

Az.: 1 A 630/09
3 K 1475/08

Ausfertigung



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

des Herrn

- Kläger -
- Antragsteller -

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwälte

gegen

die Stadt
vertreten durch

- Beklagte -
- Antragsgegnerin -

wegen

Erteilung eines Bauvorbescheids
hier: Antrag auf Zulassung der Berufung

hat der 1. Senat des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Oberverwaltungsgericht Meng, die Richterin am Oberverwaltungsgericht Schmidt-Rottmann und den Richter am Oberverwaltungsgericht Heinlein

am 16. Juni 2011

beschlossen:

Der Antrag des Klägers auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Chemnitz vom 30. September 2009 - 3 K 1475/08 - wird abgelehnt.

Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens vor dem Oberverwaltungsgericht.

Der Streitwert für das Verfahren vor dem Oberverwaltungsgericht wird auf 10.000 € festgesetzt.

Gründe

- 1 Der Antrag des Klägers auf Zulassung der Berufung bleibt ohne Erfolg. Die innerhalb der Antragsbegründungsfrist vorgebrachten, den Prüfungsumfang des Senats begrenzenden (§ 124a Abs. 4 Satz 4 und Abs. 5 Satz 2 VwGO) Darlegungen des Klägers lassen das Vorliegen der geltend gemachten Zulassungsgründe nach § 124 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 5 VwGO nicht erkennen.

- 2 1. Das Verwaltungsgericht hat die auf Erteilung eines Bauvorbescheides gerichteten Klage abgewiesen. Der Kläger habe hierauf keinen Anspruch. Das Vorhabengrundstück liege nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans. Es lasse sich nicht dem unbepflanzten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuordnen. Es gehöre nicht zu einem Bebauungszusammenhang. Unmittelbar neben dem Grundstück des Klägers befinde sich an der L..... Straße in Richtung Stadt keine Bebauung; erst an der nächsten Straßenkreuzung sei in mehr als 180 m Entfernung ein Gebäude zu erkennen. Neben dem Grundstück befinde sich an der L..... Straße stadtauswärts eine Kleingartenanlage. Erst im Anschluss daran befinde sich in mehr als 200 m Entfernung zu dem Vorhabensgrundstück ein Einfamilienhaus. Des Weiteren grenze an der südlichen Seite des Vorhabensgrundstück zwar ein Gebiet, an dem sich entlang

des G.....wegs in loser Bebauung frei stehende Einfamilienhäuser befänden; diese stünden jedoch schon aufgrund der andersartigen Höhe und der optischen Trennung zu den an der L..... Straße gelegenen Grundstücken in keinem Zusammenhang. Auf dem Gebiet an der L..... Straße gegenüber dem Vorhabengrundstück stünden in loser Reihenfolge Einfamilienhäuser und ein Gewerbebetrieb. Hierzu gehöre das Vorhabensgrundstück jedoch nicht, da der L..... Straße trennende Wirkung zukomme. Eine Baulücke innerhalb eines Bebauungszusammenhangs, die durch die Verwirklichung des in Rede stehenden Vorhabens geschlossen werden könne, liege nach diesen örtlichen Gegebenheiten nicht vor. Das Vorhaben sei nicht als Vorhaben im Außenbereich zulässig, da es öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtige. Die Realisierung des streitgegenständlichen Vorhabens ließe die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten. Auf Bestandschutz könne sich der Kläger nicht berufen. Das früher auf dem Vorhabensgrundstück stehende Gebäude sei bereits abgerissen worden, bevor der Kläger den Antrag auf Erteilung des Bauvorbescheids gestellt habe. Um einen Ersatzbau handele es sich wegen des fehlenden zeitlichen Zusammenhangs nicht. Ein Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz liege nicht vor. Baugenehmigungen für benachbarte Grundstücke auf Seiten des Vorhabensgrundstücks an der L..... Straße, deren Eigentümer sich nicht auf Bestandschutz berufen hätten können, seien offensichtlich nicht erteilt worden. Im Übrigen könne sich der Kläger nicht auf Gleichheit im Unrecht berufen.

3 2. Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils i. S. v. § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO sind nach der Rechtsprechung des Senats dann veranlasst, wenn der Rechtsmittelführer einen tragenden Rechtssatz oder eine Tatsachenfeststellung mit schlüssigen Argumenten so in Frage stellt, dass der Ausgang des Verfahrens zumindest als ungewiss anzusehen ist.

4 Der Kläger hat zur Darlegung ernstlicher Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils geltend gemacht, die Einschätzung und Bewertung des Verwaltungsgerichts zum Umfang des maßgeblichen Bebauungszusammenhangs sei fehlerhaft. Im Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten sei die Auffassung des Verwaltungsgerichts willkürlich, wonach der L..... Straße eine trennende Wirkung zukomme. An dieser Straße befänden sich an beiden Seiten durchweg Wohn- und Geschäftsgebäude. Dies ergebe sich aus den vorgelegten Karten. Es bestünden zwar einzelne Baulücken und manche

Grundstücke würden kleingärtnerisch genutzt. Dies rechtfertige jedoch nicht die Auffassung, das Grundstück des Klägers befinde sich im Außenbereich. Es befinde sich vielmehr im Zentrum der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur des ehemaligen Dorfkerns des Ortes R..... Der hier maßgebliche Bebauungszusammenhang umfasse das Gebiet, das im Süden vom G.....weg und im Norden von der L..... Straße bzw. dem B.....weg begrenzt werde. Bei der Bestimmung des Bebauungszusammenhangs sei auch zu berücksichtigen, dass auf dem Vorhabensgrundstück bis 2006 ein zuletzt baufälliges Gebäude vorhanden gewesen sei. Zudem sei den Darstellungen des maßgeblichen Flächennutzungsplans Rechnung zu tragen. Selbst wenn man annehmen müsste, dass die Häuser am G.....weg einen eigenen Bebauungszusammenhang bilden, gehöre jedenfalls das Vorhabensgrundstück hierzu. Ein Anspruch auf Gleichbehandlung habe das Gericht zu Unrecht verneint. Willkürlich sei die Auffassung, dass der Kläger sich auf zu Unrecht erteilte Baugenehmigungen nicht berufen könne. Die Einschätzung des Gerichts, die Baugenehmigungen für Grundstücke in der Nachbarschaft seien zu Unrecht erteilt worden, sei nicht nachvollziehbar. Vom Gegenteil sei hier auszugehen. Die Auszüge aus dem Liegenschaftskataster zeigten, dass auf dem Grundstück des Klägers ein Gebäude vorgesehen sei. Gleiches gelte auch für Nachbargrundstücke. Die Erschließung sei auch gesichert.

- 5 Dieses Vorbringen rechtfertigt die Zulassung der Berufung wegen ernstlicher Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils nicht.
- 6 Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet, 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. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB setzt damit zunächst einen „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ voraus. Dieses Tatbestandsmerkmal enthält wiederum zwei Komponenten: zum einen den Bebauungszusammenhang, an dem das Vorhabensgrundstück teilnehmen muss, zum anderen den Ortsteil (BayVGH, Beschl. v. 10. September 2009 - 14 ZB 09.425 -; juris). Ein Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist zu bejahen, wenn eine tatsächlich aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche

(noch) diesem Zusammenhang angehört. Wie eng die Aufeinanderfolge von Baulichkeiten sein muss, um sich noch als zusammenhängende Bebauung darzustellen, ist nicht nach geographisch-mathematischen Maßstäben, sondern aufgrund einer umfassenden Bewertung des im Einzelfall vorliegenden konkreten Sachverhalts zu entscheiden (BVerwG, Beschl. v. 1. September 2010 - 4 B 21/10 -, juris m. w. Nachweisen zur ständigen Rspr.).

- 7 Hiervon ausgehend ergibt sich aus dem Antragsvorbringen nicht, dass das Verwaltungsgericht auf der Grundlage der Feststellungen zu den örtlichen Gegebenheiten, die vom Kläger nicht in Zweifel gezogen wurden, den in Rede stehenden Bebauungszusammenhang willkürlich verneint hat.
- 8 Es begegnet keinen rechtlichen Zweifeln, dass das Verwaltungsgericht einen Bebauungszusammenhang, der die Grundstücke auf der südlichen Seite der L..... Straße in der Umgebung des Vorhabengrundstücks erfasst, nicht angenommen hat. Die Gebäude der Kleingartenanlage können einen solchen Zusammenhang nicht vermitteln. Unter den Begriff der Bebauung im Sinne des § 34 BauGB fällt nicht jede beliebige bauliche Anlage. Gemeint sind vielmehr Bauwerke, die für die angemessene Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung maßstabsbildend sind. Dies trifft ausschließlich für Anlagen zu, die optisch wahrnehmbar und nach Art und Gewicht geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten städtebaulichen Charakter zu prägen. Hierzu zählen grundsätzlich nur Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Baulichkeiten, die – wie hier - nur vorübergehend genutzt zu werden pflegen, sind unabhängig davon, ob sie landwirtschaftlichen Zwecken (z.B. Scheunen oder Ställe), Freizeit Zwecken (z. B. kleine Wochenendhäuser, Gartenhäuser) oder sonstigen Zwecken dienen, in aller Regel keine Bauten, die für sich genommen als ein für die Siedlungsstruktur prägendes Element zu Buche schlagen (BVerwG, Beschl. v. 2. August 2001 - 4 B 26/01 -, juris). Auch in östlicher Richtung des Vorhabensgrundstück gibt es auf der südlichen Seite der L..... Straße in dessen näheren Umgebung keine tatsächlich aufeinanderfolgende Bebauung, die trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt.

- 9 Des Weiteren ist es nicht willkürlich, dass das Gericht einen Bebauungszusammenhang zwischen den Häusern am G.....weg und dem Vorhabengrundstück verneint hat. Aus den vorliegenden Lichtbildern und Karten spricht sehr viel dafür, dass die Bebauung am G.....weg nicht in der Lage ist, einen solchen Bebauungszusammenhang zu begründen. Dabei kann dahinstehen, ob die Häuser am G.....weg für sich genommen nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermitteln oder nicht. Für den Fall, dass diese Häuser tatsächlich in einem Bebauungszusammenhang stünden, spricht nur wenig dafür, dass dieser Zusammenhang auch das Grundstück des Klägers erfassen würde. Insbesondere könnte eine Baulücke, die durch das Vorhaben geschlossen werden könnte, nicht angenommen werden. Das Vorhaben liegt nicht auf einer Linie mit diesen Häusern. Auch bei Verwirklichung des Vorhabens ließe sich insoweit kaum von einer tatsächlich aufeinanderfolgende Bebauung sprechen. Im Übrigen liegen zwischen den Häusern am G.....weg und dem Grundstück an der L..... Straße unbebaute Flächen von nicht unerheblicher Ausdehnung.
- 10 Es ist schließlich nicht willkürlich, dass das Verwaltungsgericht der L..... Straße eine trennende Wirkung beigelegt hat. Die Grenzen der näheren Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB lassen sich nicht schematisch festlegen, sondern sind nach der tatsächlichen städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist. Diese kann so beschaffen sein, dass die Grenze zwischen näherer und fernerer Umgebung dort zu ziehen ist, wo zwei jeweils einheitlich geprägte Bebauungskomplexe mit voneinander verschiedenen Bau- und Nutzungsstrukturen aneinanderstoßen. Der Grenzverlauf der näheren Umgebung ist nicht davon abhängig, dass die unterschiedliche Bebauung durch eine künstliche oder natürliche Trennlinie (Straße, Schienenstrang, Gewässerlauf, Geländekante etc.) entkoppelt ist. Eine solche Linie hat bei einer beidseitig andersartigen Siedlungsstruktur nicht stets eine trennende Funktion; umgekehrt führt ihr Fehlen nicht dazu, dass benachbarte Bauungen stets als miteinander verzahnt anzusehen sind und insgesamt die nähere Umgebung ausmachen (BVerwG, Beschl. v. 28. August 2003 - 4 B 74/03 -, juris). Allerdings hat eine einseitig angebaute Straße in der Regel trennende Wirkung in Bezug auf die Zugehörigkeit der auf der unbebauten Seite liegenden Grundstücke zum Bebauungszusammenhang. Ein - ausnahmsweise mögliches - "Überspringen" des Bebauungszusammenhangs auf die andere Straßenseite erfordert besondere Anknüp-

fungspunkte, die es rechtfertigen, die dort gelegenen Flächen in den Bebauungszusammenhang einzubeziehen, weil sie am "Eindruck der Geschlossenheit" teilnehmen (OVG Schl.-H., Beschl. v. 16. Dezember 2009 - 1 LA 60/09 -, juris).

- 11 Hiervon ausgehend spricht Überwiegendes für eine trennende Wirkung der L..... Straße. Sie weist an ihrer südlichen Seite in der näheren Umgebung des Vorhabensgrundstücks in östlicher Richtung keine wesentliche Bebauung auf. Im Hinblick auf die Kleingartenanlage, die sich an das Grundstück des Klägers in westlicher Richtung entlang der L..... Straße anschließt, weicht hier die Nutzungsstruktur deutlich von der Nutzungsstruktur des Gebiets ab, das gegenüber liegt. Die Annahme, dass die in Rede stehenden Gebiete nördlich und südlich der L..... Straße gleichwohl den Eindruck der Geschlossenheit aufweisen, drängt sich nach den vorliegenden Luftbildern und Karten nicht auf.
- 12 Der Umstand, dass das Vorhabensgrundstück bis 2006 mit einem zuletzt baufälligen Haus bebaut war, lässt sich nicht für die Annahme eines Bebauungszusammenhangs fruchtbar machen. Für das Vorliegen eines Bebauungszusammenhangs im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ausschlaggebend, ob und inwieweit eine tatsächliche aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche (noch) diesem Zusammenhang angehört. Entscheidend ist dabei die tatsächlich vorhandene Bebauung. Unmaßgeblich sind auch Darstellungen in Karten und im Flächennutzungsplan, soweit sie - wie der Kläger geltend macht - hier der in Rede stehenden Bewertung des Verwaltungsgerichts entgegen stehen (BayVGH, Beschl. v. 27. Januar 2010 - 9 ZB 08.37 -, juris). Für eine sog. „nachprägende Wirkung“ des 2006 abgerissenen Gebäudes ist anhand der Darlegungen des Zulassungsantrags nichts erkennbar. Von daher kommt es nicht darauf an, wie lange eine vorhanden gewesene Bebauung nach der Verkehrsauffassung noch zu berücksichtigen ist (vgl. Säfker, in: Ernst/Zinkhan/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand Januar 2011, § 34 Rn. 20).
- 13 Soweit sich der Kläger darauf beruft, dass rechtmäßige Baugenehmigungen für Grundstücke in der Nähe des Vorhabensgrundstücks unter Geltung des Baugesetzbuches erteilt worden seien und seinen Anspruchs auf Art. 3 Abs. 1 GG, Art. 18 Abs. 1

SächsVerf stützt, hat er dies nicht entsprechend den Anforderungen des Darlegungsgebotes aus § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO begründet. Soweit Baugenehmigungen zu Unrecht erteilt worden sind, können diese Genehmigungen nicht für die Annahme des geltend gemachten Gleichbehandlungsanspruchs fruchtbar gemacht werden.

- 14 3. Nach § 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO ist die Berufung zuzulassen, wenn ein der Beurteilung des Berufungsgerichts unterliegender Verfahrensmangel geltend gemacht wird und vorliegt, auf dem die angefochtene Entscheidung beruhen kann. Soweit der Kläger einen Gehörverstoß rügt, führt sein Vorbringen nicht zur Zulassung der Berufung.
- 15 Der verbürgte Anspruch auf rechtliches Gehör gewährleistet grundsätzlich das Recht, sich in dem Verfahren sowohl zur Rechtslage als auch zum zugrunde liegenden Sachverhalt äußern zu können. Art. 103 Abs. 1 GG verpflichtet das entscheidende Gericht dabei, die Ausführungen der Beteiligten zur Kenntnis zu nehmen und in Erwägung zu ziehen. Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist allerdings erst dann verletzt, wenn das Gericht gegen den vorbezeichneten Grundsatz, das Vorbringen eines Beteiligten zur Kenntnis zu nehmen und in Erwägung zu ziehen, erkennbar verstoßen hat. Da grundsätzlich davon auszugehen ist, dass dem genannten Verfassungsgebot entsprochen worden ist, ist die Annahme einer Verletzung der Pflicht des Gerichtes zur Kenntnisnahme des Beteiligtenvorbringens und des In-Erwägung-Ziehens desselben erst dann gerechtfertigt, wenn sich dies aus den besonderen Umständen des Einzelfalles ergibt. Hierfür reicht es nicht schon aus, dass in der angefochtenen Entscheidung auf einen bestimmten Sachvortrag der Beteiligten nicht eingegangen worden ist. Denn jedenfalls ist das Gericht weder nach Art 103 Abs. 1 GG noch nach einfachem Verfahrensrecht verpflichtet, sich in den Entscheidungsgründen mit jeder Einzelheit des Vorbringens zu befassen; es genügt vielmehr die Angabe der Gründe, „die für die richterliche Überzeugungsbildung leitend gewesen sind (OVG LSA, Beschl. v. 1. März 2011 - 1 L 6/11 - , juris, m. w. N.).
- 16 Hiervon ausgehend lassen sich dem Vorbringen des Klägers keine Anhaltspunkte für einen Gehörverstoß entnehmen. Allein der Umstand, dass das Verwaltungsgericht nicht auf seinen Vortrag zu den Darstellungen eines Flächennutzungsplans ausdrücklich eingegangen ist, kann nicht schon zur Annahme führen, es sei seiner Kenntnisnahme- und Verarbeitungspflicht nicht nachgekommen. Der Kläger legt auch nicht

anhand besonderer Umstände dar, dass das Verwaltungsgericht abweichend von der vorgenannten Grundannahme seiner Kenntnisnahme- und Verarbeitungspflicht nicht nachgekommen wäre.

- 17 Selbst wenn insoweit ein Gehörsverstoß angenommen werden müsste, wäre eine Zulassung der Berufung nicht geboten.
- 18 Der Kläger hat geltend gemacht, die Berücksichtigung der Darstellungen des in Rede stehenden Flächennutzungsplans, die für das in Rede stehende Gebiet ein Mischgebiet ausweisen würden, hätte es dem Gericht verwehrt, das Vorhaben des Klägers als sonstiges Vorhaben im Außenbereich mit der Begründung für unzulässig zu halten, dass es die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lasse. Hiermit hätte der Kläger die Entscheidungserheblichkeit eines Gehörsverstoßes nicht hinreichend dargelegt. Dass ein Flächennutzungsplan das Gebiet, in dem das Grundstück des Klägers liegt, als Mischgebiet ausgewiesen hat, hat der Kläger zwar behauptet, aber nicht hinreichend ausgeführt. Es fehlen Angaben über den Zeitpunkt der Aufstellung des Plans, dessen Aktualität und die Größe des angeblichen Mischgebiets.
- 19 Die Entscheidung über die Kosten folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO. Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 47, 52 Abs. 1 GKG. Dabei orientiert sich der Senat hier an der Streitwertfestsetzung des Verwaltungsgerichts, wogegen die Beteiligten Einwände nicht erhoben haben.
- 20 Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO, § 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

Richterin am OVG
Schmidt-Rottmann
ist wegen urlaubsbedingter
Abwesenheit an der Beifügung
der Unterschrift gehindert

gez.:
Meng

Meng

Heinlein

*Ausgefertigt:
Bautzen, den
Sächsisches Oberverwaltungsgericht*