

Az.: 1 A 403/15  
7 K 633/13

beglaubigte  
Abschrift



# SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

**Im Namen des Volkes**

## **Urteil**

In der Verwaltungsrechtssache

der Landeshauptstadt Dresden  
vertreten durch den Oberbürgermeister  
Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden

- Klägerin -  
- Berufungsbeklagte -

gegen

den Freistaat Sachsen  
vertreten durch die Landesdirektion Sachsen  
Altchemnitzer Straße 41, 09120 Chemnitz

- Beklagter -  
- Berufungsbeklagter -

beigeladen:  
Herr

prozessbevollmächtigt:

Berufungskläger

wegen

Aufhebung einer Baugenehmigung  
hier: 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 aufgrund der mündlichen Verhandlung

am 3. Mai 2017

### **für Recht erkannt:**

Auf die Berufung des Beigeladenen wird das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 16. Juli 2014 - 7 K 633/13 - geändert. Die Klage der Klägerin wird abgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens trägt die Klägerin in beiden Rechtszügen einschließlich der außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen.

Die Revision wird nicht zugelassen.

### **Tatbestand**

- 1 Der Beigeladene beantragte am 7. Januar 2010 eine Baugenehmigung zur Errichtung eines eingeschossigen Getränke-, Textil- und Drogeriemarkts mit 29 Stellplätzen auf den Flurstücken G1..... und G2... (nunmehr G3.....)  
..... der Klägerin.
- 2 Mit Bescheid vom 17. Mai 2010 lehnte die Klägerin den Bauantrag mit der Begründung ab, das Vorhaben befinde sich im Außenbereich und beeinträchtige öffentliche Belange i. S. v. § 35 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan sehe dort Grün- und Freiflächen vor. Die Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Bodenschutzes seien beeinträchtigt. Die vorgesehene Bebauung würde zu einem erheblichen Gehölzverlust, zu einer Flächeninanspruchnahme von 1.088 m<sup>2</sup> für Stellplätze und Zufahrten sowie von 1.587 m<sup>2</sup> für das Gebäude führen. Die unbebaute Vegetationsfläche sei zur Erhaltung der Funktion des Naturhaushalts erforderlich; sie sei im Interesse des klimatischen Ausgleichs für umliegende bebaute Gebiete zu

erhalten. Das Vorhaben verstoße gegen den Grundsatz der geordneten städtebaulichen Entwicklung. Zudem sei die Abwassererschließung für eine zusätzliche versiegelte Fläche nicht gesichert. Auch im Innenbereich wäre das Vorhaben unzulässig, weil es sich nach dem Maß seiner baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden solle, nicht in die nähere Umgebung einfüge. Der vorhandene M1...-Markt, der eine 100 m<sup>2</sup> kleinere Grundfläche aufweise wie das Vorhaben des Beigeladenen entfalte „als Einzelfall“ keine prägende Wirkung. Alle anderen Gebäude im Bereich der G..... Straße und der H..... wiesen deutlich geringere Grundflächen auf (maximal 570 m<sup>2</sup>). Erschwerend komme hinzu, dass das Vorhaben auf einem straßenabgewandten Teil und damit in einem Bereich entstünde, der eher durch untergeordnete Baukörper geprägt sei.

- 3 Auf den Widerspruch des Beigeladenen hob die Landesdirektion Sachsen den Ablehnungsbescheid durch Widerspruchsbescheid vom 9. April 2013 auf und verpflichtete die Klägerin, nach Maßgabe seiner Rechtsauffassung erneut über den Bauantrag zu entscheiden. Das Vorhaben sei planungsrechtlich zulässig. Das Vorhabengrundstück liege im unbeplanten Innenbereich. Es nehme am Bebauungszusammenhang teil und füge sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden solle, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Dem Vorhaben stünden auch keine umweltrechtlichen Vorschriften entgegen. Zwar gebe es eine negative Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde. Dabei sei sie jedoch davon ausgegangen, dass das Vorhaben im Außenbereich liege. Die Eingriffsregelung des § 18 Abs. 2 BNatSchG gelte nicht im Innenbereich. Die Gehölzschutzsatzung der Klägerin enthalte Befreiungstatbestände. Es sei offen, ob eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden könnte. Im Übrigen habe die Klägerin bei einer möglichen Baugenehmigung im Hinblick auf die benachbarte Streuobstwiese eine Nebenstimmung aufzunehmen, welche die Einhaltung des besonderen Biotopschutzes nach § 26 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG und des Verbots des § 30 Abs. 2 BNatSchG sicherstelle.

- 4 Auf die am 8. Mai 2013 erhobene Anfechtungsklage hat das Verwaltungsgericht Dresden mit Urteil vom 16. Juli 2014 - 7 K 633/13 - den Widerspruchsbescheid des Beklagten aufgehoben. Das Vorhabengrundstück liege im Außenbereich; dort sei das Vorhaben bauplanungsrechtlich unzulässig. Das Vorhabengrundstück erscheine als

Teil einer größeren Freifläche, die eine Größe aufweise, welche die Annahme einer Baulücke als fernliegend erscheinen lasse. Die vorhandene Umgebungsbebauung sei nicht in der Lage, dem Grundstück die Innenbereichsqualität zu vermitteln. Die Umgebung liefere keinen Maßstab dafür, was auf der Freifläche bauplanungsrechtlich zu verwirklichen sei. Das Vorhaben solle inmitten einer begrünten, unbebauten Fläche verwirklicht werden. Im Übrigen könne die Umgebung des Vorhabengrundstücks wegen ihrer Inhomogenität keine maßstabsbildende Kraft entfalten. Es sei als sonstiges Vorhaben im Außenbereich unzulässig, denn es widerspreche den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Im Übrigen hätte das Vorhaben eine negative Vorbildwirkung für umliegende Grundstücke und es drohe eine Zersiedelung.

5 Auf Antrag des Beigeladenen hat der Senat mit Beschluss vom 3. August 2015 - 1 A 380/14 - die Berufung zugelassen.

6 Zur Begründung seiner Berufung bringt der Beigeladene vor, der Klägerin fehle bereits die Klagebefugnis. Jedenfalls sei ihre Klage unbegründet. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richte sich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Das Vorhabengrundstück liege im Innenbereich und das Vorhaben füge sich in die Eigenart der näheren Umgebung in jeder Hinsicht ein. Das ergebe sich auch aus dem Zentren-Konzept der Klägerin. Das Vorhaben fülle die vorhandene Baulücke nahezu aus. Der Annahme des Innenbereichs stünden die Gehölze auf der Grundstücksgrenze nicht entgegen. Die G..... Straße sei die wichtigste Durchgangsstraße im Bereich P...../ T..... Die Ansiedelung von Gewerbe- und Einzelhandelseinrichtungen zur Versorgung der näheren Umgebung erfolge typischerweise an solchen Durchgangsstraßen. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Vorhabens befänden sich ein M1...-Markt, der mit dem Vorhaben vergleichbar sei, und ein M2...-Einkaufszentrum, das Sichtbeziehungen zum Vorhabengrundstück habe. Das zur Genehmigung gestellte Gebäude solle nur etwa 100 m<sup>2</sup> größer werden als der schon bestehende M1...-Markt.

7 Selbst bei einer Annahme einer Außenbereichslage sei das Vorhaben planungsrechtlich zulässig und die Baugenehmigung (ggf. auch unter Auflagen) zu erteilen. Dass eine hinreichende Erschließung auch hinsichtlich des Niederschlagswassers gegeben sei, habe die Klägerin im Berufungsverfahren auf

Nachfrage des Senats ausdrücklich eingeräumt.

8 Der Beigeladene beantragt,

das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 16. Juli 2014 - 7 K 633/ 13 - zu ändern und die Klage abzuweisen.

9 Der Beklagte stellt keinen Antrag. Im Berufungsverfahren hat er sich nicht zur Sache geäußert.

10 Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

11 Sie verteidigt das erstinstanzliche Urteil. Ihre Klagebefugnis ergebe sich aus Art. 28 Abs. 2 GG; eine Genehmigung des Vorhabens würde die gemeindliche Planungshoheit verletzen. Das Vorhabengrundstück liege im Außenbereich, wobei das „sonstige Vorhaben“ (§ 35 Abs. 2 BauGB) öffentliche Belange beeinträchtige. Der Innenbereich ende an den äußeren Putzkanten der Bebauung. Die Freifläche vermittele zur umgebenden Bebauung keinen Bebauungszusammenhang. Dies liege nicht zuletzt an den Entfernungen zwischen den vorhandenen Gebäuden; die Fläche trete als trennendes Element in Erscheinung. Durch den starken Bewuchs gebe es keine Blickbeziehungen von dem Vorhabengrundstück zur angrenzenden Bebauung. Lediglich Garagen seien von dort aus zu sehen. Die Umgebung präge im Übrigen weder das Maß noch die überbaubare Fläche auf dem Vorhabengrundstück. Daran änderten die zwischenzeitlich errichteten Gebäude (Kindertagesstätte an der H..... ..; Einfamilienhaus auf dem angrenzenden Flurstück G4.....) nichts. Die nunmehr bebauten Flächen seien als Teil einer straßenbegleitenden Bebauung an der H..... bereits vorher Teil des Innenbereichs gewesen. Die Einzelhandelseinrichtungen auf der gegenüber liegenden Seite der G..... Straße (Flurstück G5.....) seien auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans errichtet worden. Diese entsprächen wie auch der M1...-Markt am T.....- Platz den Zielsetzungen des städtischen Zentrenkonzepts. Das Vorhaben des Beigeladenen entspreche diesem Konzept nur zum Teil. Es widerspreche den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Zersiedelung des Außenbereichs würde Vorschub geleistet, da gleichartige

Bauwünsche nicht mehr abgelehnt werden könnten. Auch stünden die Bestimmungen der Gehölzschutzsatzung dem Vorhaben entgegen.

- 12 Das Gericht hat einen Ortstermin durchgeführt. Im Hinblick auf die in der Berufungsverhandlung unstreitig gestellten Nutzungen in der Umgebung (Niederschrift v. 3. Mai 2017, S. 1) wurde von einer förmlichen Beweisaufnahme abgesehen.
- 13 Im Übrigen wird auf die Gerichtsakte und die beigezogenen Verwaltungsvorgänge Bezug genommen, die Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen sind.

### **Entscheidungsgründe**

- 14 Die vom Senat zugelassene, auch im Übrigen zulässige Berufung des Beigeladenen ist begründet. Das Verwaltungsgericht hat der Anfechtungsklage der Klägerin zu Unrecht stattgegeben; diese Klage ist zulässig (1.), aber unbegründet (2.).
- 15 1. Die Anfechtungsklage (§ 42 Abs., 1.Alt.VwGO) der Klägerin, die als kreisfreie Stadt zugleich untere Bauaufsichtsbehörde (§ 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 SächsBO) ist, gegen den Widerspruchsbescheid des Beklagten, durch den sie zur erneuten Entscheidung über den Bauantrag des Beigeladenen verpflichtet wurde, ist zulässig (vgl. BVerwG, Urt. v. 13. Dezember 2007 - 4 C 9.07 -, juris). Die dazu erforderliche Klagebefugnis i. S. v. § 42 Abs. 2 VwGO ergibt sich aus einer möglichen Verletzung der gemeindlichen Planungshoheit (Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG, Art. 82 Abs. 2 SächsVerf), wie sie die Klägerin mit der Begründung rügt, das Vorhaben des Beigeladenen stehe mit § 35 BauGB nicht in Einklang (BVerwG, Urt. v. 14. April 2000 - 4 C 5.99 -, juris Rn. 21). Die Zulassungsvoraussetzungen des § 35 BauGB dienen auch dem Schutz der Gemeinde, auf deren Gebiet das Vorhaben verwirklicht werden soll (BVerwG, Urt. v. 1. Juli 2010, BVerwGE 137, 247 Rn. 32). Ausgehend hiervon erscheint es hier zumindest möglich, dass der Widerspruchsbescheid in die Planungshoheit der Klägerin eingreift.
- 16 2. Die Anfechtungsklage der Klägerin ist unbegründet, weil der Widerspruchsbescheid die Klägerin - im dafür maßgeblichen Zeitpunkt der Berufungsverhandlung (BVerwG,

Urt. v. 13. Dezember 2007 - 4 C 9.07 -, juris Leitsatz und Rn. 9) - nicht in ihren Rechten verletzt (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

- 17 2.1 Der Widerspruchsbescheid verletzt die Klägerin nicht schon deshalb in ihren Rechten, weil der Beklagte bei der Aufhebung ihres Ablehnungsbescheids die Bedeutung von § 36 BauGB verkannt hätte. Dabei geht der Senat mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Beschl. v. 24. Juni 2010 - 4 B 60.09 -, juris Rn. 10) davon aus, dass die mit der unteren Baugenehmigungsbehörde identische Gemeinde sich nicht allein unter Berufung auf ihr fehlendes Einvernehmen gegen eine von der Widerspruchsbehörde erteilte baurechtliche Gestattung zur Wehr setzen kann.
- 18 2.2. Der Widerspruchbescheid ist insoweit rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten, als er die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB bejaht.
- 19 Gemäß § 34 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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, wobei nach Satz 2 der Vorschrift die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben müssen und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden darf.
- 20 Die Anwendung des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB setzt einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil voraus. Die Tatbestandsmerkmale „im Zusammenhang bebaut“ und „Ortsteil“ gehen nicht ineinander auf, sondern sind kumulativer Natur. „Ortsteil“ im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Das Vorliegen dieses Tatbestandsmerkmals steht zwischen den Beteiligten zu Recht außer Streit. Der darüber hinaus erforderliche „Bebauungszusammenhang“ ist gegeben, soweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der

Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt (BVerwG, Urt. v. 30. Juni 2015 - 4 C 5.14 -, juris Rn. 11 m. w. N.).

- 21 Ein Grundstück fällt nicht bereits deshalb unter § 34 Abs. 1 BauGB, weil es von einer zusammenhängenden Bebauung umgeben ist. Erforderlich ist vielmehr, dass das Grundstück selbst einen Bestandteil des Zusammenhangs bildet, selbst also an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teilnimmt. Fehlt es hieran, so liegt das Grundstück zwar geographisch, nicht jedoch auch im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB „innerhalb“ eines Bebauungszusammenhangs. Mögliche Bestandteile eines Bebauungszusammenhangs sind nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, der der Senat folgt, erstens bebaute Grundstücke, soweit die darauf befindliche Bebauung geeignet ist, den Bebauungszusammenhang selbst herzustellen oder an seiner Entstehung mitzuwirken. Zweitens können auch unbebaute Grundstücke dem Bebauungszusammenhang angehören, wenn es sich um eine Baulücke im engeren Sinne des Wortes handelt, d. h. um ein zwar unbebautes, aber bebauungsfähiges Grundstück, das trotz der fehlenden Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit der umgebenden Bebauung nicht stört; dem Fall eines unbebauten Grundstücks gleichzustellen sind Grundstücke mit baulichen Anlagen, die selbst nicht geeignet sind, den Bebauungszusammenhang herzustellen oder an seiner Entstehung mitzuwirken. Bestandteil des Bebauungszusammenhangs können drittens auch freie Flächen sein, die wegen ihrer natürlichen Beschaffenheit oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung einer Bebauung entzogen sind (BVerwG, Urt. v. 30. Juni 2015 a. a. O. juris Rn. 13).
- 22 Den Bebauungszusammenhang selbst herstellen oder zu seiner Entwicklung beitragen können nur Bauwerke, die optisch wahrnehmbar sind und ein gewisses Gewicht haben, so dass sie geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten Charakter zu prägen. Hierzu gehören grundsätzlich nur Bauwerke im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (BVerwG, Beschl. v. 5. April 2017 - 4 B 46.16 -, juris Rn. 9). Das sind insbesondere Wohngebäude und gewerblich genutzte Anlagen. (vgl. Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: August 2015, § 34 Rn. 15 m. w. N.). Hierzu können des Weiteren landwirtschaftliche und erwerbsgärtnerischen Zwecken dienende Betriebsgebäude und gewerblich genutzte Gebäude Bauwerke

zählen (BVerwG, Beschl. v. 6. Dezember 2011 - 4 B 13.11 -, juris Rn. 6). Baulichkeiten, die nur vorübergehend genutzt werden oder in einem weiteren Sinne „Nebenanlagen“ zu einer landwirtschaftlichen, (klein-)gärtnerischen oder sonstigen Hauptnutzung sind, sind in aller Regel keine Bauten, die für sich genommen ein für die Siedlungsstruktur prägendes Element darstellen (BVerwG, Beschl. v. 5. April 2017 - 4 B 46.16 -, juris).

23 Maßgeblich für das Bestehen eines Bebauungszusammenhangs ist, wieweit eine aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandenen Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche selbst diesem Zusammenhang angehört. Das ist nicht nach geographisch-mathematischen Maßstäben zu entscheiden. Vielmehr bedarf es einer umfassenden Wertung und Bewertung der konkreten Gegebenheiten. Ein Bebauungszusammenhang scheidet auch bei einer Grundstückslage am Ortsrand nicht von vornherein aus. Zwar endet er in aller Regel am letzten Baukörper, örtliche Besonderheiten können es aber rechtfertigen, ihm noch bis zu einer natürlichen Grenze (z. B. Fluss, Waldrand o.ä.) ein oder mehrere Grundstücke zuzuordnen, die unbebaut sind oder trotz des Vorhandenseins von Baulichkeiten sonst nicht zur Prägung der Siedlungsstruktur beitragen (BVerwG, Beschl. v. 2. März 2000 - 4 B 15.00 -, juris Rn. 4 m. w. N.).

24 Eine verbindliche Größe einer von Bebauung umgebenen Freifläche, ab der stets eine „Außenbereichsinsel“ vorliegen würde, gibt es nicht. Ob ein unbebautes Grundstück, das sich einem Bebauungszusammenhang anschließt, diesen Zusammenhang fortsetzt oder ihn unterbricht, hängt davon ab, inwieweit nach der maßgeblichen Betrachtungsweise der „Verkehrsauffassung“ die aufeinanderfolgende Bebauung trotz der vorhandenen Baulücke den **E i n d r u c k** der Geschlossenheit bzw. der Zusammengehörigkeit vermittelt. Dabei lässt sich nichts Allgemeingültiges darüber sagen, wie sich namentlich die Größe eines solchen unbebauten Grundstücks auf die Anwendbarkeit des § 34 BauGB auswirkt. Zwar findet die Möglichkeit, eine den Bebauungszusammenhang wahrende Baulücke anzunehmen, auch in dessen Größe eine obere Grenze, jedoch lässt sich eine absolute Zahl als Grenzwert insoweit nicht angeben (BVerwG, Urt. v. 14.11.1991 - 4 C 1.91 -, juris Rn. 21). Letztlich maßgebend für die Betrachtungsweise bleibt die „Verkehrsauffassung“ mit der Folge, dass es

entscheidend jeweils auf die Lage des Einzelfalles ankommt (so bereits BVerwG, Urt. v. 6. November 1968 - IV C 2.66 -, juris Rn. 15).

- 25 Eine ringsum von Bebauung umgebene Freifläche, die so groß ist, dass sich ihre Bebauung nicht mehr als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt und die deshalb nicht als Baulücke erscheint, liegt nicht innerhalb eines Bebauungszusammenhangs im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB, sondern ist bebauungsrechtlich Außenbereich; allerdings ist auch hierbei nicht nach geographisch-mathematischen Maßstäben, sondern aufgrund einer umfassenden Bewertung des im Einzelfall vorliegenden konkreten Sachverhalts zu entscheiden (BVerwG, Beschl. v. 15. September 2005 - 4 BN 37.05 -, juris Rn. 2 zum „Außenbereich im Innenbereich“).
- 26 Bei Anwendung der vorbezeichneten Maßstäbe liegt das gesamte Vorhabengrundstück entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts und der Klägerin im Innenbereich.
- 27 Die zur Bebauung vorgesehene, östlich gelegene Fläche auf dem Vorhabengrundstück wird von allen Seiten von Bebauung umgeben. Unmittelbar westlich zu dieser Vorhabenfläche befindet sich auf dem Vorhabengrundstück ein M1...-Markt (früheres Flurstück G6.....), der ungefähr 35 Meter von der westlichen Wand des geplanten Gebäudes entfernt liegt. Versetzt dahinter befindet sich eine Kindertagesstätte auf dem Flurstück G7....., die etwa 14 bis 15 Meter an die geplante nördliche Wand des geplanten Gebäudes heranreicht. In südlicher Richtung wird die Vorhabenfläche eingefasst durch die straßenbegleitende Bebauung (überwiegend Wohnnutzung) an der G..... Straße. Südöstlich der Vorhabenfläche befinden sich auf den Flurstücken G8..... ebenfalls mehrgeschossige Gebäude, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden (H.....). Östlich der Vorhabenfläche wurde auf dem Flurstück G9..... eine Kindertagesstätte errichtet.
- 28 Die vorgenannten Gebäude sind geeignet, einen Bebauungszusammenhang selbst herzustellen oder zu seiner Entwicklung beizutragen. Sie sind optisch wahrnehmbar und haben ein gewisses Gewicht, so dass sie geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten Charakter zu prägen. Es sind allesamt Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen; dies gilt auch für die

Kindertagesstätten. Weiter in die Betrachtung zu ziehen ist der zum M1...markt gehörende befestigte Parkplatz als „typischer Bestandteil der Anlage eines Einzelhandelsbetriebes, zu dessen Erscheinungsbild regelmäßig größere Stellplatzflächen gehören“ (vgl. BVerwG, Urt. v. 17. Juni 1993 - 4 C 17.91 -, juris Rn.12).

- 29 Aus dieser Bebauung ergibt sich nach der Verkehrsauffassung auch ein Bauungszusammenhang, an dem das Vorhabengrundstück hinsichtlich der streitgegenständlichen Freifläche teilnimmt. Dabei berücksichtigt der Senat - ohne allein geographisch-mathematische Maßstäbe anzulegen - nicht zuletzt, dass die Grundfläche des M1...-Markts (1.480 m<sup>2</sup>) mit dem Parkplatz mit der Freifläche zumindest vergleichbar ist und allein die Fläche des M1...markts einem Gutteil der Vorhabenfläche entspricht. Des Weiteren ragen die mehrgeschossigen Gebäude an der H..... östlich der Vorhabenfläche in einer Weise empor, dass diese auch vom M1...markt bzw. dem dazu gehörenden Parkplatz wahrnehmbar sind und in unmittelbarer Nähe erscheinen. Schließlich kann aus der Größe der Freifläche nach ihrem Erscheinungsbild nicht abgeleitet werden, dass eo ipso von einer Außenbereichsinsel auszugehen wäre.
- 30 Das Vorhaben fügt sich auch in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Dies gilt insbesondere in Bezug auf die zwischen den Beteiligten streitigen Merkmale des Maßes der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll.
- 31 Maßstabsbildend im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist die Umgebung, insoweit sich die Ausführung eines Vorhabens auf sie auswirken kann und insoweit, als die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst. Dabei ist die nähere Umgebung für die in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezeichneten Kriterien jeweils gesondert abzugrenzen. Bei der Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung eines Grundstücks ist der Umkreis der zu beachtenden vorhandenen Bebauung „in der Regel“ enger zu begrenzen als bei der Ermittlung des Gebietscharakters (BVerwG, Beschl. v. 13. Mai 2014 - 4 B 38.13 -, juris Rn. 7).
- 32 Die nähere Umgebung des Vorhabengrundstücks wird hinsichtlich der Art der

baulichen Nutzung jedenfalls durch das Dreieck bestimmt, das von der G..... Straße und der Bebauung am T..... Platz..... im Westen, der die G..... Straße kreuzenden H..... im Osten und der nördlichen Grenze des Flurstücks G7..... begrenzt wird, das mit einer Kindertagesstätte bebaut ist. Im Hinblick auf den in dieser Umgebung befindlichen M1...-Markt, welcher der näheren Umgebung das Gepräge gibt, und die dort vorhandene Wohnnutzung kommt eine Einstufung der näheren Umgebung als faktisches Mischgebiet (§ 6 BauNVO) in Betracht, in dem das Vorhaben der Nutzung nach ohne weiteres zulässig ist (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

- 33 Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung kann der Senat offen lassen, ob die nähere Umgebung die gleiche Ausdehnung hat wie die Umgebung, die für die Bestimmung des Gebietscharakters maßgebend ist. Denn bei der Frage, ob sich das Vorhaben auch nach dem Maß der baulichen Nutzung einfügt, ist der M1...-Markt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Vorhabenfläche von ausschlaggebender Bedeutung, der jedenfalls offensichtlich auch insoweit zur näheren Umgebung im angesprochenen Sinne gehört. In die Eigenart der näheren Umgebung fügt sich ein Vorhaben auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ein, wenn es innerhalb des aus seiner näheren Umgebung hervorgehenden Rahmens hält, es sei denn, es lässt die gebotene Rücksichtnahme auf die in der unmittelbaren Umgebung vorhandene Bebauung fehlen. Allerdings kann sich im Ausnahmefall auch ein Vorhaben, das sich nicht in jeder Hinsicht innerhalb des Rahmens hält, noch in seine nähere Umgebung einfügen; Voraussetzung hierfür ist, dass es weder selbst noch infolge einer nicht auszuschließenden Vorbildwirkung geeignet ist, bodenrechtlich beachtliche Spannungen zu begründen oder vorhandene Spannungen zu erhöhen (BVerwG, Urt. v. 17. Juni 1993 - 4 C 17.91 -, juris; Urt. v. 12. November 2014 - 9 C 7.13 -, juris Rn. 16).

- 34 Bedeutsam für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung sind solche Maße, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung leicht in Beziehung zueinander setzen lassen. Ihre absolute Größe nach Grundfläche, Geschoszahl und Höhe, bei offener Bebauung zusätzlich auch ihr Verhältnis zur Freifläche, prägen das Bild der maßgeblichen Umgebung und bieten sich deshalb vorrangig als Bezugsgrößen zur Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung an

(BVerwG, Beschl. v. 3. April 2014 - 4 B 12.14 -, juris Rn. 3).

- 35 Nach der Grundfläche und der Höhe hält sich das Vorhaben im bisherigen Rahmen. Insbesondere erscheint die Grundfläche des M1...-Markts (1.480 m<sup>2</sup>) mit der um 7 % größeren Fläche des Vorhabens (1.587 m<sup>2</sup>) - noch - vergleichbar.
- 36 Mit dem in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB verwendeten Begriff der „Grundstücksfläche, die überbaut werden soll“, ist die konkrete Größe der Grundfläche der baulichen Anlage und ihre räumliche Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung gemeint. Es geht also um den Standort im Sinne des § 23 BauNVO (Beschl. v. 13. Mai 2014 - 4 B 38/13 - , juris Rn.8). Dass das Vorhaben im Hinblick darauf unzulässig wäre, ist nicht erkennbar. Aus dem Umstand, dass die Vorhabenfläche heute zum hinteren Teil des Flurstücks G3..... gehört, das im vorderen Teil mit dem M1...-Markt und dem dazu gehörenden Parkplatz bebaut ist, ergibt sich nichts anderes.
- 37 Schließlich geht der Senat mit den Beteiligten davon aus, dass die Erschließung des Vorhabens hinsichtlich des Niederschlagswassers gesichert ist. Nachdem hierüber zunächst Uneinigkeit im Hinblick auf die Kapazität des Abwasserkanals unter der G..... Straße bestand, gehen die Beteiligten nunmehr übereinstimmend davon aus, dass das Vorhabengrundstück nach dem zwischenzeitlich erfolgten Kanalausbau erschlossen werden kann. Anhaltspunkte für Zweifel an diesem übereinstimmenden Vorbringen sind nicht veranlasst.
- 38 2.3. Soweit der Beklagte die Klägerin mit dem angefochtenen Bescheidungs-widerspruchsbescheid verpflichtet hat, über den Bauantrag des Beigeladenen erneut entscheiden und dabei zu prüfen, ob eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 4 ihrer Gehölzschutzsatzung gemäß deren § 6 Abs. 2 Nr. 2 zu erteilen ist, verletzt der Widerspruchsbescheid die Klägerin nicht in ihren Rechten. Nach der letztgenannten Vorschrift wird eine Ausnahme insbesondere erteilt, wenn eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Auflagen verwirklicht werden und der standortspezifische Gehölzbestand ausgeglichen werden kann. Im Rahmen der Anfechtungsklage gegen den Bescheidungs-widerspruch ist es nicht entscheidungserheblich, inwieweit die Erteilung einer Baugenehmigung für ein Vorhaben im unbeplanten Innenbereich über

§ 63 Satz 1 Nr. 3 SächsBO oder § 64 Satz 1 Nr. 3 SächsBO überhaupt unter Rückgriff auf eine kommunale Gehölzschutzsatzung abgelehnt werden kann. Ist diese Frage zu verneinen und die Baugenehmigung ohne Rücksicht auf die Satzung zu erteilen, wäre die Klägerin durch die Verpflichtung zur Neubescheidung insoweit jedenfalls nicht in ihrer gemeindlichen Planungshoheit betroffen. Ist die Frage zu bejahen, ist die in Rede stehende Verpflichtung insoweit rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten, weil auch in dem für die gerichtliche Überprüfung maßgeblichen Zeitpunkt der Berufungsverhandlung (vgl. BVerwG, Urt. v. 13. Dezember 2007 - 4 C 9.07 -, juris, Leitsatz) noch nicht abschließend geklärt war, ob die Erteilung der Ausnahme von den Verboten der Gehölzschutzsatzung möglich ist.

- 39 Soweit der Beklagte die Klägerin mit dem streitgegenständlichen Widerspruchsbescheid verpflichtet hat, bei der erneuten Entscheidung über den Bauantrag den Schutz eines Biotops - nämlich der näher bezeichneten Streuobstwiese - durch eine Auflage in der Baugenehmigung sicherzustellen ist, wird die Klägerin ebenso wenig in ihrer Planungshoheit betroffen.
- 40 Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Die außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen sind gemäß § 162 Abs. 3 VwGO erstattungsfähig, weil er sich im Hinblick auf seine Antragstellung vor dem Verwaltungsgericht und als Rechtsmittelführer einem Prozesskostenrisiko ausgesetzt hat (§ 154 Abs. 3 VwGO) und es dementsprechend der Billigkeit entspricht, diese Kosten der Klägerin aufzuerlegen.
- 41 Die Revision ist nicht zuzulassen, weil keiner der in § 132 Abs. 2 VwGO genannten Gründe vorliegt.

### **Rechtsmittelbelehrung**

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Sächsischen Oberverwaltungsgericht, Ortenburg 9, 02625 Bautzen, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums der Justiz und für Europa über den elektronischen Rechtsverkehr, die elektronische Aktenführung, die elektronischen Register und das maschinelle Grundbuch in

Sachsen (Sächsische E-Justizverordnung - SächsEJustizVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. April 2014 (SächsGVBl. S. 291) in der jeweils geltenden Fassung einzureichen. Die Beschwerde muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils zu begründen. Die Begründung ist bei dem oben genannten Gericht schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe der SächsEJustizVO einzureichen. In der Begründung der Beschwerde muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der Obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der das Urteil abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.

Für das Beschwerdeverfahren besteht Vertretungszwang; dies gilt auch für die Einlegung der Beschwerde und für die Begründung. Danach muss sich jeder Beteiligte durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, der die Befähigung zum Richteramt besitzt, als Bevollmächtigten vertreten lassen.

Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich durch eigene Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt oder durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt anderer Behörden oder juristischer Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse vertreten lassen.

Ein Beteiligter, der zur Vertretung berechtigt ist, kann sich selbst vertreten.

gez.:

Meng

Schmidt-Rottmann

Heinlein

### **Beschluss**

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird gemäß §§ 47, 52 Abs. 1 GKG auf 10.000,00 € festgesetzt.

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

gez.:

Meng

Schmidt-Rottmann

Heinlein

