

Titel:

Antrag auf Baugenehmigung für eine Dachterrasse mit Zugangstreppe

Normenkette:

BayBO Art. 3 Abs. 1 S. 1, Art. 8 S. 1, S. 2, Art. 59 S. 1 Nr. 1 lit. a

BauGB § 29, § 34 Abs. 1

BauNVO § 16 Abs. 2, § 18 Abs. 1

Leitsatz:

Ein Vorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es dort Referenzobjekte gibt, die bei einer wertenden Gesamtbetrachtung von Grundfläche, Geschosshöhe und Höhe, bei offener Bebauung auch nach dem Verhältnis zur Freifläche, vergleichbar sind. (Rn. 39) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Bauantrag für Dachterrasse auf dem Flachdach eines genehmigten Mehrfamilienhauses, Einfügen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (verneint), Bauantrag, Baugenehmigung, bauliche Nutzung, Bebauungsplan, Dachterrasse, Gemarkung, Mehrfamilienhaus, Notwendigkeit, Nutzung, Nutzungsart, Ortsbild, Umgebungsbebauung, Vorhaben, vorhandene Bebauung

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 08.02.2022 – 2 ZB 20.1803

Fundstelle:

BeckRS 2020, 18409

Tenor

- I. Die Klage wird abgewiesen.
- II. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.
- III. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1

Der Kläger begehrt eine Baugenehmigung für eine Dachterrasse mit Zugangstreppe.

2

Mit Bescheid der Beklagten vom 15. Juli 2019 wurde dem Kläger die Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses (ohne Dachterrasse) auf dem Grundstück Fl.Nr., Gemarkung ... (...) erteilt. Die Planung sieht ein Kellergeschoss, sowie ein Erd-, Ober- und ein Dachgeschoss vor; abgeschlossen wird das Gebäude durch ein Flachdach. Nach den Plänen ist das Kellergeschoss aus Richtung Süd und Nord nicht sichtbar. Aus Richtung Westen ist dieses Geschoss mit der Zufahrtsrampe zu den im Kellergeschoss gelegenen Stellplätzen wahrnehmbar. In den Plänen ist eine Höhe der Oberkante des Dachgeschosses von 8,77 m bzw. 418,54 m üNN eingetragen.

3

Für das Vorhabengrundstück Fl.Nr. ... sowie die umgebenden Grundstücke besteht kein Bebauungsplan.

4

Mit Datum vom 9. September 2019 stellte der Kläger einen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für das Vorhaben „Errichtung einer Dachterrasse mit Zugangstreppe“. Die Dachterrasse soll mit einer Fläche von ca. 38 m² oberhalb des bisherigen Dachgeschosses des genehmigten Gebäudes errichtet werden. Für den nicht von der Dachterrasse in Anspruch genommenen Raum sieht die eingereichte Planung eine

„extensive Flachdachbegrünung“ vor. Die Dachterrasse soll mit einem Glasgeländer mit einer Höhe von ca. 80 bis 90 cm umwehrt werden.

5

Mit Bescheid vom 10. Januar 2020 lehnte die Beklagte den Bauantrag ab. Zur Begründung ist im Wesentlichen ausgeführt, dass die Eigentümer der umliegenden Grundstücke dem Vorhaben nicht zugestimmt hätten. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ergebe sich aus § 34 BauGB. Entscheidungsrelevant sei das Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung. Das mit Bescheid vom 15. Juli 2019 genehmigte Mehrfamilienhaus weise bereits das gerade noch genehmigungsfähige Ausmaß (Kubatur und Höhe) auf. Dieses Mehrfamilienhaus sei bereits deutlich höher und massiver als die auf gleicher Höhe errichteten Gebäude ... 10 und 12. Beide Gebäude hätten eine deutlich geringere Traufhöhe von 416,76 m üNN und 414,02 m üNN. Durch die vorgesehene Dachterrasse auf dem Flachdach und das Glasgeländer solle sich das Gebäude nun nochmals um 0,90 m auf 419,44 m üNN erhöhen, was die Höhenentwicklung in diesem Bereich empfindlich störe.

6

Ferner falle das Gelände in diesem Bereich in westlicher Richtung ab. Die Höhenentwicklung der absoluten Gebäudehöhe müsse sich an die topografischen Verhältnisse anpassen, so dass sich auch deswegen das Vorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge.

7

In der näheren Umgebung seien auch keine Flachdächer mit darauf errichteten Dachterrassen vorhanden. Bei herkömmlichen Dachformen sei das Dach als grundlegendes Gestaltungselement für das Gesamtbauwerk die Hauptsache; Durchbrechungen des Daches würden sich gewissermaßen als Ausnahme unterordnen. Mit der erteilten Baugenehmigung sei die Flachdachoberkante als oberster Abschluss des Gebäudes, nicht als Dachterrasse mit Aufenthaltsfunktion, genehmigt worden. Zudem stelle das oberste Geschoss des genehmigten Gebäudes ein Terrassengeschoss (Penthouse) mit umlaufend vorgelagerten Dachterrassen dar. Die Notwendigkeit einer weiteren Dachterrasse auf dem Flachdach sei nicht zu erkennen. In der Umgebungsbebauung befänden sich bisher Gebäude mit Satteldächern, zum Teil mit Dachaufbauten, und auch Flachdächer, die zum Teil als Terrassengeschosse ausgebildet seien. Dachterrassen, wie vorliegend geplant, seien nicht vorhanden. Zudem sei zu berücksichtigen, dass in der weiteren umgebenden Bebauung bereits eine Vielzahl von Flachdächern vorhanden sei und durch das Vorhaben Folgewirkungen zu erwarten seien. Die Folge sei eine Dachlandschaft, die nicht mehr aus Dächern, sondern aus Dachterrassen bestehe, was städtebaulich unerwünscht sei und die Harmonie der Dachgestaltung in der Umgebung störe.

8

Dem geplanten Bauvorhaben stehe auch § 4 Abs. 1 Satz 1 der Freiflächengestaltungssatzung der Beklagten vom 27. Mai 1998 entgegen. Danach seien Flachdächer ab einer Gesamtfläche von 100 m² flächig und dauerhaft zu begrünen. Auch diese Regelung verdeutliche, dass ein Dach als oberer Abschluss des Gebäudes zu sehen sei und auf einem Flachdach keine Aufenthaltsnutzung erfolgen solle. Das vorliegende Gebäude verfüge über ein Flachdach mit rund 150 m². Ein Antrag auf Abweichung nach § 9 der Freiflächengestaltungssatzung sei nicht gestellt worden. Eine Abweichung sei auch nicht möglich, da hierdurch ein Ausgleich für den Eingriff durch die Bebauung bewirkt werden solle.

9

Zudem seien nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayBO bei der Errichtung von Anlagen die Belange der Baukultur, insbesondere die Regeln der Baukunst, zu berücksichtigen. Zu dem Belang der Baukultur etc. gehörten die Grundsätze der Architektur und hier insbesondere die Grundregeln für die ästhetische Gestaltung baulicher Anlagen. Der Abschluss des Gebäudes nach oben erfolge durch das Dach. Ein Flachdach mit einer darauf errichteten Dachterrasse stelle keine gängige Dachform dar. Es sei unüblich, dass ein Dach für den dauernden Aufenthalt genutzt und begangen werden könne. In speziellen Situationen, wie z.B. auf der historischen Insel, sei eine solche Dachgestaltung über Jahrzehnte gewachsen und daher möglich, aber nicht im vorliegenden Bereich. Ferner seien Art. 8 Satz 1 und 2 BayBO nicht beachtet.

10

Der Kläger ließ am 27. Januar 2020 Klage zum Verwaltungsgericht Augsburg erheben; für ihn ist beantragt,

11

den Bescheid der Beklagten vom 10. Januar 2020 aufzuheben und die Beklagte zu verpflichten, dem Kläger die Baugenehmigung zur Errichtung einer Dachterrasse mit Zugangstreppe nach dem Antrag vom 9. September 2019 auf dem Grundstück Fl.Nr., Gemarkung,, zu erteilen.

12

Zur Begründung wurde - auch unter Bezugnahme auf ein vorrangegangenes außergerichtliches Schreiben vom 25. März 2019 - ausgeführt: Aus dem erteilten Baugenehmigungsbescheid ergebe sich, dass der Kläger einen verbindlichen Anspruch darauf habe, ein Wohngebäude mit Flachdach zu errichten, wobei die Attikahöhe bei 418,54 m üNN liege. Dieses Maß der baulichen Nutzung entspreche der maßgeblichen Umgebung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB. Die ... weise in Richtung F.-Straße keine einheitliche Bebauung in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung auf. In diesem Bereich gebe es „so gut wie alles“. Der Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung (Höhe und Anzahl der Stockwerke) werde gebildet durch die Gebäude ... 2 und die Bebauung ... 30. In diesem Rahmen halte sich die erteilte Baugenehmigung. Die Bebauung zwischen ... und ... sei für den gegenüberliegenden Bereich nicht maßstabbildend. Hier liege eine mehr oder weniger homogene Reihenhausbebauung vor.

13

Die Auffassung der Beklagten, dass sich durch Ausbildung der Dachterrasse mit einem Geländer von 0,80 m eine Überschreitung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung in Bezug auf die Gebäudehöhe ergebe, könne nicht zugestimmt werden. Das Geländer sei kein Maßstab für die Höhe eines Gebäudes, wenn es um das Maß der baulichen Nutzung gehe. Zwar seien nach der Rechtsprechung Balkongeländer bzw. Terrassengeländer für die Ermittlung der Abstandsfläche zu berücksichtigen. Diese Rechtsprechung sei allerdings auf die Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB nicht übertragbar. Festsetzungsmöglichkeiten für die Höhe der baulichen Anlage ergäben sich aus §§ 16 und 18 BauNVO. Die Höhe der baulichen Anlagen werde wahrgenommen anhand von Bezugspunkten an Gebäuden i.S.v. § 18 Abs. 1 BauNVO. Nach einer Entscheidung des Verwaltungsgerichts München (U.v. 3.12.2012 - M 8 K 11.5745) seien Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten oder Technikräume und somit auch Terrassengeländer kein solcher Bezugspunkt. Damit fehle einem durchsichtigen Balkongeländer bzw. Terrassengeländer mit einer Höhe von 0,8 m die Wichtigkeit, um als Bezugspunkt für das Maß der baulichen Nutzung (Höhe des Gebäudes) herangezogen zu werden.

14

Soweit die Beklagte im Ablehnungsbescheid die Auffassung vertrete, die Dachform und die Nutzung des Flachdaches seien im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung ein zu beachtendes Kriterium, treffe dies nicht zu. Das auch von der Beklagten zitierte Urteil des Verwaltungsgerichts München besage das Gegenteil. Die Errichtung der Dachterrasse löse keine bodenrechtlich bedeutsamen Spannungen aus. Die durchsichtigen, zurückgesetzten Geländer seien auf das Maß der baulichen Nutzung nicht anzurechnen.

15

Ob sich in der näheren Umgebung Flachdächer mit darauf errichteten Dachterrassen fänden, sei kein im Rahmen des § 34 Abs. 1 BauGB zu berücksichtigendes Kriterium. Die Nutzung eines Flachdachs sei einer Regelung in einem Bebauungsplan gemäß § 9 BauGB nicht zugänglich. Ob die Dachterrasse notwendig sei oder nicht, stelle ebenfalls kein Kriterium des § 34 BauGB dar.

16

Die Ablehnung könne auch nicht auf § 4 der Freiflächengestaltungssatzung der Beklagten gestützt werden. Diese Vorschrift nehme Freibereiche auf Dächern, wie hier vorgesehen, von der Begrünungspflicht aus. Der nicht als Dachterrasse genutzte Bereich werde entsprechend den Bauantragsunterlagen begrünt.

17

Die Abstandsflächen seien eingehalten. Die Gestaltung des Daches, welche von unten - mit Ausnahme des durchsichtigen Geländers - nicht zu sehen sei, verunstalte auch nicht das Straßen- und Ortsbild. Ein schützenswertes Straßen- und Ortsbild sei nicht gegeben.

18

Nachbarrechtliche Belange seien nicht berührt. Nachbarn hätten keine Einwendungen erhoben. Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot liege nicht vor. Die Dachterrasse schließe nicht mit der Hauskante ab, so dass eine Einsichtnahme von der Dachterrasse aus in die Nachbargrundstücke nicht möglich sei. Die im Ablehnungsbescheid genannte Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs sei nicht

einschlägig, da es dort um ein überplantes Gebiet gegangen sei, in welchem Dachform und -höhe exakt definiert gewesen seien.

19

Die Beklagte trat mit Schreiben vom 28. Februar 2020 der Klage entgegen; für sie ist beantragt,

20

die Klage abzuweisen.

21

Zur Begründung wurden im Wesentlichen die Ausführungen im Ablehnungsbescheid wiederholt und vertieft. Darüber hinaus wurde ausgeführt: Das Rücksichtnahmegebot sei zu beachten. Bisher lägen keine nachbarrechtlichen Zustimmungen vor. Es gehe hier um einen sehr sensiblen Bereich, nämlich die Möglichkeit der ungehinderten Einsichtnahme in die nachbarlichen Grundstücke. Hieraus ergebe sich eine deutliche Verschlechterung des sozialen Wohnfriedens, da sich durch die Errichtung einer Dachterrasse eine noch bessere und ungehinderte Einsicht in die Nachbargrundstücke ergebe.

22

Zu der klägerseits zitierten Entscheidung des Verwaltungsgerichts München sei darauf hinzuweisen, dass es sich hier bei der Dachterrasse inklusive dem vorgesehenen Belichtungsfenster, dem Flachdachausstieg und dem erforderlichen Glasgeländer insgesamt um eine Fläche von ca. 48 m² handle, bei der das Flachdach in seiner Form als Gebäudeabschluss unterbrochen werde. Diese Aufbauten würden gegenüber der Gebäudekubatur nicht mehr als untergeordnet und somit als maßgebender Ansatzpunkt für die Höhe des eigentlichen Gebäudes angesehen. Sie seien daher zur Beurteilung nach § 34 BauGB in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung heranzuziehen. Bei diesen Dachaufbauten handle es sich auch nicht um erforderliche technische Einrichtungen.

23

Am 21. April 2020 führte der Berichterstatter im Beisein von Vertretern der Beteiligten einen Augenscheinstermin durch.

24

Der Kläger ließ mit Schriftsatz seines Bevollmächtigten vom 29. April 2020 weiter vortragen. Wie der Augenschein ergeben habe, sei die Bebauung in der maßgeblichen näheren Umgebung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung uneinheitlich. Dabei unterschieden sich die Reihenhäuser „...“ wesentlich von der prägenden Bebauung an der So sei bereits das dem Baugrundstück gegenüberliegende Gebäude ... 11 ein massives, imposantes hohes Gebäude.

25

In die Betrachtung einzubeziehen seien auch die Gebäude ... Straße ... und, unmittelbar angrenzend im rückwärtigen Bereich an das Grundstück des Klägers. Diese beiden Gebäude - dreigeschossig mit Dachgeschoss und Penthouse - seien von der ... einsehbar und somit ebenfalls prägend. Das untere, offene Garagengeschoss liege auf der Höhe des Niveaus des Baugrundstücks. Nach der Planung des Klägers entspreche das Niveau der Erdgeschossfußbodenhöhe dem Niveau der Einfahrt zu den beiden Garagengeschossen. Der Kläger werde kein Garagengeschoss bauen, sondern eine Tiefgarage.

26

In der Höhe entsprechend seien die Gebäude ... bis, die erst vor einigen Jahren aufgestockt worden seien. Gleiches gelte für die Gebäude ... und Aufgrund der Uneinheitlichkeit der Bebauung an der ... seien auch die Gebäude ..., ... und ... in den Blick zu nehmen. Auch diese wiesen drei bzw. vier Geschosse auf, wobei architektonisch unglücklich nachträgliche Aufbauten genehmigt worden seien. Aufgrund dieser vorhandenen Gebäude füge sich das Gebäude des Klägers nach dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Der vorgegebene Rahmen werde nicht überschritten.

27

Die Nutzung als Dachterrasse sei bauplanungsrechtlich ohne Relevanz. Wegen der Streichung des § 9 Abs. 2 BBauG 1960 könnten örtliche Bauvorschriften nicht mehr in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Dachform oder die übrige äußere Gestaltung könnten daher nicht Prüfungsmaßstab gemäß § 34 Abs. 1 BauGB sein. Die maßgebliche Höhe i.S.d. § 34 BauGB sei somit der Dachabschluss des Penthouses. Die

80 cm hohe, zurückgesetzte Glasbrüstung bestimme die Höhe nicht. Diese Absturzsicherung verlaufe darüber hinaus nicht in vollem Umfang über das Dach des Penthouses, sondern nur im Terrassenbereich.

28

Schließlich sei auch das Gebot der Rücksichtnahme durch Einsichtsmöglichkeiten nicht beeinträchtigt. Wie der Augenschein ergeben habe, ermöglichten die Gebäude ... Straße ... und ... deutlich mehr Einsichtnahmemöglichkeiten gegenüber den anschließenden Grundstücken. Für diese Gebäude habe die Beklagte bei Erteilung der Baugenehmigung keinen Rücksichtnahmeverstoß gesehen. Das Vorhaben des Klägers könne in bauplanerischer Hinsicht keine Vorbildwirkung entfalten, da weder die Dachform noch die Nutzung des Daches einer bebauungsplanmäßigen Festsetzung gemäß § 9 BauGB zugänglich sei. Die Nutzung des Daches könne nur durch eine örtliche Bauvorschrift bestimmt werden. Nach § 4 Abs. 1 der Freiflächengestaltungssatzung der Beklagten seien aber nutzbare Freibereiche auf den Dächern gerade vorgesehen.

29

Die Beklagte wiederholte und vertiefte ihre bisherigen Ausführungen mit Schreiben vom 25. Mai 2020.

30

Am 17. Juni 2020 fand die mündliche Verhandlung statt. Diesbezüglich wird auf die Sitzungsniederschrift Bezug genommen.

31

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichts- und die Behördenakten verwiesen.

Entscheidungsgründe

32

Die zulässige Klage ist nicht begründet. Der Kläger hat keinen Anspruch auf die Erteilung der beantragten Baugenehmigung. Der Ablehnungsbescheid der Beklagten vom 10. Januar 2020 ist daher rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 5 VwGO).

33

Das Vorhaben widerspricht bauplanungsrechtlichen Vorschriften gem. §§ 29 ff. BauGB, die im bauaufsichtlichen Verfahren zu prüfen sind (Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1, Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO). Das im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB gelegene Vorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung gem. § 34 Abs. 1 BauGB ein.

34

Maßgebliche nähere Umgebung i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB ist die Umgebung, insoweit sich die Ausführung des Vorhabens auf sie auswirken kann und insoweit, als die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst (vgl. BVerwG, U.v. 6.6.2019 - 4 C 10.18 - juris Rn. 11 m.w.N.). Die Grenzen sind nicht schematisch, sondern nach der jeweiligen städtebaulichen Situation zu bestimmen. Dabei ist die nähere Umgebung für jedes der Merkmale des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB gesondert zu ermitteln. Bei dem hier in Rede stehenden Nutzungsmaß ist der maßgebliche Bereich in der Regel enger zu begrenzen als bei der Nutzungsart (vgl. BayVGh, B.v. 7.12.2015 - 2 ZB 14.1965 - juris Rn. 3 m.w.N.). Meist führt die größere Nähe zu einer stärker prägenden Wirkung (BayVGh, U.v. 20.12.2012 - 2 B 12.1977 - juris Rn. 28). Bei einem - wie hier - inmitten eines Wohngebiets gelegenen Vorhaben gilt als Bereich gegenseitiger Prägung in der Regel das Straßengeviert und die gegenüberliegende Straßenseite (vgl. etwa BayVGh, B.v. 27.9.2010 - 2 ZB 08.277 - juris Rn. 7). Stets ist jedoch eine Würdigung der tatsächlichen Verhältnisse im Einzelfall erforderlich (vgl. BVerwG, B.v. 13.5.2014 - 4 B 38.13 - juris, Ls 2 und Rn. 5 ff.).

35

Gemessen an diesen Maßstäben ist die maßgebliche nähere Umgebung zur Überzeugung des Gerichts, welche sich auf den gesamten Akteninhalt, insbesondere den mit dem Bauantrag eingereichten Lageplan (Auszug aus dem Liegenschaftskataster) sowie auf die beim Augenscheinstermin gewonnenen Eindrücke stützt, welche vom Berichtersteller der Kammer namentlich anhand der gefertigten Lichtbilder vermittelt wurden, im vorliegenden Fall wie folgt abzugrenzen:

36

Vom Vorhabengrundstück ausgehend zählt zur näheren Umgebung in nordwestlicher Richtung die Bebauung beidseits der ... bis einschließlich des Bereichs der von Nordosten einmündenden S.-straße der Dabei sind die Gebäude bis ... (entlang der genannten S.-straße) noch in die nähere Umgebung einzubeziehen. Ob die Bebauung beidseits der ... von Nr. ... bis Nr. ... noch zur näheren Umgebung zählt, erscheint zweifelhaft; hierauf kommt es jedoch nicht an, weil (auch) dort keine Gebäude vorhanden sind, welche - wie noch auszuführen ist - hinsichtlich ihres Maßes der baulichen Nutzung zu Gunsten des klägerischen Vorhabens angeführt werden können. Jedenfalls nach dem Gebäude ... Nr. ... endet die maßgebliche nähere Umgebung, da hier angesichts der größeren Grün- und Freifläche südwestlich der Kirche ... eine städtebauliche Zäsur festzustellen ist und eine wechselseitige Prägung dieses Bereichs und der Bebauung auf dem Vorhabengrundstück, gerade auch nach den beim Augenschein gewonnenen Eindrücken, nicht mehr feststellbar ist. Die klägerseits (Schriftsatz vom 29.4.2020, S. 2) weiter genannten Gebäude ..., ... und, die nochmals deutlich weiter von der genannten Bebauung ... Nr. ... bis Nr. ... entfernt liegen, rechnen daher nicht mehr zur näheren Umgebung. Diese Gebäude sind zudem von der sich von Süden nähernden Bahnlinie geprägt, so dass auch insoweit eine von der näheren Umgebung des Vorhabengrundstücks abweichende städtebauliche Situation vorliegt.

37

In Richtung Nordosten ist maßgeblich sodann die Bebauung entlang der genannten S.-straße der ... sowie anschließend, in Richtung Südosten, die auf der Südwestseite der ... Straße vorhandene Bebauung bis zur Einmündung der ... in die ... Straße. Die klägerseits angeführten Gebäude ... Straße Nr. ... und Nr. ... rechnen daher, zumal in unmittelbarer Nähe des Vorhabengrundstücks gelegen bzw. an dieses angrenzend, zur maßgeblichen näheren Umgebung. Die Bebauung auf der Ostseite der ... Straße zählt demgegenüber nicht mehr hierzu, weil diese Straße auf Grund ihrer Breite und ihres Verkehrsaufkommens, wie auch beim Augenscheinstermin erkennbar, nach den Umständen des vorliegenden Falles eine trennende Wirkung entfaltet (vgl. BayVGh, U.v. 24.7.2014 - 2 B 14.1099 - juris Rn. 23).

38

In die Eigenart dieser näheren Umgebung fügt sich das vom Kläger beantragte Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht ein. Gegenstand der Prüfung ist das Gesamtvorhaben in seiner geänderten Gestalt (vgl. BVerwG, U.v. 8.12.2016 - 4 C 7.15 - BVerwGE 157, 1 = juris Rn. 18), so dass nicht isoliert auf die zum bestandskräftig genehmigten Mehrfamilienhaus hinzutretende Dachterrasse abgestellt werden kann.

39

Bedeutsam für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung sind solche Maße, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung leicht in Beziehung zueinander setzen lassen. Ihre absolute Größe nach Grundfläche, Geschoszahl und Höhe, bei offener Bebauung zusätzlich auch ihr Verhältnis zur Freifläche, prägen das Bild der maßgeblichen Umgebung und bieten sich deshalb vorrangig als Bezugsgrößen zur Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung an (vgl. BVerwG, B.v. 3.4.2014 - 4 B 12.14 - juris Rn. 3). Dabei ist zu berücksichtigen, dass Gebäude ihre Umgebung nicht durch einzelne Maßbestimmungsfaktoren im Sinne des § 16 Abs. 2 BauNVO prägen, sondern ihre optische maßstabbildende Wirkung durch ihr gesamtes Erscheinungsbild erzielen. Die Übereinstimmung von Vorhaben und Referenzobjekten nur in einem Maßfaktor (Grundfläche, Geschoszahl und Höhe) genügt nicht, weil dies dazu führen könnte, dass durch eine Kombination von Bestimmungsgrößen, die einzelnen Gebäuden in der näheren Umgebung jeweils separat entnommen werden, Baulichkeiten entstehen, die in ihrer Dimension kein Vorbild in der näheren Umgebung haben. Dies widerspricht der planerisetzenden Funktion des § 34 Abs. 1 BauGB, eine angemessene Fortentwicklung der Bebauung eines Bereichs zu gewährleisten (vgl. BVerwG, U.v. 8.12.2016 - 4 C 7.15 - BVerwGE 157, 1 = juris Rn. 20; bestätigend BVerwG, B.v. 25.7.2018 - 4 B 35.18 - juris Rn. 4). Ein Vorhaben fügt sich daher nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es dort Referenzobjekte gibt, die bei einer wertenden Gesamtbetrachtung von Grundfläche, Geschoszahl und Höhe, bei offener Bebauung auch nach dem Verhältnis zur Freifläche, vergleichbar sind (vgl. BVerwG, U.v. 8.12.2016 - 4 C 7.15 - BVerwGE 157, 1 - juris, Ls 2).

40

An solchen Referenzobjekten fehlt es vorliegend in der vorliegend maßgeblichen näheren Umgebung. Dort finden sich, soweit in Höhe und Geschosigkeit mit dem dem Kläger genehmigten Vorhaben vergleichbar,

bislang lediglich Gebäude, bei denen sich diese Maßskriterien nach außen wahrnehmbar aus dem Abschluss durch ein Flachdach bestimmen. Vergleichbarkeit in dem genannten Sinne besteht insoweit bei den Gebäuden ... Straße Nr. ... und Nr. ... sowie ... Nr. ... bis Nr., die ebenfalls oberirdisch über drei Geschosse sowie nach der maßgeblichen optischen Wahrnehmbarkeit über eine in etwa gleiche Höhe verfügen. Bei Berücksichtigung der Gebäude ... Nr. ... bis Nr. ... und auch Nr. ... ergibt sich keine andere Beurteilung, weil sich diese Gebäude in Bezug auf Geschossigkeit und Höhe vergleichbar mit den vorgenannten Gebäuden (... Straße Nr. ... und Nr. ...; ... Nr. ... bis Nr. ...) und dem dem Kläger genehmigten Gebäude darstellen. Das klägerseits ebenfalls genannte Gebäude ... ist bei der gebotenen wertenden Gesamtbetrachtung nicht mit dem klägerischen Vorhaben, wie bisher genehmigt, vergleichbar, weil hier nach außen wahrnehmbar hinsichtlich der Gebäudehöhe ganz wesentlich auch die Traufhöhe zu berücksichtigen ist und bis zu dieser Höhe lediglich zwei Geschosse existieren, während sich beim klägerischen Gebäude wie auch bei den anderen vorstehend genannten Gebäuden auf Grund eines Flachdachs die Gebäudehöhe allein nach der Traufhöhe bestimmt (vgl. zur Einzelfallwürdigung von Prägung durch Trauf- und Gesamthöhe: BVerwG, B.v. 26.7.2006 - 4 B 55.06 - juris Rn. 6). Auch bei weiteren Gebäuden zwischen dem Vorhabenstandort und der Einmündung der ... in die ... Straße sind Referenzobjekte für das streitgegenständliche Vorhaben nicht erkennbar.

41

Angesichts der gebotenen wertenden Gesamtbetrachtung und des Umstands, dass Gebäude ihre optisch maßstabbildende Wirkung durch ihr gesamtes Erscheinungsbild erzielen, kommt es auf die klägerseits vermisste Ermittlung der Höhen umliegender Gebäude nicht an. Nur die bei wertender Gesamtbetrachtung mit dem klägerischen Vorhaben vergleichbaren Gebäude sind maßgeblich, hier - wie ausgeführt - die Gebäude ... Straße Nr. ... und Nr., ... Nr. ... bis Nr. ... sowie - soweit sie noch zur näheren Umgebung gerechnet werden - Nr. ... bis Nr. ... und Nr. Auszuscheiden aus der Betrachtung ist das - auch von keinem Beteiligten angeführte - Gebäude ... Straße Nr. Dieses stellt sich nach seiner städtebaulichen Situation bereits als ausgegliedert aus der Bebauung entlang der ... - auch hinsichtlich der von Norden einmündenden S.-straße - dar; es rechnet daher, auch im Hinblick auf seine Entfernung zum Vorhabengrundstück, nicht mehr zur näheren Umgebung. Im Übrigen erscheint dieses Gebäude auf Grund seines singulären Erscheinungsbilds, welches im Vergleich zur umgebenden Wohnbebauung eine deutlich massivere Gebäudekubatur aufweist, die ohne Beziehung zur übrigen Bebauung steht, als Fremdkörper, der außer Betracht zu bleiben hat (vgl. etwa BayVG, B.v. 5.11.2013 - 15 ZB 12.179 - juris Rn. 14).

42

Das genehmigte Mehrfamilienhaus überschreitet unter Berücksichtigung der begehrten Dachterrasse bei wertender Gesamtbetrachtung den Rahmen der in der Umgebung vorhandenen Bebauung. Zwar handelt es sich bei der Dachterrasse mangels Überdeckung nicht um ein Geschoss (vgl. Dirnberger in Simon/Busse, BayBO, Stand Dezember 2019, Art. 2 Rn. 558). Ebenso mag sich aus der Höhe der Dachterrassenumwehruung als solche noch keine Gebäudehöhe ergeben, die für sich genommen über die genehmigte und in der Umgebung vorhandene Bebauung wesentlich (vgl. BVerwG, U.v. 8.12.2016 - 4 C 7.15 - BVerwGE 157, 1 - juris Rn. 21) hinausgeht.

43

Eine solche isolierte Betrachtung von Geschossigkeit und Höhe wird jedoch der geforderten wertenden Gesamtbetrachtung nicht gerecht. Wie ausgeführt, sind die vorliegend in Bezug auf Geschossigkeit und Höhe mit dem dem Kläger genehmigten Vorhaben vergleichbaren Gebäude in der näheren Umgebung dadurch geprägt, dass sich in Bezug auf beide Kriterien der Maßstab durch das gebäudeabschließende Flachdach ergibt. Dieser Maßstab würde vorliegend durch die auf das Flachdach aufgesetzte Dachterrasse überschritten, bzw. durch diese würde 3in neuer und qualitativ anderer Maßstab in die vorliegende Umgebungsbebauung eingeführt. Mit einer Dachterrasse ergäbe sich ohne weiteres ein anderes optisch maßstabbildendes Erscheinungsbild als bei den bisher vorhandenen Gebäuden und bei Errichtung des klägerischen Gebäudes ohne Dachterrasse. Insoweit ist eine Vergleichbarkeit mit technischen Dachaufbauten wie Be- und Entlüftungsanlagen, Treppenoberlichtern oder Aufbauten für einen Aufzug nicht gegeben. Solche Einrichtungen sind auf das darunter liegende Gebäude bezogen, während eine Dachterrasse dieses nach oben hin erweitert. Dieser Unterschied ist auch optisch ohne weiteres erkennbar und damit in die wertende Gesamtbetrachtung einzustellen. Im Übrigen ist vorliegend nicht erkennbar, dass die nähere Umgebung bereits durch solche Aufbauten geprägt wäre, zumal im Umfang eines mit der klägerseits begehrten Dachterrasse vergleichbaren Maßes.

44

Die Kammer sieht keine Vergleichbarkeit des vorliegenden Falles mit der Konstellation, wie sie der vom Kläger angeführten Entscheidung des Verwaltungsgerichts München zu Grunde lag (VG München, U.v. 3.12.2012 - M 8 K 11.5745 - juris Rn. 21 ff.). Auch das Verwaltungsgericht München geht davon aus, dass integrale Bestandteile des Gebäudes für die Höhe baulicher Anlagen maßgebend sind (a.a.O., juris Rn. 23). Diese Maßgeblichkeit ist jedoch im vorliegenden Fall für die beantragte Dachterrasse anzunehmen, die nach den eingereichten Plänen der Wohnung im Dachgeschoss zugeordnet und damit als deren Bestandteil anzusehen ist. Ferner ist im vorliegenden Fall nicht davon auszugehen, dass die Dachterrasse gegenüber der Gebäudekubatur nur untergeordnet ist, so dass sie - wie vom Verwaltungsgericht München für den von ihm entschiedenen Fall - nicht als maßgebender Anhaltspunkt für die Gebäudehöhe wahrgenommen würde. Zwar soll die Dachterrasse nur einen Teilbereich des Flachdachs in Anspruch nehmen. Nach den eingereichten Plänen beansprucht sie jedoch immerhin noch etwa die Hälfte der zur Verfügung stehenden Fläche. Auch aus den eingereichten Ansichten ergibt sich, dass die Dachterrasse das Gebäude zwar nicht beherrscht, jedoch gegenüber der genehmigten Kubatur immer noch ganz erheblich in Erscheinung tritt. Zudem waren in dem vom Verwaltungsgericht München entschiedenen Fall - anders als vorliegend - Treppenoberlichter in ähnlicher Form bereits auf dem genehmigten Bestand vorhanden (vgl. VG München, a.a.O.). Insgesamt betrachtet ist im vorliegenden Fall - anders als in der vom Verwaltungsgericht München entschiedenen Konstellation - davon auszugehen, dass die begehrte Dachterrasse bei wertender Wahrnehmung die Gewichtigkeit besitzt, um zu einer Veränderung des Maß Bezugspunkts zu führen. Ferner hat das Verwaltungsgericht München (a.a.O., juris Rn. 24) auch die Möglichkeit einer geschossähnlichen Wirkung erörtert, die den Ansatzpunkt für die Gebäudehöhe zu ändern im Stande sein kann. Wird vorliegend an Hand der eingereichten Pläne das Verhältnis der Ausmaße der Dachterrasse zu dem zugeordneten Dachgeschoss, aber auch zu dem genehmigten Gebäude insgesamt betrachtet, so muss von einer solchen geschossähnlichen Wirkung ausgegangen werden, auch wenn sich sonst keine Dachaufbauten auf dem Gebäude befinden. Eine solche über den bestehenden Dachabschluss hinausgehende geschossähnliche Wirkung besteht sonst bei keinem der in der näheren Umgebung in Betracht kommenden Referenzobjekte.

45

Für das Vorliegen eines im Rahmen des § 34 BauGB beachtlichen, von der vorliegenden Umgebungsbebauung abweichenden Maß Bezugspunkts spricht weiter, dass als Höhenbezugspunkt nach § 18 Abs. 1 BauNVO auch die für die Berechnung der Tiefe der Abstandsflächen maßgebliche Wandhöhe in Betracht kommt (König/Petz in König/Roeser/Stock, BauNVO, 4. Aufl. 2019, § 18 Rn. 5). Im Rahmen des Abstandsflächenrechts hängt aber das Vorliegen einer Außenwand oder eines Außenwandteils grundsätzlich nicht von der Ausgestaltung der Wand ab (BayVGH, B.v. 8.8.2001 - 2 ZS 01.1331 - juris Rn. 5). Eine - wie hier - vollständig aus Glas hergestellte und deutlich optisch wahrnehmbare Einfriedung ist daher abstandsflächenrelevant; oberer Bezugspunkt für die Bestimmung der Wandhöhe ist die Oberkante der Terrassenumwehrung (vgl. BayVGH, B.v. 26.3.2015 - 2 ZB 13.2395 - juris Rn. 3). Insofern ist angesichts des genannten Verständnisses des § 18 Abs. 1 BauNVO die sich durch die begehrte Dachterrasse ergebende bauordnungsrechtliche Wandhöhe auch bauplanungsrechtlich bzw. städtebaulich relevant.

46

Auf die klägerseits angeführte topografische Höhe (m üNN) der bestehenden bzw. des genehmigten Gebäudes kommt es hier nicht entscheidend an. Die Höhe der genehmigten und der in der Umgebung vorhandenen Gebäude ergibt sich im vorliegenden Fall aus der Differenz zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt der Gebäude (vgl. § 18 Abs. 1 BauNVO), nicht aus der (absoluten) Höhenlage der Dachabschlüsse.

47

Dass sich das Vorhaben, obwohl es bei wertender Gesamtbetrachtung der für das Maß der baulichen Nutzung einschlägigen Kriterien wesentlich über den bisher vorhandenen Rahmen hinausgeht, dennoch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, weil es nicht geeignet ist, bodenrechtliche Spannungen zu begründen oder vorhandene Spannungen zu erhöhen (vgl. dazu etwa BVerwG, U.v. 8.12.2016 - 4 C 7.15 - BVerwGE 157, 1 = juris Rn. 21), ist nicht anzunehmen. Denn es beschwört die Gefahr herauf, dass der gegebene Zustand in negativer Richtung in Bewegung gebracht wird. Davon ist nämlich regelmäßig auszugehen, wenn - wie hier - der von der Bebauung bisher eingehaltene Rahmen überschritten wird, ohne

dass dies durch irgendeine Besonderheit begründet wäre, durch die sich das Baugrundstück von den Nachbargrundstücken unterscheidet (BVerwG, B.v. 25.3.1999 - 4 B 15.99 - juris Rn. 6 m.w.N.). Gerade im Hinblick darauf, dass in der näheren Umgebung bereits mehrere Flachdachgebäude vorhanden sind, die sich für die Errichtung von Dachterrassen oberhalb des obersten Geschosses eignen würden, ist davon auszugehen, dass Bauanträge für weitere Dachterrassen gestellt würden, bei deren Beurteilung das klägerische Gebäude als Referenzobjekt berücksichtigt werden müsste. Besonderheiten für das klägerische Grundstück könnten nicht angeführt werden.

48

Die Klage war daher mit der Kostenfolge aus § 154 Abs. 1 VwGO abzuweisen. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.

49

Gründe für die Zulassung der Berufung gem. § 124 a Abs. 1 Satz 1, § 124 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 VwGO liegen nicht vor.