sei im Vorbescheid nicht zu entscheiden gewesen, da diese Fragestellung nicht Inhalt des Antrags gewesen sei.

31

Es liege auch kein Verstoß gegen den Gebietserhaltungsanspruch vor. Zwar ergebe sich aus der Art der Nutzung auch in einem faktischen Baugebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB ein Gebietserhaltungsanspruch. Diesen könne der Kläger aber schon deshalb nicht geltend machen, da sein Grundstück in einem anderen Baugebiet liege als das geplante Vorhaben.

32

Die Vorhabengrundstücke lägen im nördlichen Teil des Baugebietes, dessen Grenzen durch die ...straße im Norden, die ...Straße im Osten, die ...straße im Süden und die ...Straße im Westen bestimmt würden und dessen Bebauung für die zur Beurteilung des Einfügens heranzuziehende nähere Umgebung maßstabsbildend seien. Die ...straße bilde hier eine städtebauliche Grenzlinie, da die Bebauung der nördlich davon liegenden sog. ...Siedlung mit zahlreichen Baudenkmalern ein völlig eigenständiges städtebauliches Ensemble darstelle, welches auch in der Entstehung einer anderen Epoche zuzuordnen sei. In diesem in sich geschlossenen Gebiet liege das Grundstück des Klägers. Das Gebiet des Vorhabens liege dagegen in einem Gebiet, das durch mehrere große Wohnanlagen mit vier- bzw. sechs Vollgeschossen geprägt sei.

33

Im Übrigen sei der Anspruch auch inhaltlich nicht begründet.

34

Entgegen der klägerischen Auffassung werde keine gebietsfremde gewerbliche Nutzung zugelassen. Der Kläger stelle Mutmaßungen an, die durch nichts gerechtfertigt seien. Hinsichtlich der Bewertung der Tiefgarage unterliege der Kläger einem Verständnisirrtum. Die Tiefgarage sei nicht ausschließlich der einzelnen Gewerbeeinheit zuzuordnen; vielmehr diene sie dem Stellplatznachweis des Gesamtvorhabens, also auch den Wohneinheiten. Hier verkenne der Kläger auch, dass nicht die GaStellV anwendbar sei, sondern die Stellplatzsatzung der Stadt ... Der Bauherr beabsichtige die Errichtung von geförderten Mietwohnungen, für die nach Anlage 1 Ziffer 1.10 zur Stellplatzsatzung der Beklagten eine Richtzahl von 0,5 je Wohneinheit anzuwenden sei. Allein diese Kalkulation mache deutlich, dass die vom Kläger befürchtete Prägung des Vorhabens durch eine großflächige gewerbliche Nutzung nicht zu befürchten sei und auch vom angefochtenen Vorbescheid nicht zugelassen werde.

35

Das Vorbringen des Klägers, eine massive Erhöhung der Wohneinheiten werde zu einem Verlust des Gebietscharakters führen, greife nicht.

36

Die vom Kläger vorgetragene möglichen Parkplatzprobleme seien spekulativ und würden außer Acht lassen, dass für das Vorhaben zum einen eine Tiefgarage mit 45 Stellplätzen errichtet werde und zum anderen aufgrund der besonderen Verhältnisse im geförderten Wohnungsbau von einem geringeren Stellplatzbedarf auszugehen sei.

37

Ebenso wenig sei eine die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit berührende immissionsschutzrechtliche Fragestellung durch den mit dem Vorhaben verbundenen Ziel- und Quellverkehr erkennbar. Nach der im Vorbescheid zu stellenden Frage sei eine Zufahrt zur Tiefgarage von der ...Straße aus vorgesehen. Die geplante Tiefgaragenschließung liege damit an einer vom klägerischen Anwesen abgewandten Seite des Bauvorhabens an einer Hauptverkehrsstraße. Da es sich gleichzeitig um eine Einfallstraße mit überörtlicher Verkehrsbedeutung handele, sei davon auszugehen, dass der durch das Bauvorhaben generierte Zu- und Abfahrtsverkehr in Relation zum Gesamtverkehrsaufkommen eine in keiner Weise beachtliche Größenordnung erreiche.

38

Soweit der Kläger zusätzlich argumentiere, sein Anwesen befinde sich innerhalb eines Denkmalensembles im Sinne des Art. 1 Abs. 3 BayDSchG, sei dies unzutreffend. Richtig sei allerdings, dass es sich bei dem klägerischen Gebäude um ein Baudenkmal (Denkmalliste D-5-62-000-7) handele. Auf die Denkmalnähe nehme das Vorhaben jedoch durch einen teilweisen Rücksprung in der Geschossigkeit von 5 auf 4 Vollgeschosse bei dem zum klägerischen Anwesen unmittelbar gegenüberliegenden Haus ...Rücksicht.

39

Fragen des Denkmalschutzes seien kein Teil der zu prüfenden bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit, sondern würden einen eigenständigen Prüfungstatbestand darstellen, der gemäß Art. 6 Abs. 3 Satz 1 BayDSchG im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens abgearbeitet wäre. Im Zuge des Antrags auf Vorbescheid sei keine Frage hinsichtlich der denkmalrechtlichen Erlaubnisfähigkeit zu klären gewesen, sodass der streitgegenständliche vorbezeichnete Bescheid hierzu auch keine Regelung treffe, die den Kläger in seinen Rechten verletzen könne.

40

Das streitgegenständliche Vorhaben stelle keinen Sonderbau dar, sodass dessen Genehmigungsfähigkeit im vereinfachten Verfahren nach Art. 59 BayBO zu prüfen gewesen sei. Vom gesetzlichen Prüfprogramm sei die Frage der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenbestimmungen nicht umfasst. Eine Prüfung der Abstandsflächen sei daher im Vorbescheidverfahren unzulässig, soweit hier nicht über eine eventuell beantragte Abweichung zu entscheiden gewesen sei. Eine solche Fragestellung sei jedoch nicht Gegenstand des Vorbescheidantrags gewesen. Aus den vorgelegten

Bauvorlagen würden sich bei summarischer Betrachtung jedoch auch keine Anhaltspunkte für eine sich eventuell abzeichnende Abstandsflächenproblematik ergeben, sodass von einer Einhaltung der jeweiligen erforderlichen Abstandsflächentiefe, insbesondere gegenüber dem klägerischen Grundstück, ausgegangen werden könne. Abstandsflächenrechtliche Fragen des Bauvorhabens seien nach der zum 1. Dezember 2017 Kraft getreten Abstandsflächensatzung der Stadt ... ohnedies neu zu beurteilen und nicht mehr an dem zum Zeitpunkt des Vorbescheiderlasses geltenden Bestandes zu messen.

41

Damit sei der vom Kläger angestellte Rückschluss einer Verletzung des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebot wegen angeblich abstandsflächenrechtlichen Verstöße unbegründet.

42

Ein sich aus Art. 31 Abs. 1 BayVwVfG ergebende Begründungsmangel liege auch nicht vor. Auf den Vorbescheid sei gemäß Art. 71 Satz 4 BayBO der Art. 68 Abs. 2 Satz 2 BayBO entsprechend anwendbar. Demnach sei der Bescheid nur insoweit zu begründen, als ohne Zustimmung des Nachbarn von nachbarschützende Vorschriften abgewichen werde oder der Nachbar gegen das Bauvorhaben schriftlich Einwendungen erhoben habe. Beides treffe vorliegend nicht zu. Über die sich aus der BayBO ergebende Begriffe hinaus bedürfe es daher gemäß Art. 39 Abs. 2 Nr. 4 BayVwVfG hier keiner weiteren Begründung.

43

Letztlich bestehe auch nicht das Erfordernis einer Bauleitplanung wie vom Kläger vorgebracht.

44

Das Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB gelte nur gegenüber der Allgemeinheit, nicht gegenüber einem Einzelnen. Ein Dritter habe keinen Anspruch auf Bauleitplanung, vgl. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB. Im Übrigen lägen auch die Voraussetzungen hierfür nicht vor. Es lägen keine Anhaltspunkte vor, die darauf hindeuteten, dass durch das Vorhaben städtebauliche Missstände in einem Ausmaß hervorgerufen würden, die im Lichte der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts eine strikte Planungspflicht auslösen. Der Hinweis des Klägers auf ein höheres Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke gegenüber den bisherigen in aufgelockerter Bauweise vorhandenen Gebäude führe jedoch nicht zu einer Planungspflicht der Beklagten.

45

Mit weiterem Schriftsatz vom 17. April 2018 führte der Kläger aus, die Beklagte treffe in ihrem Bescheid eine rechtsverbindliche Erklärung zum Einfügen des Vorhabens im Sinne des § 34 Absatz 1 Satz 1 BauGB, lege dem aber ein faktisches Wohngebiet im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB zu Grunde. Der Einwand der Beklagten, es handele sich um einen einheitlichen Bescheid, sei in diesem Zusammenhang nicht nachvollziehbar. Gerade die Einheitlichkeit des Bescheids verlange eine in sich schlüssige und einheitliche Beurteilung. Die Inkonsequenz bei der Anwendung des verschiedenen Prüfungsmaßstabs des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sei auch nicht ohne Rechtsfolge. So müsse der Drittbetroffenen dem Bescheid etwa entnehmen können, ob er

sich bei der Beurteilung des Sachverhalts auf die Anwendung des Rücksichtnahmegebots verweisen lassen müsse oder ob er den Gebietserhaltungsanspruch geltend machen könne.

46

Hinsichtlich des Bestimmtheitsgrundsatzes sei auszuführen, dass sich das Verhältnis zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung innerhalb eines faktischen Wohngebiets durch die Beurteilung des Ladenbegriffs präge. Von Bedeutung sei dabei insbesondere die Abgrenzung von Läden für die unmittelbare Nahversorgung zu großflächigen Einzelhandelsgewerben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Die Rechtsprechung gehe davon aus, dass Einzelhandelsbetriebe dann als großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO anzusehen seien, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschritten.

47

Ausweislich der Pläne der Behördenakte ließen sich im Haus * 33 Wohneinheiten auf drei bis dreieinhalb Etagen unterbringen. Bei einer Grundfläche des Gebäudes von circa 700 m² stehe es nicht außerhalb jeder Wahrscheinlichkeit, dass die Schwelle von 800 m² überschritten werde.

48

Weiterhin sei die Lage der Gewerbeeinheit zu berücksichtigen. Das in Rede stehende Gebiet grenze an die ... Straße, dabei handele es sich um eine der Hauptverkehrsadern der Stadt ... mit einem geschätzten Verkehrsaufkommen von bis zu 14.000 Fahrzeugen täglich. Die Straße diene unmittelbar der Verbindung des Stadtzentrums von ... mit dessen äußeren Randbezirken. Ein Einzelhandelsgewerbe sei regelmäßig von deutlich sichtbaren Reklamemaßnahmen geprägt, weshalb in der Folge damit rechnen zu sei, dass die Aufmerksamkeit eines Großteils des Verkehrs auf das Bauquartier gelenkt werde. Dies führe zwangsläufig zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Plangebiet, was den gesetzlichen Vorgaben des § 4 BauNVO entsprechend vermieden werden solle. Zwischenzeitlich habe der Vorhabenträger dem Kläger aktualisierte Pläne zukommen lassen, welche für das nachfolgende Genehmigungsverfahren die Zufahrt zur Tiefgarage in der ...straße auswiesen.

49

Entgegen der Auffassung der Beklagten liege das Grundstück des Klägers im selben Plangebiet wie das streitgegenständliche Vorhaben. Der zu betrachtende Umriss sei deutlich größer als das Quartier zwischen ...straße und ...Straße. Das Vorhaben beurteile sich in rechtlicher Hinsicht nach §§ 30 Abs. 3 i.V.m. 34 BauGB. Dem liege ein einfacher Bebauungsplan aus dem Jahre 1935 zu Grunde, dessen Umriss umfasse ein Gebiet von der ...straße im Süden bis zum nördlichen Ende des ... Weges. Konsequenterweise müsse der Umriss des einfachen Bebauungsplans dem Grundsatz nach auch für alle anderen Aspekte der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit angewendet werden. Eine Änderung der Beurteilungsgrundlage im Sinne eines „Rosinenpickens“ sei unstatthaft. Dabei sei allerdings zu berücksichtigen, dass die von der Beklagten angeführten vier bis sechsgeschossigen Gebäude im äußersten Süden des Plangebiets angesiedelt seien und keine prägende Wirkung mehr auf den Standort des Vorhabens aufwiesen.

50

Die Beklagte könne sich schließlich nicht darauf berufen, dass aufgrund der Satzung der Stadt ... über die Tiefe der Abstandsflächen die Abstandsflächen im vorliegenden Fall eingehalten seien und daher keine Indizwirkung für die Beurteilung des Gebots der Rücksichtnahme entfaltet. Die eben angesprochene Satzung basiere auf einer verfassungswidrigen Ermächtigungsgrundlage und sei ihrerseits verfassungswidrig. Die Vorschrift verstoße zum einen gegen den Parlamentsvorbehalt, gegen die damit in Verbindung stehenden grundrechtlich verbürgten Schutzpflichten des Staates sowie gegen den Verfassungsauftrag zur Gewährleistung gleichwertiger Lebensverhältnisse.

51

Mit weiteren Schriftsatz vom 4. Mai 2018 führte der Kläger aus, der Bescheid der Beklagten verletze das Rücksichtnahmegebot gegenüber dem Kläger auch im Hinblick auf denkmalschutzrechtliche Aspekte. Durch den wuchtigen Baukörper des Hauses * werde zum einen die Sicht auf das denkmalgeschützte Anwesen des Klägers genommen. Zum anderen werde die visuelle Wirkung seines Anwesens zu den unmittelbaren daneben aufragenden kubischen Baukörpern unterbunden und das Denkmal erdrückt.

52

Dies bestätige auch die untere Denkmalschutzbehörde, wenn Sie zu dem geplanten Vorhaben wie folgt vorträgt:

„Denkmalrechtlich wird der fünfgeschossige Gebäuderiegel (Haus *) entlang der ... Straße aus Gründen der Beeinträchtigung der nördlich angrenzenden Einzeldenkmäler abgelehnt. Damit die Beeinträchtigung in einem noch denkmalverträglichen Rahmen bleibt, wäre dieser Gebäuderiegel auf maximal vier Geschosse zu reduzieren.“

53

Die Vorgaben der unteren Denkmalschutzbehörde würden durch den Bescheid der Beklagten nicht eingehalten. Ausweislich der Pläne seien für Haus * weiterhin fünf Geschosse vorgesehen. Dem vermöge sich die Beklagte auch nicht dadurch zu entziehen, dass das fünfte Geschoss leicht zurückgesetzt werde. Dabei handele es sich um eine Einschätzung einer Fachbehörde, zu ihrer Erschütterung bedürfe es eines substantiierten gegenteiligen Vortrags.

54

Letztlich spiele auch das Denkmalschutzrecht, entgegen der Auffassung der Beklagten, im Vorbescheidverfahren eine Rolle, da es Inhalt des Gebots der Rücksichtnahme sei.

55

Wegen der weiteren Einzelheiten wird Bezug genommen auf die Behörden- und die Gerichtsakten sowie auf die über die mündliche Verhandlung gefertigte Niederschrift.

Entscheidungsgründe

56

Die zulässige Klage ist begründet.

57

Der streitgegenständliche Bescheid ist rechtswidrig und verletzt den Kläger in seinen Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

58

Der Vorbescheid vom 15. August 2017 ist im Hinblick auf seinen Tenor und Inhalt unbestimmt (dazu 1.). Darüber hinaus sind die Planvorlagen in für den Kläger als Nachbar relevanten Punkten unvollständig und führen ebenfalls zur Unbestimmtheit des Bescheids (dazu 2.).

59

1. Nach Art. 71 Satz 1 BayBO kann vor Einreichung des Bauantrags auf schriftlichen Antrag des Bauherrn zu einzelnen in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen vorweg ein schriftlicher Bescheid (Vorbescheid) erteilt werden. Ein Vorbescheid beinhaltet die verbindliche Feststellung der Bauaufsichtsbehörde, dass dem Bauvorhaben hinsichtlich der zur Entscheidung gestellten Fragen öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Die vorweg entschiedenen bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsfragen sind im Baugenehmigungsverfahren nicht mehr zu prüfen. Wegen dieser Bindungswirkung ist der Vorbescheid ein Verwaltungsakt. Als solcher muss er inhaltlich hinreichend bestimmt sein (Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG). Diesem Erfordernis ist genügt, wenn die mit dem Bescheid getroffene Regelung für die Beteiligten des Verfahrens – gegebenenfalls nach Auslegung – eindeutig zu erkennen und damit einer unterschiedlichen subjektiven Bewertung nicht zugänglich ist (BVerwG, U.v. 22.1.1993 – 8 C 57/91 – juris). Bei einem Vorbescheid muss der Inhalt der vorgezogenen Zulässigkeitsprüfung vollständig, klar und eindeutig zum Ausdruck kommen (vgl. BVerwG v. 3.12.2003 – 6 C 20/04 – juris, Kopp/Ramsauer, VwVfG, § 37 Rn. 5). Nachbarn müssen zweifelsfrei feststellen können, ob und in welchem Umfang sie betroffen sind. Eine Verletzung von Nachbarrechten liegt allerdings nur vor, wenn eine Unbestimmtheit ein nachbarrechtlich relevantes Merkmal betrifft (vgl. zur Baugenehmigung VGH München B.v. 18.5.2018 – 9 CS 18.10 –juris; B.v. 6.2.2017 – 15 ZB 16.398 – juris m.w.N.; OVG Hamburg, B.v. 2. September 2011 – 2 Bs 136/11 - juris).

60

Diesen Anforderungen genügt der streitgegenständliche Bescheid nicht, denn er weist hinsichtlich seines Tenors und seiner Begründung erhebliche Widersprüche in Bezug auf den von der Beklagten angewandten Prüfungsumfang auf.

61

Ziffer 1.1. des Bescheids besagt, dass sich das Vorhaben gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. In der Begründung wird angeführt, dass sich das Vorhaben im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplans in einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet befindet und sich die Zulässigkeit somit nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB beurteilt.

62

Betrachtet man die Gründe für sich alleine, wäre der Prüfungsmaßstab hinsichtlich der Art der Nutzung § 34 Abs. 2 BauGB, da sich das Vorhaben unbestritten in einem faktischen allgemeinen Wohngebiet

befindet. Hinsichtlich des Maßes und der übrigen Punkte hätte auf § 34 Abs. 1 BauGB zurückgegriffen werden müssen.

63

Diese Auslegung stünde im Widerspruch zu Ziffer 1.1. des Tenors. Dieser legt als Prüfungsmaßstab § 34 Abs. 1 BauGB, also das Maß, die überbaubare Grundstücksfläche und die Bauweise fest, jedoch nicht die Art der Nutzung.

64

Hinzu kommt, dass sich der von der Beigeladenen gestellten Fragen, „ob sich das Projekt in die umgebende Bebauung einpasst“, nicht eindeutig entnommen werden kann, ob die Beigeladene nur die Zulässigkeit des Vorhabens hinsichtlich des Maßes nach § 34 Abs. 1 BauGB prüfen lassen wollte oder doch eine umfassende Prüfung nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB erstrebte.

65

Schon alleine aufgrund dieser Widersprüche ergibt sich nach Auffassung des Gerichts eine Unbestimmtheit des Bescheids. Diese verletzt den Kläger in seinen Rechten, da für ihn unklar bleibt, was von der Bindungswirkung des Vorbescheids umfasst werden sollte.

66

Da Tenor und Gründe des Bescheids, so gravierende Unterschiede hinsichtlich des Prüfungsumfangs aufweisen, kommt eine Auslegung der Vorbescheidsanfrage, die ausnahmsweise möglich ist, hier nicht in Betracht (dazu BayVGH U.v. 22.5.2006 – 1 B 04.3531 – juris).

67

2. Schließlich ergibt sich auch aus den unvollständigen Bauunterlagen die Unbestimmtheit des Bescheids.

68

Hinreichend bestimmt ist ein Vorbescheid in objektiv-rechtlicher Hinsicht, wenn die getroffene Regelung für jeden Beteiligten – gegebenenfalls nach objektivierender Auslegung – eindeutig zu erkennen ist und deshalb keiner unterschiedlichen Bewertung zugänglich ist. Was Gegenstand des Vorbescheids sein soll, bestimmt der Bauherr durch seinen Antrag. Der Inhalt des Vorbescheids ergibt sich aus der Bezeichnung, den Regelungen und der Begründung im Vorbescheid, der konkretisiert wird durch die in Bezug genommenen Bauvorlagen und sonstigen Unterlagen, Art. 71 Satz 4, 64 Abs. 2 BayBO, 53 BauVorIV. Wird deshalb im Bescheid auf den Antrag oder Antragsunterlagen verwiesen, ist der Vorbescheid hinreichend bestimmt, wenn es der Antrag oder die Antragsunterlagen sind. In nachbarrechtlichen Streitigkeiten – wie hier – ist die Bestimmtheit des Vorbescheids nur daraufhin zu prüfen, ob es dem Nachbarn möglich ist, festzustellen, ob und in welchem Umfang er durch das Vorhaben in seinen drittschützenden Rechten betroffen wird. Wenn der Bauvorbescheid und die genehmigten Bauvorlagen hinsichtlich nachbarrechtsrelevanter Baumaßnahmen so unbestimmt sind, dass bei der Ausführung des Bauvorhabens eine Verletzung von Nachbarrechten nicht auszuschließen ist, so ist der Bauvorbescheid als nachbarrechtswidrig aufzuheben (vgl. VGH München, B.v. 18.5.2018

– 9 CS 18.10 – juris; OVG RhPf, U.v. 2.5.2013 –1 A 11021/12 - juris). Verbleiben Abgrenzungsunschärfen im Hinblick auf die Reichweite und die Art der zugelassenen Nutzung, ist im Zweifel ein nachbarlicher Abwehranspruch gegeben (vgl. BayVGh, B.v. 28.10.2015 – 9 CS 15.1633 – juris).

69

Zum einen würde sich für den Fall, dass die Art der Nutzung vom Vorbescheid mit umfasst werden sollte, die Unbestimmtheit daraus ergeben, dass hinsichtlich der genannten Gewerbeeinheit aus den gesamten Plänen nicht hervorgeht, an welcher Stelle des Vorhabens das Gewerbe (welches?) situiert werden soll. Dadurch bleibt für den Kläger unklar, wie nah oder fern das Gewerbe zu seinem Grundstück liegt und wie er dadurch möglicherweise in seinem Gebietserhaltungsanspruch und/oder Rücksichtnahmegebot verletzt wird.

70

Zum anderen ergibt sich sowohl bei einer Überprüfung des streitgegenständlichen Bescheids anhand § 34 Abs. 1 BauGB als auch anhand § 34 Abs. 1 und 2 BauGB, dass die von der Beigeladenen vorgelegten Planunterlagen in Bezug auf das nachbarliche Rücksichtnahmegebot unvollständig sind.

71

Die von der Beigeladenen im Zuge des Vorbescheidantrags vorgelegten Planunterlagen (hier Blatt 66 der Bauakte) lassen nicht erkennen, ob der Kläger im Gebot der Rücksichtnahme verletzt sein könnte.

72

Den von der Beigeladenen vorgelegten Ansichten des geplanten Vorhabens kann der Kläger nicht entnehmen, inwiefern er neuen Einsichtnahmemöglichkeiten ausgesetzt sein wird oder sich ein Einmauerungs- oder Gefängnishofeffekt durch das Vorhaben ergibt. Die vorgelegten Unterlagen beinhalten zwar Querschnitte und Draufsichten auf das Vorhaben aus verschiedenen Perspektiven, jedoch nicht aus Sicht des klägerischen Grundstücks. Insbesondere kann der Kläger des Hauses * nicht prüfen, wie die Nordseite des Hauses * gestaltet werden soll. Dem Kläger ist es demnach nicht möglich, den Grad seiner Betroffenheit zu ermitteln. So ergeben sich, je nachdem, ob die zu ihm ausgerichtete Wand mit Balkons oder Fenstern oder komplett geschlossen errichtet wird, unterschiedliche Auswirkungen.

73

Ob das Vorhaben dem Kläger gegenüber tatsächlich rücksichtslos ist, war infolge der hier festgestellten Unbestimmtheit nicht mehr zu prüfen.

74

Der Klage war demnach stattzugeben.

75

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.