

Az.: 1 A 23/17
4 K 300/13



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Im Namen des Volkes

Urteil

In der Verwaltungsrechtssache

des

- Kläger -
- Berufungskläger -

prozessbevollmächtigt:

gegen

die Große Kreisstadt Radebeul
vertreten durch den Oberbürgermeister
Pestalozzistraße 6, 01445 Radebeul

- Beklagte -
- Berufungsbeklagte -

wegen

Nutzungsänderung Werkstatt in Wohnatelier
hier: 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 Ranft aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 23. Juli 2020

am 30. Juli 2020

für Recht erkannt:

Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 17. Juni 2015 - 4 K 300/13 - geändert.

Die Beklagte wird unter Aufhebung ihres Bescheids vom 13. Juni 2012 und des Widerspruchsbescheids der Landesdirektion Sachsen vom 24. Januar 2013 verpflichtet, dem Kläger die beantragte Baugenehmigung zu erteilen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens beider Rechtszüge.

Das Urteil ist wegen der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

- 1 Die Beteiligten streiten über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer Wohnnutzung in „zweiter Reihe“ im unbeplanten Innenbereich.
- 2 Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks mit der Anschrift A1..... in R....., Flurstück F1 der Gemarkung O..... (im Folgenden: das Flurstück). Das Flurstück grenzt im nördlichen Bereich mit einer Breite von ca. 26 m an die Straße A..... Es erstreckt sich ca. 105 m nach Süden, wobei es nach ca. 40 m und dann nochmals nach weiteren ca. 20 m um ca. 3 m bzw. 10 m schmaler wird. Dabei bildet die westliche Flurstücksgrenze eine lange Gerade, die östliche Flurstücksgrenze ist nahezu rechtwinklig abgestuft. Die angrenzenden Flurstücke werden straßenseitig vom A....., der G.... Straße (im Osten), der S..... (im Süden) und der A.....-Straße (im Westen) erschlossen. Es handelt sich insoweit um ein unvollständiges Geviert, weil die G.... Straße als Sackgasse nicht mit dem A.....weg verbunden ist.

- 3 Das Flurstück, welches nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt, ist im nördlichen Bereich mit einem ca. 17 m ins Grundstück hineinragenden villenartigen dreigeschossigen Wohngebäude bebaut. Die östliche Grundstücksgrenze ist bis auf eine grenzständige Doppelgarage an der ca. 40 m südlich gelegenen Grundstücksecke unbebaut. An der westlichen Grundstücksgrenze befinden sich mehrere, teilweise ineinander übergehende Baukörper. Etwa 18 m von der nördlichen Grundstücksgrenze entfernt befindet sich ein ca. 50 m² (ca. 5 m x 10 m) großes zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach, das nach Angaben der Beklagten in der mündlichen Verhandlung im Jahr 1911 genehmigt worden war. Hieran schließt sich unmittelbar ein verwinkeltes eingeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von über 100 m² an. Beide Gebäude werden derzeit von einem Tischlereibetrieb genutzt, dessen Werkstattgebäude mit einer Grundfläche von 12,64 m x 7,56 m etwa 40 m von der nördlichen Grundstücksgrenze entfernt mittig auf dem Flurstück liegt. Dieses eingeschossige Werkstattgebäude mit einer Traufhöhe von 3,50 m wurde im Jahr 1927 baupolizeilich genehmigt. Bis zu einer Grundstückstiefe von knapp 90 m befinden sich an der westlichen Flurstücksgrenze weitere aus Holz errichtete, teilweise aneinandergereihte überdachte bauliche Anlagen - Schuppen und Schauer.
- 4 Der Kläger beabsichtigt, das verwinkelte, zur Tischlerei gehörende Gebäude sowie einige Schuppen abzureißen und die Tischlerwerkstatt als Wohnraum zu nutzen. Im nördlichen und südlichen Bereich des Werkstattgebäudes sollen Anbauten (2,20 m x 4,50 m bzw. 9,16 m x 5,70 m) zur Erweiterung der Wohnfläche errichtet werden. Der südliche Gebäudeabschluss würde in etwa auf einer gedachten Linie mit den südlichen Gebäudegrenzen der Wohnhäuser A.....-Straße A2, G.... Straße G1 und G.... Straße G2 liegen.
- 5 Der Kläger beantragte unter dem 29. Februar 2012 (Eingang bei der Beklagten am 9. März 2012) die Genehmigung für dieses Vorhaben der Errichtung und Nutzungsänderung sowie des Abrisses von baulichen Anlagen (Vorhabenbezeichnung: Erweiterung und Nutzungsänderung einer Werkstatt in ein Wohnatelier) im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 63 SächsBO). Im beiliegenden Anschreiben war u. a. festgehalten: „Sollten zur Bearbeitung noch Unterlagen fehlen, geben Sie uns bitte Bescheid.“

- 6 Die Beklagte bestätigte mit Schreiben vom 12. März 2012 den Eingang und teilte mit: „Sollten bei der Bearbeitung weitere Unterlagen erforderlich sein, werde ich Sie kurzfristig benachrichtigen.“ Es erfolgten weder eine entsprechende Benachrichtigung noch eine Bestätigung der Vollständigkeit der Unterlagen. Die im Verfahren beteiligte untere Denkmalschutzbehörde erteilte ihre Zustimmung zum Vorhaben.
- 7 Mit Bescheid vom 13. Juni 2012 lehnte die Beklagte den Bauantrag nach vorheriger Anhörung des Klägers ab. Die im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zu prüfende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens bestimme sich nach § 34 BauGB. Die Umnutzung des gewerblich genutzten Wohngebäudes zu Wohnzwecken entspreche nicht der Eigenart der näheren Umgebung und füge sich daher nicht in selbige ein. Diese sei von straßenbegleitend errichteten Wohngebäuden geprägt. Die teilweise Rücklage vorhandener Nebengebäude habe dem Wohnen dienende Funktion. Auf dem Flurstück sei ebenfalls ein straßenbegleitend errichtetes Wohngebäude vorhanden. Die gewerbliche Nutzung des Nebengebäudes genieße Bestandsschutz, präge aber die Eigenart der Umgebung nicht.
- 8 Den vom Kläger erhobenen Widerspruch wies die Landesdirektion Sachsen mit Widerspruchsbescheid vom 24. Januar 2013, zugestellt am 28. Januar 2013, zurück. Sie bestimmte die nähere Umgebung mit dem Quartier zwischen F....., S....., R..... und A..... Dieses sei durch straßenbegleitend errichtete villenartige Wohngebäude auf großzügig geschnittenen Grundstücken geprägt. Die dahinterliegenden Grundstücksbereiche würden als Garten- und Ruhebereiche genutzt. Dementsprechend befänden sich dort nur deutlich untergeordnete kleinere Nebengebäude. Eine prägende Wohnbebauung bestehe nicht. Durch das Vorhaben würden auch bodenrechtliche Spannungen verursacht, da es Unruhe in Form einer zu missbilligenden, negativen Vorbildwirkung stiften würde. Es sei zu befürchten, dass es weitere Wohnbebauungen in der zweiten Reihe nach sich ziehen werde, was aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrößen auch möglich sei. Die Folge wäre eine Veränderung der baulichen Struktur der freigehaltenen Gartenbereiche, die im Ergebnis zu einer baulichen, von der Beklagten nicht gewünschten Verdichtung des Gebiets führen würde.

- 9 Die vom Kläger am 28. Februar 2013 erhobene Klage, mit der er die Erteilung der Baugenehmigung, hilfsweise die Feststellung begehrte, dass die beantragte Genehmigung als erteilt gelte, ist durch Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 17. Juni 2015 - 4 K 300/13 - abgewiesen worden. Das Verwaltungsgericht war der Auffassung, dass sich das Vorhaben als Hinterlandbebauung hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in die nähere Umgebung einfüge. Zudem sei eine Entscheidung nach § 34 Abs. 3a BauGB zugunsten des Klägers nicht veranlasst. Der Hilfsantrag auf Feststellung des Eintritts der Fiktionswirkung des § 69 Abs. 5 Satz 1 SächsBO dringe nicht durch, weil dem Kläger die Vollständigkeit der Bauunterlagen nicht bestätigt worden sei. Daher habe der Fristenlauf des § 69 Abs. 4 Satz 1, Abs. 5 Satz 1 SächsBO nicht begonnen.
- 10 Mit der auf Antrag des Klägers durch Senatsbeschluss vom 10. Januar 2017 - 1 A 645/15 - zugelassenen Berufung verfolgt der Kläger sein erstinstanzliches Begehren weiter. Zur Begründung führt er mit Schriftsatz vom 6. Februar 2017 aus, dass zur näheren Umgebung hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche auch die nördlich des A..... befindliche Bebauung gehöre, die das Verwaltungsgericht nicht berücksichtigt habe. Dort befinde sich Hinterlandbebauung, die auch das Flurstück präge. Selbst wenn es in der näheren Umgebung keine prägende Hinterlandbebauung gäbe, würde das Vorhaben keine bodenrechtlichen Spannungen auslösen. Vielmehr stelle das Vorhaben einen Fremdkörper oder - aufgrund der einzigartigen Größe und des Zuschnitts des Flurstücks - einen atypischen Sonderfall dar, was jeweils einem Nachahmungseffekt entgegenstehe. Selbst wenn ein Nachahmungseffekt zu verzeichnen wäre, beträfe dieser lediglich fünf Grundstücke, die angesichts der Anzahl der Grundstücke in der näheren Umgebung nicht wesentlich ins Gewicht fielen. Soweit sich das Vorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge, habe die Beklagte noch keine Ermessensentscheidung nach § 34 Abs. 3a Satz 1 BauGB getroffen. Das der Beklagten eingeräumte Ermessen sei sogar auf eine Abweichung zu seinen Gunsten reduziert. Schließlich genüge die Eingangsbestätigung der Beklagten zum Bauantrag den Anforderungen des § 69 Abs. 4 Satz 2, Abs. 2 Satz 1 BauGB, so dass die Baugenehmigung als erteilt gelte.
- 11 Der Kläger beantragt,

das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 17. Juni 2015 - 4 K 300/13 - zu ändern, den Ablehnungsbescheid der Beklagten vom 13. Juni 2012 in Gestalt des Widerspruchsbescheids der Landesdirektion Sachsen vom 24. Januar 2013 aufzuheben und die Beklagte zu verpflichten, die beantragte Baugenehmigung zu erteilen,

hilfsweise, festzustellen das die unter dem 29. Februar 2012 beantragte Baugenehmigung als erteilt gilt.

12 Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

13 Sie verteidigt das angegriffene Urteil und hält das Vorhaben nach den vom Bundesverwaltungsgericht (Beschl. v. 4. Februar 1986 - 4 B 7.86 -, juris Rn. 3) entwickelten Maßstäben für die Bebauung im Blockinneren für planungsrechtlich unzulässig. Zudem habe das Verwaltungsgericht dem A..... zu Recht trennende Wirkung zuerkannt. Es handle sich um eine Sammelstraße, die den Verkehr aus Anliegerstraßen an eine Hauptverkehrsstraße führe. Der A..... erschließe die M..... Straße (Staatsstraße S ..) als eine der Hauptverbindungsstraßen zwischen D....., R....., C..... und M..... sowie die Bundesautobahn A 4, Anschlussstelle „Wilder Mann“. Die Verkehrszählung habe eine Verkehrsstärke von ca. 2.000 Fahrzeugen pro Tag ergeben, wobei der Schwerverkehrsanteil bei 4,4 % liege. Darüber hinaus werde die Straße vom Bus der Linie 00 –E...Park - A..... - R..... - B..... - H..... - K..... - in der Nebenverkehrszeit (zwischen 9.00 Uhr und 14.00 Uhr) stündlich und in der Hauptverkehrszeit (6.00 Uhr bis 9.00 Uhr sowie 14.00 Uhr bis 21.00 Uhr) halbstündlich befahren. Unabhängig davon befinde sich im nördlichen Bereich des A..... keine maßgebliche Hinterlandbebauung. Zwei Grundstücke, auf die der Kläger abstelle, lägen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und bei einem anderen Grundstück handle es sich um ein „Hammergrundstück“, welches nur eine - hinter einem anderen Grundstück liegende - Bebauung aufweise und über eine eigene Zufahrt verfüge. Jenes Wohngebäude sei daher als „Erste-Reihe-Bebauung“ zu werten. Da das klägerische Vorhaben weder städtebaulich vertretbar noch die Abweichung zur näheren Umgebung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sei, lägen die Tatbestandsvoraussetzungen für eine Abweichungsentscheidung nach § 34 Abs. 3a BauGB ersichtlich nicht vor.

- 14 Aufgrund des Beschlusses vom 2. Juli 2020 hat der Senat das Flurstück und seine Umgebung in Augenschein genommen. Mit Einverständnis der Beteiligten wurden dabei nur Abweichungen von der ausführlich protokollierten Augenscheinseinnahme des Verwaltungsgerichts Dresden vom 23. August 2018 in die Niederschrift aufgenommen.
- 15 Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands und des Inhalts und Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Gerichtsakten (2 Bände), insbesondere das Protokoll über die mündliche Verhandlung mit dem Augenschein vom 23. Juli 2020 und die in deren Rahmen von der Beklagten überreichten Pläne, auf die Niederschrift der mündlichen Verhandlung des Verwaltungsgerichts Dresden mit Augenschein vom 17. Juni 2015 sowie auf den zugrundeliegenden Behördenvorgang (2 Hefungen) Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

- 16 Die zulässige Berufung des Klägers hat Erfolg. Das Urteil des Verwaltungsgerichts ist abzuändern, weil die vom Kläger erhobene Verpflichtungsklage (§ 42 Abs. 1 Alt. 2 VwGO) zulässig und begründet ist.
- 17 I. Insbesondere steht der Zulässigkeit der erhobenen Klage auf Erteilung einer Baugenehmigung ein fehlendes Rechtsschutzinteresse nicht entgegen.
- 18 Das in der Verwaltungsgerichtsordnung nicht gesondert genannte Rechtsschutzinteresse ist eine allgemeine Sachentscheidungsvoraussetzung für alle Verfahrensarten, sodass im Falle seines Fehlens die Klage oder der Antrag unzulässig ist (Sodan, in: Sodan/Ziekow, VwGO 5. Aufl. 2018, § 42 Rn. 335). Die Möglichkeit zur schnelleren oder einfacheren Erreichung des Klageziels auf anderem Wege kann das Rechtsschutzbedürfnis entfallen lassen (Sodan a. a. O., § 42 Rn. 349).
- 19 Dem berechtigten Interesse des Klägers an der Inanspruchnahme des gerichtlichen Verfahrens zur Verpflichtung der Beklagten zur Erteilung einer Baugenehmigung kann nicht entgegengehalten werden, dass die vom Kläger begehrte Baugenehmigung, wie im Hilfsantrag geltend gemacht, bereits gemäß § 69 Abs. 5 Satz 1 SächsBO als

erteilt gilt. Dabei kann dahinstehen, ob die Fiktionswirkung des § 69 Abs. 5 Satz 1 SächsBO nur in unstreitigen oder offensichtlichen Fällen der Zulässigkeit einer auf Erteilung der Baugenehmigung nach § 72 Abs. 1 SächsBO gerichteten Klage entgegensteht. Selbst wenn das Rechtsschutzbedürfnis für die Erteilung einer Baugenehmigung schon dann ausscheidet, wenn ein Kläger objektiv einen Anspruch auf Erteilung eines Zeugnisses nach § 69 Abs. 5 Satz 2 SächsBO besitzt, hat dies nicht die Unzulässigkeit der vom Kläger im Hauptantrag erhobenen Klage zur Folge, weil die von ihm beantragte Baugenehmigung nicht gemäß § 69 Abs. 5 Satz 1 SächsBO als erteilt gilt.

- 20 Nach § 69 Abs. 5 Satz 1 SächsBO gilt die Genehmigung im vereinfachten Verfahren - außer bei Anlagen nach § 62 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 SächsBO, zu denen das Vorhaben des Klägers nicht zählt - als erteilt, wenn die Bauaufsichtsbehörde nicht innerhalb der Frist des § 69 Abs. 4 SächsBO über den Bauantrag entschieden hat. Die Frist beträgt - wenn sie nicht gemäß § 69 Abs. 4 Satz 4 SächsBO verlängert wurde, gemäß § 69 Abs. 4 Satz 1 SächsBO drei Monate und beginnt - soweit, wie hier, kein Fall des § 69 Abs. 4 Satz 3 SächsBO vorliegt - gemäß § 69 Abs. 4 Satz 2 SächsBO mit dem bestätigten Eingangsdatum nach § 69 Abs. 2 Satz 1 SächsBO. Nach letztgenannter Vorschrift hat die Bauaufsichtsbehörde, sobald der Bauantrag und die Bauvorlagen vollständig sind, dem Bauherrn unverzüglich die Vollständigkeit von Bauantrag und Bauvorlagen und den Zeitpunkt der Entscheidung nach § 69 Abs. 4 SächsBO mitzuteilen.
- 21 Die Beklagte hat dem Kläger zwar unter dem 12. März 2012 den Eingang des Bauantrages bestätigt, jedoch ohne gemäß § 69 Abs. 2 Satz 1 SächsBO die Vollständigkeit des Bauantrages und der Bauvorlagen zu bestätigen und ohne den Entscheidungszeitpunkt nach § 69 Abs. 4 SächsBO mitzuteilen. Damit konnte der Fristenlauf des § 69 Abs. 4 Satz 1 SächsBO nicht beginnen. Der Fristenlauf ist gemäß § 69 Abs. 4 Satz 2 SächsBO von der Bestätigung der Vollständigkeit von Bauantrag und Bauvorlagen abhängig (vgl. Jäde in: Jäde/Dirnberger/Böhme, Bauordnungsrecht Sachsen, Stand: 81. Lfg. Oktober 2019, § 69 Rn. 75). Die Vollständigkeitsbestätigung ist das von § 69 Abs. 4 Satz 2 SächsBO geforderte fristauslösende Moment (Senatsurt. v. 8. November 2018 - 1 A 175/18 -, juris Rn. 50). Allein die objektive Vollständigkeit des Bauantrages im Sinne einer hinreichenden Bestimmtheit gemäß § 1 SächsVwVfZG i. V. m. § 42a Abs. 1 Satz 1 VwVfG reicht wegen der Spezialregelung

in § 69 SächsBO für den Fristbeginn nicht aus. Bestätigung findet diese am Wortlaut orientierte Auslegung in der Begründung des Gesetzes zur Vereinfachung des Baurechts im Freistaat Sachsen vom 18. März 1999 (SächsGVBl. S. 86, 186), in der zum damaligen § 67 Abs. 8 SächsBO (Vorgängerregelung zu § 69 Abs. 5 SächsBO) festgehalten ist: „Im vereinfachten Verfahren wird in Erweiterung der bisherigen Regelung eine Fiktion für alle in diesem Verfahren zu genehmigenden Vorhaben eingeführt. (...) Im übrigen wird die Fiktion ohne ausdrückliches Wollen der Behörde nicht eintreten können, da aufgrund der zeitlich genau vorgeschriebenen Verfahrensweise der Fiktionszeitpunkt schon mit dem Bestätigungsschreiben nach Absatz 5 Nummer 1 feststeht und mittels Fristenkontrolle eine Fiktion quasi aus Versehen ausgeschlossen sein wird“ (LT-Drs. 2/8998-1, Begründung zum Entwurf S. 42). Insoweit unterscheidet sich die Rechtslage in Sachsen nicht nur von derjenigen in den Bundesländern, in denen eine Genehmigungsfiktion nicht vorgesehen ist, sondern beispielsweise auch von derjenigen in Hessen, wo es für den Fristenlauf auf die objektive Vollständigkeit der Bauunterlagen ankommt (vgl. zu Vorgängerregelungen der § 65 Abs. 2 Sätze 2 und 3 HBO: HessVGH, Beschl. v. 8. November 1996 - 4 TG 3776/96 -, juris Rn. 17; VG Frankfurt/Main, Urt. v. 4. März 2015 - 8 K 2909/14.F -, juris Rn. 41). Soweit die Bauordnungsbehörde ihrer Pflicht zur unverzüglichen Bestätigung der Vollständigkeit der Bauunterlagen nach § 69 Abs. 2 Satz 1 SächsBO nicht nachkommt, bleibt dem Bauantragsteller nur der Klageweg (vgl. Jäde a. a. O., Rn. 59) oder die Verfolgung von Schadensersatzansprüchen. Insbesondere enthält das sächsische Landesrecht, anders als zum Beispiel § 70 Abs. 4 Satz 2 BauO Berlin (vgl. hierzu: OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 28. März 2011 - OVG 2 S 79.10 -, juris Rn. 16), keine Regelung zur Vollständigkeitsfiktion der Bauunterlagen für die Fälle, in denen sich die Behörde - wie hier - entgegen § 69 Abs. 2 Sätze 1 und 2 SächsBO pflichtwidrig nicht zur Vollständigkeit der Bauunterlagen gegenüber dem Bauantragssteller verhält. Diese für den Bauwilligen „günstigere“ Regelung ist schon deshalb nicht wegen des allgemeinen Gleichheitssatzes (Art. 3 Abs. 1 GG) auf den Kläger anzuwenden, weil Differenzen im Landesrecht der einzelnen Bundesländer in der bundesstaatlichen Ordnung (Art. 20 Abs. 1 GG) angelegt sind und keinen Verstoß gegen den allgemeinen Gleichheitssatz begründen.

- 22 II. Die Klage ist begründet, weil der Kläger nach § 72 Abs. 1 SächsBO einen Anspruch auf die Erteilung der von ihm beantragten Baugenehmigung hat. Der Ablehnungsbescheid der Beklagten in der Gestalt des Widerspruchsbescheids ist rechtswidrig und verletzt den Kläger in seinen Rechten (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO).
- 23 Dem Vorhaben des Klägers stehen keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind, entgegen, so dass die beantragte Baugenehmigung zu erteilen ist (§ 72 Abs. 1 SächsBO). Da es sich bei dem Vorhaben des Klägers nicht um ein solches nach § 62 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 oder Nr. 2 SächsBO (Sonderbauten bzw. Vorhaben mit dem Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung) handelt und Abweichungen nach § 67 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 2 SächsBO nicht beantragt wurden, sind gemäß § 63 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 SächsBO im hier einschlägigen vereinfachten Genehmigungsverfahren nur die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit baulicher Anlagen nach §§ 29 bis 38 BauGB und andere öffentlich-rechtliche Anforderungen zu prüfen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung entfällt oder ersetzt wird.
- 24 Entgegen der Auffassung der Beklagten ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig. Andere öffentlich-rechtliche Anforderungen nach § 63 Satz 1 Nr. 3 SächsBO, etwa nach dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz, stehen dem Vorhaben (unstreitig) nicht entgegen.
- 25 Das Flurstück, das im Zeitpunkt der Berufungsverhandlung nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt, ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen, da es sich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil befindet. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bestimmt sich daher nach § 34 Abs. 1 BauGB. Das Vorhaben ist gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB zulässig, da 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. Gemäß § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB bleiben die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.
- 26 1. Der Senat teilt die von der Beklagten in der mündlichen Verhandlung geäußerte Auffassung, dass die Eigenart der näheren Umgebung einem reinen Wohngebiet

entspricht, weshalb sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Nutzungsart als Wohngebäude aus § 34 Abs. 2 Halbsatz 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ergibt.

- 27 Im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung wird die nähere Umgebung durch die vom A..... erschlossene Bebauung nördlich desselben zwischen R..... und F....., durch die westliche Bebauung der R....., die südliche Bebauung der S..... (zwischen R..... und F.....) und die westliche Bebauung der F..... umgrenzt. Insoweit kann sich die Ausführung eines Vorhabens im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung auf die Umgebung auswirken und die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägen oder beeinflussen (vgl. zur näheren Umgebung: BVerwG, Beschl. v. 14. Oktober 2019 - 4 B 27.19 -, juris Rn. 7). Der A....., dessen vorhandene Bebauung sich nach Überzeugung des Senats auf beiden Straßenseiten nicht signifikant unterscheidet - mag sie auch in unterschiedlichen Epochen entstanden sein, wie es die Beklagte in der Berufungsverhandlung hervorgehoben hat, und der im Bereich des Hausgrundstücks Nr. F2 mit 5,60 m nicht besonders breit ist, entfaltet hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung keine trennende Wirkung.
- 28 In dieser vom Senat in Augenschein genommenen näheren Umgebung befinden sich, abgesehen von der auf dem Flurstück vorhandenen Tischlerei, ausschließlich Wohngebäude. Der auf dem Flurstück vorhandene Tischlereibetrieb erscheint - im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung - als Fremdkörper und vermag eine prägende Wirkung nicht zu entfalten (vgl. hierzu: BVerwG, Urt. v. 15. Februar 1990 - 4 C 23.86 -, BVerwGE 84, 322-335, juris Rn. 13).
- 29 Der Zulässigkeit des Vorhabens steht auch § 34 Abs. 2 Halbsatz 1 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 1 BauNVO nicht entgegen. Gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind die nach §§ 2 bis 14 BauNVO genannten Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden. Die Regelungen

des § 15 Abs. 1 BauNVO betreffen nur die Art der baulichen Nutzung (vgl. Berkemann, jM 2014, 209, 210; Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 137. EL Februar 2020, § 34 Rn. 80). Dabei zielt § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO auf die Wahrung des Gebietscharakters und § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO auf die Zumutbarkeit konkreter Belästigungen und/oder Störungen (vgl. Berkemann a. a. O., 212). Im nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses gibt der aus § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO herrührende Gebietserhaltungsanspruch (vgl. Söfker a. a. O.), die Möglichkeit, das Eindringen einer gebietsfremden Nutzung und die schleichende Umwandlung des Baugebiets unabhängig von einer konkreten Beeinträchtigung zu verhindern (vgl. BVerwG, Beschl. v. 18. Dezember 2007 - 4 B 55.07 -, juris Rn. 5; Urt. v. 16. September 1993 - 4 C 28.91 -, BVerwGE 94, 151-163, juris Rn. 23).

30 Das Vorhaben widerspricht weder nach seiner Lage noch nach seinem Umfang oder der entstehenden Anzahl der Wohngebäude der Eigenart des Baugebiets i. S. d. § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO. Der Gebietscharakter der näheren Umgebung als faktisches reines Wohngebiet wird durch das Vorhaben nicht gefährdet, auch wenn mit ihm ein „Wohnen in zweiter Reihe“ verwirklicht wird. Ein Eindringen einer gebietsfremden Nutzung oder die schleichende Umwandlung des Baugebiets ist durch das Vorhaben des Klägers nicht zu befürchten. Vielmehr wird die gebietsprägende Wohnnutzung durch das eine gewerbliche Hauptnutzung in eine Wohnnutzung ändernde Vorhaben des Klägers intensiviert. Die Verwirklichung des Vorhabens führt nicht dazu, dass die Wahrscheinlichkeit der Umwandlung des Gebiets in eine Gemengelage oder in ein anderes faktisches Baugebiet signifikant steigt.

31 Das „Wohnen in zweiter Reihe“, welches die Beklagte unter Hinweis auf den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 4. Februar 1986 (a. a. O.) abzuwehren sucht, ist kein die Art der baulichen Nutzung betreffender Umstand. Unabhängig davon befinden sich in der oben beschriebenen näheren Umgebung, namentlich auf der dem Flurstück gegenüberliegenden Seite des A..... (u. a. A..... A3, A4, A5, A6, A7) bereits mehrfach „Wohnnutzungen in zweiter (und dritter) Reihe“. Dass die dortige Hinterliegerbebauung auf separaten Flurstücken errichtet wurde, ist rechtlich unerheblich, weil es auf die Grundstücksgrenzen im Bauplanungsrecht grundsätzlich nicht ankommt (vgl. BVerwG, Beschl. v. 28. September 1988 - 4 B 175.88 -, juris

Rn. 4). Ebenso wenig ist von Belang, dass die Bebauung in zweiter Reihe teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt (vgl. Söfker a. a. O., § 34 Rn. 36).

32 Zwar kann ausnahmsweise die Quantität eines Vorhabens in seine Qualität umschlagen, also die Größe einer baulichen Anlage die Art der baulichen Nutzung erfassen (vgl. BVerwG, Urt. v. 16. März 1995 - 4 C 3.94 -, juris Rn. 17). Hieraus folgt aber nicht, dass wegen des Vorhandenseins von zwei voneinander unabhängigen Wohngebäuden auf dem Flurstück nach Verwirklichung des Vorhabens ein den Gebietscharakter widersprechender Umfang der Wohnbebauung entsteht. Durch die Tatbestandsmerkmale „Umfang“ und „Lage“ können die Regelungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche aus § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht quasi durch „die Hintertür“ in § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO hineingelesen werden. Die für das „Umschlagen der Quantität in Qualität“ einschlägigen Fallkonstellationen (vgl. BVerwG, Urt. v. 16. März 1995 a. a. O.; BayVGh, Urt. v. 15. Dezember 2010 - 2 B 09.2419 -, juris Rn. 30; BayVGh, Beschl. v. 25. August 2009 - 1 CS 09.287 -, juris Rn. 36; BayVGh, Beschl. v. 26. Mai 2008 - 1 CS 08.881 -, juris Rn. 47) betreffen jeweils Fälle, in denen nach Verwirklichung des Vorhabens die vorherige Baugebietseinstufung - anders als hier - nicht mehr „sicher“ erscheinen würde. Zwar kann ein hinzutretendes, übergroßes Vorhaben der Wohnnutzung in einem faktischen allgemeinen Wohngebiet die Gefahr begründen, dass sich der Gebietscharakter zu einem reinen Wohngebiet ändert (vgl. Senatsbeschl. v. 20. September 2011 - 1 B 157/11 -, juris Rn. 7). Im faktischen reinen Wohngebiet vermag ein hinzukommendes Wohnbauvorhaben unabhängig von seinem Standort und seinen Ausmaßen die Gebietseinstufung aber nicht in Frage zu stellen. Auch eine erhöhte Anzahl von Wohngebäuden auf einem Flurstück kann den Gebietscharakter des faktischen reinen Wohngebiets nicht beeinträchtigen.

33 Durch das Vorhaben gehen für die Umgebung auch keine unzumutbaren Störungen gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO aus. Das Vorhaben verstößt nicht gegen das in § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO enthaltene Rücksichtnahmegebot (vgl. hierzu: Berkemann a. a. O., 214).

34 Insbesondere kann der Umnutzung des Werkstattgebäudes nicht entgegen gehalten werden, dass sich die Tischlerei in das im Jahr 1911 genehmigte Gebäude

zurückziehen und hierdurch rücksichtslos an die Nachbarbebauung A..... A8 heranrücken werde. Mit dem Vorhaben wird die Zulässigkeit der Nutzung des im Jahr 1911 genehmigten Gebäudes, welches nicht vom Abriss betroffen sein soll, nicht verändert. Die Bezeichnung dieses Gebäudes als „Werkstatt“ in der Liegenschaftskarte und dem Lageplan zum Bauantrag ist lediglich beschreibend und hat keine das Vorhaben des Klägers bestimmende Bedeutung. Der Bauantrag betrifft ausschließlich die Nutzungsänderung des derzeitigen, im Jahr 1927 genehmigten Werkstattgebäudes sowie Anbauten und Abrissmaßnahmen. Der Umfang der zulässigen Nutzungen des im Jahr 1911 genehmigten Gebäudes wird durch die zu erteilende Genehmigung nicht berührt. Wenn im Zuge der Verwirklichung des Vorhabens das im Jahr 1911 genehmigte Gebäude einer anderen, als der derzeitigen Nutzung zugeführt werden soll, wird gesondert zu prüfen sei, ob die geänderte Nutzung Bestandsschutz genießt oder genehmigungsfrei zulässig ist.

35 2. Das Vorhaben des Klägers fügt sich auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

36 Mangels anderer allgemein anerkannter Anhaltspunkte bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im unbeplanten Innenbereich kann auf die in der Baunutzungsverordnung verwendeten Begriffsmerkmale (§ 16 Abs. 2 BauNVO) als Auslegungshilfe zurückgegriffen werden. Maßgeblich bleibt aber die konkrete, am tatsächlich Vorhandenen ausgerichtete Betrachtung. Im unbeplanten Innenbereich fehlen konkrete Maßfestsetzungen, an denen das jeweilige Vorhaben gemessen werden könnte. Der aus der vorhandenen Bebauung zu gewinnende Maßstab ist notwendig grob und ungenau. Zudem sprechen Gründe einer praktisch handhabbaren Rechtsanwendung dafür, in erster Linie auf solche Maße abzustellen, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und an Hand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung leicht in Beziehung zueinander setzen lassen. Ihre (absolute) Größe nach Grundfläche, Geschößzahl und Höhe, bei offener Bebauung zusätzlich auch ihr Verhältnis zur umgebenden Freifläche, prägen das Bild der maßgeblichen Umgebung und bieten sich deshalb vorrangig als Bezugsgrößen zur Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung an. Die relativen Maßstäbe - die Grundflächen- und die Geschößflächenzahl - können nur eine untergeordnete oder auch gar keine Bedeutung für die Frage des Einfügens haben, weil sie in der

Örtlichkeit häufig nur schwer ablesbar sind und erst errechnet werden müssen (vgl. BVerwG, Urt. v. 23. März 1994 - 4 C 18.92 -, juris Rn. 7; Beschl. v. 3. April 2014 - 4 B 12.14 -, juris Rn. 3; Urt. v. 8. Dezember 2016 - 4 C 7.15 -, BVerwGE 157, 1-8, juris Rn. 17).

- 37 Die nähere Umgebung des Vorhabens ist für die in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezeichneten Kriterien jeweils gesondert abzugrenzen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 13. Mai 2014 - 4 B 38.13 -, juris Rn. 7). In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung sieht der Senat eine bodenrechtliche Wechselwirkung des Vorhabens im konkreten Fall im gleichen räumlichen Umfang, wie hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (s. o.), auch wenn bei der Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung eines Grundstücks der Umkreis der zu beachtenden vorhandenen Bebauung nicht selten enger zu begrenzen ist, als bei der Ermittlung des Gebietscharakters (vgl. BVerwG, Beschl. v. 13. Mai 2014 - 4 B 38.13 -, juris Rn. 7).
- 38 Diese Umgebung ist hinsichtlich der Gebäudegrößen von großer Heterogenität geprägt. Es befinden sich in ihr sowohl eingeschossige Einfamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser mit mehreren Geschossen, welche Raum für mehr als fünf Wohnungen bieten. So ist beispielsweise am A..... östlich des Flurstücks ein eingeschossiges Doppelhaus benachbart und westlich vom Flurstück wird derzeit ein mehrgeschossiges Mehrfamilienhaus errichtet, dessen sieben Wohnungen auf einem Plakat angepriesen werden. Das Vorhaben, welches die Änderung des Werkstattgebäudes in ein eingeschossiges Einfamilienhaus zum Gegenstand hat, hält sich in diesem Rahmen. Dies gilt umso mehr, als es sich bei dem klägerischen Vorhaben vorrangig um eine Nutzungsänderung handelt, da die geplanten Anbauten gegenüber dem ebenfalls zum Vorhaben gehörenden Abriss baulicher Anlagen nicht überwiegen (vgl. zum Einfügen im Maß der baulichen Nutzung bei Nutzungsänderung: BVerwG, Beschl. v. 21. Juni 2007 - 4 B 8.07 -, juris Rn. 11). Die die baulichen Anlagen umgebende Freifläche ändert sich nicht wesentlich und entspricht weiterhin derjenigen der Gebäude zwischen R..... und A.....-Straße.
- 39 3. Hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, geht der Senat ebenfalls von einem „Einfügen“ i. S. d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB aus.

- 40 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 (vgl. BVerwG, Beschl. v. 13. Mai 2014 a. a. O., juris Rn. 8; Senatsurt. v. 27. Juni 2019 - 1 A 283/17 -, juris Rn. 49). Dabei können faktische Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO), Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) oder eine faktische Bebauungstiefe (§ 23 Abs. 4 BauNVO) der Zulässigkeit eines Vorhabens entgegenstehen. Für die Annahme einer faktischen Baugrenze und Bebauungstiefe müssen wegen der einschränkenden Wirkung auf das Grundeigentum hinreichende Anhaltspunkte für eine städtebaulich verfestigte Situation bestehen. Die tatsächlich vorhandene Bebauung darf kein bloßes „Zufallsprodukt“ ohne eigenen städtebaulichen Aussagewert sein (vgl. BayVGH, Beschl. v. 3. März 2016 - 15 ZB 14.1542 -, juris Rn. 12; OVG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 13. März 2013 - OVG 10 B 4.12 -, juris Rn. 45).
- 41 Für das Vorhandensein einer faktischen hinteren Baulinie - einer Linie, auf der grundsätzlich gebaut werden muss (vgl. § 23 Abs. 2 Satz 1 BauGB) - kommen als nähere Umgebung i. S. d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB nur diejenigen Gebäude in Betracht, für die diese Linie maßgeblich sein kann - hier die Gebäude südlich des A..... zwischen R..... und F..... In diesem Bereich ist nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme aber keine gedachte Linie vorhanden, an der die baulichen Anlagen errichtet wurden. So liegt beispielsweise der Gebäudeabschluss des Wohnhauses A..... A9 bedeutend südlicher als derjenige des benachbarten Wohngebäudes mit der Hausnummer F3. Gleiches gilt in Bezug auf die Gebäude A..... A10 und A..... A11. Insofern muss nicht entschieden werden, ob die auf dem Flurstück vorhandenen, der Tischlerei zuzuordnenden und in dem von der Beklagten überreichten Lageplan teilweise unzutreffend als bloße Nebengebäude gekennzeichneten Bauten, welche südlicher als die umgebende Bebauung liegen, in Bezug auf eine faktische Baulinie einen Fremdkörper darstellen würden.
- 42 Hinsichtlich der Frage der faktischen Bebauungstiefe oder einer faktischen hinteren Baugrenze stellen sie keinen Fremdkörper dar. Für diese Bebauungsmerkmale wird die nähere Umgebung i. S. d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht nur die südliche Bebauung des A..... gebildet. Nach der durch den Augenschein der Örtlichkeit und

die Betrachtung der Lagepläne gewonnenen Überzeugung zieht der Senat die nähere Umgebung weiter (vgl. Senatsurt. v. 27. Juni 2019 a. a. O., Rn. 52). Auch wenn insbesondere die Bebauungstiefe gemäß § 23 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von der tatsächlichen Straßengrenze der als Erschließungsanlage gewählten öffentlichen Straße aus ermittelt wird (vgl. BVerwG, Beschl. v. 12. August 2019 - 4 B 1.19 -, juris Rn. 6), können die beiden Bebauungsmerkmale aus § 23 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO über die an die jeweilige Straße angrenzende Bebauung hinaus prägende Kraft gewinnen. Durch das mögliche Heranrücken an die im rückwärtigen Bereich angrenzende Bebauung können Wechselbeziehungen bestehen. Dem entsprechend wird vorliegend die nähere Umgebung für diese Bebauungsmerkmale durch die A.....-Straße, die S....., die F..... und den A..... umgrenzt, da sich die jeweils rückwärtige Bebauung zu gegenseitig beeinflusst. Die nördlich des A..... vorhandene Bebauung hat in Bezug auf eine hintere Baugrenze und eine Bebauungstiefe jedoch keine prägende Kraft für das Flurstück, da es insoweit an einer Wechselbeziehung der dortigen Hinterlandbebauung zum Flurstück fehlt. Diese ist durch die straßenbegleitende Bebauung abgeschirmt.

- 43 In dem aufgezeigten Bereich der näheren Umgebung sind eine faktische hintere Baugrenze oder eine faktische Bebauungstiefe nicht feststellbar. Dabei ist nicht nur auf diejenigen Gebäude abzustellen, die einen Bebauungszusammenhang herstellen können. Für die Beurteilung der näheren Umgebung ist grundsätzlich alles an Bebauung in den Blick zu nehmen, was tatsächlich vorhanden ist und nach außen wahrnehmbar in Erscheinung tritt (vgl. BVerwG, Urt. v. 8. Dezember 2016 a. a. O., Rn. 11 bis 13; Külpmann, jurisPR-BVerwG 10/2017 Anm. 4). Jedoch können bei der Prüfung des Einfügens in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche bauliche Anlagen, die nach § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden dürfen, als nicht prägend bewertet werden.
- 44 Betrachtet man vor diesem Hintergrund vorrangig den jeweiligen hinteren Abschluss der der Hauptnutzung dienenden Gebäude, ist bereits festzuhalten, dass diese zum Teil weit in den von der jeweils angrenzenden Straße entfernten Bereichen liegen (S..... S1, S2, S3, G.... Straße G3, G4 und G2, A.....-Straße A12 [von S..... aus gesehen]). Auf dem Flurstück ist mit der Tischlerwerkstatt ebenfalls ein der Hauptnutzung dienendes Gebäude mit einem von der Straße sehr weit entfernten

Gebäudeabschluss vorhanden. Angesichts der genannten weiteren rückwärtigen Bebauungen erscheint die Werkstatt nicht als unbeachtlicher Fremdkörper. Dabei ist das Vorhabenflurstück für die Bestimmung der Eigenart der näheren Umgebung mit in den Blick zu nehmen, weil die Eigenart der näheren Umgebung durch dasjenige bestimmt wird, was auf dem Baugrundstück selbst und in der näheren Umgebung tatsächlich vorhanden ist. Das Vorhabengrundstück ist also Teil der näheren Umgebung (vgl. BVerwG, Urt. v. 6. Juni 2019 - 4 C 10.18 -, juris Rn. 13). Der Umstand, dass der Kläger mit der Umnutzung und der Erweiterung der Tischlerwerkstatt einen Teil der prägenden Umgebung umzugestalten gedenkt und den Gebäudeabschluss noch weiter nach Süden verschieben will, hat keinen Einfluss auf die derzeit vorhandene nähere Umgebung (zur Unbeachtlichkeit des bereits errichteten Vorhabens, um dessen Genehmigung gestritten wird: BVerwG, Urt. v. 6. Juni 2019 a. a. O., Rn. 17).

45 Soweit im Verfahren zur Erteilung der baupolizeilichen Genehmigung des Werkstattgebäudes vom 8. November 1927 unter dem 28. Oktober 1927 festgehalten worden war, dass die Errichtung des „Nebengebäudes“ vor Errichtung eines „Hauptgebäudes“ den § 22,5 der Ortbauordnung widerspreche, ist der dort verwendete Begriff „Nebengebäude“ nicht mit der „untergeordneten Nebenanlage“ i. S. d. § 23 Abs. 5 Satz 1, § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO identisch. Eine räumlich-gegenständliche Unterordnung der vorhandenen Bausubstanz der Werkstatt zu dem auf dem Anwesen A..... A1 aufstehenden Wohngebäude und den weiteren gewerblich genutzten Bauten ist nicht anzunehmen. Vielmehr beherbergt das Werkstattgebäude ungeachtet des Umstands, dass sich Büro-, Sozial- und Lagerräume der Tischlerei in den teilweise zum Abriss vorgesehenen vorgelagerten Gebäuden befinden, nach wie vor den kennzeichnenden Teil der gewerblichen Hauptnutzung.

46 Vor dem Hintergrund der höchst unterschiedlichen Bebauung ohne gemeinsame hintere Gebäudeflucht und ohne eine erkennbare Ordnung in Bezug auf die Entfernung der Bebauung zur Straße kann in der näheren Umgebung des Vorhabens im Hinblick auf die Bebauungstiefe und eine hintere Baugrenze nicht von einer verfestigten städtebaulichen Situation gesprochen werden. Bestätigung findet dieser Befund durch die Stadtplanung der Beklagten, welche in einem nahe gelegenen

Geviert zur Bebauung rückwärtiger Bereiche geführt hat (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 14 „Wohnanlage G.... Straße/F.....“).

- 47 Der Senat hat zwar entschieden, dass auch eine erstmalige Wohnbebauung in zweiter Reihe, also hinter einer bereits vorhandenen Hauptnutzung dem „Einfügen nach der Grundfläche, die überbaut werden soll“ i. S. d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB entgegenstehen kann (vgl. Beschl. v. 29. Dezember 2010 - 1 A 710/09 -, juris Rn. 7). Hier liegt der Fall aber anders. Mit der Tischlerei ist bereits eine Hauptnutzung in zweiter Reihe vorhanden (vgl. Senatsurt. v. 29. Februar 2016 a. a. O., juris Rn. 27).
- 48 Auch das im Begriff des Einfügens i. S. d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB enthaltene Rücksichtnahmegebot (vgl. BVerwG, Beschl. v. 27. März 2018 - 4 B 50.17 -, juris Rn. 4) kann der Zulässigkeit des Vorhabens nicht entgegengehalten werden. Anhaltspunkte dafür, dass sich das Vorhaben hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche gegenüber einem Nachbarn als rücksichtslos erweist (vgl. zum vorzunehmenden Interessenausgleich: Senatsbeschl. v. 18. April 2019 - 1 B 10/19 -, juris Rn. 18), haben in der Beweisaufnahme nicht festgestellt werden können.
- 49 Die ggf. mit der Verwirklichung des Vorhabens einhergehende erweiterte Einsichtnahmemöglichkeit in die „Gartenruhebereiche“ angrenzender Grundstücke erscheint nicht rücksichtslos. In einem bebauten innerstädtischen Wohngebiet müssen Nachbarn grundsätzlich hinnehmen, dass Grundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und damit auch gewisse Einsichten - u. a. von Fenstern, Terrassen- und Balkonanlagen - in ihr eigenen Grundstück verbunden sein können (vgl. Senatsbeschl. v. 7. August 2017 - 1 B 143/17 -, juris Rn. 18). Bei den nach Verwirklichung des Vorhabens entstehenden nachbarlichen Sichtbeziehungen handelt es sich um solche, die typischerweise bei der vorliegenden aufgelockerten Bebauung vorhanden sind und in unmittelbarer Nachbarschaft, etwa zwischen den Anwesen A.....-Straße A12 und S..... S1, bereits bestehen.
- 50 Die Vorstellungen des Beklagten zur Erhaltung (bzw. zur Herstellung) des hinter der straßenbegleitenden Wohnbebauung befindlichen Gartenbereichs sprengen den

Beurteilungsrahmen des § 34 Abs. 1 BauGB. Sie haben einen typisch planerischen Einschlag. Die Baugenehmigungsbehörde hat indes, wenn sie § 34 Abs. 1 BauGB anwendet, keine planerische Entscheidung zu treffen, die Einfluss auf künftige Entwicklungen nimmt oder künftige Ereignisse bereits vorwegnehmend berücksichtigt. Die planungsrechtliche Vorentscheidung hat der Gesetzgeber selbst getroffen. Danach sind Gebäude im Innenbereich tendenziell einer Änderung ihrer Zweckbestimmung zugänglich. Die vorhandene Bebauung bestimmt den Gebietscharakter und gibt als Planersatz auch den Maßstab für den Umfang der neuen baulichen Nutzung vor. Dem lässt sich mit den Mitteln der Bauleitplanung begegnen (vgl. BVerwG, Urt. v. 8. Dezember 2016 a. a. O., Rn. 15). Die diesbezüglichen Bemühungen der Beklagten sind jedoch noch nicht soweit vorangeschritten, dass sie nach § 30 BauGB für die Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens heranzuziehen sind. Insbesondere wurde zur Sicherung der mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. .. „S.....“ keine Veränderungssperre beschlossen.

- 51 4. Dass sich das Vorhaben hinsichtlich der (offenen) Bauweise (vgl. § 22 Abs. 1 BauNVO) in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und dass die Erschließung gesichert ist, wird auch von der Beklagten nicht in Abrede gestellt.
- 52 5. Das Ortsbild der Beklagten nicht beeinträchtigende Vorhaben wahrt auch gemäß § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Unabhängig davon, dass der „Gartenruhebereich“ auf dem Vorhabenflurstück wegen des vorgesehenen Abrisses einiger Bauten eher erweitert als beschränkt werden dürfte, hätte die Reduzierung der Garten- und Ruhefläche keine negativen Folgen auf die gesunden Wohnverhältnisse. Dies gilt für die Bewohner der bisherigen Wohnungen auf dem Vorhabenflurstück, der künftigen Bewohner des Vorhabens und der Bewohner der benachbarten Grundstücke. Eine Ablehnung eines Baugesuchs wegen der Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse nach § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist auf die Abwehr städtebaulicher Missstände (vgl. dazu § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB) beschränkt (vgl. BVerwG, Urt. v. 12. Dezember 1990 - 4 C 40.87 -, juris Rn. 28). Solche werden durch das klägerische Vorhaben ersichtlich nicht begründet.
- 53 III. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.

- 54 Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 Abs. 1, Abs. 2 VwGO i. V. m. § 708 Nr. 11, § 709 ZPO.
- 55 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 Obergerverwaltungsgericht, Ortenburg 9, 02625 Bautzen, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe des § 55a der Verwaltungsgerichtsordnung und der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung) vom 24. November 2017 (BGBl. I S. 3803) in der jeweils geltenden Fassung einzulegen. 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 des § 55a der Verwaltungsgerichtsordnung und der Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung 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. In Rechtstreitigkeiten aus dem Beamtenverhältnis und Disziplinarrecht kann auch die Abweichung des Urteils von einer Entscheidung eines anderen Obergerverwaltungsgerichts vorgetragen werden, wenn es auf diese Abweichung beruht, solange eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in der Rechtsfrage nicht ergangen ist.

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

Ranft

Beschluss

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 20.000 € festgesetzt.

Gründe

- 1 Bei der nach § 47 Abs. 1, Abs. 2, § 52 Abs. 1 GKG zu bemessenden Höhe des Streitwerts folgt der Senat den Ausführungen des Verwaltungsgerichts, gegen die die Beteiligten keine Einwände vorgebracht haben und die sich an Ziffer 9.1.1.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit orientieren (Baugenehmigung Einfamilienhaus).
- 2 Dieser Beschluss kann nicht mit der Beschwerde angefochten werden (§ 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:

Meng

Schmidt-Rottmann

Ranft