VG München, Urteil v. 16.02.2022 – M 29 K 19.5960

Titel:

Erfolgreiche Klage auf Erteilung einer Baugenehmigung für eine Einfamilienhaus: Einfügen in die nähere Umgebung; kein Vorrang des vorhandenen Baumbestandes

Normenketten:

BauGB § 34
GG Art 31
BNatSchG § 18 Abs. 2 S. 1

Leitsätze:

1. Die nähere Umgebung iSd § 34 Abs. 1 BauGB kann so beschaffen sein, dass die Grenze zur ferneren Umgebung dort zu ziehen ist, wo zwei jeweils einheitlich geprägte Bebauungskomplexe mit voneinander verschiedenen Bau- und Nutzungsstrukturen aneinanderstoßen, insoweit also ein klarer Strukturschnitt zu erkennen ist. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)
2. Sofern ein Vorhaben im Innenbereich bauplanungsrechtlich zulässig ist, muss der Natur- und Baumschutz insoweit im Regelfall zurücktreten (Rechtsgedanke des § 18 Abs. 2 S. 1 BNatSchG und Art. 31 GG; im Streitfall lag das vor). (Rn. 24) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Klage auf Erteilung einer Baugenehmigung, Bestimmung der näheren Umgebung, Strukturschnitt (abgelehnt), Baumschutz, Strukturschnitt, Baugenehmigung, nähere Umgebung, Bebauungskomplex, Nutzung, Nutzungsstruktur, Baustruktur, Bebauung, Naturschutz

Tenor

I. Der Bescheid vom 8. November 2019 wird aufgehoben. Die Beklagte wird verpflichtet, die Baugenehmigung nach Plan-Nr. 2019- … zu erteilen.

II. Die Beklagte hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

III. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des vollstreckbaren Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1
Die Klägerin begehrt die Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses.

2
Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks mit der Fl.Nr. 1899/0, Gemarkung … Der östliche Teil des Grundstücks ist derzeit mit einem Einfamilienhaus bebaut.

3
Die Klägerin beantragte mit am 23. Mai 2019 bei der Beklagten eingegangenen Anträgen die Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses (Haus A) sowie zweier Einfamilienhäuser (Haus B und C) mit Tiefgarage.

4
Die Bauanträge blieben sämtlich ohne Erfolg.

5
Mit streitgegenständlichem Bescheid der Beklagten vom 8. November 2019 wurde der Bauantrag hinsichtlich der Errichtung des Einfamilienhauses (Haus B) abgelehnt (Plan-Nr. 19- …). Zur Begründung heißt es, das Vorhaben liege innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Es sei zudem eine straßenseitige Baugrenze festgesetzt, sodass sich die Zulässigkeit des Bauvorhabens nach § 30 i.V.m. § 34 BauGB beurteile. Der für die Beurteilung als maßgeblich heranzuziehende Bereich liege südlich der Grundstücke mit den Flurnummern 1903/5, 1903/41, 1903/42 und 1903/7 entlang der westlichen … Straße.

Dieser Bereich sei vorwiegend von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit Bebauungstiefen bis maximal 19,80 m geprägt. Die Grundstücke der … Straße 2c, 2d, und 2f, 2g, 2h und die nördlich davon gelegenen Grundstücke sowie die H. … Straße 3 könnten zur Beurteilung nicht mehr herangezogen werden, da diese einen Strukturschnitt bzw. eine andere Bebauungsstruktur aufwiesen als die südlich gelegenen Grundstücke, zu denen das Baugrundstück zähle. Die geplante rückwärtige Bebauung könne nicht genehmigt werden, da es im südlichen zur Beurteilung herangezogenen Bereich keine rückwärtige Bebauung gebe und dadurch ein Bezugsfall geschaffen würde, der zu städtebaulich nicht erwünschter Folgebebauung führen könne. Zudem sei die Überplanung des Grundstücks sehr dicht im Verhältnis zur umgebenden Bebauung und sprenge auch den Rahmen des Verhältnisses von bebauter zu unbebauter Fläche. Der wertvolle, erhaltenswerte Baumbestand der rückwärtigen Bebauung könne dann nicht erhalten werden.

6
Die Klägerin hat am … November 2019 Klage zum Bayerischen Verwaltungsgericht München erhoben.

7
Sie ist der Auffassung, die Grundstücke 1903/5, 1903/41 und 1903/42 und die südlich daran anschließenden Grundstücke wiesen keine derart verschiedenen Baustrukturen auf, dass hier eine Grenze zu ziehen sei. Es liege kein Strukturschnitt, sondern vielmehr eine einheitliche Umgebungsbebauung vor. Hieran ändere auch die dazwischenliegende Straße nichts. In der so definierten Umgebung seien sowohl Ein- und Zwei-, als auch Mehrfamilienhäuser mit größerer Kubatur vorhanden. Auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1903/41 und 1903/42 befinde sich ebenfalls rückwärtige Bebauung mit einer Bebauungstiefe von 37,73 m und 50,92 m. Insoweit füge sich das Bauvorhaben mit einer Bebauungstiefe von 34,89 m in die Umgebungsbebauung ein. Es seien durch das Bauvorhaben auch keine bodenrechtlichen Spannungen zu befürchten.

8
Die Klägerin beantragt,

den Bescheid der Beklagten vom 8. November 2019 aufzuheben und die Beklagte zu verpflichten, die Baugenehmigung gemäß Bauantrag vom 23. Mai 2019 nach Plan-Nr. 2019- … für die … Straße 6, Fl.Nr. 1899/0, Gemarkung …, Neubau eines Mehrfamilienhauses und zweier Einfamilienhäuser mit Tiefgarage, Haus B, zu erteilen.

9
Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

10
Zur Begründung trägt sie vor, die Bebauung nördlich des streitgegenständlichen Grundstücks sei nicht innerhalb der maßgeblichen Umgebung i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB. Diese nördlichen Grundstücke wiesen eine gänzlich andere Bebauungsstruktur auf. In einem früheren Verfahren (M 8 K 13.456) habe die 8. Kammer des Verwaltungsgerichts hierzu zu Protokoll ausgeführt, dass der nördliche Teil des Quartiers eine andere Bebauungsstruktur aufweise als der südlich Teil. Nach diesen Ausführungen sei zwischen dem nördlichen Drittel und dem Rest des Quartiers ein Strukturschnitt insoweit anzusetzen, als auf der Westseite die Erschließung durch die H. … Straße hier ende und damit (nur) das obere Drittel über eine „Rundumerschließung“ verfüge. Auch das Maß der baulichen Nutzung unterscheide sich deutlich von den südlich gelegenen Grundstücken. Eine Zulassung des klägerischen Bauvorhabens wäre überdies geeignet, städtebauliche Spannungen hervorzurufen, da eine Bebauung freigehaltener rückwärtiger Bereiche auf den südlich gelegenen Grundstücken in Gang gesetzt würde.

11
Das Gericht hat am 16. Februar 2022 über die örtlichen Verhältnisse auf dem Baugrundstück sowie in dessen Umgebung Beweis durch Einnahme eines Augenscheines erhoben. Hinsichtlich der Einzelheiten dieses Augenscheins und der anschließenden mündlichen Verhandlung, in der die Beteiligten ihre Anträge stellten, wird auf das Protokoll verwiesen.

12

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakten im Klage- und Eilverfahren sowie auf die vorgelegten Behördenakten verwiesen.

Entscheidungsgründe

13
Die zulässige Klage hat auch in der Sache Erfolg.

14
Die Klägerin hat einen Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Hs. 1 BayBO, da dem streitgegenständlichen Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

15
Das streitgegenständliche Vorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig.

16
Die bauplanungsrechtliche Beurteilung richtet sich im Hinblick auf das vorhandene, gemäß § 173 Abs. 3 BBauG und § 233 Abs. 3 BauGB übergeleitete und fortgeltende Bauliniengefüge nach § 30 Abs. 3 BauGB und im Übrigen nach § 34 BauGB. 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 Das Bauvorhaben der Klägerin fügt sich insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung ein.

17
Maßgeblicher Beurteilungsrahmen für das Vorhaben ist die nähere Umgebung. Als nähere Umgebung ist dabei 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 beeinflusst (BVerwG, U.v. 26.5.1978 - IV C 9.77 - juris Rn. 33; B.v. 20.8.1998 - 4 B 79/98 - juris Rn. 7). Daraus folgt, dass nicht nur die unmittelbare Nachbarschaft des Baugrundstücks zu berücksichtigen ist, sondern auch die weitere Bebauung der Umgebung, soweit diese noch prägend auf das Baugrundstück wirkt (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: August 2021, § 34 Rn. 36). Wie weit die 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, U.v. 24.7.2014 - 2 B 14.1099 - juris Rn. 20).

18
Dabei ist jedoch die nähere Umgebung für jedes der in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB angeführten 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 a.a.O. 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.). Entscheidend bleiben in jedem Fall die tatsächlichen Verhältnisse im Einzelfall. Bestehende Sichtbeziehungen sind zu berücksichtigen (vgl. OVG NRW, U.v. 1.3.2017 - 2 A 46/16 - juris Rn. 35 ff. m.w.N.).

19
Meist wird sich die Bebauung in einem Quartier bzw. bei größeren Quartieren in einem entsprechenden Teil des Gevierts nach den oben genannten Grundsätzen wechselweise prägen. Eine andere Beurteilung ist nur dann gerechtfertigt, wenn innerhalb des Quartiers unterschiedliche Bau- und Nutzungsstrukturen vorhanden sind, die sich auch klar voneinander trennen lassen (BayVGH, B.v. 19.4.2017 - 9 ZB 15.1590 - juris Rn. 5). Die nähere Umgebung kann so beschaffen sein, dass die Grenze zur ferneren Umgebung dort zu ziehen ist, wo zwei jeweils einheitlich geprägte Bebauungskomplexe mit voneinander verschiedenen Bau- und Nutzungsstrukturen aneinanderstoßen, insoweit also ein klarer Strukturschnitt zu erkennen ist.

20
Ein solcher Strukturschnitt kann zwischen der nördlichen Bebauung des Gevierts insbesondere auf den Fl.Nrn. 1903/5, 1903/27, 1903/30 und 1903/31 sowie 1903/28, 1903/29, 1903/21 und 1903/23 einerseits und der im Süden vorhandenen Bebauung der … Straße beginnend ab Fl.Nr. 1900/5 andererseits nach den Augenscheinsfeststellungen des Gerichts nicht festgestellt werden. Zwar ist die Bebauung der … Straße in ihrem alten Bestand, also ab der Fl.Nr. 1900/5 in südlicher Richtung von geringerer Kubatur und geringerer Geschossigkeit als dies bei der nördlichen Bebauung der … Straße der Fall ist. Allerdings ist eine solch massivere Bebauung auch im nördlichen Bereich nicht durchgehend vorhanden, wie die Bebauung der Flurstücke 1903/42, 1903/41 und letztlich auch 1903/7 zeigt. Dort finden sich jeweils Einfamilienhäuser mit kleinerer Kubatur, die hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in etwa identisch mit den südlich davon gelegenen Einfamilienhäusern sind. Damit kann Aneinanderstoßen zweier jeweils einheitlicher Bebauungskomplexe unterschiedlicher Bau- und Nutzungsstrukturen an der Grenze zwischen den Grundstücken Fl.Nr. 1900/5 und 1900/6 einerseits und 1903/5, 1903/42, 1903/42 und 1903/7 andererseits nicht angenommen werden. Überdies befindet sich auch östlich der … Straße auf den Grundstücken mit den FlNrn. 1903/10 und 1903/15 Bebauung mit deutlich größerer Kubatur als die von der Beklagten als Obergrenze der Umgebungsbebauung angenommenen, wenngleich der … Straße nach dem Ergebnis des Augenscheins und nach den vorliegenden Luftbildern eine trennende Wirkung nicht beigemessen werden kann.

21
Schließlich sieht die erkennende Kammer auch in der vorhandenen Ringerschließung im nördlichen Bereich des Gevierts keinen Anlass, einen Strukturschnitt anzunehmen, zumal der nördliche Teil der H. … Straße weder vom Baugrundstück der Klägerin noch von der … Straße zu sehen ist.

22
Ist damit als nähere Umgebung das gesamte Straßengeviert der … Straße und dort insbesondere die Bebauung der Fl.Nrn. 1903/41, 1903/42 und 1903/7 bei der Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 BauGB zu berücksichtigen, fügt sich das Bauvorhaben der Klägerin, das in jeder Hinsicht innerhalb des aus seiner Umgebung hervorgehenden Rahmens bleibt, objektiv-rechtlich in seine entsprechende Umgebung ein (vgl. BVerwG, U. v. 26.5.1978 - IV C 9.77 - juris). Insbesondere die Bebauung der Fl.Nr. 1903/42 weist eine deutlich größere Bebauungstiefe auf als das Bauvorhaben der Klägerin. Auch hinsichtlich des Verhältnisses von bebauter zu unbebauter Fläche stellt die Bebauung der Grundstücke mit den Fl.Nr. 1903/5, 1903/41 und 1903/42, aber auch die der Grundstücke 1903/31, 1903/30, 1903/4, 1903/27, 1903/29, 1903/28, 1903/23 und 1903/21 geeignete Bezugsfälle dar.

23
Schließlich steht auch die Erhaltung des Baumbestandes auf dem westlichen Grundstücksteil der Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens nicht entgegen. Da nach Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG eine nach der Baumschutzverordnung der Beklagten erforderliche Gestattung durch eine Baugenehmigung ersetzt wird, ist die Baumschutzverordnung der Beklagten gem. Art. 59 Satz 1 Nr. 3 BayBO auch im Prüfungsumfang der Baugenehmigung enthalten.

24
Sofern ein Vorhaben im Innenbereich jedoch bauplanungsrechtlich zulässig ist, muss der Natur- und Baumschutz insoweit im Regelfall zurücktreten (Rechtsgedanke des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG und Art. 31 GG). Auch § 5 Abs. 1 Nr. 1 BaumschutzV selbst geht von einem solchen Rangverhältnis aus (vgl. dazu grundsätzlich BayVGH, U.v. 27.9.1991 - 1 B 91.738 - juris; VG München, U.v. 28.7.2008 - M 8 K 07.3586 - juris Rn. 40). In engen Ausnahmefällen mag dies anders sein, dafür bietet jedoch der vorliegende Sachverhalt keine Anhaltspunkte.

25
Sonstige im Genehmigungsverfahren zu prüfende bauplanungs- oder bauordnungsrechtliche Belange, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich. Der Klage war daher mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 1 VwGO stattzugeben. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung folgt aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.