

Titel:

Baugenehmigung für Sanierung und Erweiterungsbau wird nicht gewährt

Normenketten:

BauGB § 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1

BayBO Art. 47 Abs. 1 S. 1 Art. 63 Abs. 1

Leitsatz:

Grundsätzlich muss jeder vorgeschriebene Stellplatz frei zugänglich sein, d.h. seine sichere und jederzeitige Benutzbarkeit darf nicht vom Parkverhalten eines anderen Parkplatzbenutzers oder von Absprachen abhängig sein. (Rn. 28 – 29) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Aufstockung und Erweiterung eines bestehenden Wohngebäudes, Überschreitung der Baugrenze eines Baulinienplans, Funktionslosigkeit (verneint), Überschreitung des Rahmens der vorhandenen Bebauung, Negative Vorbildwirkung, Fehlender Nachweis geeigneter Stellplätze, Baugenehmigung, Erweiterung eines Wohnhauses, Sanierung, Baugrenze, baulichen Nutzung, Bebauung, Funktionslosigkeit, Leichtigkeit des Verkehrs

Vorinstanz:

VG München, Urteil vom 15.10.2015 – 11 K 14.423

Fundstelle:

BeckRS 2020, 14555

Tenor

I. Unter Abänderung des Urteils des Verwaltungsgerichts vom 15. Oktober 2015 wird die Klage abgewiesen.

II. Die Kläger tragen die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen als Gesamtschuldner. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in derselben Höhe leistet.

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

1

Die Beteiligten streiten um die Baugenehmigung für die Aufstockung und Erweiterung eines bestehenden Wohngebäudes in ein Wohnhaus mit neun Wohneinheiten.

2

Die Kläger sind Eigentümer der Grundstücke FINr. ... und ..., Gemarkung K., (nachfolgend „Vorhabengrundstück“), mit der postalischen Adresse W.straße ... Für das Gebiet existiert der Bebauungsplan Nr. 1a Baulinienplan K. Nord der Beigeladenen vom 17. Februar 1960, festgesetzt mit Bescheid des Landratsamts vom 29. September 1961 (nachfolgend: „Baulinienplan“). Die Beigeladene verweigerte mit Beschluss vom 5. Juni 2013 die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu dem beantragten Vorhaben. Eine Abweichung von dem Baulinienplan - Überschreitung der südlichen Baulinie - werde nicht in Aussicht gestellt. Die Firsthöhe füge sich nicht in die nähere Umgebung ein und sei auf ca. zehn Meter zu reduzieren. Auch könne eine Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom 16. November 2009 nicht in Aussicht gestellt werden. Mit Bescheid vom 24. Januar 2014 lehnte der Beklagte den Bauantrag der Kläger ab. Das nach § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 BauGB zu beurteilende Vorhaben füge sich nicht ein. Die südliche Baulinie des Baulinienplans werde um ca. fünf Meter überschritten. Die Einhaltung der Festsetzung des Baulinienplans sei nach wie vor als städtebauliche Vorgabe der

Beigeladenen zu gewährleisten. Bislang sei die südliche Baugrenze lediglich auf dem Vorhabengrundstück überschritten. Diese Festsetzung des Baulinienplans könne daher nicht als obsolet betrachtet werden. Das Vorhaben füge sich mit einer Firsthöhe nach der Sanierung von 11,03 m nicht in die nähere Umgebung ein, weil die Umgebung einen Rahmen von maximal 10 m vorgebe.

3

Das Verwaltungsgericht hat der erhobenen Klage stattgegeben und den Beklagten mit Urteil vom 15. Oktober 2015 verpflichtet, den Klägern die beantragte Baugenehmigung zu erteilen. Dabei geht das Verwaltungsgericht davon aus, dass sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung der Umgebung des klägerischen Grundstücks nach § 34 Abs. 1 BauGB richtet. Das Vorhaben füge sich auch nach dem allein streitigen Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung nördlich und südlich der W.straße im Bereich der Grundstücke W.straße ... bis ... sowie den Grundstücken W.straße ... und ... ein. Weder die Höhe noch die Breite überschritten den Rahmen, den die nähere Umgebung vorgebe. Das Bestandsgebäude habe eine nur unwesentlich geringere Höhe als das Vorhaben. Das Gebäude W.straße ... sei nach dem Eindruck im gerichtlichen Augenschein nicht niedriger als das beabsichtigte Vorhaben. Der Baulinienplan sei obsolet geworden. Die Baulinien aus dem Baulinienplan hätten in diesem Bereich gemessen an der tatsächlichen Entwicklung der Bebauung jegliche Maßgeblichkeit verloren. Das Vorhaben halte, anders als die Doppelhäuser auf den Grundstücken W.straße ... bis ... die nördliche Baulinie ein. Die südliche Baulinie werde nicht nur von dem Vorhaben, sondern auch von bereits bestehenden Gebäuden nicht eingehalten. Maßgeblich sei auch, dass nördlich der W.straße mehr als jedes zweite Gebäude außerhalb der hinteren Baulinie errichtet worden sei. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung könne nicht isoliert auf die Häuserzeile südlich der W.straße abgestellt werden.

4

Mit Beschluss vom 12. März 2019 hat der Senat die Berufung zugelassen. Der Beklagte beantragt im Berufungsverfahren,

5

unter Abänderung des Urteils des Verwaltungsgerichts vom 15. Oktober 2015 die Klage abzuweisen.

6

Das Vorhaben halte die Vorgaben der maßgeblichen Stellplatzsatzung der Beigeladenen vom 16. November 2009 (mit der Änderung vom 10. Dezember 2011) nicht ein. Für das Bauvorhaben seien 13 Stellplätze zu fordern. Die eingezeichneten Stellplätze „St 1 und St 4“ genügten nicht den Anforderungen des § 5 Abs. 1 der Stellplatzsatzung, weil sie nicht die erforderliche Länge von 5,00 m aufwiesen. Eine erforderliche Abweichung sei nicht beantragt, auch sei das gemeindliche Einvernehmen dazu nicht erteilt worden. Zudem fehle es für die Stellplätze entlang der westlichen Grundstücksgrenze und parallel zur östlichen Grundstücksgrenze an einer Wendemöglichkeit auf dem Grundstück. Mit den Anforderungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sei nicht in Einklang zu bringen, dass jeweils beim Ein- oder Ausparken auf einer Länge von bis zu 22 m rückwärts in oder aus dem Straßenraum angefahren werden müsse. Auch fehle der erforderliche Rangierraum für die Längsparker St 10, St 11, St 12, St 13, St 2 und St 3. Diese Stellplätze grenzten mit ihrer Westseite an die zum Nachbargrundstück errichtete Mauer. Im Bereich des St 11 betrage der Abstand zu dem (im Erdgeschoss für Wohnung 2 vorgesehenen) Balkon sogar nur 2,5 m, sodass der Stellplatz aus tatsächlichen Gründen bei Belegung der Nachbarstellplätze nicht anfahrbar sein dürfte. Der Abstand von der nord-östlichen Ecke des bestehenden Wohnhauses zur östlichen Grundstücksgrenze betrage nicht 9,40 m, sondern nur 8,70 m. Dies dürfte die tatsächliche Anfahrbarkeit der dort vorgesehenen Stellplätze St 2 und St 3 weiter erschweren. Ein Anlegen der Stellplätze sei daher offenkundig nicht beabsichtigt. Es stehe zu befürchten, dass anstelle der Stellplätze vorrangig die bereits stark mit Parkverkehr belastete W.straße in Anspruch genommen werde. Aus nachbarlicher Sicht erweise sich die vorgesehene Anordnung von fünf ungeeigneten Stellplätzen entlang der westlichen Grundstücksseite als rücksichtslos. Dies sei insbesondere bei sogenannten „gefangenen“ Stellplätzen der Fall. Diese seien in aller Regel zur Erfüllung der Stellplatzpflicht nicht geeignet. Im Übrigen füge sich das Vorhaben auch nicht in die nähere Umgebung ein, weil es mit seiner Firsthöhe von 11,03 m den Rahmen der das Baugrundstück prägenden Umgebungsbebauung überschreite und diese Überschreitung bodenrechtlich beachtliche städtebauliche Spannungen hervorrufen würde. Das Gericht habe die nähere Umgebung zwar zutreffend bestimmt, nicht aber die sich aus diesem Rahmen ergebende maximale Firsthöhe. Firsthöhen von 11 m würden im Umgriff des Bauvorhabens bisher nicht erreicht. Eine Messung habe ergeben, dass das Gebäude auf dem Grundstück FINr. ... an der Nordseite eine Firsthöhe

von rund 10,65 m (10,44 m von OK bestehendes Gelände bis UK Dachfirst zzgl. rd 0,20 m Dachaufbau) aufweise und die Firsthöhe des im Jahr 2005 an der Südseite dieses Wohnhauses errichteten zweigeschossigen Anbaus mit Flachdach 10,55 m betrage. Auch das bestehende Wohnhaus habe in der Realität eine Firsthöhe von rund 10,55 m (im Bauplan dargestellt mit 10,00 m). Ungeachtet der verschiedenen Baustile in der Umgebung, die durch Satteldächer mit einer Dachneigung von ca. 50° und vereinzelt flacheren Dächern geprägt sei, ergebe sich eine optisch ablesbare Begrenzung der Höhenentwicklung durch die Firsthöhe. Die geplante Erhöhung der Firsthöhe auf 11,03 m würde zusammen mit der Abflachung der Dachneigung auf 40° und der optischen Ablesbarkeit von zwei (Wohn-)Ebenen im Dachgeschoss dazu führen, dass das klägerische Vorhaben die Nachbargebäude optisch dominieren würde. Die Überschreitung der Firsthöhe könne gegenüber den rahmenbildenden Bestandsgebäuden auch nicht als geringfügig eingestuft werden. Das Bauvorhaben würde den Bereich seiner Umgebungsbebauung negativ in Bewegung bringen, da es Bezugsfallwirkung auslösen und in Höhenentwicklung und Geschossigkeit das Maß der baulichen Nutzung im Quartier nach oben ziehen würde. Weitere Bauherrn könnten im Rahmen einer „Salamitaktik“ eine höhere Firsthöhe beanspruchen. Das Bauvorhaben verstoße auch gegen den Baulinienplan, der im Teilbereich der südlichen W.straße nicht funktionslos geworden sei. Nach der obergerichtlichen Rechtsprechung habe der Baulinienplan jedenfalls im Bereich des Vorhabengrundstücks seine Funktion als Steuerungsinstrument für die städtebauliche Entwicklung noch nicht verloren und erweise sich insbesondere für die rückwärtigen Bereiche weiterhin intakt. Im Bereich der W.- und H.straße sei die tatsächliche Entwicklung des Gebäudebestands über 50 Jahre im Wesentlichen in den vom Baulinienplan vorgegebenen Grenzen erfolgt, insbesondere sei eine Bebauung mit zum dauernden Aufenthalt bestimmten Gebäuden in „2. Reihe“ südlich der W.straße nicht erfolgt. Lediglich die beiden Gebäude auf der FINr. ... erwiesen sich als „Ausreißer“. Auf ein etwaiges Funktionsloswerden in anderen Instruktionsgebieten des Baulinienplans komme es nicht an. Es bestehe daher weiterhin ein schutzwürdiges Vertrauen in die Fortgeltung des Baulinienplans. Bei Annahme der Funktionslosigkeit drohe eine Ausdehnung der Bautätigkeit in Grundstücksbereiche, die bisher intakt seien.

7

Die Kläger beantragen,

8

die Berufung zurückzuweisen.

9

Das Verwaltungsgericht habe richtig entschieden. Die Vertreter des Beklagten hätten keine Einwendungen gegen die bei der Ortsbesichtigung aufgenommenen Erkenntnisse erhoben. Die nunmehr in das Verfahren eingeführten neuen Tatsachen ließen sich nicht mit den Feststellungen des Gerichts vereinbaren. Für die Teilnehmer des Augenscheins hätten keine Zweifel bestanden, dass das geplante Vorhaben sich in die Umgebung einfüge und keinen Anlass biete, Präzedenzfälle zu schaffen. Auch gegen die Anlage und die bestimmungsgemäße Nutzung der geplanten Stellplätze seien keine Einwendungen erhoben worden. Eine solche Nutzung sei möglich, ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot gegenüber Nachbarn liege nicht vor. Auch sei ein etwaiger Rückstau in die öffentliche Verkehrsfläche nicht zu befürchten. Die angesprochenen Unannehmlichkeiten beim Ein- und Ausparken könnten von geübten Pkw-Fahrern jederzeit vermieden werden. Der gegenwärtig vorhandene südliche Erker an dem Gebäude sei nicht mehr Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens, da er bei Durchführung des Bauvorhabens abgerissen werde. Dadurch vergrößere sich die Breite der Einfahrt bis auf mindestens 5,70 m bzw. 5,90 m mit der Folge, dass die dargestellten Stellplätze ohne Probleme angefahren und genutzt werden könnten. Die Zahl der Stellplätze entspreche dem Ergebnis der Verhandlungen mit der Beigeladenen. Das Landratsamt habe in dem Baugenehmigungsverfahren Az. ...BV. keine Einwendungen gegen die Anordnung der Stellplätze, die der Anordnung im streitgegenständlichen Verfahren entspreche, erhoben. Das Grundstück biete im Übrigen noch ausreichend Platz, um weitere Stellplätze anzulegen. Die vorgelegte Dokumentation der baulichen Entwicklung im Bereich des streitgegenständlichen Bauvorhabens und die Pläne belegten, dass der Baulinienplan keine städtebaulich verbindlichen Festsetzungen mehr beinhalte und funktionslos geworden sei. Die Beigeladene habe in zahlreichen Fällen den Baulinienplan missachtet, die bauliche Entwicklung der Gemeinde solle offensichtlich nicht mehr durch den Baulinienplan gesteuert werden.

10

Die Beigeladene hat sich nicht geäußert.

11

Die Beteiligten erklärten sich mit einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren einverstanden.

12

Ergänzend wird auf die vorgelegten Bauakten und die Gerichtsakte mit der Niederschrift über den Augenschein der Berichterstatterin Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

13

Über die Berufung konnte mit Einverständnis der Beteiligten ohne mündliche Verhandlung entschieden werden (§ 101 Abs. 2 VwGO).

14

Die zulässige Berufung des Beklagten (§ 124 Abs. 1 VwGO) hat Erfolg. Der Bescheid des Beklagten vom 24. Januar 2014 ist rechtmäßig und verletzt die Kläger nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO). Das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 25. Oktober 2015 war daher abzuändern und die Klage abzuweisen.

15

Der Beklagte hat die beantragte Baugenehmigung zu Recht abgelehnt, da das nach § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 BauGB zu beurteilende Vorhaben die südliche Baulinie des gültigen Baulinienplans überschreitet (1.) und sich auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (2.). Zudem fehlt es am Nachweis geeigneter Stellplätze (3.).

16

1. Das (Erweiterungs-)Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinn von § 30 Abs. 1 BauGB. Der Baulinienplan der Beigeladenen vom 17. Februar 1960, festgesetzt mit Bescheid des Landratsamts vom 29. September 1961, enthält zwar Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen und - soweit die Grundstücke noch nicht bebaut sind - Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Für Bestandsgebäude bzw. für das klägerische Grundstück enthält der Baulinienplan jedoch keine über die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen hinausgehenden Festsetzungen. Der Baulinienplan erfüllt damit nicht die Voraussetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB, sondern stellt einen einfachen Bebauungsplan dar. Anhaltspunkte dafür, dass es an einer wirksamen Überleitung nach § 173 Abs. 3, § 174 Abs. 1 BBauGB vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) und dem erforderlichen Charakter der Verbindlichkeit der Festsetzungen fehlen könnte, wurden nicht vorgetragen und sind auch nicht ersichtlich (vgl. BVerwG, U.v. 1.9.2016 - 4 C 2.15 - BayVBI 2017, 311; BayVGH, B.v. 30.10.2012 - 1 ZB 11.1536 - juris Rn. 11). Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich daher nach den Festsetzungen des Baulinienplans und im Übrigen aufgrund der Lage des Baugrundstücks innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinn von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB.

17

Auf dem Vorhabengrundstück verläuft im südlichen Bereich zur Gartenseite eine Baulinie. Da es sich dabei nach der Terminologie des § 23 Abs. 2, 3 BauNVO um eine Baugrenze handelt, wird die „Baulinie“ im Folgenden als Baugrenze bezeichnet. Das Vorhaben überschreitet diese Baugrenze deutlich. Den Klägern ist zwar insoweit zuzustimmen, dass nach der Darstellung im Original-Baulinienplan der Anbau auf dem Vorhabengrundstück - anders als in den vorliegenden Katasterplänen dargestellt - die Baugrenze nicht überschreitet. Soweit die Kläger in diesem Zusammenhang einwenden, dass die zum Zeitpunkt des Erlasses des Baulinienplans vorgenommene Aufnahme des Bestands fehlerhaft gewesen sei, kommt es darauf nicht entscheidend an. Denn maßgeblich ist nur der Wille des Satzungsgebers, soweit er in den Festsetzungen zum Ausdruck gekommen ist. Danach darf der Anbau die Baugrenze nicht überschreiten.

18

Die Regelungen des Baulinienplans sind auch nicht funktionslos geworden. Festsetzungen eines Bebauungsplans werden funktionslos und damit unwirksam, wenn und soweit die Verhältnisse, auf die sie sich beziehen, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung auf unabsehbare Zeit ausschließt und die Erkennbarkeit dieser Tatsache einen Grad erreicht hat, der einem etwa dennoch in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt. Dabei

sind die Anforderungen an das Außerkrafttreten eines Bebauungsplans wegen Funktionslosigkeit streng und es ist große Zurückhaltung geboten (vgl. BVerwG, U.v. 3.12.1998 - 4 CN 3.97 - BVerwGE 122, 207). Ob diese Voraussetzungen erfüllt sind, ist für jede Festsetzung gesondert zu prüfen. Entscheidend ist dabei, ob die jeweilige Festsetzung überhaupt noch geeignet ist, zur städtebaulichen Ordnung im Sinn des § 1 Abs. 3 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen sinnvollen Beitrag zu leisten (vgl. BVerwG, B.v. 28.4.2004 - 4 C 10.03 - BauR 2004, 1567; B.v. 9.10.2003 - 4 B 85.03 - BauR 2004, 1128; B.v. 17.2.1997 - 4 B 16.97 - NVwZ-RR 1997, 512; U.v. 29.4.1977 - IV C 39.75 - BVerwGE 54, 5; BayVGh, U.v. 13.2.2015 - 1 B 13.646 - juris Rn. 30 m.w.N.).

19

Gemessen an diesen Maßstäben erweist sich jedenfalls die Festsetzung der Baugrenze südlich der W.straße im Bereich des Vorhabengrundstücks nicht als funktionslos. Nach den vorgefundenen tatsächlichen Verhältnissen kommt der Baugrenze nach wie vor eine städtebauliche Steuerungsfunktion zu. Ihre Funktion in dem maßgeblichen Bereich ist es, die rückwärtigen Grundstücksbereiche von Wohnbebauung freizuhalten, um den homogenen Charakter des vorhandenen Straßenzugs zu erhalten und städtebauliche Spannungen zu verhindern. Dieses Ziel wurde im Bereich der südlich der W.straße liegenden Grundstücke jedenfalls bis auf den Altbestand des Baugrundstücks selbst und die Ausnahme des Anwesens O.straße ... (FINr. ...) erreicht. Nach dem Eindruck, den die Berichterstatterin bei der Ortsbesichtigung gewonnen und dem Senat vermittelt hat und der auch im vorhandenen Kartenmaterial zum Ausdruck kommt, haben die Anwesen, die die Grundstücke der Kläger umgeben, größere Gärten mit nur vereinzelt Nebenanlagen. Diese Baulichkeiten stellen kein für die Siedlungsstruktur prägendes Element dar (vgl. BVerwG, B.v. 16.7.2018 - 4 B 51.17 - NVwZ 2018, 1651; U.v. 7.6.2001 - 4 C 1.01 - NVwZ 2002, 90) und sind nicht geeignet, die Grundzüge der Planung zu berühren. Auch bei dem auf dem Vorhabengrundstück bestehenden Anbau mit dem Waschbereich handelt es sich um eine solche Nebenanlage. Allein das rückwärtige Gebäude auf dem Grundstück FINr. ... (O.straße) steht im hinteren Bereich. Es handelt sich dabei um ein eingeschossiges Gebäude, in dem sich eine Fahrschule befindet. Neben der Überschreitung durch den Altbestand auf dem Baugrundstück sind weitere Überschreitungen im maßgeblichen rückwärtigen Bereich südlich der W.straße nicht zu finden. Die rückwärtige Bebauung des Anwesens O.straße ... ist als Ausreißer nicht geeignet, die (partielle) Funktionslosigkeit des Baulinienplans zu begründen (vgl. BayVGh, U.v. 14.12.2016 - 2 B 16.1574 - NVwZ-RR 2017, 483 zur Beschränkung der Funktionslosigkeit eines Bebauungsplans auf Teilbereiche). Selbst wenn man von einer partiellen Funktionslosigkeit des Baulinienplans in (anderen) Teilbereichen wegen späterer erheblicher Abweichungen ausginge, so hätte dies keine Auswirkungen auf das Vorhabengrundstück. Denn die Baugrenze entlang der Grundstücke an der W.straße im südlichen Bereich entfaltet auch heute noch ihre städtebauliche Ordnungsfunktion, weil sie vom vorhandenen Baubestand ersichtlich eingehalten wird. Auf den Bereich nördlich der W.straße bzw. nördlich der H.straße kommt es dagegen nicht an, da für die Bestimmung des maßgeblichen Bereichs entsprechend der für die Abgrenzung jedes der vier in § 34 Abs. 1 BauGB aufgeführten städtebaulichen Kriterien in aller Regel auf die konkrete Erschließungsstraße und regelmäßig auch (nur) auf die Straßenseite abzustellen ist, der das jeweilige Baugrundstück zugeordnet ist (vgl. OVG Saarl, B.v. 2.12.2019 - 2 A 5.19 - juris Rn. 19 zur Bestimmung der prägenden Umgebungsbebauung). Im Übrigen handelt es sich bei dem Baulinienplan auch um eine Bestandsüberplanung, mit der die dargestellte Struktur des Plangebiets festgeschrieben werden sollte. Das Bauvorhaben der Kläger ist somit mit der Festsetzung der südlichen Baugrenze nicht vereinbar. Einen Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Baulinienplans haben die Kläger nicht gestellt.

20

2. Das Vorhaben der Kläger fügt sich auch nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in seine nähere Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

21

Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässig, wenn es sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die bebaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Ein Vorhaben fügt sich im allgemeinen ein, wenn es sich hinsichtlich dieser vier Kriterien innerhalb des Rahmens hält, der durch die in der Umgebung vorhandene Bebauung gezogen wird. Auch ein den Rahmen überschreitendes Vorhaben kann aber ausnahmsweise zulässig sein, wenn es trotz der Überschreitung keine städtebaulichen Spannungen hervorruft (BVerwG, U.v. 15.12.1994 - 4 C 13.93 - NVwZ 1995, 698).

22

2.1 Als „nähere Umgebung“ im Sinn von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist der umliegende Bereich anzusehen, soweit sich die Ausführung des Vorhabens auf ihn auswirken kann und soweit er seinerseits den bodenrechtlichen Charakter des zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks prägt oder doch beeinflusst (vgl. BVerwG, B.v. 13.5.2014 - 4 B 38.13 - NVwZ 2014, 1246; B.v. 20.8.1998 - 4 B 79.98 - NVwZ-RR 1999, 105). Die Grenzen lassen sich dabei nicht schematisch festlegen, sondern sind nach der tatsächlichen städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist (vgl. BVerwG, B.v. 28.8.2003 - 4 B 74.03 - juris Rn. 2). Unter dem Eindruck, den die Berichterstatteerin bei der Ortsbesichtigung gewonnen und dem Senat vermittelt hat, teilt der Senat die Auffassung des Verwaltungsgerichts, dass die nähere Umgebung in diesem Sinn für das Maß der Bebauung die Bebauung der Grundstücke nördlich und südlich der W.straße darstellt, ausgehend vom Bestandsgebäude auf dem Vorhabengrundstück in westlicher Richtung bis zur Höhe der Grundstücke W.straße ... und ..., in östlicher Richtung bis zur Höhe der Grundstücke W.straße ... - ... und ... Dieser Abschnitt ist gekennzeichnet von einer homogenen Bebauung, die aus Wohngebäuden besteht. Insoweit ist von einer gegenseitigen Beeinflussung und Prägung dieser Grundstücke auszugehen, zumal ein optischer Bezug der vorgenannten Bebauung zum Baugrundstück besteht.

23

2.2 Für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung ist maßgeblich die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung. Dabei ist vorrangig auf diejenigen Maßkriterien abzustellen, in denen die prägende Wirkung besonders zum Ausdruck kommt. Das sind vor allem die (absolute) Grundfläche, die Anzahl der Geschosse und die Höhe des Gebäudes, bei offener Bauweise zudem das Verhältnis der Bebauung zur umgebenden Freifläche (vgl. BVerwG, B.v. 3.4.2014 - 4 B 12.14 - BauR 2014, 1126). Bei Berücksichtigung dieser Vorgaben überschreitet das Bauvorhaben jedenfalls hinsichtlich der Höhenentwicklung den Rahmen der prägenden Umgebungsbebauung. Das geplante Gebäude weist eine Firsthöhe von 11,03 m auf und übersteigt damit die in der näheren Umgebung vorliegenden Firsthöhen von rd. 10 m bzw. 10,55 m auf dem Grundstück W.straße ... Die geplante Erweiterung hält sich damit nicht im Rahmen der vorhandenen Bebauung.

24

2.3 Die Überschreitung des durch die Umgebung gesetzten Rahmens führt im Regelfall zur Unzulässigkeit des Vorhabens. Denn eine Überschreitung des von der Bebauung bisher eingehaltenen Rahmens zieht in der Regel die Gefahr nach sich, dass der gegebene Zustand in negativer Hinsicht in Bewegung und damit in Unordnung gebracht wird. Allerdings kann die Frage, ob eine solche Entwicklung zu befürchten ist, nur unter Berücksichtigung des Maßes der Bebauung der näheren Umgebung und der konkreten Umstände, die Spannungen hervorrufen können, beantwortet werden. Bei einer Überschreitung des Rahmens kommt es darauf an, ob die gegebene Situation verschlechtert, gestört, belastet oder in Bewegung gebracht wird (vgl. BVerwG, U.v. 15.12.1994 - 4 C 13.93 - NVwZ 1995, 698). Ein Vorhaben kann daher gleichwohl zulässig sein, wenn es weder selbst noch in Folge einer nicht auszuschließenden Vorbildwirkung geeignet ist, bodenrechtlich beachtliche Spannungen zu begründen oder vorhandene Spannungen zu erhöhen (vgl. BVerwG, B.v. 25.3.1999 - 4 B 15.99 - BauR 2000, 245; U.v. 26.5.1978 - 4 C 9.77 - BVerwGE 55, 369). Diese Grundsätze gelten nicht nur für eine Überschreitung des vorgegebenen Rahmens hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, sondern auch für ein Überschreiten des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. BVerwG, B.v. 23.5.1986 - 4 B 83.86 - juris). Nach diesen Maßgaben ist der Beklagte zu Recht davon ausgegangen, dass mit der Aufstockung des Wohngebäudes die gegebene Situation negativ in Bewegung gebracht wird. Es besteht die begründete Besorgnis, dass von dem geplanten Vorhaben eine Bezugsfallwirkung zu einer Nachverdichtung, verbunden mit einer Erhöhung der Firsthöhe der Wohngebäude zur Schaffung von Wohnraum, in der näheren Umgebung ausgeht (vgl. BayVGH, B.v. 12.12.2013 - 2 B 13.1995 - juris Rn. 20). So befinden sich beispielsweise auf den Grundstücken FINr. ..., ... und ... noch die Wohngebäude, die dem Altbestand der Bebauung entsprechen dürften. Ein erweitertes und erhöhtes Gebäude befindet sich bereits in der W.straße ... Es besteht daher die konkrete und nicht nur abstrakte Möglichkeit, dass das klägerische Vorhaben Konflikte im Hinblick auf die Höhenentwicklung der Gebäude benachbarter Grundstücke auslöst. Durch die Zulassung des Vorhabens mit der dadurch verbundenen Verschiebung des Rahmens würde das Baugebiet ein abweichendes Gesicht bekommen.

25

Im Übrigen fällt bei Betrachtung der vorgelegten Unterlagen auch auf, dass das Bauvorhaben zu einer massiven Versiegelung der Grundstücksfläche, insbesondere im Bereich des Vorgartens, durch die Anlegung von vier Stellplätzen unmittelbar vor dem Gebäude und zwei Stellplätzen an der jeweiligen Grundstücksgrenze, führt, die in der näheren Umgebung ohne Beispiel ist. Dieser Aspekt ist aber, da das Bauvorhaben sich bereits nach dem Kriterium des Maßes der baulichen Nutzung nicht einfügt, nicht mehr entscheidungserheblich.

26

3. Die Ablehnung der beantragten Baugenehmigung ist auch deshalb rechtmäßig, weil das Vorhaben öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht, die auch im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind (Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. c i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO).

27

Die Stellplätze 1 und 4 genügen nicht den Anforderungen der Stellplatzsatzung der Beigeladenen vom 16. November 2009 (mit der Änderung vom 19. Dezember 2011). Nach § 5 Abs. 1 der Stellplatzsatzung muss der Stellplatz für Fahrzeuge außerhalb einer Garage mindestens 5,00 m lang sein. Daran fehlt es hier. Eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO haben die Kläger nicht beantragt.

28

Darüber hinaus liegt kein Nachweis geeigneter Stellplätze gemäß Art. 47 Abs. 1 Satz 1 BayBO vor. Die Stellplatzpflicht bezieht sich auf Stellplätze in geeigneter Beschaffenheit. Grundsätzlich muss jeder vorgeschriebene Stellplatz auch frei zugänglich sein, d.h. seine sichere und jederzeitige Benutzbarkeit darf nicht vom Parkverhalten eines anderen Parkplatzbenutzers oder von Absprachen abhängig sein (vgl. Würfel in Simon/Busse, BayBO, Stand April 2019, Art. 47 Rn. 139). Ihren Zweck, der Aufnahme des durch das Vorhaben verursachten ruhenden Verkehrs zu dienen, damit die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt wird, erfüllen sie daher insbesondere nur dann, wenn sie ungehindert angefahren werden können. Hintereinander angeordnete Stellplätze haben diese geeignete Beschaffenheit grundsätzlich nicht (vgl. zur Ungeeignetheit „gefangener“ Stellplätze BayVGH, B.v. 4.9.2015 - 1 ZB 14.1084 - juris Rn. 3; OVG RhPf, U.v. 22.8.2002 - 1 A 10439/02 - NVwZ-RR 2003, 548; VGH BW, U.v. 29.9.1999 - 3 S 1163.99 - juris Rn. 53). Von der Zufahrt zu einem notwendigen Stellplatz wird man nach alledem fordern müssen, dass er von einem durchschnittlichen Fahrer mit einem durchschnittlichen Fahrzeug gefahr- und jedenfalls so problemlos angefahren werden kann, dass damit zu rechnen ist, dass der Fahrer nicht im Wesentlichen mit Blick auf die fahrerischen Anforderungen auf die Benutzung des Stellplatzes verzichtet.

29

Diesen Anforderungen werden die vorgesehenen Stellplätze nicht gerecht. Die Stellplätze 1 bis 3, die sich unmittelbar an der östlichen Grundstücksgrenze befinden, stellen aufgrund eines Abstands von nur 40 cm bis 1,20 m zum geplanten Gebäude bzw. zum Stellplatz 4 sogenannte gefangene Stellplätze dar, die eine jederzeitige Benutzbarkeit nicht sicherstellen können. Eine gleichzeitige oder individuelle Nutzung der Stellplätze durch die Benutzer des Mehrfamilienhauses ist aufgrund ihrer Situierung ohne Absprachen nicht möglich, sodass die Nutzung aller Stellplätze wenig wahrscheinlich sein dürfte. Es spricht daher viel dafür, dass andere Parkplätze im öffentlichen Parkraum gesucht werden, um nicht die Ausfahrt aus den gefangenen Stellplätzen zu blockieren. In einer solchen Fallkonstellation kann von einer Geeignetheit der Stellplätze nicht die Rede sein. Anhaltspunkte dafür, dass ein Abweichen vom Normalfall eines nicht „gefangenen“ Stellplatzes in Betracht zu ziehen wäre, sind weder vorgetragen noch erkennbar. Soweit die Kläger ausführen, die Baugenehmigungsbehörde habe bis zum jetzigen Zeitpunkt keine geeigneten Vorschläge für die Anlage der Stellplätze unterbreitet, übersehen sie, dass die Anzahl der erforderlichen Stellplätze der von ihnen geplanten Nutzung des Wohngebäudes mit neuen Wohneinheiten geschuldet ist, die eine Abweichung vom Normalfall nicht zu begründen vermag. Es kann daher offen bleiben, ob auch für den Bereich der unmittelbar an der westlichen Grundstücksgrenze vorgesehenen Stellplätze 10 bis 13 im Hinblick auf die geringen Abstände zwischen den Stellplätzen und dem (genehmigten) Windfang bzw. dem Balkon von nur rd. 2,80 m bzw. 2,60 m von den Anforderungen entsprechenden Stellplätzen auszugehen ist. Gleichmaßen kommt es aufgrund des in diesem Verfahren zugrunde zu legenden Streitgegenstands (Bescheid vom 24. Januar 2014) nicht entscheidend darauf an, dass die Kläger beabsichtigen, den planabweichend errichteten weiteren südlichen Zugang zum Gebäude wieder abzureißen, um die Zufahrt zu den Stellplätzen 12 und 13 zu vergrößern. Auch der Umstand, dass zwischenzeitlich das von den Klägern zusätzlich beantragte Bauvorhaben auf dem Vorhabengrundstück (.BV.), das ebenfalls die Sanierung und Erweiterung des bestehenden Gebäudes betrifft, jedoch beschränkt auf den vorderen Grundstücksteil, mit

Bescheid vom 23. März 2017 genehmigt wurde, spielt in diesem Verfahren keine Rolle. Ob die dabei erfolgte und genehmigte veränderte Anordnung der Stellplätze den Anforderungen entspricht, muss daher nicht entschieden werden.

30

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 1, § 159 Satz 1 VwGO. Es entspricht der Billigkeit, dass die Beigeladene gemäß § 162 Abs. 3 VwGO ihre außergerichtlichen Kosten selbst trägt, da sie sich im Verfahren nicht geäußert hat.

31

Die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung folgt aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

32

Die Revision ist nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 132 Abs. 2 VwGO nicht vorliegen.