

**Titel:**

**Neubau eines Wohnhauses im Gartenbereich - Nachverdichtung**

**Normenkette:**

BauGB § 34

**Leitsätze:**

1. Ein Bauvorhaben, das innerhalb eines durch Gartennutzung geprägten Grünzugs errichtet werden soll, fügt sich hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in die Umgebungsbebauung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB). (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)
2. Bei einer Vielzahl von Bezugsfällen muss eine Nachverdichtung im Wege der Bauleitplanung erfolgen. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

faktische Baugrenze, Vorhaben im Gartenbereich, städtebauliche Spannungen, Bezugswirkung, Nachverdichtung

**Rechtsmittelinstanz:**

VGH München, Beschluss vom 27.01.2023 – 1 ZB 22.1857

**Fundstelle:**

BeckRS 2022, 19319

**Tenor**

I. Die Klage wird abgewiesen.

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

Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar.

Die Kostenschuldnerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Kostengläubiger vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

**Tatbestand**

**1**

Die Klägerin wendet sich gegen die Ablehnung ihres Bauantrags durch das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen (Landratsamt) mit Bescheid vom 14. September 2020 und beantragt die Verpflichtung, ihr die Baugenehmigung zu erteilen.

**2**

Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. 615/17 und Fl.Nr. 615/12 (Schrobenhausen). Das Grundstück Fl.Nr. 615/12 ist mit einem Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten, Tiefgarage und Stellplätzen, 2 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss bebaut. Das Grundstück Fl.Nr. 615/17 wurde aufgrund einer Teilungserklärung vom 12. März 2020 nachträglich aus der Fl.Nr. 615/12 mit einer Größe von 268 m<sup>2</sup> im Süden herausgemessen; es grenzt im Süden an die Alte Straße an, während die verbleibende Fl.Nr. 615/12 über die O. Straße im Norden erschlossen wird.

**3**

Die Klägerin beantragte am 18. März 2020 den Neubau eines Wohnhauses mit 2 PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 615/17 (im Folgenden: Baugrundstück) mit einer Grundfläche von 104 m<sup>2</sup> (GAZ 0,39), 2 Vollgeschossen (GFZ 0,66), einer Wandhöhe von 6,22 m und einer Firsthöhe von 7,95 m auf einer Grundstücksfläche von 268 m<sup>2</sup>. Ausweislich der Teilungserklärung besteht zum Grundstück Fl.Nr.

615/12, das im Norden angrenzt, eine Abstandsflächenübernahme, die durch eine Dienstbarkeit gesichert ist.

#### 4

Die beigeladene Gemeinde erteilte mit Beschluss vom 18. März 2020 ihr Einvernehmen.

#### 5

Mit Bescheid vom 14. September 2020 lehnte das Landratsamt die Baugenehmigung ab. Das Vorhaben liege im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Im hier maßgeblichen Straßengebiet bestehe eine lockere Bebauung mit einer Erschließung von der O. Straße im Norden. Der hintere, südliche Grundstücksbereich sei nicht bebaut und diene als Ruhe- und Grünbereich. Das Vorhabengrundstück grenze im Süden an die A. Straße an. Das Bauvorhaben füge sich hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche und dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die nähere Umgebung ein. Das für die überbaubare Grundstücksfläche in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB maßgebliche Bauquartier seien vorliegend die Nachbargrundstücke im Westen und Osten. Diese 3 Grundstücke und ihre Bebauung sei einheitlich geprägt und dadurch gekennzeichnet, dass sich die Hauptgebäude im vorderen, zur O. Straße gerichteten Bereich befänden und der rückwärtige Bereich dieser Grundstücke ein freigehaltener Gartenbereich und unbebaut sei. Es bestehe insoweit eine rückwärtige faktische Baugrenze in dem südlich freigehaltenen Grundstücksbereich. Durchbrechungen gäbe es bisher keine. Deshalb würde das geplante Bauvorhaben wegen der Vorbildwirkung dazu geeignet sein, bodenrechtlich beachtliche Spannungen zu begründen. Es sei das erste Gebäude außerhalb der bestehenden Bauflucht an der A. Straße und habe damit für dieses Gebiet negative Vorbildwirkung. Dies gelte ebenso, wenn der Bereich der prägenden umliegenden Bebauung weiter gefasst werde und die Grundstück entlang der A. Straße miteinbezogen würden. Auch dort liege eine rückwärtige faktische Baugrenze ab der südlichen Fassade der Hauptgebäude Grundstück Fl.Nrn. 615/12 - 619 vor. Das davon abweichende Gebäude auf der Fl.Nr. 614/7 sei ein nicht prägender Ausreißer. Das Vorhaben überschreiten außerdem das Maß der baulichen Nutzung in der Umgebung hinsichtlich des Verhältnisses des Gebäudes zur umliegenden Freifläche wegen der deutlich erkennbar höheren Bebauungsdichte durch ein Wohngebäude und 2 Stellplätze auf einem etwa 268 m<sup>2</sup> großen Grundstück und einer mit dem Hauptgebäude überbauten Fläche von 104 m<sup>2</sup>. Die Genehmigung des 7-Familienhauses auf Fl.Nr. 615/12 (alt) sei unter Berücksichtigung der Freiflächen, die nunmehr bebaut werden sollten, erfolgt. Insgesamt füge sich das Vorhaben nicht ein und sei nicht genehmigungsfähig.

#### 6

Der Bevollmächtigte der Klägerin hat mit Schriftsatz vom 20. Oktober 2020 Klage erhoben und zuletzt beantragt,

#### 7

Aufhebung des Bescheides des Landratsamtes vom 14. September 2020 und Verpflichtung, den Bauantrag der Klägerin zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit 2 PKW-Stellplätzen zu genehmigen.

#### 8

Mit weiterem Schriftsatz vom 10. Mai 2022 hat der Bevollmächtigte der Klägerin zur Begründung des Antrags vorgetragen.

#### 9

Das Vorhaben füge sich sowohl nach dem Maß der baulichen Nutzung als auch nach der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung ein. Die nähere Umgebung sei hier die Bebauung O. Str. 1 - 7 und 9 im Norden, die B. Str. 1, 2 und 4 im Osten, die A. Str. 1, 4 - 12 im Süden sowie die Aresinger Siedlung 14 - 16 im Westen. In diesem Geviert läge eine Bebauung ohne wesentliche Strukturunterschiede mit klaren Sichtbeziehungen und ohne Straßen mit trennender Wirkung vor. Die Verengung der näheren Umgebung auf unmittelbar angrenzende Grundstücke, wie sie im Bescheid vorgenommen worden sei, komme nicht in Betracht. Das Bauvorhaben füge sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Umgebung ein, da hinsichtlich der Kubatur keine Bedenken ersichtlich seien. Hinsichtlich des Verhältnisses der bebauten zur unbebauten Grundstücksfläche füge sich das Vorhaben ebenfalls ein. Maßgeblich sei nicht das Verhältnis der bebauten zur unbebauten Fläche auf dem Grundstück selber, sondern - unabhängig von den Grundstücksgrenzen - die wahrnehmbare tatsächliche und äußerlich sichtbare Bebauung. Maßgeblich sei nicht die Teilung, sondern die Beziehung der vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung zueinander. Das Vorhaben unterscheide sich nach dem optischen Eindruck von Größe der Gebäude nach der Grundfläche, Geschosshöhe und Höhe nicht entscheidend von der umliegenden

Bebauung an der A. Str. 1 bzw. Aresinger Siedlung 16, 14 - 14 b. Bei diesen Grundstücken sei von außen betrachtet ein Großteil der Grundstücksfläche überbaut. Die Bebauung der Aresinger Siedlung 16 und der A. Str. 1 seien ähnlich wie die geplante Bebauung und wiesen auf der Vorder- und Rückseite des Grundstücks eine Bebauung auf. Die Aresinger Siedlung 14 - 14 b sei ein ganzer Baukörper mit einer Länge fast über das gesamte Grundstück. Diesen Umgebungsrahmen halte das verfahrensgegenständliche Vorhaben ein. Bodenrechtliche Spannungen würden nicht ausgelöst. Das Vorhaben füge sich auch hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche in die Umgebungsbebauung ein. Aus der näheren Umgebung ergebe sich insbesondere keine hintere Baugrenze, da maßgeblich die tatsächliche Straßengrenze sei und nicht der Garten. Die geplante Bebauung solle hier zur A. Straße hin ausgerichtet werden und sei keine Hinterlandsbebauung zur O. Straße im Norden. Die Bebauung der A. Str. 1 und der Aresinger Siedlung 16 seien für die geplante Bebauung ein Vorbild und keine Ausreißer.

**10**

Der Beklagte beantragte,

**11**

Klageabweisung.

**12**

Die maßgebliche Umgebung werde nicht durch die Gebäude Aresinger Siedlung 14 - 16 geprägt. Die Aresinger Siedlung werde direkt von der S. Straße aus erschlossen und sei ein für sich abgeschlossener Bereich ohne verkehrliche Verbindung mit der übrigen vorhandenen Bebauung. Die Bebauung A. Str. 1 sei ein Fremdkörper im sonst schlüssigen Bebauungskonzept und sei trotz der Erschließung über die A. Straße wegen der Lage im rückwärtigen Bereich der Aresinger Siedlung 16 ein Anhängsel zum dortigen Straßengebiet und von der dortigen Bebauung geprägt. Das geplante Vorhaben füge sich hinsichtlich des „Maßes der baulichen Nutzung“ nicht ein, da bei der hier vorliegenden offenen Bebauung die Dichte nicht außer Acht bleiben könne. Die ähnlich großen Grundstücke hätten alle einen erheblichen Gartenanteil, der vorliegend nach der Verwirklichung des Vorhabens fehlen würde. Das Vorhaben würde städtebauliche Spannungen erzeugen, da die von diesem ausgehende Bezugsfallwirkung zu einer Nachverdichtung in der näheren Umgebung in den Gartenbereichen zur A. Straße hin führen könne. Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche füge sich das Vorhaben ebenfalls nicht ein. Die nähere Umgebung, die präge, seien die Gebäude O. Str. 1, 3 und 5 südlich derer sich eine faktische Baugrenze befinde. Diese beruhe auf dem ehemals für das Gebiet vorhandenen Baulinienplan. Eine rückwärtige Baugrenze gebe es auch dann, wenn ein Grundstück zwischen zwei Straßen liege und von zwei Seiten erschlossen werden könne. Das Vorhaben verstoße gegen Bauordnungsrecht. Der Carport sei keine Grenzgarage nach Art. 6 Abs. 7 BayBO und da abstandsflächenpflichtig. Diese Abstandsflächen würden nicht eingehalten.

**13**

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Einnahme eines Augenscheins; auf das Protokoll vom 25. Mai 2022 wird verwiesen.

**14**

Wegen der Einzelheiten wird auf die Gerichts- und die beigezogene Behördenakte Bezug genommen.

## **Entscheidungsgründe**

**15**

Die zulässige Klage hat keinen Erfolg.

**16**

Der Bescheid vom 14. September 2020 ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin daher nicht in ihren Rechten (§ 113 VwGO). Die Klägerin hat keinen Anspruch auf die beantragte Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit 2 PKW-Stellplätzen, da das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich unzulässig ist.

**17**

Nach dem Ergebnis des Augenscheins und der mündlichen Verhandlung ist in dem hier vorliegenden, nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich die Bebauung entlang der Nordseite der A. Straße, Fl.Nrn. 614/15 - 619/2 maßgeblich dafür, ob sich das geplante Bauvorhaben auf Fl.Nr. 615/17 hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche und der Baugrenze nach § 34 Abs. 1 BauGB einfügt. Anders als die Beteiligten in ihren Schriftsätzen vorgetragen haben, gehört auch die mittlerweile bestehende Bebauung auf der Fl.Nr. 615/12

zur prägenden Bebauung im Umgriff. Die Verengung der näheren Umgebung durch den Beklagten auf die unmittelbar im Osten und im Westen angrenzenden Grundstücke entspricht nach dem Augenschein nicht den tatsächlichen Verhältnissen. Die von der Klägerseite vorgenommene Abgrenzung des Umgriffs entlang der Bebauung O. Str. 1 - 5, 7 und 9 sowie B. Str. 1, 2 und 4, A. Str. 1 und 4 - 12 sowie Aresinger Siedlung 14 - 16 ist dagegen zu weit, soweit die Aresinger Siedlung miteinbezogen wird. Nach dem Ergebnis des Augenscheins hat die Aresinger Siedlung eine andere Baustruktur und orientiert sich zum Teil zur S. Straße als Erschließungsstraße.

#### **18**

Das Bauvorhaben ist bauplanungsrechtlich unzulässig, da es im Gartenbereich der Bebauung nördlich der A. Straße errichtet werden soll. Nach dem Ergebnis des Augenscheins ist die vorhandene Bebauung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung durch größere Gebäude, im Falle der Fl.Nr. 614/14 durch Reihenhäuser, geprägt. Die Gebäude befinden sich im nördlichen Bereich der Grundstücke, an die sich nach Süden - entlang der A. Straße - Gärten anschließen. Der amtliche Lageplan (Stand: 13.8.2020) in den Akten lässt klar erkennen, dass sich jeweils über drei Grundstücke eine Baugrenze entlang der südlichen Hauswand entlang zieht (Fl.Nrn. 615/13 - 615/11; 615/10 - 615/8), aufgrund derer jeweils ein von West nach Ost kleiner werdender, von Bebauung freigehaltener Grundstücksbereich entsteht. Ab der Fl.Nr. 619/5 weiter Richtung Osten besteht ebenfalls ein deutlich erkennbare Baugrenze entlang der vorhandenen Bebauung mit großen Gärten Richtung Süden entlang der A. Straße. Im Bereich der Fl.Nrn. 614/15 und 614/14 ist ebenfalls ein Gartenbereich Richtung Süden von Bebauung freigehalten.

#### **19**

Das geplante Bauvorhaben soll innerhalb dieses durch Gartennutzung geprägten Grünzugs errichtet werden und fügt sich daher hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in die Umgebungsbebauung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB). Unerheblich ist, ob hier eine rückwärtige Baugrenze - ausgehend von den Hauptgebäuden im Norden und ihrer Erschließung über die O. Straße - oder von einer Baugrenze im Gartenbereich - ähnlich einer vorderen Baugrenze mit Vorgärten - entlang der A. Straße sprachlich ausgegangen wird. Der Einwand der Klägerseite, dass die Erschließung des Vorhabengrundstücks im Süden auf einer anderen Seite als die Erschließung des nördlich angrenzenden Grundstücks Fl.Nr. 615/12 erfolge, führt zu keinem anderen Ergebnis. Maßgeblich für eine Baugrenze ist nur, dass es sie gibt. Dafür ist unerheblich, ob sie entlang eines freizuhaltenen rückwärtigen Gartenbereichs oder eines freizuhaltenen Vorgartenbereichs vorliegt. Auf die Frage an wie vielen Straßen das Grundstück angrenzt, kommt es deshalb nicht an.

#### **20**

Ungeachtet dessen soll hier das Vorhabengrundstück - ebenso wie andere Grundstücke entlang der A. Straße - von dieser aus erschlossen werden. Auf die Erschließung des nördlich angrenzenden Grundstücks durch die O. Straße kann bereits deshalb terminologisch nicht abgestellt werden.

#### **21**

Da sich das Vorhaben hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in die Umgebung einfügt, erzeugt das Bauvorhaben städtebauliche Spannungen wegen der von ihm ausgehenden Bezugsfallwirkung, die zu einer Nachverdichtung in der näheren Umgebung führen würde. Ein Wohnhaus auf sehr kleiner Grundfläche, unmittelbar an die A. Straße angrenzend, hat zur Folge, dass auf den Nachbargrundstücken entlang der A. Straße eine ebenso dichte Bebauung im Hinblick auf diesen Bezugsfall nicht abgelehnt werden könnte, wenn - wie hier - aufgrund der Abstandsflächenübernahme die Abstandsflächen nach Norden eingehalten werden. Wegen der Vielzahl der Bezugsfälle muss eine entsprechende Nachverdichtung durch eine Planung erfolgen. Im Rahmen des „Einfügens“ nach § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich ist der Beklagte zurecht davon ausgegangen, dass ein solches Vorhaben städtebaulich zu einer unerwünschten planungsrechtlichen Spannung führt und es deshalb einer Bauleitplanung durch die beigeladene Stadt bedarf.

#### **22**

Auf die Frage, ob hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung auf das frühere Gesamtgrundstück und die Dichte der Bebauung in der Umgebung abzustellen ist, kommt es vorliegend nicht mehr an. Nach dem Ergebnis des Augenscheins sind die im nördlichen Teil der Grundstücke vorhandenen Gebäude - soweit sie neueren Datums sind - mehrstöckig und großdimensioniert. Wegen der Lage außerhalb der Baugrenzen im Gartenbereich ist für die Entscheidung unerheblich, ob das Maß der baulichen Nutzung durch ein kleineres

Wohnhaus auf einem kleinen Grundstück überschritten wird und ob durch die Teilung des Grundstücks das Maß der baulichen Nutzung auf der nördlich angrenzenden Fl.Nr. 615/12 wegen der Verkleinerung des Grundstücks mittlerweile auch überschritten würde.

**23**

Der nach Aktenlage nicht auszuschließende Verstoß gegen Bauordnungsrecht wegen einer möglichen Verletzung der Abstandsflächen liegt nicht vor.

**24**

In der mündlichen Verhandlung wurde die notarielle Teilungserklärung mit einer entsprechenden Abstandsflächenübernahme nach Norden vorgelegt.

**25**

Die Klage war mit der Kostenfolge des § 154 VwGO abzuweisen.

**26**

Die Beigeladene hat keinen Antrag gestellt und trägt daher ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

**27**

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.