

**Titel:**

**Faktische Baugrenze im unbeplanten Innenbereich**

**Normenkette:**

BauGB § 34 Abs. 1 S. 1

BauNVO § 23 Abs. 3

**Leitsatz:**

**Ein nicht zu berücksichtigender Ausreißer oder Fremdkörper bei der Frage einer faktischen Baugrenze 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 „riegelartigen“ Bebauung, Überbaubare Grundstücksfläche, Faktische Baugrenze

**Vorinstanz:**

VG Augsburg, Urteil vom 17.07.2020 – Au 5 K 19.2237

**Fundstelle:**

BeckRS 2021, 10970

**Tenor**

I. Das Urteil des Verwaltungsgerichts Augsburg vom 17. Juli 2020 wird aufgehoben.

Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin die begehrte Baugenehmigung zu erteilen.

II. Die Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen.

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 eine Baugenehmigung für den Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen auf den Grundstücken FINr. ...49, ...50 und ...51 Gemarkung H ... (Baugrundstücke), die aus dem ursprünglichen Grundstück FINr. ...36 (P ...straße ...) hervorgegangen sind und im unbeplanten Innenbereich liegen.

**2**

Mit Bescheid vom 27. November 2019 lehnte die Beklagte die Erteilung der Baugenehmigung ab, da sich das Vorhaben hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in die nähere Umgebung einfüge. Die nähere, das Vorhaben prägende Umgebung sei hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche enger zu fassen als hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. Das Gebiet im Geviert P ...-, K ...-, B ...- und F ...straße teile sich in mehrere Bereiche eigener Prägung auf. Die südlichen Grundstücke mit ihrer Blockbebauung bildeten einen eigenen Bereich, zu dem auch noch die Grundstücke FINr. ..., ...47 und ...42 gehörten. Die Bebauung auf den Grundstücken FINr. ...37 (P ...straße 34) und ...17 bilde einen Riegel. Nördlich davon finde sich auch eine Hinterlandbebauung in zweiter Reihe, aber entlang der P ...straße nur mit einer maximalen Bebauungstiefe von 41 m. Das beantragte Vorhaben mit einer vorgesehenen Bebauungstiefe von 44,56 m überschreite diesen Rahmen.

**3**

Die Klage auf Verpflichtung der Beklagten zur Erteilung der Baugenehmigung hat das Verwaltungsgericht Augsburg mit Urteil vom 17. Juli 2020 abgewiesen. Das Vorhaben sei nicht genehmigungsfähig, da die

faktisch bestehende Baugrenze von 41 m Tiefe nicht unwesentlich überschritten werde. Sowohl im nördlichen als auch im südlichen Bereich des Gevierts finde sich ein Bereich eigener Prägung durch mehrgeschossige Wohnblöcke und gewerbliche Nutzung. Nach Süden sei dieser Bereich durch die riegelartige Bebauung auf FINrn. ...37 und ...17 abgegrenzt. Dass auf FINr. ...38 (P ...straße 36) ein Wohngebäude im rückwärtigen Bereich der jeweils ca. 65 m tiefen Grundstücke in einer Entfernung von ca. 48 m zur westlichen Grundstücksgrenze bestehe, präge die Baugrundstücke daher nicht. Eine Zulassung des Vorhabens als Fremdkörper außerhalb des prägenden Rahmens sei nicht vollstellbar, da es geeignet sei, bodenrechtliche Spannungen zu begründen oder zu erhöhen.

**4**

Zur Begründung der vom Senat wegen besonderer rechtlicher und tatsächlicher Schwierigkeiten zugelassenen Berufung macht die Klägerin geltend, es treffe nicht zu, dass auf den FINrn. ...37 und ...17 eine riegelartige Bebauung bestehe, die im Zusammenhang mit der Blockbebauung auf den Grundstücken ...8, ...5 und ...9 stehe und die den nördlich davon liegenden Grundstücken an der P ...straße eine andere Prägung gebe als den südlichen Grundstücken FINr. ...38, ...47 und ...42, auf denen die Gebäude keine Baugrenze von 41 m einhielten.

**5**

Die Klägerin beantragt,

**6**

die Beklagte unter Aufhebung des Urteils des Verwaltungsgerichts vom 17. Juli 2010 zu verpflichten, die beantragte Baugenehmigung zu erteilen.

**7**

Die Beklagte beantragt,

**8**

die Berufung zurückzuweisen.

**9**

Sie verteidigt das angefochtene Urteil und geht weiterhin davon aus, dass das Vorhaben nicht genehmigungsfähig sei, da es die faktische rückwärtige Baugrenze überschreite. Selbst wenn dem Bereich südlich der FINrn. ...37 und ...16 keine eigene Prägung zugesprochen werden könnte, so hätten die Baukörper auf FINrn. ...38 und ...42 gleichwohl keine prägende Wirkung auf die Baugrundstücke, sondern müssten als Ausreißer angesehen werden, die in auffälligem Kontrast zu der sie umgebenden, im wesentlichen homogenen Bebauung stünden.

**10**

Der Senat hat am 4. Mai 2021 durch die beauftragte RichterIn einen Augenschein eingenommen. Auf die diesbezüglichen Feststellungen wird verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakten beider Instanzen und die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

## **Entscheidungsgründe**

**11**

Über die Berufung konnte ohne mündliche Verhandlung entschieden werden, da die Beteiligten nach § 101 Abs. 2 VwGO darauf verzichtet haben.

**12**

1. Die zulässige Berufung ist begründet, weil der Klägerin ein Anspruch auf Erteilung der begehrten Baugenehmigung zusteht. Das klägerische Vorhaben fügt sich sowohl hinsichtlich der Art als auch des Maßes der Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, 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).

**13**

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

## 14

1.2 Aber auch hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche, wofür der Umkreis der zu beachtenden „vorhandenen Bebauung“ in der Regel enger zu bemessen ist (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Stand Oktober 2020, § 34 Rn. 47 m.w.N.), fügt sich das Vorhaben unter dem Eindruck der Augenscheinseinnahme in die nähere Umgebung ein, die hier im Süden jedenfalls bis zur P ...straße 40, 40a und 40b (FINrn. ..., ...47 und ...47) und B ...straße 39 (FINrn. ...19) reicht. 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 a.a.O. § 34 Rn. 36).

## 15

1.2.1 Soweit das Verwaltungsgericht davon ausgegangen ist, die vorhandene Bebauung des rückwärtigen Bereichs auf den Grundstücken FINrn. ...38 und ...17 (Urteilsabdruck Rn. 26 oben) oder auf FINrn. ...37 und ...17 (Rn. 26 Mitte) oder auf FINrn. ...37 und ...16 (Rn. 27) bildeten einen Riegel und teilten das gesamte Geviert in zwei unterschiedliche Teile, kann dem nicht gefolgt werden. Es wird mit diesen widersprüchlichen Angaben schon nicht ganz klar, welche Bebauung das Verwaltungsgericht als riegelartig angesehen hat, sondern es hat drei verschiedene Kombinationen genannt.

## 16

Nach dem Ergebnis des Augenscheins befindet sich jedoch keine bauliche Abgrenzung verschiedener Bereiche auf den FINrn. ...38, ...37, ...16 und ...17, sondern diese Grundstücke und der Bereich nördlich und südlich davon prägen die Baugrundstücke mit. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Grundstück FINrn. ...38 nur im rückwärtigen Bereich mit einem (derzeit unbewohnten) Einfamilienhaus bebaut und im vorderen Teil unbebaut ist (Bilder 7 bis 10 des Augenscheinsprotokolls). Eine riegelartige Bebauung auf diesem Grundstück ist nicht ersichtlich. Auch in Zusammenschau mit der Bebauung auf FINrn. ...17 ergibt sich nichts Anderes. Dort existieren zwar zwei (derzeit offenbar ebenfalls unbewohnte) Hauptgebäude, die jedoch in ihrer Form, Gestaltung und Situierung sehr unterschiedlich sind (Bild 6 im Hintergrund, Bilder 15 und 16) und damit keinen Eindruck der Geschlossenheit und Einheitlichkeit vermitteln. Das Vordergebäude ist als Doppelhaushälfte traufständig an der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet und etwas höher als das Rückgebäude. Das Rückgebäude wirkt demgegenüber eher wie ein Behelfsbau, der zur Straße hin giebelständig und nicht grenzständig, sondern unter Einhaltung von Abstandsflächen weiter südlich als das Hauptgebäude errichtet ist. Beide Gebäude weichen sowohl von ihrer Situierung als auch von ihrer Gestaltung erheblich von dem Gebäude auf FINrn. ...38 ab. Die Bebauung auf diesen beiden Grundstücken stellt sich daher eher als ungeordnet und nicht als einheitlicher Riegel dar. Auch auf FINrn. ...37 und ...16 existiert keine riegelartige Bebauung. Zwar ist das Grundstück FINrn. ...37 im Vergleich zu den umliegenden Grundstücken mit einem langen, (früher) gewerblich genutzten Anbau, intensiv bebaut, auf FINrn. ...16 findet sich jedoch nur eine grenzständige Doppelhaushälfte im vorderen Bereich, die von der Bebauung auf FINrn. ...37 weit entfernt liegt (Bild 6 im Hintergrund ganz links). Der Eindruck eines Riegels entsteht dadurch nicht. Eine Kombination der Gebäude auf FINrn. ...37 und ...17 zu einem Riegel scheidet aus, da diese Grundstücke keine gemeinsame Grenze haben und auch hier ein erheblicher Abstand zwischen den rückwärtigen Gebäudeaußenwänden besteht. Eine Kombination aller vier Grundstücke zu einem Riegel ist ebenfalls nicht möglich, da es sich dann nicht mehr um einen Riegel, sondern um einen eigenständigen Bereich handeln würde, der angesichts seiner völlig unterschiedlichen Bebauung aber auch keinen Eindruck der Geschlossenheit und Einheitlichkeit vermittelt.

## 17

Da kein baulicher Riegel auszumachen ist, der die nähere Umgebung der Baugrundstücke nach Süden abschließt, prägen sowohl die Bebauung auf FINrn. ...38 als auch die drei Einfamilienhäuser auf den FINrn. ..., ...47 und ...42 (Bild 11) das Baugrundstück mit. Die Bebauung auf FINrn. ..., ...47 und ...42 setzt sich von der Blockbebauung auf den südlich angrenzenden Grundstücken (FINrn. ...8, ...5, ...9 ...4, ...6) deutlich ab, gehört zu der erheblich kleinteiligeren Bebauung nördlich der Wohnblöcke und prägt damit die weiter nördlich gelegenen Grundstücke, u.a. die Baugrundstücke mit.

## 18

1.2.2 Es besteht im Bereich der Baugrundstücke auch keine faktische Baugrenze im Abstand von 41 m zu den westlichen Grundstücksgrenzen. Zwar trifft es zu, dass im Bereich nördlich der Baugrundstücke und auf der direkt südlich angrenzenden FINr. ...37 eine rückwärtige Bebauung nur bis zu einer maximalen Tiefe von 41 m besteht. Gleichwohl befinden sich aber auf den FINrn. ...38 und ...42 in unmittelbarer Sichtweite des Baugrundstücks (Bilder 4 und 5) rückwärtige Gebäude. Dabei handelt es sich auch nicht um 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). Hier handelt es sich mittlerweile um zwei Gebäude, die im rückwärtigen Grundstücksbereich errichtet worden sind und damit nicht um völlig aus dem Rahmen fallende Fremdkörper. Auch auf dem vom Baugrundstück gut sichtbaren Grundstück FINr. ...17 reicht die Bebauung weit in den rückwärtigen Grundstücksteil hinein (Bilder 1 und 2). In Anbetracht dieser Umstände kann daher für den prägenden Bereich des Baugrundstücks nicht von einer rückwärtigen faktischen Baugrenze in einem Abstand von 41 m zur Straße ausgegangen werden.

## **19**

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.

## **20**

3. Der Berufung war daher mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 1 VwGO stattzugeben. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit stützt sich auf § 167 VwGO i.V.m. § 709 ZPO.

## **21**

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