

Az.: 1 A 150/18
3 K 534/15

beglaubigte
Abschrift



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Im Namen des Volkes

Urteil

In der Verwaltungsrechtssache

des Herrn
vertreten durch Herrn

- Kläger -
- Berufungskläger -

prozessbevollmächtigt:

gegen

die Große Kreisstadt Limbach-Oberfrohna
vertreten durch den Oberbürgermeister
Rathausplatz 1, 09212 Limbach-Oberfrohna

- Beklagte -
- Berufungsbeklagte -

wegen

Erteilung eines Vorbescheids (Einfamilienhaus)
hier: Berufung

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergerverwaltungsgericht Meng, die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Schmidt-Rottmann und die Richterin am Verwaltungsgericht Holthaus aufgrund der mündlichen Verhandlung

vom 4. Juli 2018

für Recht erkannt:

Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Verwaltungsgerichts Chemnitz vom 29. Oktober 2015 - 3 K 534/15 - geändert.

Der Bescheid der Beklagten vom 20. Juni 2014 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids der Landesdirektion Sachsen vom 26. März 2015 wird aufgehoben. Die Beklagte wird verpflichtet, dem Kläger den beantragten Vorbescheid zu erteilen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistungen oder Hinterlegung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

- 1 Der Kläger begehrt die Erteilung eines Vorbescheids über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf den G1..... (dann G2., jetzt G3..) und G4... (jetzt G5...).
- 2 Der Kläger ist Eigentümer des hinter (westlich) dem mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück P..... liegenden vorgenannten Vorhabengrundstücks (Flurstücke 49/7 und G5...). Es soll von der P..... aus erschlossen werden. Die Zufahrt zu dem Vorhaben ist zwischen dem Grundstück P..... (nördlich) und einer Böschung auf dem G3..... geplant. Das G3..... grenzt sowohl an die P..... als auch an die H..... Straße. Es liegt innerhalb eines durch die beiden zuvor genannten Straßen gebildeten „spitzen Winkels“. Es ging - wie die ehemaligen G6..... und G1., die G7....., G8.. und G9.. - aus dem ursprünglichen G10..... hervor. Das G5....., das ehemalige G4..... und die G11.....,

G12., G13., G14. und G15. wurden aus dem ursprünglichen G16..... gebildet. Auf den G10..... und G16. befand sich vormals die Gärtnerei „S.....“. Für das Gebiet existiert kein Bebauungsplan.

3 Mit Bescheid vom 20. Juni 2014 lehnte die Beklagte den unter dem 11. April 2014 beantragten Vorbescheid ab. Das Vorhaben sei bauplanungsrechtlich unzulässig. Der Vorhabenstandort befinde sich im Außenbereich. Das Wohnhaus als sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) beeinträchtige öffentliche Belange, weil es die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lasse (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB).

4 Den dagegen eingelegten Widerspruch des Klägers wies die Landesdirektion Sachsen mit Widerspruchsbescheid vom 26. März 2015 aus den Gründen des Bescheids vom 20. Juni 2014 zurück. Der Vorhabenstandort sei nicht Bestandteil eines Bebauungszusammenhangs. Dieser ende unmittelbar hinter der Bebauung der P..... bzw. der H..... Straße. Mit dem Vorhaben werde die Zersiedlung einer zwischen der P..... und der H..... Straße gelegenen, bis zu 250 m breiten und sich über 350 m erstreckenden Freifläche eingeleitet und vollzogen, auch wenn das Vorhabengrundstück an die Bebauung der P..... anschließe.

5 Der Kläger hat am 27. April 2015 Klage erhoben. Der Vorhabenstandort befinde sich nicht im Außenbereich, sondern im Innenbereich i. S. d. § 34 BauGB. Dieser werde wie ein „Dreieck“ von der P....., der H..... Straße sowie Bäumen und Sträuchern vor der dann beginnenden landwirtschaftlichen Fläche begrenzt. Sein Vorhaben füge sich in jeder Hinsicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Selbst wenn der Vorhabenstandort dem Außenbereich zuzuordnen sein sollte, würden öffentliche Belange nicht beeinträchtigt, denn der Vorhabenstandort sei bereits in der Vergangenheit durch die Gärtnerei von Bebauung geprägt gewesen.

6 Der Kläger hat beantragt,

den Bescheid der Beklagten vom 20. Juni 2014 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 26. März 2015 aufzuheben und die Beklagte zu verpflichten, den beantragten Vorbescheid zu erteilen.

7 Die Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

8 Zur Begründung hat sie im Wesentlichen ihr Vorbringen aus dem
Verwaltungsverfahren wiederholt. Ergänzend hat sie darauf hingewiesen, dass sie
Anträge Dritter auf Erteilung von Vorbescheiden in dem „Dreieck“ abgelehnt habe.

9 Das Verwaltungsgericht hat mit Urteil vom 29. Oktober 2015 - 3 K 534/15 -, dem
Kläger zugestellt am 4. März 2016, die Klage abgewiesen. Die zulässige Klage sei
nicht begründet. Die Ablehnung des vom Kläger beantragten bauplanungsrechtlichen
Vorbescheids mit dem Bescheid der Beklagten vom 20. Juni 2014 und dem
Widerspruchsbescheid der Landesdirektion Sachsen vom 26. März 2015 sei
rechtmäßig und verletze den Kläger nicht in seinen Rechten. Der Kläger habe keinen
Anspruch auf Erteilung des beantragten Vorbescheids gem. § 75 Satz 1 SächsBO (§
113 Abs. 5 Satz 1 VwGO). Nach dem Ergebnis der Augenscheinseinnahme liege der
Vorhabenstandort nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i. S. v. §
34 BauGB, sondern im Außenbereich i. S. v. § 35 BauGB. Ein gemeinsamer, im
Zusammenhang bebauter Ortsteil, bestehend aus der Bebauung entlang der H.....
Straße und der P....., liege nicht vor. Es handele sich bei den jeweils an den
Straßen befindlichen Bebauungen um einzelne, voneinander abgrenzbare
Bebauungszusammenhänge, ohne dass die dazwischenliegenden Flächen hiervon
umfasst würden. Das als sonstiges Vorhaben im Außenbereich i. S. d. § 35 Abs. 2
BauGB einzuordnende klägerische Vorhaben beeinträchtige öffentliche Belange. Es
lasse die Entstehung einer Splittersiedlung i. S. d. § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB
konkret befürchten, denn das Vorhaben des Klägers führe zu einem „Ausufer“ des
Bebauungszusammenhangs in den Außenbereich hinein.

10 Auf den am 1. April 2016 vom Kläger gestellten und mit Schriftsatz vom 3. Mai 2016
begründeten Antrag hat der Senat mit Beschluss vom 30. Januar 2018 - 1 A 190/16 -
die Berufung zugelassen.

11 Zu ihrer Begründung trägt der Kläger vor, das Vorhabengrundstück befinde sich im
unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Es füge sich nach Maßgabe dieser
Vorschrift ein. Das Vorhabengrundstück nehme an einem einheitlichen
Bebauungszusammenhang P...../ H..... Straße teil. Die Bebauung finde ihren
gemeinsamen Ursprung an der Stelle, an der die H..... Straße und die P..... in

einem „spitzen Winkel“ aufeinanderträfen. Der Bebauungszusammenhang erstreckte sich von dem „spitzen Winkel“ bis zu dem südlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Areal. In diesem Dreieck liege eine dem einheitlichen Bebauungszusammenhang zuzurechnende Freifläche, auf der sich das Vorhabengrundstück befinde. In diesem „spitzen Winkel“ sei eine Zuordnung zu vermeintlich getrennt zu beurteilenden Bebauungszusammenhängen weder optisch noch nach den umgebungsprägenden Wirkungen - und damit auch rechtlich - nicht möglich. Das Verwaltungsgericht habe nicht dargelegt, wo die Trennung des von ihm angenommenen Bebauungszusammenhangs in zwei getrennte Teile konkret beginnen solle. Eine trennscharfe Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich sei auch nicht möglich. Der Bebauungszusammenhang ende nicht hinter den jeweilig bebauten Grundstücken entlang der vorgenannten Straßen. Die Böschungen und Geländesprünge auf den Freiflächen stellten keine trennenden Elemente dar, sondern seien der natürlichen Hanglage der maßgeblichen Umgebung geschuldet. Die stufenartige Bebauung und die Böschungen seien Ausprägung dieser Hanglage, stellten aber keine natürlichen Geländehindernisse dar. Maßgeblich für die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich sei nicht der Bereich bis zur K....., sondern die landwirtschaftlich genutzte Fläche, die den südlichen Teil des Dreiecks bilde. Hier fehle jegliche Prägung und es beginne eine vollkommen andere Nutzungsstruktur. Die Luftlinie vom „spitzen Winkel“ bis zur landwirtschaftlich genutzten Fläche betrage ca. 250 m. Die Fläche im genannten Dreieck sei nicht zu groß, um eine Baulücke darzustellen. Die im südlichen Bereich erfolgende Weitung des Bereichs nehme nicht ein so deutliches Ausmaß an, dass nicht mehr von einer Baulücke auszugehen sei. Die gesamte Dreiecksfläche weise lediglich eine Fläche von nicht einmal einem Hektar auf. Das Verwaltungsgericht habe die rückwärtige Bebauung als maßstabbildenden Faktor nicht hinreichend berücksichtigt. Insbesondere das Vorhabengrundstück sei geradezu umklammert von den jeweiligen Bebauungen und durch diese geprägt. Der Vorhabenstandort befinde sich auf einer Fläche, die zu einer ehemaligen Gärtnerei gehöre, die - insbesondere durch das bestehende zweigeschossige Wohngebäude und den vom Kläger genutzten Holzschuppen - deutliche und nachprägende Spuren hinterlassen habe. Das zweigeschossige Wohngebäude bestimme die Umgebung und stelle ein Bindeglied zwischen der Bebauung im Westen und im Osten dar. Die Intention der Beklagten, wonach als Nachfolgebebauung eine „bandartige“ Wohnbebauung entlang der Straßen

realisiert werden sollte, sei für die Bestimmung dessen, ob ein Bebauungszusammenhang vorliege oder ob eine Fläche dieser noch zuzurechnen sei, irrelevant. Auf bauleitplanerische Vorstellungen komme es nicht an. Eine Wohnbebauung finde entgegen den verwaltungsgerichtlichen Feststellungen auch eine Entsprechung im Gebiet. Zu berücksichtigen sei das zweigeschossige Wohngebäude, welches ehemals zur Gärtnerei gehörte. Zudem befänden sich im rückwärtigen Bereich der H..... Straße diverse rückwärtige Bebauungen und Nutzungen. Das Vorhaben füge sich auch i. S. v. gem. § 34 Abs. 1 BauGB als Wohnvorhaben nach seiner Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein, da gerade im Bereich der P....., aber auch der H..... Straße überwiegend Wohnnutzung vorhanden sei. Es füge sich zudem nach dem Maß der baulichen Nutzung als Einfamilienwohnhaus mit vergleichbaren Ausmaßen sowie mit Blick auf die überbaubare Grundstücksfläche ein. Es gebe zahlreiche Beispiele rückwärtiger Bebauung (P..... .., gewerbliche Nutzungen im Südwesten), welche auch nicht lediglich Nebennutzungen darstellten. Der im Südwesten befindliche Komplex mit gewerblicher Nutzung bestehe aus mehreren Gebäuden, welche sogar mehrreihig in den hinteren Grundstücksbereich hineinragten und aufgrund ihrer Dimensionen, Beschaffenheit und Lage das hier gegenständliche Vorhabengrundstück prägten. Auch nördlich an das Vorhabengrundstück angrenzend befände sich ein tief in den hinteren Grundstücksbereich hineinragendes Gebäude. Dass eine Hinterlandbebauung in diesem Bereich völlig üblich sei und stets üblich gewesen sei, verdeutlichten auch die noch vorhandenen Versiegelungen und Reste der vormals vorhandenen Gärtnerei.

- 12 Selbst im Falle der Annahme einer Außenbereichslage i. S. d. § 35 BauGB sei das Vorhaben planungsrechtlich zulässig. Eine Funktionsbeeinträchtigung sei nicht möglich. Die streitgegenständliche Fläche sei nicht schutzwürdig, da es sich nicht um „originäre“ unbelastete Außenbereichsflächen handele. Zudem sei im Hinblick auf die enge Begrenzung des Gebiets, in dem das Vorhaben umgesetzt werden solle, keine Zersiedelung und kein „Ausufer“ zu befürchten. Überdies ordne sich das Vorhaben unter bzw. füge sich in die bestehende Lücke ein, ohne weitere Ansprüche zu stellen oder Spannungen hervorzurufen. Der streitgegenständliche Bereich sei von seinen Ausmaßen her so geringfügig, dass er gerade mit Blick auf die dem Außenbereich zukommenden Funktionen vollkommen irrelevant sei.

13 Der Kläger beantragt,

unter Aufhebung des Urteils des Verwaltungsgerichts Chemnitz vom 29. Oktober 2015, ausgefertigt am 3. März 2016, Az.: - 3 K 534/15 -, die Beklagte und Berufungsbeklagte unter Aufhebung ihres Bescheids vom 20. Juni 2014 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 26. März 2015 zu verpflichten, den mit Datum vom 11. April 2014 beantragten Bauvorbescheid für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf den G3..... und G5... .. zu erteilen.

14 Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

15 Sie verteidigt das angegriffene Urteil und nimmt Bezug auf ihre Ausführungen in der Klageerwiderung vom 9. September 2015.

16 Am 4. Juli 2018 hat der Senat mündlich verhandelt und nach Maßgabe seines Beweisbeschlusses vom 20. Juni 2018 das Vorhabengrundstück sowie seine Umgebung in Augenschein genommen.

17 Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakten (drei Bände) - insbesondere die Niederschrift über die mündliche Verhandlung vom 4. Juli 2018 -, den von der Beklagten vorgelegten Verwaltungsvorgang (zwei Hefungen der Beklagten - davon eine den Kläger und eine andere Bauvoranfragesteller betreffend -) und die Verwaltungsvorgänge der Landesdirektion Sachsen (eine Hefung) Bezug genommen, die Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen sind.

Entscheidungsgründe

18 Die zulässige Berufung des Klägers ist begründet.

19 Das Verwaltungsgericht hat die Klage zu Unrecht abgewiesen. Die zulässige Verpflichtungsklage ist begründet. Der Kläger hat im Zeitpunkt der Berufungsverhandlung einen Anspruch auf Erteilung des beantragten Vorbescheids zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf den G1..... (dann G2., jetzt G3..) und G4... (jetzt G5...) (§ 75

Satz 1 SächsBO). Der entgegenstehende Bescheid der Beklagten vom 20. Juni 2014 in Gestalt des Widerspruchsbescheids der Landesdirektion Sachsen vom 26. März 2015 ist rechtswidrig und verletzt den Kläger in seinen Rechten.

20 Der Kläger hat einen Anspruch auf die Erteilung eines Vorbescheids, weil dem genehmigungspflichtigen Vorhaben, soweit es mit dem Vorbescheidantrag „abgefragt“ wird, keine von der Bauaufsichtsbehörde zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, § 75 Satz 1 und Satz 4 SächsBO i. V. m. § 72 Abs. 1 SächsBO. Die von dem Kläger zur Entscheidung gestellte Frage ist nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme zu bejahen. Das Vorhaben ist aus bauplanungsrechtlicher Sicht nach § 34 BauGB zu beurteilen (nachstehend unter 1.). Gemessen an den Voraussetzungen des § 34 Abs. 1 bzw. 2 BauGB fügt sich das Vorhaben in jeder Hinsicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein (unter 2.). Die Erschließung ist gesichert (unter 3.). Die Anforderungen an gesunde Lebensverhältnisse bleiben mit der Verwirklichung des Vorhabens gewahrt; eine Beeinträchtigung des Ortsbilds ist nicht zu erwarten (unter 4.), § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

21 Rechtsgrundlage für die Erteilung des beantragten Vorbescheids ist § 75 Satz 1 und Satz 4 SächsBO i. V. m. § 72 Abs. 1 SächsBO. Nach § 75 Satz 1 SächsBO ist auf Antrag des Bauherrn zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens vor Einreichung eines Bauantrags ein Vorbescheid zu erteilen. Nach § 72 Abs. 1 SächsBO, der gemäß § 75 Satz 4 SächsBO im Verfahren auf Erteilung eines Vorbescheids entsprechende Anwendung findet, besteht ein Anspruch auf eine positive Bescheidung einer solchen Voranfrage, wenn dem Vorhaben keine öffentlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Verfahren zu prüfen sind. Dies ist vorliegend der Fall. Die vom Kläger gestellte Frage der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf den zuvor genannten Flurstücken ist zu bejahen. Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig. Der Senat ist im Ergebnis des durchgeführten Augenscheins sowie der zu den Gerichtsakten gereichten und in den Verwaltungsvorgängen befindlichen Plänen und Luftbildern zu der Überzeugung gelangt, dass das Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i. S. v. § 34 BauGB liegt und sich gemessen an den Voraussetzungen des § 34 Abs. 1 bzw. 2 BauGB in jeder Hinsicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

- 22 1. Das Vorhabengrundstück liegt weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB) noch im Geltungsbereich einer Innen- oder Außenbereichssatzung (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3, Abs. 6, § 35 Abs. 6 BauGB).
- 23 Das Vorhaben (§ 29 Abs. 1 BauGB) ist nach § 34 BauGB zu beurteilen, da das Vorhabengrundstück entgegen der Ansicht des Verwaltungsgerichts und der Beklagten dem Innenbereich zuzuordnen ist.
- 24 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.
- 25 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.
- 26 „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. Diese Voraussetzungen liegen unstreitig vor.
- 27 Der darüber hinaus erforderliche „Bebauungszusammenhang“ ist gegeben, soweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken nach der Verkehrsanschauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt (BVerwG, Urt. v. 30. Juni 2015 - 4 C 5.14 -, juris Rn. 11 m. w. N.). Ein Grundstück fällt nicht bereits deshalb unter § 34 Abs. 1 BauGB, weil es von einer zusammenhängenden Bebauung umgeben ist. Erforderlich ist, 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; Senatsurt. v. 3. Mai 2017 - 1 A 403/15 -, juris Rn. 20 ff.). 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. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Stand: Mai 2017, § 34 Rn. 15 m. w. N.; Senatsurt. v. 3. Mai 2017 a. a. O.). Hierzu können des Weiteren landwirtschaftlichen und erwerbsgärtnerischen Zwecken dienende Betriebsgebäude und gewerblich genutzte Gebäude zählen (BVerwG, Beschl. v. 6. Dezember 2011 - 4 B 13.11 -, juris Rn. 6). Baulichkeiten, die nur vorübergehend genutzt werden oder die 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 a. a. O., juris Rn. 6 f.; Senatsurt. v. 3. Mai 2017 a. a. O.).

- 28 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.; Senatsurt. v. 3. Mai 2017 a. a. O.).
- 29 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 Eindruck 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. November 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 Einzelfalls ankommt (Senatsurt. v. 3. Mai 2017 a. a. O.).
- 30 Bei Anwendung der vorbezeichneten Maßstäbe liegt das Vorhabengrundstück im Ergebnis der Augenscheinnahme des Senats im Innenbereich.

- 31 Die zur Bebauung vorgesehene, auf dem Vorhabengrundstück etwa mittig gelegene Fläche ist Teil einer Freifläche, die in einem von der P..... und der H..... Straße gebildeten „spitzen Winkel“ gelegen ist. Die östliche Grenze der Freifläche bildet die P....., die im Norden auf die H..... Straße trifft, wo beide Straßen den „spitzen Winkel“ bilden. Die H..... Straße bildet die westliche Grenze der darin befindlichen Freifläche. Mit dem „Auseinanderlaufen“ der beiden Straßen weiten sich der Winkel und die darin befindliche Fläche in Richtung Süden. Dort (südlich) schließt sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Die Bebauung an der P..... westlicherseits beginnt mit der P....., dem Einfamilienhaus des Klägers, und setzt sich dann beidseits der Straße vorwiegend mit Einfamilienhäusern in Richtung Südosten fort. Unterbrochen ist die durchweg straßenbegleitende Bebauung auf dem klägerischen G3..... auf einer Länge von etwa 34 m zwischen den Wohngebäuden P..... und..
- 32 Weiterhin findet sich Bebauung entlang der H..... Straße, beginnend ab der P....., Ecke H..... Straße, in Richtung Süd-Südwest. Auf der westlichen Straßenseite der H..... Straße befindet sich nördlich gelegen hinter Mauern ein Friedhof und in südlicher Richtung straßenbegleitend offene Bebauung mit vorwiegend Wohngebäuden. Mit der zur P..... hin gerichteten Seite der H..... Straße (östlich) beginnt die Bebauung mit dem Gebäude H..... Straße.. (Blumenladen und Café) und setzt sich fort mit den zu Wohn- und Gewerbebezwecken genutzten Gebäuden H..... Straße., .. und.. und endet mit dem Gebäudekomplex der Firmen (H..... Straße...) und (H..... Straße...) sowie dem rückwärtig gelegenen Wohngebäude H..... Straße.... Unterbrochen wird die Bebauung östlicherseits der H..... Straße dort, wo das klägerische G3..... auf einer Länge von etwa 40 m an die H..... Straße grenzt zwischen der Bebauung H..... Straße.. und... In dieser Lücke befindet sich, von der H..... Straße zurückversetzt, auf der Freifläche eine eingeschossige Baulichkeit nebst Holzschauer der vormaligen Gärtnerei. Auf dem G3..... ist hinter (östlich) den Gebäuden der H..... Straße.. und.. unmittelbar an den Vorhabenstandort in westlicher Richtung angrenzend ein zweigeschossiges, nach Angaben des Klägers etwa seit dem Jahr 2002 leerstehendes Wohngebäude mit vier Wohnungen, einem Belegschaftsraum und einer Werkstatt der vormaligen Gärtnerei gelegen. Vom Vorhabenstandort aus in südlicher Richtung befindet sich auf dem G5..... ein hoher Schornstein des abgerissenen

Heizhauses der ehemaligen Gärtnerei. Die Fläche in dem „Winkel“ verläuft in süd-südöstlicher Richtung abschüssig. Darauf befinden sich Böschungen und Bäume.

33 Die so beschriebenen jeweils straßenbegleitend errichteten Gebäude, das ehemalige zweigeschossige Wohnhaus der Gärtnerei auf der Freifläche sowie die rückwärtige Bebauung des Gebäudekomplexes der Firmen und und das hinter diesem Gebäudekomplex gelegene, rückwärtige Wohngebäude sind geeignet, einen Bebauungszusammenhang selbst herzustellen oder zu seiner Entwicklung beizutragen. Sie sind optisch wahrnehmbar und haben ein gewisses Gewicht, so dass sie befähigt sind, das Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten Charakter zu prägen. Es sind allesamt Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen.

34 Aus Teilen dieser Bebauung ergibt sich nach der Verkehrsauffassung auch im nördlichen Teil des durch die vorgenannten Straßen gebildeten „Winkels“ ein einheitlicher Bebauungszusammenhang, an dem der Vorhabenstandort hinsichtlich der streitgegenständlichen Freifläche teilnimmt. Dieser umfasst beginnend mit dem Wohngebäude P..... jedenfalls die beidseitige straßenbegleitende Bebauung der P..... bis beidseitig zur Höhe der südlichen Grenze des Grundstücks P..... Ferner erstreckt er sich auf die östliche straßenbegleitende Bebauung der H..... Straße jedenfalls bis zur südlichen Grenze des Grundstücks H..... Straße... Nach der Verkehrsauffassung wirkt die in diesem Bereich des „Winkels“ der P..... und H..... Straße gelegene Freifläche zumindest bis einschließlich zu dem Bereich des Vorhabengrundstücks, in dem das Vorhaben verwirklicht werden soll, also westlich des Grundstücks P..... und östlich des leerstehenden Wohngebäudes auf dem G3....., als zwischen den straßenbegleitenden Bebauungen der beiden vorgenannten Straßen derart verbindend, dass die Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und dass der Vorhabenstandort selbst diesem Zusammenhang angehört. Der vorliegend maßgebliche Bebauungszusammenhang wird im Hinblick auf die Abgrenzung der Freifläche als (noch) zum Innenbereich und (noch nicht) zum Außenbereich gehörend im Süden des „Winkels“ begrenzt durch eine gedachte Gerade zwischen der südlichen Grenze des Grundstücks P..... im Osten entlang und fortführend nach Westen entlang der südlichen Gebäudewand des leerstehenden Wohngebäudes auf dem G3..... Südlich hiervon ist keine verbindende prägende Bebauung mehr

vorhanden und die Fläche weitet sich derart, dass eine Baulücke nach der Verkehrsauffassung nicht mehr angenommen werden kann. Insbesondere entfaltet der vom Vorhabenstandort aus in südlicher Richtung auf dem G5..... befindliche Schornstein des abgerissenen Heizhauses wegen seines Abstands zur östlichen und westlichen straßenbegleitenden Bebauung keine prägende Wirkung (mehr).

- 35 Dieser zwischen den beiden sich voneinander entfernenden straßenbegleitenden Bebauungen im nördlichen Areal vermittelnde Eindruck drängt sich nach der Verkehrsauffassung deswegen auf, weil der Vorhabenstandort noch im näheren Bereich des gemeinsamen Ausgangspunkts (Ecke P...../ H..... Straße) der straßenbegleitenden Bebauungen, wenn auch nicht in der „Spitze“ selbst, so doch im engen Bereich des „Winkels“, gelegen ist. Der Bebauungszusammenhang erweckt in diesem Gebiet des noch nicht weit auseinanderlaufenden Winkels nach der Verkehrsauffassung nicht den Eindruck, jeweils unmittelbar hinter den Gebäuden zu enden. Jedenfalls in diesem nördlichen Areal des „Winkels“ erscheint die zwischen den den „Winkel“ bildenden Straßen liegende Fläche aufgrund des geringen Abstands zwischen beiden Straßen den dort befindlichen Gebäuden als - noch - dazugehörig. Vom Vorhabenstandort ist sowohl die P..... als auch die H..... Straße einsichtig und zugänglich. Die dortige Bebauung ist vom Vorhabenstandort aus jeweils wahrnehmbar. Insbesondere wird der Eindruck der Geschlossenheit beider straßenbegleitender Bebauungen und Zugehörigkeit des Vorhabengrundstücks durch die auf der Freifläche in diesem Bereich noch vorhandene rückwärtige - auch gleichartige - Bebauung erweckt. Zu beachten ist hierbei das hinter (östlich) den Gebäuden der H..... Straße.. und.. gelegene, unmittelbar an den Vorhabenstandort in westlicher Richtung angrenzende zweigeschossige, nach Angaben des Klägers etwa seit dem Jahr 2002 leerstehende Wohngebäude mit vier Wohnungen, einem Belegschaftsraum und einer Werkstatt der vormaligen Gärtnerei. Dieses stellt einen als eine den Innenbereichscharakter unterstreichende rückwärtige Bebauung maßstabbildenden Faktor dar. Wenngleich das Gebäude derzeit unbewohnt und ungenutzt ist, strahlt es noch erhebliche prägende Kraft aus. Nach dem Eindruck des Senats befindet sich das Gebäude seinem äußeren Erscheinungsbild nach nicht in einem derart desolaten Zustand, dass mit seiner Wiedererrichtung oder einer Wiederaufnahme seiner Nutzung nach der Verkehrsauffassung nicht zu rechnen ist. Dieses ehemalige zweigeschossige Wohngebäude entfaltet wegen seines

Erhaltungszustands, seiner erheblichen Größe und massiven Volumens, aufgrund seiner weit in die Freifläche hineinragenden Lage sowie seiner (ehemaligen) Nutzungsart (Wohnen) noch deutlich prägende Wirkung und stellt deutlich wahrnehmbar ein Bindeglied zwischen beiden straßenbegleitenden Bebauungen dar. Es befindet sich zudem in unmittelbarer Nähe zu der Fläche auf dem Vorhabengrundstück, auf der das Vorhaben verwirklicht werden soll. Das geplante Vorhaben wird somit von dem Wohngebäude P..... im Osten und dem ehemaligen zweigeschossigen Wohngebäude im Westen derart „in den Griff genommen“, dass nach der Verkehrsauffassung der Eindruck entsteht, dass der Vorhabenstandort zusammen mit den vorgenannten Bebauungen noch einen einheitlichen Bebauungszusammenhang bildet. Die Erscheinung des „Eingebettetseins“ des Vorhabenstandorts in Bebauung wird verstärkt durch den ebenfalls in der Nähe hierzu (nordwestlich) befindlichen eingeschossigen Holzschauer, der nach Angaben des Klägers noch von ihm genutzt wird. Aufgrund seiner erheblichen Größe und seines Zustands, der eine Nutzung noch möglich erscheinen lässt, geht auch von ihm noch prägende Wirkung aus.

36 Die topografische Lage der Freifläche und die auf ihr befindlichen Gehölzstrukturen vermitteln jedenfalls in dem zuvor beschriebenen Areal im „Winkel“, das noch keine erhebliche Weitung der Fläche aufweist, keine trennende Wirkung. Jedenfalls in diesem nördlich gelegenen Bereich der den Vorhabenstandort einschließenden Freifläche werden das in süd-südwestliche Richtung abfallende Gelände sowie die darauf befindlichen Gehölze und Böschungen nicht als die Bebauungen trennend wahrgenommen. Die nicht markant abfallende Geländestruktur und der Bewuchs erzeugen nach der Verkehrsanschauung nicht den Eindruck einer zwischen den Bebauungen bestehenden natürlichen Grenze, die der Wahrnehmung einer Zusammengehörigkeit entgegenstünde.

37 Schließlich spricht die Größe der Fläche in dem so beschriebenen Areal nach den Umständen des Falles nicht gegen die Annahme eines den Vorhabenstandort umfassenden Bebauungszusammenhangs. Aus der Größe der Freifläche in dem nördlichen Areal kann nach ihrem Erscheinungsbild nicht abgeleitet werden, dass hier schon von einer Außenbereichslage auszugehen ist. Wie beschrieben ist die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich im Süden des „Winkels“ entlang einer gedachten

Geraden zwischen der südlichen Grenze des Grundstücks P..... im Osten und fortführend entlang der südlichen Gebäudewand des leerstehenden Wohngebäudes auf dem G3..... im Westen zu ziehen. Hier besteht der Eindruck der Zusammengehörigkeit aufgrund der verbindenden Elemente beider zuvor genannten Wohngebäude, so dass jedenfalls in diesem nördlichen Bereich die nicht als erheblich wahrgenommene Größe nach der Verkehrsauffassung noch nicht trennend wirkt. Unter Berücksichtigung der Prämisse, dass nicht nach geographisch-mathematischen Maßstäben zu entscheiden ist, ist die nördlich gelegene Freifläche bis einschließlich des Bereichs des Vorhabenstandorts nicht derart dimensioniert, dass eine „Baulücke“ nicht mehr angenommen werden kann. In dem so beschriebenen Areal in dem engen „Winkel“ nördlich des Vorhabenstandorts ist auch nicht eine Vielzahl von Bebauungsmöglichkeiten eröffnet. Abgesehen von den in diesem Gebiet anzutreffenden, nicht zu berücksichtigenden, straßenbegleitenden Baulücken an der P..... (mit einer Länge von etwa 34 m) und H..... Straße (mit einer Länge von etwa 40 m), dürfte nördlich vom Vorhabengrundstück nur noch ein Einfamilienhaus auf dem G3..... Platz finden.

38 2. Das Vorhaben des Klägers fügt sich auch nach § 34 Abs. 1 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Maßstabbildend 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 Merkmale jeweils gesondert zu ermitteln (BVerwG, Urt. v. 8. Dezember 2016 - 4 C 7.15 -, juris Rn. 9). Die Grenzen der der näheren Umgebung lassen sich nicht schematisch festlegen, sondern bleiben anhand der tatsächlichen städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist (BVerwG, Urt. v. 11. Februar 1993 - 4 C 15.92 -, juris).

39 Ein Vorhaben fügt sich demnach in diesem Sinne ein, wenn es bezogen auf die in der Vorschrift genannten Kriterien den seiner Umgebung ableitbaren Rahmen einhält, indem es dort ein „Vorbild“ oder eine „Entsprechung“ findet. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Bereich des § 34

Abs. 1 BauGB somit nach dem sich aus der vorhandenen Bebauung ergebenden Maßstab. Entspricht diese Bebauung einem der Baugebiete, die in der Baunutzungsverordnung geregelt sind (§§ 2 ff. BauNVO), beurteilt sich die Zulässigkeit seiner Art nach indes allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre, § 34 Abs. 2 BauGB. Anderenfalls gelten die allgemeinen Kriterien des § 34 Abs. 1 BauGB. Geht das Vorhaben über den Rahmen, der aus seiner Umgebung hervorgeht, hinaus, fügt es sich trotzdem ein, wenn es keine bodenrechtlichen Spannungen verursacht, die nur durch einen Bebauungsplan bewältigt werden können.

40 2.1. Das Vorhaben fügt sich als Wohnvorhaben nach der Art der baulichen Nutzung ein. Für das Kriterium der Art der baulichen Nutzung ist das Gebiet grundsätzlich weiter zu fassen als die nähere, prägende Umgebung betreffend das Maß der baulichen Nutzung. Dies ist u. a. darauf zurückzuführen, dass die nach außen tretende, spürbare Wirkung der Nutzungsart mit den von ihr ausgehenden Emissionen grundsätzlich weiter reicht als die Wirkung, die von dem Maß der baulichen Nutzung ausgeht.

41 Danach ist als die hierfür maßgebliche nähere Umgebung des Vorhabengrundstücks aufgrund der vom Senat durchgeführten Augenscheinnahe die beidseitige Bebauung entlang der P....., beginnend mit der Wohnbebauung an der P..... und sich beidseits dieser Straße im Wesentlichen mit Wohnbebauung in südlicher Richtung bis zu der „Garage“ auf dem Grundstück P..... fortsetzend, zu Grunde zu legen. Weiter ist die beidseitige Bebauung entlang der H..... Straße ab der P....., die sich in südlicher Richtung fortsetzt bis zum Gebäudekomplex der Firmen und, einschließlich der im südwestlichen Bereich ebenfalls vorhandenen rückwärtigen Bebauung in den maßgeblichen räumlichen Umkreis enzubeziehen. Die dortige Bebauung weist sowohl zu Wohn- und Gewerbebezwecken (H..... Straße., .. und..) als auch ausschließlich zu Gewerbebezwecken (Blumenladen und Café, H..... Straße., Firmen und, H..... Straße... und...) genutzte Gebäude auf. Die nähere Umgebung umfasst auch die östlich gelegene rückwärtige Bebauung der H..... Straße, wie das Wohngebäude (H..... Straße...) und das leerstehende Wohngebäude mit vier Wohnungen, einem Belegschaftsraum und einer Werkstatt der vormaligen Gärtnerei. Unter Berücksichtigung des Umstandes, dass von der vorliegenden Wohnnutzung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind,

kann sich nur innerhalb dieses räumlichen Umkreises die Ausführung des Vorhabens seiner Art nach auswirken und dieser räumliche Umkreis insofern prägend auf das Vorhabengrundstück einwirken.

42 Ob die so beschriebene nähere Umgebung des Vorhabengrundstücks einem allgemeinen Wohngebiet oder einem Mischgebiet entspricht oder es sich bei dieser Umgebung um eine sog. „Gemengelage“ handelt, kann offen bleiben. Ungeachtet seiner Einstufung fügt sich das Vorhaben in jedem Fall seiner Art nach ein.

43 Im Falle der Einordnung des die näheren Umgebung bestimmenden Gebiets - insbesondere aufgrund der Wohnbebauung entlang der P..... - hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als faktisches allgemeines Wohngebiet i. S. v. § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO fügt das Vorhaben sich bzgl. der Art der Nutzung als Wohngebäude nach § 31 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ohne weiteres ein. Gemäß § 4 Bau NVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

44 Sollte - ausgehend vom Nebeneinander von tatsächlicher Wohnnutzung (insbesondere im Bereich der beidseitigen Bebauung entlang der P.....) und gewerblicher Nutzung (insbesondere im östlichen Bereich der Bebauung entlang der H..... Straße) ein faktisches Mischgebiet im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO angenommen werden, wäre das geplante Einfamilienhaus mit Doppelgarage als Wohngebäude gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.

45 Das Vorhaben fügt sich auch im Falle der Annahme ein, dass die so abgegrenzte, hier maßgebliche nähere Umgebung im Hinblick darauf, dass in ihr die Wohnnutzung in der hier maßgeblichen näheren Umgebung zwar in Teilbereichen (Wohnbebauung entlang der P.....) überwiegt, die Teilbereiche der näheren Umgebung H..... Straße hingegen durch einige Mischgebietselemente geprägt sind, als sog. „Gemengelage“ einzustufen ist. Eine solche zeichnet sich dadurch aus, dass in der näheren Umgebung so verschiedene Nutzungsarten vorhanden sind, dass sie keinem der in den §§ 2 ff. BauGB typisiert genannten Baugebiete entspricht. Liegt es in einer sog. Gemengelage, ist Maßstab für die Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens auch in Ansehung der Art der baulichen Nutzung § 34

Abs. 1 BauGB. Das Vorhaben muss sich mit Blick auf die beabsichtigte Wohnnutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dies ist angesichts der Wohnbebauung in der P..... als auch in der H..... Straße ohne weiteres der Fall.

46 2.2. Ein Einfügen ist auch nach dem Maß der baulichen Nutzung i. S. d. § 31 Abs. 1 BauGB gegeben.

47 Bei der Beurteilung, ob sich ein Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, ist die von außen wahrnehmbare Erscheinung des geplanten Vorhabens in Beziehung zu setzen zu der in der Nachbarschaft vorhandenen Bebauung, die das Baugrundstück beeinflusst. Im Rahmen der vergleichenden Betrachtung ist auf die wahrnehmbaren und besonders prägenden Maßkriterien abzustellen, also auf die flächenmäßige Ausdehnung, die Geschoszahl und die Höhe der den Rahmen bildenden Gebäude (Söfker, in: Ernst/Zinkahn/
Bielenberg a. a. O., § 34 Rn. 40). Unter Beachtung dieser Kriterien liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass sich das laut den Angaben aus dem Vorbescheidsantrag vom 11. April 2013 mit einer Grundfläche von 200 m² geplante Einfamilienhaus mit Doppelgarage des Klägers hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht innerhalb des in den Blick zu nehmenden Rahmens hält. Dieser ist aus dem räumlichen Umkreis der beidseitigen straßenbegleitenden Bebauung entlang der P....., beginnend mit dem Gebäude P..... bis zur südlichen Grenze des Grundstücks P....., das neben dem wiederum unmittelbar an den Vorhabenstandort anschließende Grundstück P..... liegt, zu entnehmen. Ferner ist die westlichen straßenbegleitenden Bebauung entlang der H..... Straße bis einschließlich des Grundstücks H..... Straße.. und dem westlich dahinter gelegenen leerstehenden Wohnhaus, in Bezug zu entnehmen. Innerhalb dieses räumlichen Umkreises kann sich die Ausführung des Vorhabens im Hinblick auf sein Maß auswirken und dieser räumliche Umkreis wirkt diesbezüglich prägend auf das Vorhabengrundstück ein. Dort befinden sich verschiedene Einfamilienhäuser mit vergleichbaren Ausmaßen.

- 48 2.3. Das in offener Bauweise geplante Vorhaben fügt sich auch nach seiner Bauweise i. S. d. § 31 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein, die vorliegend wie im Hinblick auf das Merkmal des Maßes der baulichen Nutzung zu bestimmen ist (unter 2.2.), und die eine solche offene Bauweise ebenfalls beinahe durchgängig ausweist.
- 49 2.4. Weiterhin fügt sich das Vorhaben im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche mit Blick auf dessen Lage im rückwärtigen Bereich der P..... aus betrachtet ein. Nicht abschließend beurteilt werden muss, ob es ein maßstabsbildendes „Vorbild“ oder eine „Entsprechung“ in der in Bezug zu nehmenden näheren Umgebung für die Lage „in zweiter Reihe“ und seine Bautiefe gibt oder das Vorhaben von dem bestehenden Rahmen abweicht. Denn mit seiner Verwirklichung werden jedenfalls keine bodenrechtlich beachtlichen Spannungen ausgelöst und keine negativen Vorbildwirkungen erzeugt.
- 50 Mit dem Merkmal der „Grundstücksfläche, die überbaut werden soll“, ist neben der konkreten Größe der Grundfläche der baulichen Anlage ihre räumliche Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung gemeint. Zur Konkretisierung des der Umgebungsbebauung zu entnehmenden Maßstabs kann dabei auf die in § 23 BauNVO enthaltenen Begriffsbestimmungen zur Baulinie, Baugrenze und Bebauungstiefe zurückgegriffen werden (vgl. BVerwG, Beschl. v. 22. September 2016 - 4 B 23.16 -, juris Rn. 6, Beschl.v. 13. Mai 2014 - 4 B 38.13 -, juris Rn. 9, Beschl v. 16. Juni 2009 - 4 B 50.08 -, juris Rn. 4). Die Prüfung richtet sich u.a. darauf, ob der maßgebenden Umgebungsbebauung eine faktische Baugrenze oder Baulinie zu entnehmen ist oder ob die Bebauungstiefe (§ 23 Abs. 4 BauNVO), die mit dem Vorhaben verwirklicht wird, dort ein Vorbild hat. Hinsichtlich des Merkmals der „Grundstücksfläche, die überbaut werden soll“, ist die nähere Umgebung im Regelfall enger zu bemessen als bei der Art der baulichen Nutzung, da die von den überbaubaren Grundstücksflächen ausgehende Prägung in ihrer Reichweite im Allgemeinen hinter den von der Art der Nutzung ausgehenden Wirkungen zurückbleibt.
- 51 Hieran gemessen zählt zur maßstabsbildenden näheren Umgebung die straßenbegleitende Bebauung westlich der P....., beginnend mit dem Gebäude P..... bis zur südlichen Grenze des Grundstücks P....., das neben dem

wiederum unmittelbar an den Vorhabenstandort anschließende Grundstück P..... liegt. Ferner besteht der räumliche Umkreis in der Bebauung östlich der H..... Straße, beginnend an der Stelle, an der die Straßen aufeinandertreffen, bis einschließlich zu dem Grundstück H..... Straße.. sowie das dahinter (westlich) gelegene leerstehende Wohngebäude. Das Vorhaben kann - bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche- in seiner Reichweite nur auf diese zum Winkelinneren gerichtete, straßenbegleitende und in unmittelbarer Nachbarschaft liegende Bebauung prägend wirken ebenso wie diesbezüglich nur die so beschriebene Bebauung prägend auf das Vorhaben wirken kann.

52 Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme des Senats ist die so beschriebene nähere Umgebung geprägt von straßenbegleitender Bebauung mit vorwiegend Einfamilienhäusern entlang der westlichen Straßenseite der P..... und ebenfalls straßenbegleitender Bebauung östlicherseits der H..... Straße mit dem dahinter (westlich) liegenden leerstehenden Wohnhaus. Die in Bezug zu nehmende Bebauung westlich der P..... weist eine rückwärtige faktische Baugrenze endend hinter den straßenbegleitend errichteten Gebäuden auf. Dahinter (westlich) endet auf allen Grundstücken die maßstabsbildende Wohnbebauung. Dies gilt selbst im Falle einer Erweiterung des räumlichen Umkreises bis zur K....., wobei hier wegen der Entfernung keine prägenden gegenseitigen Wirkungen mehr anzunehmen sind. Im Rahmen der Augenscheinnahme durch den Senat war festzustellen, dass es sich bei der einzig vorhandenen rückwärtigen Bebauung westlich der P..... auf dem Grundstück P..... nicht um ein Wohnhaus, sondern um eine Garage handelt. Die mit der in Bezug zu nehmenden straßenbegleitenden Bebauung der H..... Straße weist keine entsprechende Bebauungstiefe auf. Eine Entsprechung in Bezug auf die Bebauungstiefe des hinter dem Wohnhaus P..... gelegenen Vorhabenstandorts lässt sich allenfalls in dem leerstehenden Wohngebäude auf dem G3..... finden. Im Hinblick auf die derzeitige Nutzungsaufgabe ist eine insofern prägende Vorbildfunktion des zweigeschossigen Wohngebäudes der ehemaligen Gärtnerei im Hinblick auf die Bebauungstiefe nicht eindeutig anzunehmen. Bei der Annahme, dass in den räumlichen Umkreis, innerhalb dessen die tatsächlich vorhandene Situation zu bewerten ist, auch der Gebäudekomplex der Firmen und (H..... Straße... und...) einzubeziehen ist, wobei hier wegen der Entfernung keine prägenden gegenseitigen Wirkungen ersichtlich sind, ist zu berücksichtigen,

dass das hierzu gelegene rückwärtige Wohnhaus H..... Straße... in den zuvor beschriebenen Gebäudekomplex derart eingebunden ist, dass seine Eignung als prägendes Vorbild fraglich erscheint.

53 Das Vorhaben fügt sich nach Auffassung des Senats im Ergebnis der Augenscheinnahme jedoch ausnahmsweise ohne entsprechendes Vorbild in der maßgeblichen näheren Umgebung im Sinne des Gesetzes ein. Denn das Einfamilienhaus würde sich harmonisch - umfasst von dem westlich gelegenen Wohngebäude der ehemaligen Gärtnerei und im Osten von dem Wohngebäude P..... - in die örtlichen Gegebenheiten einordnen. Das Erfordernis des Einfügens schließt nicht generell aus, etwas zu verwirklichen, was es bisher in der Umgebung noch nicht gibt. Findet ein Vorhaben hinsichtlich der maßgeblichen Kriterien in dem durch die Eigenart der näheren Umgebung gezogenen Rahmen kein Vorbild, so ist auf einer zweiten Stufe zu prüfen ob es sich gleichwohl einfügt. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, der sich der Senat anschließt, geht es bei der Einfügung weniger um Einheitlichkeit als um Harmonie. Das Gebot des Einfügens zwingt nicht zur Uniformität (BVerwG, Urt. v. 8. Dezember 2016 - 4 C 7.15 -, juris Rn. 21). Ein Vorhaben, das den vorgegebenen Rahmen überschreitet, ist allerdings dann unzulässig, wenn es im Verhältnis zu seiner Umgebung geeignet ist, bodenrechtlich beachtliche, bewältigungsbedürftige Spannungen zu begründen oder zu erhöhen. Ein solcher Fall ist gegeben, wenn das Vorhaben die vorhandene Situation in bauplanungsrechtlich relevanter Weise verschlechtert, stört oder belastet. Stiftet es in diesem Sinne Unruhe, so lassen sich die Voraussetzungen für seine Zulassung nur unter Einsatz der Mittel der Bauleitplanung schaffen. Das sind Spannungen, die potenziell ein Bedürfnis für eine ausgleichende städtebauliche Planung nach sich ziehen können (BVerwG, Beschl. v. 25. März 1999 - 4 B 15.99 -, juris Rn. 5; Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg a. a. O. § 34 Rn. 30 m. w. N.).

54 Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gibt es keinen allgemein geltenden Grundsatz, dass eine Hinterlandbebauung städtebaulich unerwünscht ist; vielmehr ist im Einzelfall zu prüfen, ob sich eine solche Bebauung einfügt oder städtebauliche Spannungen hervorruft (vgl. etwa BVerwG, Beschl. v. 6. November 1997 - 4 B 172.97 -, juris Rn. 9; Senatsurt. v. 29. Februar 2016 - 1 A 277/14 -, juris Rn. 23 ff.). Wann insoweit die bauplanungsrechtliche Relevanzschwelle erreicht ist,

lässt sich nicht anhand von verallgemeinerungsfähigen Maßstäben feststellen, sondern hängt von den jeweiligen konkreten Gegebenheiten ab (vgl. BVerwG, Beschl. v. 25. März 1999 a. a. O.).

55 Hieran gemessen ist das Vorhaben gemäß § 34 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich zulässig, weil es sich - wie dargelegt - einfügt und der Senat bodenrechtliche Spannungen nicht zu erkennen vermag. Dass mit der Verwirklichung des geplanten Vorhabens auf der früher bereits mit Anlagen der Gärtnerei „S.....“ bebauten Freifläche eine dort etwa gegebene rückwärtige Ruhezone spürbar einschränkt würde, ist nicht ersichtlich. Im Falle einer Realisierung ist ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot etwa in Bezug auf den Nachbarn des Wohnhauses P..... unter der vorausgesetzten Prämisse, dass sich das geplante Vorhaben an bauordnungsrechtliche Vorgaben hält, nicht zu erwarten. Solche Spannungen sind hier zudem nicht aufgrund einer von dem Vorhaben ausgehenden Vorbildwirkung zu bejahen. Denn diese könnte sich allenfalls für den nördlich vom Vorhabengrundstück gelegenen Innenbereich entfalten. Aufgrund der in diesem maßgeblichen Bereich des Winkels eingeschränkten Größe der Fläche wird infolge einer Vorbildwirkung keine Entwicklung eingeleitet, die zu einer erheblichen Einschränkung der nördlich des Vorhabens vorhandenen rückwärtigen Freifläche führen würde. Wie oben bereits festgestellt, dürfte - abgesehen von den in diesem Gebiet anzutreffenden, in diesem Zusammenhang nicht zu berücksichtigenden, straßenbegleitenden Baulücken an der P..... (mit einer Länge von etwa 34 m) und der H..... Straße (mit einer Länge von etwa 40 m) - nördlich vom Vorhabengrundstück nur noch ein Einfamilienhaus auf dem G3..... Platz finden. Eine Ausweitung der Hinterlandbebauung in - vom Vorhabenstandort aus gesehen - südlicher Richtung ist aufgrund der dort anzunehmenden Außenbereichslage nicht zu erwarten.

56 3. Auch ist nach Auffassung des Senats am Maßstab der baulichen Nutzung gemessen ohne weiteres von einer gesicherten Erschließung für das Vorhaben auszugehen. In wegemäßiger Hinsicht umfasst das bauplanungsrechtliche Erfordernis der gesicherten Erschließung regelmäßig den hinreichenden Anschluss des Baugrundstücks an das öffentliche Straßennetz. Diese ist mit der geplanten Zufahrt zu dem Vorhaben zwischen dem Grundstück P..... (südlich) und einer Böschung auf dem G3..... (nördlich) unproblematisch möglich. In Betracht kommt darüber hinaus

eine wegemäßige Erschließung mit einer Zufahrt auf dem G3..... zum Vorhaben von der H..... Straße aus, an die das Vorhabengrundstück ebenfalls grenzt. Auch im Übrigen ist von einer gesicherten Erschließung auszugehen.

- 57 4. Anhaltspunkte dafür, dass mit der Verwirklichung des Vorhabens die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse i. S. d. § 34 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB nicht gewahrt werden, bestehen nicht. Ebenso ist nichts dafür ersichtlich, dass mit der Umsetzung des geplanten Einfamilienhauses, das sich am Bestand orientiert, das Ortsbild beeinträchtigt wird, § 34 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.
- 58 Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i. V. m. § 708 Nr. 10, § 711 ZPO.
- 59 Die Revision ist nicht zuzulassen, weil Gründe gem. § 132 Abs. 2 VwGO nicht vorliegen.

Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Sächsischen Obergericht, 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 Obergerichtes vorgetragen werden, wenn es auf dieser 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

Holthaus

Beschluss vom 5. Juli 2018

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

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

gez.:

Meng

Schmidt-Rottmann

Holthaus