

Az.: 1 A 106/12
7 K 1916/09

Ausfertigung



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

der
vertreten durch den Geschäftsführer

- Klägerin -
- Antragsgegnerin -

prozessbevollmächtigt:

gegen

die Landeshauptstadt Dresden
vertreten durch die Oberbürgermeisterin
Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden

- Beklagte -
- Antragstellerin -

wegen

Erteilung eines Bauvorbescheids
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 den Richter am Obergerverwaltungsgericht Heinlein

am 20. Februar 2013

beschlossen:

Der Antrag der Beklagten auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 2. August 2011 - 7 K 1916/09 - wird zurückgewiesen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens.

Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 35.000,00 € festgesetzt.

Gründe

- 1 Der Antrag der Beklagten auf Zulassung der Berufung bleibt ohne Erfolg. Ihre innerhalb der Antragsbegründungsfrist vorgebrachten, den Prüfungsumfang des Senats begrenzenden (§ 124a Abs. 4 Satz 4 und Abs. 5 Satz 2 VwGO) Darlegungen lassen keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des Urteils (i. S. v. § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) erkennen.
- 2 Solche Zweifel liegen vor, wenn der Rechtsmittelführer einen tragenden Rechtssatz oder eine erhebliche Tatsachenfeststellung des Urteils mit schlüssigen Gegenargumenten so in Frage gestellt hat, dass der Ausgang eines Berufungsverfahrens als ungewiss erscheint (vgl. BVerfG, Kammerbeschl. v. 20. Dezember 2010 - 1 BvR 2011/10 -, juris Rn. 17).
- 3 Dies ist hier nicht der Fall. Das Verwaltungsgericht hat die Beklagte zur Erteilung des beantragten Vorbescheids (§ 75 SächsBO) zur Zulässigkeit der Umnutzung eines umzubauenden ehemaligen Schulgebäudes in ein Wohngebäude mit sieben Wohnungen verpflichtet. Das Vorhaben füge sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB). Die Zulässigkeit einer Wohnnutzung stehe zu Recht außer Streit. Bei der Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung könne das ehemalige Schulgebäude - ungeachtet der bereits im Jahr 2003 aufgegebenen Nutzung - nicht etwa ausgeklammert oder gar „als Luft“

angesehen werden. Anerkanntermaßen gehöre ein auf dem Vorhabengrundstück bereits vorhandenes Gebäude grundsätzlich zu der im unbeplanten Innenbereich maßstabsbildenden Bebauung. Dies gelte auch bei der Umnutzung eines Gebäudes, dessen ursprüngliche Nutzung endgültig aufgegeben worden sei. Entscheidend für das Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung sei die erkennbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung. Wegen des Maßes der baulichen Nutzung könnten städtebauliche Spannungen nur auftreten, wenn das Vorhaben unabhängig von seiner Nutzungsart den vorhandenen Rahmen in unangemessener Weise überschreite. Mit dem Bundesverwaltungsgericht (Beschl. v. 21. Juni 2007 - 4 B 8.07 -, BRS 71 Nr. 83) sei davon auszugehen, dass sich ein Änderungsvorhaben im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung regelmäßig bereits dann in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge, wenn das Gebäude in seinen Ausmaßen unverändert bleibe.

- 4 Dies sei hier der Fall. Die beabsichtigten Änderungen am Gebäudekörper seien unerheblich oder zumindest nicht wahrnehmbar. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme (Augenschein) stehe zur Überzeugung des Gerichts fest, dass weder das in Rede stehende ehemalige Schulgebäude noch das benachbarte ehemalige Schulgebäude als sog. Fremdkörper anzusehen seien, die als singuläre Anlagen in einem auffälligen Kontrast zur umgebenden Bebauung stünden und für die Maßstabsbildung unbeachtlich blieben. Der 4-geschossige Schulbau mit seinem Flachdach falle bei seiner Geschosshöhe von rund drei Metern gegenüber der umliegenden, 2-geschossigen Wohnbebauung mit Schrägdächern und ausgebauten Dachgeschossen nicht derart aus dem Rahmen, dass er als „auffälliger Kontrast“ erscheine. Mit ihrer „vor Ort“ wahrnehmbaren Gebäudehöhe fügten sich beide ehemaligen Schulgebäude „homogen“ in die umliegende Bebauung ein. Insbesondere die beiden größeren Mehrfamilienhäuser auf dem Flurstück F1.. stellten eine „bauliche Massierung“ im Übergangsbereich zu einem Gebiet mit höher gelegener Wohnbebauung an der P.....straße dar. Vor Ort ergebe sich der Eindruck, dass sich die beiden Mehrfamilienhäuser „von Kubatur und Höhe her“ an den ehemaligen Schulgebäuden orientierten und mit diesen eine geradezu „homogene Bebauung“ bildeten. Von singulären Anlagen könne bei den ehemaligen Schulgebäuden auch deshalb keine Rede sein, weil neben den beiden Mehrfamilienhäusern die „von der Kubatur beträchtliche“ Sporthalle sowie (näher bezeichnete) Wohngebäude

vergleichbarer Höhe zu berücksichtigen seien. Zusätzlich relativiere das zur Elbe hin abfallende Gelände die Höhe des Schulgebäudes. Der bei der Augenscheinseinnahme feststellte Eindruck einer „homogenen Bebauung“ werde durch eine Fernsicht auf das Schulgebäude vom gegenüberliegenden Elbufer, auf die die Beklagte unter Vorlage eines Fotos verwiesen habe, nicht beseitigt. In dem danach maßstabsbildenden Rahmen der näheren Umgebung halte sich auch die Gebäudehöhe des Vorhabens. Mit dem Bundesverwaltungsgericht (a. a. O.) sei davon auszugehen, dass die in § 16 Abs. 2 BauNVO genannten, in der Örtlichkeit häufig nur schwer erkennbaren Maßstabsbestimmungsfaktoren im unbeplanten Innenbereich nicht unbesehen in der Art eines Rechtssatzes herangezogen werden könnten. Bei Anwendung dieses Prüfungsmaßstabs komme es hier nicht auf die Grundflächen- oder Geschossflächenzahl, sondern vor allem auf die nach außen wahrnehmbaren Gebäudehöhen an.

- 5 Mit ihrem Zulassungsantrag macht die Beklagte demgegenüber geltend, das Verwaltungsgericht hätte die im vom Bundesverwaltungsgericht im Beschluss vom 21. Juni 2007 (a. a. O.) für einen bloßen Dachgeschossausbau entwickelten Prüfungsmaßstäbe nicht ohne weiteres auf das streitbefangene Vorhaben übertragen dürfen. Die beiden ehemaligen Schulgebäude, die entgegen den Feststellungen im Tatbestand des angefochtenen Urteils über jeweils drei Obergeschosse und ein Sockelgeschoss verfügten, seien eindeutige Fremdkörper, die bei der Rahmenbildung für das Maß der baulichen Nutzung außer Betracht bleiben müssten. Die vorhandenen Mehrfamilienhäuser könnten keineswegs als „bauliche Massierung“ eingestuft werden. Die Grundfläche des ehemaligen Schulgebäudes sei etwa 2,5 mal so groß wie die Fläche der Mehrfamilienhäuser, die sich - anders als das Vorhaben - auch in Kubatur und Höhe in die Umgebungsbebauung einfügten. Der Höhenvergleich mit den Gebäuden an der P.....straße und der Hinweis auf das zur Elbe abfallende Gelände überzeugten nicht. Das Vorhaben überschreite mit seiner Traufhöhe von 12,50 m die umliegende Bebauung sogar um bis zu sechs Meter. Auch die Gebäudelänge von 35 m überschreite den im Bereich der Elbwiesen üblichen Rahmen deutlich. Das Vorhaben verursache bodenrechtliche Spannungen im städtebaulich sensiblen Elbtal; eine Errichtung gleichartiger Gebäude in der Nachbarschaft (etwa im Bereich der ehemaligen Turnhalle) ließe sich später kaum noch verhindern. Mit seinem Erscheinungsbild (Gebäudelänge, aufsteigende Wandhöhe, Zahl der

Vollgeschoss) stehe das ehemalige Schulgebäude insgesamt in deutlichem Kontrast zur Umgebungsbebauung; der gesamte Gebäudekomplex (Schulgebäude mit Turnhalle) sei ein Unikat.

6

Einen entscheidungstragenden Rechtssatz des Urteils hat die Beklagte mit diesem Vorbringen nicht in Frage gestellt. Das Verwaltungsgericht ist mit dem Bundesverwaltungsgericht (Beschl. v. 21. Juni 2007, BRS 71 Nr. 83 unter Hinweis auf Urt. v. 23. März 1994, BVerwGE 95, 277, 279, 282 = BRS 56 Nr. 63) davon ausgegangen, dass „sich ein Änderungsvorhaben im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung regelmäßig schon dann in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, wenn das Gebäude in seinen Ausmaßen unverändert bleibt“. Diesen Prüfungsmaßstab hat das Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 23. März 1994 (a. a. O.) zu einem Dachgeschossausbau entwickelt und im Beschluss vom 21. Juni 2006 auf die Erweiterung eines Altenpflegeheims übertragen (so die Sachverhaltswiedergabe in der Entscheidungsanmerkung von Redeker, IBR 2007, 649), wobei der Prüfungsmaßstab als „in der Rechtsprechung des Senats geklärt“ angesehen und die dort erhobene Nichtzulassungsbeschwerde deshalb zurückgewiesen wurde.

7

Ausgehend davon hatte das Verwaltungsgericht für die Rahmenbildung zum Maß der baulichen Nutzung das ehemalige Schulgebäude als Teil der vorhandenen Bebauung zu berücksichtigen (Beschl. v. 21. Juni 2006 a. a. O.), soweit es sich nicht um einen Fremdkörper handelt, der als singuläre bauliche Anlage in auffälligem Kontrast zu der sonst vorhandenen Bebauung völlig aus dem Rahmen der näheren Umgebung heraus fällt. Diesen Maßstab hat das Verwaltungsgericht seiner Beweiswürdigung zum Maß der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung des Vorhabengrundstücks ersichtlich zugrunde gelegt (Urteilsabdruck S. 10 ff.). Ebenso hat es berücksichtigt, dass die anhand der vorhandenen Bebauung zu gewinnenden Maßstäbe für das Maß der baulichen Nutzung notwendigerweise nur grob und ungenau sind, weshalb mit dem Bundesverwaltungsgericht (Urt. v. 23. März 1994 a. a. O.) in erster Linie auf solche Maße abzustellen ist, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude der näheren Umgebung leicht in Beziehung zueinander setzen lassen, und in denen die prägende Wirkung besonders zum Ausdruck kommt (BVerwG, Beschl. v. 21. Juni 2007 a. a. O.).

- 8 Bei der Anwendung dieses vom Verwaltungsgericht zutreffend bestimmten Prüfungsmaßstabs sieht der Senat anhand des Zulassungsvorbringens der Beklagten keine durchgreifenden Mängel. Die am 21. Juli 2011 in Anwesenheit der Beteiligten während der etwa einstündigen mündlichen Verhandlung durchgeführte Inaugenscheinnahme des Vorhabengrundstücks und seiner Umgebung wird auch von der Beklagten nicht beanstandet. Insbesondere wurden die Gebäudehöhen, die sich beim Ortstermin nicht genau ermitteln ließen, anhand der Angaben der Beteiligten erörtert. Die Einschätzung des Verwaltungsgerichts, dass dies für den aus der vorhandenen Bebauung insoweit zu gewinnenden, „notwendig grob und ungenauen“ (BVerwG, Urt. v. 23. März 1994 a. a. O.) Rahmen ausreiche, hält sich im Rahmen einer aus dem Gesamtergebnis des Verfahrens gewonnenen freien Überzeugung (§ 108 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Unter Berücksichtigung der elbseitig abfallenden Geländeoberfläche erscheint der vor Ort gewonnene richterliche Eindruck einer im Höhenvergleich „homogenen Bebauung“ selbst unter Einbeziehung des von der Beklagten vorgelegten Fotos nachvollziehbar. Auch die unterschiedliche äußere Form der Baukörper (Kubatur) hat das Verwaltungsgericht in seine eingehend begründete Beweiswürdigung eingestellt.
- 9 Für die Annahme, dass der Senat das in seinen Ausmaßen im Wesentlichen unveränderte ehemalige Schulgebäude als nach dem Maß der baulichen Nutzung unzulässig (namentlich als Fremdkörper) anzusehen hätte, bestehen anhand des Zulassungsvorbringens der Beklagten auch im Übrigen keine greifbaren Anhaltspunkte.
- 10 Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO.
- 11 Bei der Streitwertfestsetzung gem. §§ 47, 52 Abs. 1 GKG orientiert sich der Senat an der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die Einwände nicht erhoben wurden.
- 12 Dieser 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

Heinlein

Ausgefertigt:
Bautzen, den
Sächsisches Obergerverwaltungsgericht

Schika
Justizobersekretärin