

**Titel:**

**Erfolgreiche Berufung der Baubehörde gegen Verpflichtung zur Erteilung von Baugenehmigungen für zwei Doppelhaushälften im unbeplanten Innenbereich**

**Normenkette:**

BauGB § 34 Abs. 1 S. 1

BauNVO § 16 Abs. 2, § 18

**Leitsätze:**

1. Ob eine Straße ein trennendes oder verbindendes Element ist und ob die Bebauung jenseits der Straße noch für die Bebauung diesseits einer Straße und umgekehrt prägend ist, beurteilt sich einerseits nach dem optischen Eindruck aber auch nach der baulichen Nutzung. (Rn. 16) (redaktioneller Leitsatz)

2. Ein nicht zu berücksichtigender Ausreißer oder Fremdkörper liegt dann vor, wenn eine bauliche Anlage von ihrem quantitativen Erscheinungsbild oder nach ihrer Qualität völlig aus dem Rahmen der sonst in der näheren Umgebung anzutreffenden Bebauung herausfällt. (Rn. 18) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung, Trennende Wirkung einer Straße (verneint), Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen, Berufungsverfahren, Bauplanungsrecht, Baugenehmigung, Doppelhaus, unbeplanter Innenbereich, Einfügen, Ausreißer, Nachverdichtung, Umgebungsbebauung

**Vorinstanz:**

VG Augsburg, Urteil vom 31.08.2017 – Au 5 K 17.807, Au 5 K 17.808

**Fundstelle:**

BeckRS 2020, 24659

**Tenor**

I. Die Berufungen werden zurückgewiesen.

II. Die Beklagte trägt die Kosten der Berufungsverfahren.

III. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

**Tatbestand**

**1**

Die Klägerin begehrt die Erteilung von Baugenehmigungen für die Errichtung zweier Doppelhaushälften mit Doppelgaragen auf dem Grundstück FINr. ... Gemarkung O\* ... (Baugrundstück), die über zwei Geschosse und Flachdächer verfügen sollen (Haus 1 und 2).

**2**

Mit Bescheiden vom 20. April 2017 lehnte die Beklagte die Erteilung der Baugenehmigungen ab. Das Vorhaben füge sich mit einer Abmessung beider Gebäude von 15,01 m x 13,49 m (202,48 m<sup>2</sup>) in Verbindung mit einer Wandhöhe von ca. 6,00 m und dem Flachdach nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Nachverdichtungsvorhaben erforderten einen städtebaulich sensiblen Umgang und hohe architektonische Qualität. Daran fehle es hier.

**3**

Auf die Klage gegen die Bescheide vom 20. April 2017 verpflichtete das Bayerische Verwaltungsgericht Augsburg die Beklagte mit Urteilen vom 31. August 2017, die beantragten Baugenehmigungen zu erteilen. Das Vorhaben sei planungsrechtlich zulässig. Die prägende Umgebung sei das Straßengeviert, das vom G\* ...weg, B\* ...weg, F\* ...weg und der S\* ...straße umschlossen werde. Der S\* ...straße komme dabei keine

trennende Wirkung zu. Es handele sich um eine nicht überdimensionierte, reine Erschließungsstraße für das Wohngebiet, die Begegnungsverkehr ermögliche und beidseitig Gehwege aufweise. Das Vorhaben füge sich auch nach dem Maß der baulichen Nutzung in die in der näheren Umgebung vorhandene Bebauung ein. Dabei sei in erster Linie auf die Grundfläche, die Geschoszahl und die Höhe abzustellen und bei offener Bebauung das Verhältnis des Gebäudes zu der umgebenden Freifläche zu berücksichtigen. Es sei alles, was tatsächlich vorhanden sei und nach außen wahrnehmbar in Erscheinung trete, in den Blick zu nehmen. Nehme man das ganze Doppelhaus in den Blick, überschreite es nicht die Grundfläche der vorhandenen Bebauung auf den FINrn. ... oder ... .. und ..., die gemeinsam betrachtet werden müssten, da die Hauptgebäude baulich verbunden seien. Auch die Gebäudehöhe überschreite nicht die vorhandenen Maxima der Normalhöhe der Nachbargebäude auf FINr. ... oder FINrn. ... .. Die vorgesehene Zweigeschossigkeit halte sich auch im Rahmen, z.B. befinde sich auf dem unmittelbar angrenzenden Grundstück FINr. ... ein Wohngebäude mit Pultdach und zwei Vollgeschossen. Die Dachform finde ihre Entsprechung in der benachbarten Pultdachkonstruktion. Die Freiflächen seien umgebungstypisch. Das Vorhaben beeinträchtigte auch nicht das Ortsbild.

4

Dagegen wendet sich die Beklagte mit ihrer vom Senat wegen besonderer rechtlicher Schwierigkeiten zugelassenen Berufung. Zur Begründung macht sie geltend, die S\* ...straße habe trennende Wirkung, denn hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung könne, im Gegensatz zur Art der baulichen Nutzung, ein deutlich kleinerer Bereich als prägend angesehen werden. Die S\* ...straße bilde die südliche Grenze von vier kleinräumigen Siedlungsgevierten und verfüge über einen deutlich breiteren Straßenquerschnitt. Aber selbst wenn die Bebauung auf FINrn. ... und ... (früher ... und ...\*) noch als prägend angesehen würde, ergebe sich kein anderes Ergebnis. Es gebe keine Bezugsobjekte in der näheren Umgebung, sondern es würden von verschiedenen Objekten einzelne Werte „herausgepickt“, um sie dann in dem geplanten Vorhaben zu vereinigen und teilweise sogar noch zu übertreffen. Es werde die größte vorhandene Grundfläche (FINr. ...\*) mit der maximalen im Geviert vorhandenen Wand- bzw. Firsthöhe (FINr. ...\*) kombiniert. Eine Kombination der geplanten Höhe, der Zweigeschossigkeit und der Grundfläche finde sich so nicht annähernd in einem anderen Baukörper der näheren Umgebung. Maßgeblich sei auch nicht die geplante normale Wandhöhe, sondern die von außen wahrnehmbar in Erscheinung tretende Wandhöhe. Bei den Gebäuden auf den FINrn. ... .. und ... sei daher nicht deren absolute Höhe, sondern die Traufhöhe entscheidend. Mit einer Genehmigung des hiesigen Vorhabens, insbesondere des Flachdachs mit deutlich überhöhten Oberlichtern, würden beachtliche bodenrechtliche Spannungen im Geviert entstehen.

5

Die Beklagte beantragt,

6

das Urteil vom 31. August 2017 abzuändern und die Klage abzuweisen.

7

Die Klägerin beantragt,

8

die Berufung zurückzuweisen.

9

Sie verteidigt das angefochtene Urteil. Die Bebauung südlich der S\* ...straße müsse einbezogen werden. Die Gebäudehöhe werde gegenüber dem unmittelbaren Nachbargebäude nicht überschritten. Das Nachbargebäude verfüge auch über zwei Geschosse. Der Grundriss überschreite das Maß der näheren Umgebung, insbesondere auf FINr. ..., nicht. Darüber hinaus sei auf dem Grundstück FINr. ... ein weiteres zweigeschossiges Gebäude genehmigt und errichtet worden, das sich maßstäblich in der näheren Umgebung nicht wiederfinde. Das Grundstück der Klägerin werde dadurch förmlich zugemauert. Die Firsthöhe dieses Gebäudes betrage 7,10 m gegenüber der Firsthöhe des streitgegenständlichen Bauvorhabens von 6,10 m. Die Traufhöhe betrage 5,40 m gegenüber 5,80 m beim klägerischen Vorhaben. Zudem würden auf dem Grundstück FINr. ... (S\* ...straße 5 und 5 1/2) zwei Häuser mit je zwei Vollgeschossen errichtet, obwohl sich in der unmittelbaren Nachbarschaft dieser Neubauten keine vergleichbaren Gebäude finden würden. Es befänden sich auch zahlreiche Doppelhäuser in der näheren Umgebung. Die Genehmigungspraxis sei widersprüchlich und willkürlich. Selbst wenn das Vorhaben nicht in allen Maßfaktoren einem Referenzobjekt der näheren Umgebung entspreche, führe dies nicht automatisch

zum fehlenden Einfügen. Es würden keine bodenrechtlich beachtlichen Spannungen durch das Vorhaben hervorgerufen oder erhöht.

## 10

Der Vertreter des öffentlichen Interesses hat sich nicht geäußert.

## 11

Der Senat hat einen Augenschein eingenommen und einen Erörterungstermin durchgeführt, auf das diesbezügliche Protokoll wird verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakten beider Instanzen, insbesondere die enthaltenen Lichtbilder und den First- und Trauflinienplan sowie die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

## Entscheidungsgründe

## 12

Über die Berufungen in den mit Beschluss vom 17. September 2020 zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbundenen Streitsachen konnte ohne mündliche Verhandlung entschieden werden, da die Beteiligten nach § 101 Abs. 2 VwGO darauf verzichtet haben.

## 13

1. Die zulässigen Berufungen sind unbegründet, weil die Urteile des Verwaltungsgerichts nicht zu beanstanden sind. Das klägerische Vorhaben fügt sich sowohl hinsichtlich der Art als auch des Maßes der Nutzung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist daher genehmigungsfähig. Berücksichtigt werden muss dabei die Umgebung insoweit, als sich die Ausführung des Vorhabens auf sie auswirken kann, und die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst (stRspr, vgl. BVerwG, U.v. 26.5.1978 - 4 C 9.77 - BVerwGE 55, 369 = juris Rn. 33).

## 14

1.1 Unstreitig fügt sich das Vorhaben als Wohngebäude in die Art der baulichen Nutzung der näheren Umgebung ein, unabhängig davon, ob die nähere Umgebung diesbezüglich enger oder weiter gefasst wird.

## 15

1.2 Aber auch hinsichtlich des Maßes der Nutzung, wofür der Umkreis der zu beachtenden „vorhandenen Bebauung“ in der Regel enger zu bemessen ist (stRspr, vgl. BVerwG, U.v. 19.9.1969 - IV C 18.67 - NJW 1970, 263 = juris Rn. 18), fügt sich das Vorhaben unter dem Eindruck der Augenscheinseinnahme in die nähere Umgebung ein, die hier jedenfalls durch das Straßengeviert S\* ...straße, F\* ...weg, B\* ...weg und K\* ...weg gebildet wird und auch die südliche Straßenseite der S\* ...straße umfasst. Diesbezüglich kommt es nicht nur auf die Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft des Baugrundstücks an, sondern auch auf die Bebauung der weiteren Umgebung, soweit auch diese noch prägend auf das Baugrundstück einwirkt (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Stand Mai 2020, § 34 Rn. 36).

## 16

1.2.1 Zutreffend ist das Verwaltungsgericht dabei davon ausgegangen, dass die S\* ...straße keine trennende Wirkung hat. Ob eine Straße ein trennendes oder verbindendes Element ist und ob die Bebauung jenseits der Straße noch prägend ist für die Bebauung diesseits einer Straße und umgekehrt, ist einerseits nach dem optischen Eindruck aber auch nach der baulichen Nutzung zu beurteilen (Söfker a.a.O. Rn. 39). Hier ist zum einen zu berücksichtigen, dass der Straßenquerschnitt der S\* ...straße mit 7,50 m einschließlich südseitigem Gehweg und schmalen nordseitigen Hochbord eher gering ist. Es handelt sich auch nicht um eine Durchgangsstraße, sondern die S\* ...straße dient der Erschließung der Wohnsiedlung, die innerhalb des G\* ...-Wegs, H\* ...wegs, D\* ...wegs und O\* ...wegs liegt. Weder ist eine besonders große Verkehrsbelastung zu erkennen, noch bereitet es Schwierigkeiten, die Straße zu queren. Sowohl auf der Süd- als auch auf der Nordseite der S\* ...straße und in den Querstraßen (F\* ...weg, G\* ...weg und K\* ...weg) sind teilweise noch die ursprünglichen alleinstehenden kleinen Siedlerhäuser vorhanden und lassen erkennen, dass es sich um eine einheitliche gewachsene Struktur der früheren Reichsheimstättensiedlung handelt. Auch der Umstand, dass hinter der Baureihe südlich der S\* ...straße das Siedlungsgebiet endet und nach einem eingrünnten Geh- und Radweg (G\* ...-Weg) das Freibad „...“ mit seiner Zufahrt und Parkplätzen liegt, verstärkt den Eindruck, dass die einzelne Baureihe südlich der S\* ...straße bauplanungsrechtlich kein eigenes Gewicht hat. Eine trennende Wirkung ergibt sich auch nicht daraus, dass

in der südlich der S\* ...straße gelegenen Bauzeile vermehrt Doppelhäuser und größere Gebäudekomplexe zu verorten sind. Im gesamten Quartier, so z.B. auch in unmittelbarer Nachbarschaft zum Baugrundstück im G\* ...weg (Hausnummern 5 und 5 ½, 6 und 6 ½), befinden sich Doppel- oder zumindest aneinandergebaute Häuser und dies stellt keine Besonderheit dar. Auch Gebäudekomplexe aus mehr als zwei zusammengebauten Gebäuden finden sich an verschiedenen Stellen des Gevierts, z.B. auch im sehr schmalen B\* ...weg (Hausnummern 2 und 4) und im K\* ...weg (Hausnummern 1 und 3), und die Südseite der S\* ...straße hebt sich dadurch nicht von der übrigen Bebauung ab.

## 17

1.2.2 Die nähere Umgebung bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung umfasst zumindest den Bereich zwischen S\* ...straße, F\* ...weg, G\* ...weg, B\* ...weg und K\* ...weg, denn die geringen Querschnitte des F\* ...wegs, G\* ...wegs und B\* ...wegs von nur 4 bis 4,55 m, die allenfalls den Querschnitten für Wohnwege nach Nr. 5.2.1 der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006 (RASt 06, S. 27; in Bayern eingeführt mit OBB-Schreiben vom 11.2.2009 - IID2-43411-011/06) entsprechen, vermitteln eine Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit. Sie verfügen weder über hinreichend dimensionierte Fußgängerwege noch sind sie für einen Begegnungsverkehr von Personenkraftwagen geeignet und erwecken eher den Eindruck von privaten Wohnwegen, die es nicht zulassen, als Einrahmung eines eigenen Gevierts angesehen zu werden. Durch die geringen Straßenquerschnitte und die teilweise noch vorhandene, ursprünglich sehr kleinteilige Siedlungsstruktur sowie die überall anzutreffende Erweiterung der Siedlungsstruktur durch aneinandergebaute kleinere Häuser, entsteht von dem gesamten Bereich zwischen S\* ...straße, F\* ...weg, G\* ...weg, B\* ...weg und K\* ...weg der Eindruck einer einheitlichen Bebauung. Angesichts der Kürze der von Nord nach Süd verlaufenden Wege dominieren auch die am jeweiligen Ende auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegenden Gebäude den Blick (vgl. Bild 25 und 26 für den G\* ...weg, Bild 17 für K\* ...weg, Bild 8 für F\* ...weg). Es erschiene darüber hinaus auch nicht gerechtfertigt, für die Grundstücke auf der dem Baugrundstück gegenüberliegenden Seite des G\* ...wegs (z.B. Hausnummer 4) einen anderen Umgriff als prägend anzusehen als für das Baugrundstück. Deshalb muss mindestens das Quartier, das vom F\* ...weg, B\* ...weg und K\* ...weg sowie der S\* ...straße gebildet wird, einschließlich der jeweils gegenüberliegenden Straßenseiten als prägend angesehen werden.

## 18

1.2.3 Bei dem Gebäudekomplex S\* ...straße 15 ½ bis 19 handelt es sich auch nicht um einen sogenannten Ausreißer. Ein nicht zu berücksichtigender Ausreißer oder Fremdkörper liegt dann vor, wenn eine bauliche Anlage von ihrem quantitativen Erscheinungsbild oder nach ihrer Qualität völlig aus dem Rahmen der sonst in der näheren Umgebung anzutreffenden Bebauung herausfällt (vgl. Söfker a.a.O. Rn. 37). Dies ist hier bei der Bebauung S\* ...straße 15 ½ bis 19 nicht der Fall, denn es finden sich an mehreren Stellen im maßgeblichen Bereich (s.o. Nr. 1.2.2) aus mehreren Gebäudeteilen zusammengefügte, teilweise architektonisch uneinheitliche Gebäude (z.B. B\* ...weg 2 und 4, K\* ...weg 1 und 3, S\* ...straße 9 und 11).

## 19

1.2.4 Die Vorhaben fügen sich auch hinsichtlich der einzelnen Kriterien des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 Abs. 2 BauNVO gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Dabei ist bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung insgesamt auf die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung abzustellen, wobei vorrangig diejenigen Maßkriterien wesentlich sind, in denen die prägende Wirkung besonders zum Ausdruck kommt (vgl. Söfker a.a.O. Rn. 40). Allerdings reicht nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, U.v. 8.12.2016 - 4 C 7.15 - BVerwGE 157, 1 Rn. 20) die Übereinstimmung nur in einem Maßfaktor nicht aus.

## 20

Hinsichtlich der Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) ist maßgeblich auf die Gebäudekomplexe S\* ...straße 15 ½ bis 19 (ca. 345 m<sup>2</sup> Grundfläche), S\* ...straße 9 und 11 (mit Anbau ca. 223 m<sup>2</sup> Grundfläche), B\* ...weg 2 und 4 (ca. 274 m<sup>2</sup> Grundfläche) und K\* ...weg 1 und 3 (ca. 276 m<sup>2</sup> Grundfläche) abzustellen, die alle eine Grundfläche von weit mehr als 200 m<sup>2</sup> aufweisen.

## 21

Die bei diesen Gebäuden anzutreffende Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) wird durch das Vorhaben nicht überschritten. Alle diese Gebäudekomplexe treten zur Straßenseite mit zwei Geschossen in Erscheinung, die entweder durch Schlepplagen, die teilweise weite Teile der Dachfläche in Anspruch

nehmen (S\* ...straße 17, B\* ...weg 2 und 4, K\* ...weg 1, S\* ...straße 9), durch Giebelwände (S\* ...straße 15 ½) und straßenseitige Seitengiebel (S\* ...straße 19) oder durch sonstige Anbauten (S\* ...straße 9) gebildet werden.

## **22**

Auch hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO) hält sich das klägerische Vorhaben im Rahmen des Vorhandenen, denn bei den zweigeschossig in Erscheinung tretenden Bestandsgebäuden kann nicht alleine auf die Wandhöhe abgestellt werden. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO beziehen sich nicht nur auf die Wand- oder Traufhöhe, sondern auf die Höhe allgemein. Deshalb kann auch nicht nur die Wand- oder Traufhöhe als prägend angesehen werden, sondern entscheidend sind die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten (vgl. BVerwG, B.v. 26.7.2006 - 4 B 55.06 - BauR 2007, 514 = juris Rn. 6). Hier können demnach bei den Gebäuden mit Erd- und Dachgeschoss die Höhen der eindeutig in Erscheinung tretenden zweiten Geschosse in den teilweise sehr steilen und damit sehr hohen Satteldächern nicht völlig unberücksichtigt bleiben. Insbesondere muss aber auch die Höhe der Wand des (neuen) Anbaus in der S\* ...straße 9 Berücksichtigung finden, die sich bis knapp unter den nach dem von der Beklagten erstellten First- und Traufhöhenplan ca. 8 m hohen First dieses Gebäudes erstreckt. In Anbetracht dessen fügt sich auch das klägerische Vorhaben mit einer Wandhöhe von ca. 6 m und angesichts des Flachdachs mit einer maximalen Höhe von unter 7 m in die nähere Umgebung ein.

## **23**

Unmaßgeblich für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung sind Zulassungsmerkmale, die dem Bauordnungsrecht zugeordnet sind, wie z.B. Fragen der Dachgestaltung sowie andere dem Gestaltungsrecht zuzuordnende Merkmale (Söfker a.a.O. Rn. 38 m.w.N.). Ob das Vorhaben durch ein flaches Satteldach statt des Flachdachs ansprechender gestaltet werden könnte, kann im Rahmen der Beurteilung des Einfügens in die nähere Umgebung deshalb nicht berücksichtigt werden, sondern die Gestaltung bleibt grundsätzlich dem Bauherrn überlassen, der sich dafür z.B. an dem Gestaltungshandbuch der Beklagten orientieren kann.

## **24**

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften, insbesondere die gemäß Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. b i.V.m. Art. 6 BayBO mittlerweile wieder zu prüfenden Abstandsflächenvorschriften, stehen dem Vorhaben unstreitig nicht entgegen.

## **25**

3. Die Berufungen waren daher mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 2 VwGO zurückzuweisen. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit stützt sich auf § 167 VwGO i.V.m. § 709 ZPO.

## **26**

4. Gründe für die Zulassung der Revision nach § 132 Abs. 2 VwGO liegen nicht vor.