

Az.: 1 A 710/09
4 K 763/07

Ausfertigung



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

der

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwälte

- Klägerin -
- Antragstellerin -

gegen

den Landkreis
vertreten

- Beklagter -
- Antragsgegner -

beigeladen:
Stadt
vertreten

wegen

Baugenehmigung
hier: Antrag auf Zulassung der Berufung

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergerverwaltungsgericht Meng, die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Schmidt-Rottmann und die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Hahn

am 29. Dezember 2010

beschlossen:

Der Antrag der Klägerin auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 5. August 2009 - 4 K 763/07 - wird abgelehnt.

Die Klägerin trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen, die diese selbst trägt.

Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 40.000,- € festgesetzt.

Gründe

Der zulässige Antrag auf Zulassung der Berufung bleibt in der Sache ohne Erfolg. Die Klägerin hat nicht entsprechend § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO dargelegt, dass der von ihr geltend gemachte Zulassungsgrund der ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit der verwaltungsgerichtlichen Entscheidung (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) vorliegt. Dieser dient der Gewährleistung der materiellen Richtigkeit der Entscheidung des jeweiligen Einzelfalls, spricht der Verwirklichung von Einzelfallgerechtigkeit. Er soll eine berufsgerichtliche Nachprüfung des Urteils des Verwaltungsgerichts ermöglichen, wenn sich aus der Begründung des Zulassungsantrags ergibt, dass hierzu wegen des vom Verwaltungsgericht gefundenen Ergebnisses Veranlassung besteht. Ernstliche Zweifel in diesem Sinne sind deshalb anzunehmen, wenn der Antragsteller des Zulassungsverfahrens tragende Rechtssätze oder erhebliche Tatsachenfeststellungen des Verwaltungsgerichts mit schlüssigen Gegenargumenten so in Frage stellt, dass der Ausgang des Berufungsverfahrens als ungewiss erscheint (vgl. BVerfG, Kammerbeschl. v. 23.6.2000, DVBl. 2000, 1458).

Das Verwaltungsgericht hat die Klage in dem hier streitigen Umfang abgewiesen, weil die Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern auf den Flurstücken Nr. F1./1 und Nr. F2.-A nicht vorlägen. Dem Vorhaben stünden öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegen, die nach § 72 Abs. 1 Satz 1 SächsBO im bauaufsichtlichen Verfahren zu prüfen seien. Zwar befänden sich die streitgegenständliche Flurstücke im Innenbereich. Sie fügten sich in diesen jedoch nicht ein.

Das Vorhaben überschreite den vorhandenen baulichen Rahmen der maßgeblichen Umgebung. Denn es existiere keine sonstige „prägende“ Wohnbebauung in zweiter Reihe. Im rückwärtigen Bereich der benachbarten Grundstücke befänden sich allenfalls untergeordnete Nebengebäude wie Garagen und Schuppen. Eine rückwärtige Wohnbebauung sei deshalb unzulässig. An dieser Einschätzung ändere das Wohnhaus auf dem Flurstück Nr. F3./4 nichts, da dieses einen „Ausreißer“ darstelle, der nicht präge. Das Überschreiten des vorgegebenen Rahmens führe zu bodenrechtlichen Spannungen. Der Innenraum des Baugebiets vertrage keine weitere Bebauung im rückwärtigen Bereich, da ansonsten der zu schützende Ruhebereich verloren gehe. Das Vorhaben hätte zudem eine negative Vorbildwirkung.

Die Klägerin wendet ein, dass in der näheren Umgebung eine prägende Bebauung in zweiter Reihe vorliege. Die auf dem Flurstück F1./1 beabsichtigte Bebauung solle im Zentrum des Grundstücks errichtet werden. Maßgeblich sei das Verhältnis der Bebauung zur Erschließungsstraße (S.....gasse). Das Verwaltungsgericht habe offen gelassen, welcher Bereich als nähere Umgebung anzusehen sei. Hintere Wohnbebauung sei auf den Flurstücken Nr. F4., F4./2, F4./1 und F5./29 und mittige Bebauung auf den Flurstücken Nr. F3./4, F5./29, F4./1 und F5.2/1 vorhanden. Das Vorhaben füge sich jedenfalls aber harmonisch in die nähere Umgebung ein. Bodenrechtliche Spannungen seien nicht feststellbar. Die Flurstücke F1./1 und F6.. seien aufgrund ihrer räumlichen Ausrichtung nicht vergleichbar. Dies gelte auch für die Grundstücke F7e., F7b., F7a., F8.. und F9a., die zur Erschließungsstraße „W.....“ orientiert seien. Das Argument einer Verdichtung überzeuge nicht, da im Innenbereich grundsätzlich gebaut werden dürfe. Es fehle an einer rückwärtigen Ruhezone.

Diese Einwände begründen keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit der Entscheidung des Verwaltungsgerichts. Denn mit dem Verwaltungsgericht geht der Senat davon aus, dass die Vorhaben auf den Flurstücken Nr. F2.-A und F1./1 nach dem vom Verwaltungsgericht festgestellten Sachverhalt planungsrechtlich unzulässig sind (§ 34 Abs. 1 BauGB) und der Klägerin damit ein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung (§ 72 Abs. 1 SächsBO) insoweit nicht zusteht.

Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nur zulässig, wenn es sich auch hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Ob dies der Fall ist hängt nicht von den Grenzen des Baugrundstücks ab. Ein Vorhaben fügt sich im Allgemeinen

vielmehr ein, wenn es sich innerhalb des Rahmens hält, der durch die in der Umgebung vorhandene Bebauung gezogen wird (vgl. Hofherr, in: Berliner Kommentar zum BauGB, 3. Aufl., § 34 Rn. 36 ff.) Ein den Rahmen überschreitendes Vorhaben ist ausnahmsweise zulässig, wenn es keine „städtebaulichen Spannungen“ hervorruft (vgl. BVerwG, Urt. v. 26. Mai 1978, BVerwGE 55, 369, Rn. 29). Bei der überbaubaren Grundstücksfläche wird zur Konkretisierung dieser 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 herangezogen ((vgl. Hofherr, a. a. O. § 34 Rn. 37)

Daran gemessen fügen sich die noch streitigen Bauvorhaben der Klägerin hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein, weil sie den aus der prägenden Umgebungsbebauung zu entnehmenden Rahmen überschreiten. Dies gilt hier auch, wenn bei der näheren Umgebung auf den weiteren Rahmen, der für die Eingrenzung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gilt, abgestellt wird. Die durch das Verwaltungsgericht vorgenommene Eingrenzung auf die Bebauung zwischen den Straßen W....., P.....weg, Der F..... Weg und beidseitig der S.....gasse (vgl. S. 5, 2. Absatz des Urteils) begegnet keinen Bedenken. Denn die nähere Umgebung ist - jedenfalls hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung - grundsätzlich auf die Bebauung innerhalb des Straßengevierts und die dem Bauvorhaben straßenseitig gegenüberliegende Bebauung begrenzt (vgl. BayVGH, Beschl. v. 27. September 2010 - 2 ZB 08.2775 -, Rn. 4.). Hinsichtlich des Merkmals der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, mit dem die konkrete Größe der Grundfläche der baulichen Anlage und ihre räumliche Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung zur Erschließungsstraße gemeint ist (vgl. BVerwG, Beschl. v. 4. September 1988, BRS 48 Nr. 50), ist die nähere Umgebung im Regelfall noch enger als bei dem Merkmal der Art der baulichen Nutzung zu bemessen, so dass ein Teil der von der Klägerin genannten Flurstücke bereits nicht zur näheren Umgebung gehören würden. Denn die von den überbauten Grundflächen ausgehende Prägung bleibt in ihrer Reichweite im Allgemeinen hinter den von der Art der baulichen Nutzung ausgehenden Wirkungen zurück. Maßgeblich ist, wie weit die wechselseitigen Auswirkungen im Verhältnis von Vorhaben und Umgebung reichen (vgl. OVG NRW, Urt. v. 20. Februar 2006 - 7 A 2473/03 -, m. w. N.).

Hier kann jedoch offen bleiben, ob der Rahmen der näheren Umgebung in Bezug auf das Merkmal der überbaubaren Grundstücksfläche noch enger gezogen werden könnte, da sich die Vorhaben jedenfalls auch hinsichtlich des so gezogenen weiteren Rahmens hinsichtlich der überbaubaren Fläche nicht in die Umgebungsbebauung einfügen. Dabei steht der vom Verwaltungsgericht gezogene Rahmen mit den in den vorliegenden Gerichts- und Behördenakten enthaltenen Luftbildern, Fotografien und Plänen sowie mit dem Inhalt der Niederschrift über den Ortstermin am 20. August 2008 in Einklang. Danach sind Wohngebäude grundsätzlich nur auf an einer Erschließungsstraße gelegenen Flurstücken vorhanden (eine Ausnahme bildet insoweit nur das Flurstück F3./4). Die Flurstücke entlang der S.....gasse Nr. F1./2, F10/1, F10/2, F5.2/1, F5./2 und entlang der Straße „W.....“ sind zudem allenfalls mit einem Hauptgebäude/Wohnhaus bebaut. Hinzu kommt an der S.....gasse das mit dem zugrunde liegenden Urteil auf dem Flurstück Nr. F2.-B genehmigte Vorhaben. Auf den sonstigen Flurstücken der S.....gasse Nr. F11, F12 und F13 befinden sich hingegen nur Wochenendhäuser und keine Hauptgebäude. Die streitgegenständlichen Bauvorhaben sollen des Weiteren nicht auf einem noch nicht mit einem Wohngebäude bebauten an der S.....gasse in einer wesentlichen Länge anliegenden Flurstück, sondern hinter der an der S.....gasse liegenden Bebauung auf den Flurstücken Nr. F1./2 und F2.-B auf Flächen der Flurstücke Nr. F13/1 und Nr. F2.-A verwirklicht werden. Dies hat zur Folge, dass hinter der Bebauung an der Wendeanlage der S.....gasse eine bisher nicht vorhandene Wohnbebauung in zweiter Reihe entsteht. Ob die sonstigen an einer Erschließungsstraße orientierten Gebäude im Zentrum eines Grundstücks oder im hinteren Teil eines Grundstücks errichtet wurden, ist insoweit ohne Bedeutung, da jedenfalls hinter ihnen kein Wohngebäude in zweiter Reihe liegt. Der Bereich hinter der an der jeweiligen Erschließungsstraße orientierten Bebauung ist nämlich bisher von einer dahinter liegenden in den Ruhebereich ragenden prägenden Wohnbebauung - bis auf das Wohngebäude auf dem Flurstück Nr. F3./4 - freigehalten. Dabei liegt das zuvor genannte Wohngebäude aber auch nicht auf einer gedachten Linie mit den Bauvorhaben. Zudem stellt es - wie vom Verwaltungsgericht zutreffend festgestellt - im Bereich hinter der Bebauung der Straße „Der F..... Weg“ einen nicht prägenden Solitär dar. Auch die Gebäude, auf den Flurstücken Nr. F8., F7a., F7c. - wobei es sich teilweise bereits nur um Nebengebäude handelt -, liegen nicht in Verlängerung einer gedachten faktischen Baulinie der Bauvorhaben. Gleiches gilt für die Gebäude auf den Flurstücken entlang der Straße „Der F..... Weg“. Die Bauvorhaben der Klägerin überschreiten damit den aus der maßgeblichen Umgebung hervorgehenden Rahmen, weil sie die hinter der Wohnhausbebauung auf den Flurstücken Nr. F1./2 und F2.-B verlaufende „faktische“

Baugrenze (vgl. § 23 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 BauNVO) nicht beachten. In diesem Bereich ist in Richtung W..... - außer den Wohngebäuden, die durch die Straße „W.....“ erschlossen werden -, keine Wohnbebauung vorhanden. Der Einwand, dass eine Bebauung im Innenbereich grundsätzlich zulässig sei, rechtfertigt keine andere Beurteilung, denn die Lage eines Grundstücks im Innenbereich ist nicht gleichbedeutend mit der Zulässigkeit eines Wohngebäudes auf diesem (vgl. Hofherr a. a. O., § 34 Rn. 37). Auch ein Grundstück im Innenbereich kann aufgrund seiner Lage nicht bebaubar sein.

Zutreffend hat das Verwaltungsgericht weiter angenommen, dass sich die Vorhaben auch nicht - trotz Rahmenüberschreitung - ausnahmsweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Sie sind - entgegen der Auffassung der Klägerin - geeignet, bodenrechtlich beachtliche und ausgleichsbedürftige Spannungen zu begründen (vgl. dazu BVerwG, Urt. v. 21.11.1980 BRS 36 Nr. 56; Urt. v. 17.6.1993 BRS 55 Nr. 72), weil von ihnen für die Nachbargrundstücke - wie vom Verwaltungsgericht zutreffend ausgeführt - eine Vorbildwirkung ausgehen würde. Die Zulassung der Vorhaben der Klägerin hätte somit eine erhebliche Veränderung, nämlich eine für das Gebiet untypische Baudichte, zur Folge gehabt und damit zu städtebaulichen Spannungen geführt

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2, § 162 Abs. 3 VwGO. Die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen sind mangels Antragstellung nicht erstattungsfähig. Hinsichtlich der Höhe des Streitwertes folgt der Senat der Festsetzung des Verwaltungsgerichts - im hier streitgegenständlichen Umfang - gemäß § 52 Abs. 1, § 47 Abs. 1 GKG i. V. m. mit Nr. 9.1.1 Streitwertkatalog 2004 (veröffentlicht in NVwZ 2004, 1327), gegen die die Beteiligten nichts vorgebracht haben.

Der Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO, § 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:

Meng

Schmidt-Rottmann

Hahn

Ausgefertigt:

Bautzen, den

Sächsisches Oberverwaltungsgericht