VG Bayreuth, Urteil v. 22.04.2021 – B 2 K 19.404

Titel:

Einfügen, Bebauungsdichte, Baugenehmigung, Bebauung, Gemeinde, Vorhaben, Bauantrag, Gemeinderat, Bauvorhaben, Baugebiet, Nutzung, Bauweise, Gemarkung, Kostenentscheidung, Zustimmung, Planungshoheit, Art der baulichen Nutzung, baulichen Nutzung, Kosten des Verfahrens, Einvernehmen, Ersetzung, Maß der baulichen Nutzung, Einfügen in die nähere Umgebung

Normenkette:

BauGB § 34

Schlagworte:

Einfügen, Bebauungsdichte, Baugenehmigung, Bebauung, Gemeinde, Vorhaben, Bauantrag, Gemeinderat, Bauvorhaben, Baugebiet, Nutzung, Bauweise, Gemarkung, Kostenentscheidung, Zustimmung, Planungshoheit, Art der baulichen Nutzung, baulichen Nutzung, Kosten des Verfahrens, Einvernehmen, Ersetzung, Maß der baulichen Nutzung, Einfügen in die nähere Umgebung

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen zu tragen.

3. Die Kostenentscheidung ist für die Beigeladene gegen Sicherheitsleistung in Höhe der zu vollstreckenden Kosten vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1
Gegenstand des Verfahrens ist eine Klage der Standortgemeinde gegen eine Baugenehmigung vom 02.04.2019, mit der die Bauaufsichtsbehörde der Beigeladenen unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens die Errichtung einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.-Nr. … der Gemarkung L. genehmigt hat.

2
Mit Bauantrag vom 19.11.2018, bei der Standortgemeinde eingegangen am 23.11.2018, hat die Beigeladene die Erteilung der entsprechenden Baugenehmigung mit den erforderlichen Bauvorlagen beantragt.

3
Der Bauantrag wurde am 17.12.2018 im Gemeinderat der Klägerin behandelt. Im beglaubigten Auszug aus dem Beschlussbuch ist festgehalten, dass sich das Bauvorhaben nach Auffassung der Gemeinde nach der Art der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden solle, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge, da im näheren Umfeld Doppelhaushälften mit einer Grundstücksgröße von 339 m² und 366 m² sowie mit jeweils 522 m² vorhanden seien. Bei dem beantragten Bauvorhaben handle es sich um eine Grundstücksfläche von 291,42 m², so dass eine zu dichte Bebauung in diesem Gebiet entstehen würde.

4
Mit Schreiben vom 01.03.2019 wies die Bauaufsichtsbehörde die Gemeinde darauf hin, dass der Bauwerber die zu überbauende Grundstücksfläche zwischenzeitlich reduziert habe. Das Maß der baulichen Nutzung im Vergleich zur umliegenden Bebauung werde insbesondere im Hinblick auf die Gebäude auf den Fl.-Nrn. … und … der Gemarkung L. nicht überschritten. Dadurch füge sich das Vorhaben im Rahmen der nach § 34 BauGB zu prüfenden Merkmale in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Klägerin wurde zu einer erneuten Behandlung im Gemeinderat aufgefordert und auf die Möglichkeit einer Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß Art. 67 BayBO hingewiesen.

5
Der Bauantrag wurde am 25.03.2019 ein weiteres Mal im Gemeinderat behandelt. Laut der Niederschrift vertritt der Gemeinderat weiterhin die Auffassung, dass sich das Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge, da im näheren Umfeld Doppelhaushälften mit einer Grundstücksgröße von 339 m² und 366 m² sowie mit jeweils 522 m² vorhanden seien. Bei den beantragten Bauvorhaben handle es sich um eine Grundstücksfläche von 291,42 m², so dass eine zu dichte Bebauung in diesem Gebiet entstehen würde. Der Gemeinderat habe für andere Baugebiete eine Mindestgrößensatzung beschlossen und darin als Mindestgröße für eine Doppelhaushälfte 350 m² festgesetzt. An dieser Richtlinie habe sich der Gemeinderat bisher auch in den unbeplanten Gebieten orientiert. Bei einer Grundstücksgröße von 291,42 m² werde gravierend von der festgesetzten Mindestgröße abgewichen.

6
Am 02.04.2019 erteilte die Bauaufsichtsbehörde der Beigeladenen Baugenehmigungen für die beiden Doppelhaushälften und gab diese am 05.04.2019 auch der Klägerin bekannt.

7
Mit Schriftsatz ihres Prozessbevollmächtigten vom 03.05.2019, beim Verwaltungsgericht eingegangen am selben Tag, hat die Klägerin gegen den Baugenehmigungsbescheid vom 02.04.2019 Klage erheben und zur Begründung mit Schriftsatz vom 04.09.2019 vortragen lassen, nach Auffassung der Klägerin füge sich das genehmigte Bauvorhaben nach der Art der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden solle, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Maßgebliche Umgebung sei bei der Beurteilung das Straßenviertel, welches durch die Straßen … und … umgrenzt werde, sowie durch die Bebauung auf den gegenüberliegenden Straßenseiten. Innerhalb des Gevierts mit insgesamt 20 Gebäudekomplexen in offener Bauweise gebe es nur zwei Fälle der Doppelhausbebauung und zwar auf den Fl.-Nrn. … und … sowie … und … Auf den gegenüberliegenden Straßenseiten seien keine Doppelhäuser vorhanden. Die jeweiligen Grundstücke seien deutlich größer als die Grundstücke der genehmigten Doppelhäuser; ihre Flächen betrügen 339 m², 366 m², 522 m² und 522 m². Bei einer Grundstücksgröße von 291,42 m² und einer Überbauung mit 183,99 m² werde die Geschossflächenzahl bei 0,63 liegen; dies sei eine Verdopplung gegenüber den bereits bestehenden Doppelhaushälften. Die Klägerin bleibe bei ihrer Auffassung, dass sich die geplante Doppelhausbebauung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge. Das Grundstück Fl.-Nr. 2354/2 sei außerdem unter der Auflage verkauft worden, dass darauf zwei Einfamilienwohnhäuser gebaut werden dürften.

8
Die Klägerin beantragt,

den Baugenehmigungsbescheid vom 02.04.2019 aufzuheben.

9
Für den Beklagten beantragt das Landratsamt Forchheim,

die Klage abzuweisen.

10
Das streitgegenständliche Bauvorhaben befinde sich unstreitig im Innenbereich und sei zulässig, weil es sich nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB in die nähere Umgebung einfüge und die Erschließung gesichert sei. Ein Vorhaben könne sich auch dann einfügen, wenn es sich nicht in jeder Hinsicht innerhalb des sich aus seiner Umgebung hervorgehenden Rahmens bewege. Relevant sei lediglich, ob das Vorhaben bodenrechtliche Spannungen begründe oder vorhandene Spannungen erhöhe. Im Rahmen des Einfügens seien vorrangig solche Maße heranzuziehen, welche nach außen wahrnehmbar seien. Hierzu zählten absolute Größen von Grundfläche, Geschosszahl und Höhe. Hingegen könnten andere Maßfaktoren wie Grundflächenzahl oder Geschossflächenzahl nur in begrenzter Weise zur Auslegung dienen und müssten daher zurücktreten. Das alleinige Berufen auf die Überschreitung der Geschossflächenzahl könne daher nicht zur Begründung herangezogen werden, das Vorhaben füge sich nicht ein. Entgegen den Ausführungen der Klägerin liege die Geschossflächenzahl bei 0,42 und nicht wie vorgetragen bei 0,63. Die Geschossflächenzahl habe ohne Berücksichtigung des Dachgeschosses zu erfolgen, da es sich nicht um ein Vollgeschoss handle. Deshalb überschreite die genehmigte Geschossflächenzahl die der vorhandenen Doppelhäuser nur minimal. Hieraus könne nicht abgeleitet werden, dass sich die Planung nicht in die

Umgebungsbebauung einfüge. Zwar sehe eine von der Klägerin beschlossene Mindestgrößensatzung eine Mindestgröße von 350 m² je Doppelhaushälfte vor, doch gelte diese nur im Anwendungsbereich. Im Übrigen seien keine weiteren Gründe dafür ersichtlich, dass sich die Doppelhaushälfte nicht in die nähere Umgebung einfüge. Gründe der Nachverdichtung sprächen für die genehmigte Bebauung.

11
Das Gericht hat mit Beschluss vom 06.05.2019 die Bauantragstellerin zum Verfahren beigeladen.

12
Die Beigeladene beantragt ebenfalls,

die Klage abzuweisen.

13
Das Gebot des sich Einfügens sei vorliegend erfüllt, da sich das Bauvorhaben innerhalb des durch die Bebauung in der Umgebung geprägten Rahmens halte und die erforderliche Rücksicht hierauf nehme. Dies habe die Bauaufsichtsbehörde zutreffend dargelegt. Selbst im Fall eines Überschreitens des vorgegebenen baulichen Rahmens füge sich ein Vorhaben nur dann nicht ein, wenn es beachtliche bodenrechtliche Spannungen begründe oder vorhandene erhöhe. Nach § 34 Absatz 3a BauGB könne vom Erfordernis des Einfügens sogar abgewichen werden, wenn dies städtebaulich vertretbar und mit öffentlichen Belangen vereinbar sei. Die Nachverdichtung von Baugebieten sei gesetzgeberisch angestrebt. Die Grundflächenzahl betrage für die Doppelhaushälften 0,27 bzw. 0,39. Die Angaben zu den vorhandenen Doppelhaushälften würden bestritten. In … gebe es eine ganze Reihe von Doppelhäusern und Einfamilienhäusern mit einer Kubatur, welche die geplante Baumaßnahme als zurückhaltend erscheinen lasse. Die Grundflächenzahl von 0,4 werde nach entsprechender Umplanung nicht mehr überschritten.

14
Mit Schriftsatz vom 01.02.2021 wurde dem Gericht auf Anforderung eine tabellarische Übersicht über die wesentlichen Parameter der Grundstücksbebauung in der Umgebung des streitgegenständlichen Vorhabens vorgelegt. Bezogen auf die Bebauung werden darin die Grundstücksfläche, die Höhe der Hauptgebäude samt Anzahl der Vollgeschosse sowie die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl dargestellt. Ebenfalls vorgelegt wurde eine Lichtbildertafel. Die entsprechenden Informationen wurden dem am 03.03.2021 durchgeführten Augenschein durch den beauftragten Richter zugrunde gelegt; die Beteiligten verzichteten auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung.

15
Zu den weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird Bezug genommen auf den Inhalt der Gerichtsakte mit der Niederschrift über den am 03.03.2021 durchgeführten Augenschein sowie den Inhalt der vorgelegten Behördenakte (§ 117 Abs. 3 Satz 2 VwGO).

Entscheidungsgründe

16
Mit Zustimmung der Beteiligten kann über die Klage gemäß § 101 Abs. 2 VwGO ohne mündliche Verhandlung entscheiden werden.

17
Die zulässige Klage hat keinen Erfolg.

18
Die Klage ist abzuweisen, da die streitgegenständliche Baugenehmigung rechtmäßig ist und die Klägerin daher nicht in eigenen Rechten verletzt ist, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

19
Eine Klage der Gemeinde, gestützt auf § 36 Baugesetzbuch – BauGB –, kann nur Erfolg haben, wenn die Ersetzung des Einvernehmens sich als rechtswidrig erweist, insbesondere weil die Gemeinde ihr Einvernehmen rechtmäßig verweigern durfte.

20
Das versagte gemeindliche Einvernehmen kann ersetzt werden, wenn es rechtswidrig versagt wurde, weil die Voraussetzungen des § 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht vorlagen. Soweit ein Anspruch auf Erteilung der

Baugenehmigung besteht, ist es zu ersetzen. Danach darf das Einvernehmen nur aus den sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB ergebenden Gründen versagt werden. Solche liegen hier nicht vor.

21
Die formellen Voraussetzungen für eine Ersetzung wurden eingehalten. Insbesondere wurde die Klägerin mit Schreiben vom 01.03.2019 hierzu angehört.

22
Das betroffene Baugebiet liegt am Ortsrand des Ortsteils … der Klägerin und ist, wie beim Augenschein und anhand von Karten und Plänen festgestellt werden konnte, nach den Grundstücksgrößen und ihrer Bebauung relativ heterogen strukturiert. Anhand des äußeren Erscheinungsbildes kann nahezu abgelesen werden, in welcher zeitlichen Abfolge die Bebauung entstanden ist. Allgemein kann hierbei eine zunehmende Verdichtung der Bebauung erkannt werden; je neuzeitlicher das Erscheinungsbild der Gebäude, desto größer ist auch das Maß der baulichen Nutzung auf dem jeweiligen Grundstück. Mit ausschlaggebend für diese Entwicklung ist vermutlich die relative Nähe von … zur benachbarten Stadt …, die sich nach Angaben der Beteiligten auch in relativ hohen Bodenrichtwerten niederschlägt. Dies mag nach Einschätzung des Gerichts auch mit ausschlaggebend dafür sein, dass die neuere Bebauung am Ortsrand ein steigendes Maß an baulicher Nutzung aufweist; tendenziell nimmt die Bebauung am Ortsrand am Übergang in die freie Landschaft aus gestalterischen Gründen eher ab.

23
Nachdem es sich bei der umgebenden Bebauung unzweifelhaft um ein allgemeines Wohngebiet handelt, fügt sich das geplante Wohngebäude nach der Art der baulichen Nutzung ohne weiteres in die nähere Umgebung ein. Es entspricht als Doppelhaushälfte auch der offenen Bauweise, denn nach § 22 BauNVO werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Auch hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche steht das Vorhaben in keinem städtebaulichen Widerspruch zu seiner näheren Umgebung. Die Straße … verläuft in Ost-West-Richtung. Entsprechend dem Sonnenlauf ist die nördliche Bebauung in die Tiefe der Grundstücke zurückgesetzt, um die besonnte Südseite als Garten nutzen zu können, während die südliche Bebauung relativ nahe an der Straße steht, um die rückwärtigen Gartenflächen ebenfalls der Sonne zuzuwenden. Diese städtebauliche Grundordnung wird auch vom gegenständlichen, südlich der Straße liegenden Vorhaben eingehalten. Die Verletzung einer faktischen Baulinie ist weder vorgetragen noch ersichtlich.

24
Die Differenzen zwischen den Beteiligten bestehen ausschließlich bezüglich der Bebauungsdichte, wobei weder die Klägerin noch die Bauaufsichtsbehörde die maßgeblichen Parameter hinreichend aufgezeigt haben, die sie ihrer baurechtlichen Beurteilung zugrunde gelegt haben. Die Klägerin lässt sich in ihrer Einschätzung vor allem von der Grundstücksgröße leiten und führt hierzu ihr Argument einer Mindestgröße ins Feld. Sie stützt ihre Argumentation auf die vorhandene Größe von Grundstücken mit Doppelhäusern im Baugebiet sowie die bauleitplanerische Möglichkeit, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke Mindestmaße festsetzen zu können. Das bislang kleinste Doppelhausgrundstück im Baugebiet weist eine Fläche von 339 m² auf (Fl.-Nr. 2354) und in einzelnen Bebauungsplangebieten im Gemeindebereich hat die Klägerin für Doppelhaushälften eine Mindestgröße von 350 m² festgesetzt. Die Bauaufsichtsbehörde orientiert hingegen ihre angefochtene Entscheidung vor allem am Maß der baulichen Nutzung, also in erster Linie am Vergleich von Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen. Man kann sich folglich des Eindrucks nicht erwehren, Gemeinde und Landratsamt hätten etwas aneinander vorbeiargumentiert. Leider ist durch den Baufortschritt auf dem ursprünglich ebenfalls der Beigeladenen gehörenden Nachbargrundstück auch noch die Möglichkeit einer städtebaulichen Nachsteuerung durch maßvolle Verschiebung der Baukörper unter gleichzeitiger Vergrößerung der Doppelhausgrundstücke verloren gegangen.

25
Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Eine Mindestgröße von Baugrundstücken ist nicht vorgegeben.

26

Maßgeblicher Beurteilungsrahmen für das Vorhaben ist die nähere Umgebung. Berücksichtigt werden muss hier die Umgebung einmal insoweit, als sich die Ausführung des Vorhabens auf sie auswirken kann und zum anderen insoweit, als die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst. Welcher Bereich als „nähere Umgebung“ anzusehen ist, hängt davon ab, inwieweit sich einerseits das geplante Vorhaben auf die benachbarte Bebauung und andererseits sich diese Bebauung auf das Baugrundstück prägend auswirken (BayVGH, U.v. 18.7.2013 – 14 B 11.1238 – juris Rn. 19 m.w.N.). Daraus folgt, dass nicht nur die unmittelbare Nachbarschaft des Baugrundstücks zu berücksichtigen ist, sondern auch die Bebauung der Umgebung insoweit berücksichtigt werden muss, als auch diese noch prägend auf das Baugrundstück wirkt (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: 140. EL Oktober 2020, § 34 Rn. 36). Wie weit diese wechselseitige Prägung reicht, ist eine Frage des Einzelfalls. Die Grenzen der näheren Umgebung lassen sich nicht schematisch festlegen, sondern sind nach der städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist. In der Regel gilt bei einem inmitten eines Wohngebiets gelegenen Vorhaben als Bereich gegenseitiger Prägung das Straßengeviert und die gegenüberliegende Straßenseite (BayVGH, B.v. 27.9.2010 – 2 ZB 08.2775 – juris Rn. 4; U.v. 10.7.1998- 2 B 96.2819 – juris Rn. 25; U.v. 18.7.2013 – 14 B 11.1238 – juris Rn. 19 und U.v. 24.7.2014- 2 B 14.1099 – juris Rn. 20).

27
Dabei ist die nähere Umgebung für jedes der in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgeführten Zulässigkeitsmerkmale gesondert zu ermitteln, weil die prägende Wirkung der jeweils maßgeblichen Umstände unterschiedlich weit reichen kann (BVerwG, B.v. 6.11.1997- 4 B 172.97 –, NVwZ-RR 1998, 539; BayVGH, U.v. 18.7.2013 – 14 B 11.1238 – juris Rn. 19). Bei den Kriterien Nutzungsmaß und überbaubare Grundstücksfläche ist der maßgebliche Bereich in der Regel enger zu begrenzen als bei der Nutzungsart (BayVGH, B.v. 16.12.2009 – 1 CS 09.1774 – juris Rn. 21 m.w.N.). Aus Sicht des Gerichts bieten die von der Klägerin durchgeführten Erhebungen über die Bebauungsparameter in einem Radius von etwa 110 m um das Baugrundstück eine geeignete Beurteilungsgrundlage, denn sie beziehen die Bebauung … und … im rechtserheblichen Umfang ein. Wegen der Ortsrandlage ist die Bebauung nach Norden und Osten klar abgegrenzt und in die Gegenrichtung wurde jeweils ein korrespondierendes Umfeld betrachtet. Abweichende Maßstäbe ergäben sich nach Auffassung des Gerichts auch im Fall einer räumlichen Ausweitung nicht. Gegen die so erfolgte Bestimmung der näheren Umgebung haben die Beteiligten beim Ortstermin keine durchgreifenden Einwendungen erhoben.

28
Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs ist im Rahmen des § 34 Abs. 1 BauGB hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in erster Linie auf solche Maßfaktoren abzustellen, die nach außen hin wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung in Beziehung zueinander setzen lassen. Ihre absolute Größe nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bauweise – wie vorliegend – zusätzlich auch das Verhältnis zur umgebenden Freifläche, prägen das Bild der maßgebenden Umgebung und bieten sich deshalb vorrangig als Bezugsgrößen zur Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung an (vgl. BVerwG, B.v. 14.3.2013 – 4 B 49/12 – und B.v. 3.4.2014 – 4 B 12/14 – juris). Danach gehört im Rahmen des § 34 Abs. 1 BauGB zum Tatbestandsmerkmal des „Einfügens nach dem Maß der baulichen Nutzung“ bei offener Bebauung auch das Verhältnis des Gebäudes zur umliegenden Freifläche zu den Bezugsgrößen zur Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung (BVerwG, B.v. 14.3.2013 – 4 B 49/12 – juris; B.v. 3.4.2014 – 4 B 12/14 – juris Rn. 3 m.w.N.; VG München, in ständiger Rechtsprechung 8. Kammer, U.v. 28.9.2015 – M 8 K 14.3006 – juris Rn. 23; v. 11.4.2016 – M 8 K 15.1603 – ; v. 18.4.2016 – M 8 K 15.1531 – alle juris).

29
Auf der Grundlage der von der Klägerin angefertigten Dokumentation über die Bestandsbebauung einschließlich der Lichtbildtafel hat das Gericht keine Zweifel, dass sich das genehmigte Gebäude mit seiner Geschossigkeit und Firsthöhe in die nähere Umgebung einfügt. Es bestehen bereits Gebäude mit Erd-, Ober- und Dachgeschoss (z.B. Fl.-Nrn* …*) und auch die geplante Firsthöhe von 9,13 m wird im Bestand bereits erreicht bzw. überschritten (z.B. Fl.-Nrn. …*). Die Ausgestaltung eines Gebäudes als Doppelhaus ist in der bestehenden Bebauung ebenso anzutreffen (Fl.-Nrn. …*) wie eine vergleichbare Gebäudekubatur bei den Neubauten (Fl.-Nrn* …*). Nachdem bauplanungsrechtlich in der offenen Bauweise das Doppelhaus als ein Gebäude anzusehen ist, sind bei der Bestimmung des städtebaulichen Rahmens in diesem Punkt die

äußeren Dimensionen unabhängig davon zu betrachten, ob es sich um ein Einzelhaus oder ein Doppelhaus handelt (BayVGH, B.v. 7.12.2015 – 2 ZB 14.1965 – juris Rn. 5). Schließlich ist auch die Relation von überbauter Grundstücksfläche und Gartenfreifläche bereits vorhanden, und zwar auf den Grundstücken des bereits bestehenden und unmittelbar angrenzenden Doppelhauses. Die Grundstücksflächen der Fl.-Nrn. … und … belaufen sich auf 339 m² bzw. 366 m² und die überbaute Fläche auf 82,96 m² bzw. 81,2 m²; dies entspricht einem Anteil von ca. 25% bzw. 22%. Die Grundstücksflächen des gegenständlichen Doppelhauses belaufen sich auf 281,55 m² bzw. 291,42 m² und die überbauten Flächen auf jeweils 61,33 m²; dies entspricht einem Anteil von ca. 22% bzw. 21%.

30
Bezüglich der von der Klägerin befürchteten städtebaulichen Spannungen ist zu sehen, dass sowohl im Bauplanungsrecht als auch im Bauordnungsrecht gesetzgeberisch eine Nachverdichtung der Bebauung im Innenbereich gewünscht ist und angestrebt wird. Im Interesse einer angemessenen und ausgewogenen Nachverdichtung erscheint die Kommunikation zwischen den Beteiligten zur Konsensfindung verbesserungsfähig, insbesondere zwischen dem Träger der Planungshoheit und der Bauaufsichtsbehörde. Davon unabhängig stehen der Klägerin als dem Träger der Planungshoheit geeignete bauleitplanerische Steuerungsinstrumente zur Verfügung.

31
Als unterlegene Beteiligte hat die Klägerin die Kosten des Verfahrens nach § 154 Abs. 1 VwGO zu tragen. Es entspricht der Billigkeit, dass die Klägerin auch die außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen trägt, zumal sich dieser mit der Stellung eines Sachantrags selbst einem Kostenrisiko ausgesetzt hat, § 154 Abs. 3, § 162 Abs. 3 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. der Zivilprozessordnung – ZPO -. Der Einräumung einer Abwendungsbefugnis nach § 711 ZPO hinsichtlich der Vollstreckung durch den Beklagte bedurfte es angesichts seiner – wenn überhaupt anfallenden – allenfalls geringen, vorläufig vollstreckbaren Aufwendungen nicht, zumal er auch die Rückzahlung garantieren kann, sollte in der Sache eventuell eine Entscheidung mit anderer Kostentragungspflicht ergehen.