

Titel:

Klage einer Gemeinde gegen Baugenehmigung für Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage

Normenkette:

BauGB § 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 S. 1, § 36 Abs. 1

Leitsätze:

1. Zu der Frage, ob sich ein Vorhaben nach Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. (Rn. 20 – 21) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die Anzahl der Wohneinheiten ist kein im Rahmen des Einfügens nach §§ 30 Abs. 3, 34 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Hs. 1 BauGB zu berücksichtigendes Kriterium. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Einfügen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung., Baugenehmigung, Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens, Maß der baulichen Nutzung, Einfügen, Bebauungsdichte, Wohneinheiten

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die Beigeladenen tragen ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Die Klägerin wendet sich als Standortgemeinde gegen eine den Beigeladenen unter Ersetzung des von ihr verweigerten gemeindlichen Einvernehmens erteilte Baugenehmigung für die Errichtung dreier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage.

2

Die Beigeladenen hatten bereits am 19. April 2018 einen Bauantrag betreffend Grundstück Fl.-Nr. ...20 der Gemarkung H. ..., das das damalige und auch das nunmehrige Vorhabengrundstück ist, gestellt. Gegenstand des damaligen Bauantrags und der mit Bescheid vom 7. November 2018 erteilten Baugenehmigung war die Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser mit jeweils acht Wohneinheiten mit dazugehöriger Tiefgarage und eines Doppelhauses mit Doppelgarage. Die beiden Mehrfamilienhäuser hatten nach den dem Antrag beigefügten Berechnungen eine bebaute Grundfläche von jeweils 270,10 m². Die Firsthöhe betrug jeweils 9,35 m und die Wandhöhe jeweils 6,30 m. Das Doppelhaus hatte eine bebaute Grundfläche von 189,55 m², eine Firsthöhe von 6,63 m und eine Wandhöhe von 3,60 m. Das Vorhabengrundstück ist insgesamt 2.870 m² groß. Eine Klage der Klägerin gegen den damaligen Baugenehmigungsbescheid wies das Gericht mit rechtskräftigem Gerichtsbescheid vom 26. Januar 2021 ab (M 9 K 18.6017). Auf den Gerichtsbescheid wird Bezug genommen.

3

Unter dem 23. September 2019 beantragten die Beigeladenen die Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung dreier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage auf dem Vorhabengrundstück. Im Unterschied zu dem vorherigen Vorhaben sollen nunmehr statt zweier im Wesentlichen identischer Mehrfamilienhäuser und eines Doppelhauses drei im Wesentlichen identische Mehrfamilienhäuser entstehen. Dabei weisen die Mehrfamilienhäuser nunmehr eine im Vergleich zum früheren Vorhaben leicht verringerte Grundfläche (wegen verringerter Länge und Breite) auf, sodass sich nunmehr eine bebaute Grundfläche von ca. 240 m² pro Mehrfamilienhaus ergibt. Im Übrigen entsprechen die Mehrfamilienhäuser – vor allem hinsichtlich der Höhenentwicklung – im Wesentlichen denen des früheren Vorhabens.

4

Die Klägerin verweigerte das gemeindliche Einvernehmen (Beschluss des Bauausschusses vom 5.12.2019). Mit Schreiben vom 23. Juni 2020 wies der Beklagte die Klägerin auf die dortige Rechtsauffassung und die mögliche Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens hin und gab insoweit Gelegenheit zur Stellungnahme bzw. forderte zur erneuten Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen auf. Mit Beschluss des Bauausschusses vom 16. Juli 2020 verweigerte die Klägerin das gemeindliche Einvernehmen erneut.

5

Mit streitgegenständlichem Bescheid vom 7. Dezember 2020 wurde die beantragte Baugenehmigung unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens erteilt. Auf den Bescheid und insbesondere dessen Begründung wird Bezug genommen.

6

Mit Schriftsatz ihres Bevollmächtigten vom 5. Januar 2021, bei Gericht eingegangen am selben Tag, ließ die Klägerin Klage erheben. Sie beantragt,

7

den Bescheid des Beklagten vom 07.12.2020 aufzuheben.

8

Zur Begründung wird mit Schriftsätzen vom 24. März 2021 und 14. April 2021 im Wesentlichen vorgetragen, dass sich das Vorhaben sich nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge. Bereits in dem Verfahren M 9 K 18.6017 sei festgestellt worden, dass es für ein ähnliches Bauvorhaben kein rahmensetzendes Vorbild gebe. Die nähere Umgebung bestimme sich nach der Bebauung im Quartier zwischen der Z. ...straße, J. ...straße, K. ... Straße und A. ...straße. Das Vorhaben überschreite den Rahmen des Dreispanners auf der Fl.-Nr. ...28, Gemarkung H. ..., deutlich. Das Referenzgebäude weise nur eine Grundfläche von ca. 225 m² auf. Mit einer Gebäudebreite von etwa 10,5 m und einer Gebäudelänge von 20,5 m weise es ein anderes Verhältnis von Gebäudelänge zu Gebäudebreite auf. Die drei Baukörper des Vorhabens erreichten eine Bautiefe von bis zu 13 m; daher fehle es nicht nur hinsichtlich der Grundfläche, sondern auch hinsichtlich der Gebäudeproportionen an einem geeigneten Vorbild. Hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden solle, sei die Größe der Grundfläche der baulichen Anlage und ihre räumliche Lage maßgebend. Das Vorhaben füge sich insoweit ebenfalls nicht ein; es sei ohne Vorbild. Auf den umliegenden Grundstücken sei eine Bebauung, die das entsprechende Maß der baulichen Nutzung erfülle, in der zweiten Reihe nicht vorhanden. Es sei ferner überhaupt keine Bebauung in dritter Reihe vorhanden. Das Gebäude auf Fl.-Nr. ...626, Gemarkung H. ..., liege in zweiter Reihe, da die dazwischenliegenden Grundstücke keine eigenständige Bebauung als Hauptnutzung aufwiesen. Auch die Grundstücke J. ...straße ..., Z. ...straße ..., A. ...straße ... lägen lediglich in zweiter Reihe zur nächstgelegenen Erschließungsstraße. Die Bebauung A. ...straße ... und ... liege am Flurstück ...486, Gemarkung H. ..., und somit ebenfalls nicht in dritter Reihe. Das Grundstück J. ...straße ... werde über den Wendehammer auf Fl.-Nr. ...441 bzw. /440, Gemarkung H. ...n, erschlossen. Jedenfalls löse das Vorhaben auch bodenrechtliche Spannungen aus, da es erstmals eine Bebauung in dritter Reihe eröffne. Im Übrigen lasse das Vorhaben die gebotene Rücksichtnahme vermissen. Die beabsichtigte Anzahl von 24 Wohneinheiten finde in der näheren Umgebung nicht ansatzweise ein Vorbild. Insbesondere sei der Zu- und Abfahrtsverkehr rücksichtslos. Weiterhin drohe Vorbildwirkung. Auf die Schriftsätze wird im Übrigen Bezug genommen.

9

Der Beklagte beantragt

10

Klageabweisung

11

und führt zur Begründung mit Schriftsatz vom 3. Januar 2024 im Wesentlichen aus, das Vorhaben sei zulässig. Es halte die Vorgaben des einfachen Baulinienplans Nr. ...22/BL ein, insbesondere die vordere Baugrenze entlang der J. ...straße, der K. ... Straße, der A. ...straße und der ...-Straße (jeweils in einem Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche). Diese Festsetzung gehe vor, sodass das Vorhaben hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen bauplanungsrechtlich zulässig sei. Jedenfalls sei eine

rückwärtige Bebauung hier zulässig. Die direkt benachbarte Bebauung auf dem Grundstück ...626 liege von der J. ...straße ca. 67 m tief in dritter Reihe. Auf den davor liegenden Grundstücken bestehe eine Wohnbebauung in zweiter Reihe. Von der A. ...straße aus seien die Gebäude auf den Grundstücken ...482 bzw. ...483 anzuführen, die mit einem Abstand von ca. 62 m in dritter Reihe situiert seien. Die Stellung der gegenständlichen Baukörper unterscheide sich davon nicht wesentlich, der in dritter Reihe situierte Baukörper sei mit einem Abstand von 67 m zur J. ...straße geplant. Wie in der vorherigen gerichtlichen Entscheidung festgestellt, sei in der näheren Umgebung bereits eine starke Verdichtung mit Hinterlandbebauung bis in die dritte Reihe erfolgt. Das Vorhaben füge sich auch nach dem Maß der baulichen Nutzung ein, da im maßgeblichen Geviert vergleichbar große Baukörper vorhanden seien, konkret die Bebauung A. ...straße ... – ... und ... Die Länge und die Breite der Mehrfamilienhäuser seien gegenüber dem vorherigen Vorhaben um ca. 1 m reduziert worden; diese wiesen nun eine geringere Grundfläche von 240 m² auf und blieben ansonsten in Geschossigkeit und Höhe unverändert. Die Ausführungen, es fehle an einem Vorbild, seien angesichts der Reduzierung der Grundfläche nicht nachvollziehbar. Die Prüfung nach § 34 BauGB erfordere keine exakte Vermessung der Referenzobjekte. Daher verfange der Einwand der Klägerseite, das Referenzgebäude weise nach dem BayernAtlas nur eine Grundfläche von 225 m² auf, nicht. Nach Maßentnahme aus RIWAGIS ergebe sich eine Grundfläche von 233 m². Auch hinsichtlich der Gebäudeproportionen füge sich das Vorhaben ein, da keine Uniformität der Gebäudestruktur in der Umgebung vorhanden sei. Auch die geplante Anzahl von 24 Wohneinheiten führe nicht zur Unzulässigkeit des Vorhabens, da die Anzahl der Wohneinheiten im Rahmen des § 34 BauGB nicht relevant sei. Zudem drohten keine bodenrechtlichen Spannungen, da die städtebauliche Situation nicht in relevanter Weise verschlechtert, gestört, belastet oder sonst in Bewegung gebracht würde. Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots sei nicht anzunehmen. Der Anliegerverkehr könne durch die Anliegerstraßen aufgenommen werden; die Stellplätze würden hergestellt. Im Übrigen wird auf den Schriftsatz Bezug genommen.

12

Die Beigeladenen stellen keine Anträge.

13

Das Gericht hat am 7. Februar 2024 Beweis erhoben über die örtlichen und baulichen Verhältnisse durch Einnahme eines Augenscheins. Wegen der bei dem Augenschein getroffenen Feststellungen wird auf das Protokoll Bezug genommen.

14

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 7. Februar 2024, die vorgelegte Behördenakte mitsamt genehmigter Bauvorlagen sowie die Gerichtsakte – auch im beigezogenen Verfahren M 9 K 18.6017 – Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

15

A. Die zulässige Klage hat keinen Erfolg, da sie nicht begründet ist. Die unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens der Klägerin erteilte Baugenehmigung ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in eigenen Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO).

16

Insbesondere verletzt die Ersetzung des nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erforderlichen, von der Klägerin verweigerten gemeindlichen Einvernehmens die Klägerin dabei schon deshalb nicht in ihren Rechten, weil das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig ist. Wird das gemeindliche Einvernehmen in rechtswidriger Weise ersetzt, verletzt dies die Gemeinde in ihren Rechten (vgl. Greim-Diroll, in: BeckOK Bauordnungsrecht Bayern, 24. Edition, Stand: 1.12.2022, Art. 67 Rn. 22 f.). Die Ersetzung des Einvernehmens war vorliegend aber nicht rechtswidrig. Denn nach § 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB kann das gemeindliche Einvernehmen nur aus den sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB ergebenden Gründen versagt werden. Steht das Vorhaben dagegen im Einklang mit diesen Vorschriften und besteht ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Genehmigung, ist ein nicht erteiltes Einvernehmen zu ersetzen (Art. 67 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 2 und Satz 2 BayBO). So liegt der Fall hier.

17

Das genehmigte Vorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig. Insbesondere sind die Festsetzungen des einschlägigen einfachen Bebauungsplanes eingehalten; ob darüber hinaus noch nach §§ 30 Abs. 3, 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ein Einfügen hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, zu prüfen ist, kann offenbleiben, da sich das Vorhaben insoweit jedenfalls einfügt (I.). Das Vorhaben fügt sich auch hinsichtlich der übrigen Einfügenskriterien nach §§ 30 Abs. 3, 34 Abs. 1 Satz 1 bzw. Abs. 2 Halbs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und der Bauweise wurden klägerseits keine Bedenken vorgebracht und es besteht nach dem Ergebnis des gerichtlichen Augenscheins auch kein Zweifel an der Zulässigkeit des Vorhabens insoweit. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben ebenfalls ein (II.). Andere Anhaltspunkte dafür, dass das Vorhaben bauplanungsrechtlich oder sonst unzulässig sein könnte, bestehen nicht (III.).

I.

18

Das genehmigte Vorhaben fügt sich hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Insbesondere bestehen spätestens seit der zeitlich nach der vorherigen Entscheidung des Gerichts (Gerichtsbescheid v. 26.1.2021, M 9 K 18.6017) erfolgten Bebauung auf den Grundstücken Fl.-Nrn. ...811 und ...812, jeweils Gemarkung H. ..., keine Bedenken mehr hinsichtlich einer Bebauung in zweiter und dritter Reihe. Denn die Bebauung auf den genannten Grundstücken und auf den Grundstücken Fl.-Nrn. ...21 und ...626, jeweils Gemarkung H. ..., die allesamt zu der näheren Umgebung bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche gehören, lässt erkennen, dass jedenfalls nunmehr unmittelbar westlich/südwestlich an das Vorhabengrundstück angrenzend eine Bebauung in zweiter (Grundstücke Fl.-Nrn. ...811 und ...812, jeweils Gemarkung H. ...*) und dritter (Grundstück Fl.-Nr. ...626, Gemarkung H.) Reihe gesehen von der Erschließungsstraße (hier die J. ...*) aus vorhanden ist. Die drei Baukörper des Vorhabens, die im Übrigen ohnehin sowohl von der J. ...- als auch von der A. ...straße aus erschlossen werden, begegnen deshalb insofern keinen Bedenken. Insgesamt bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich das Vorhaben hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, welche nach dem Eindruck, den das Gericht durch den Augenschein gewinnen konnte, ohnehin nicht durch eine sonderlich regelhafte Bebauung oder dergleichen gekennzeichnet ist.

II.

19

Das Vorhaben fügt sich auch bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein, §§ 30 Abs. 3, 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

20

Der Vortrag der Klägerseite, die im Vergleich zu dem Vorgängervorhaben, das Gegenstand der vorherigen Entscheidung des Gerichts (Gerichtsbescheid v. 26.1.2021, M 9 K 18.6017) war, in ihrer Länge und Breite und damit auch ihrer Grundfläche verringerten Mehrfamilienhäuser fänden kein Vorbild in der näheren Umgebung, ist für das Gericht nicht nachvollziehbar. Insofern ist jedenfalls die Bebauung auf dem Grundstück Fl.-Nr. ...28, Gemarkung H. ..., heranzuziehen. Nach dem Eindruck, den das Gericht im Rahmen des Augenscheins gewinnen konnte, handelt es sich hierbei um eine den Mehrfamilienhäusern des jetzigen Vorhabens vergleichbare Bebauung, ohne dass es auf genaue Berechnungen ankäme. Das Gericht nimmt dabei auf die Ausführungen in dem (rechtskräftigen) Gerichtsbescheid der Kammer vom 26. Januar 2021 (Az. M 9 K 18.6017), dort insbesondere die Randnummern 21 ff., Bezug und macht sich diese vollumfänglich zu eigen. Nach diesen Ausführungen, die nur noch einmal zu unterstreichen sind, fügten sich bereits die damals genehmigten Mehrfamilienhäuser insoweit – d.h. insbesondere mit Blick auf ihre Kubatur – in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Dies gilt erst recht für die nun gegenständlichen Mehrfamilienhäuser, die eine in Länge und Breite verkleinerte Kubatur aufweisen.

21

Anders als im Rahmen des Vorgängervorhabens sind nun jedoch drei Mehrfamilienhäuser statt zweier Mehrfamilienhäuser und eines Doppelhauses genehmigt, sodass die Dichte der Bebauung und der Anteil der bebauten im Vergleich zu der gesamten Grundstücksfläche neu zu beurteilen sind. Allerdings ändert dies vorliegend nichts daran, dass sich das Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt. Diese setzt sich nach dem Ergebnis des Augenscheins aus dem Bereich zwischen J. ...straße, Z. ...straße, A. ...straße und K. ... Straße zusammen. Die dortige bauliche Situation ist durch eine

verhältnismäßig dichte Bebauung ohne größere Freiflächen geprägt. Einzelne unbebaute Fläche von etwas größerer Ausdehnung wie insbesondere auf den Grundstücken Fl.-Nrn. ...813 und ...30, jeweils Gemarkung H. ..., vermögen an diesem grundsätzlichen Befund nichts zu ändern. In diese insgesamt dichte Bebauung fügt sich das streitgegenständliche Vorhaben auf dem Vorhabengrundstück nach dem Eindruck, den das Gericht im Rahmen des Augenscheins gewonnen hat, ein. Ergänzend dazu und unabhängig davon wird zudem auf die entsprechenden Ausführungen des genannten Gerichtsbescheids Bezug genommen. Zwar kommt es nicht auf genaue Zahlen oder gar eine mathematische Berechnung an. Allerdings kann die Argumentation in der Entscheidung zu dem Vorgängervorhaben bezüglich der überbauten Fläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche hier herangezogen werden, da zwar der dritte Baukörper nunmehr eine um gut 50 m² größere Grundfläche aufweist (ca. 240 m² statt ca. 11,15 m x 17 m = 189,55 m²), die beiden anderen Baukörper allerdings um je ca. 30 m² kleiner geworden sind (ca. 240 m² statt ca. 270 m²). Im Ergebnis verringert sich durch das nun streitgegenständliche Vorhaben die Bebauungsdichte sogar, sodass im Übrigen die entsprechenden Erwägungen des Gerichts in dem genannten Gerichtsbescheid (insbes. Rn. 30) herangezogen werden können. Das Gericht macht sich diese vollumfänglich zu eigen.

III.

22

Schließlich bestehen keine anderen Anhaltspunkte dafür, dass das Vorhaben bauplanungsrechtlich oder sonst unzulässig sein könnte. Insbesondere erschließt es sich nicht, warum die (nunmehr erhöhte) Anzahl der Wohneinheiten problematisch sein könnte. Die Anzahl der Wohneinheiten per se ist kein im Rahmen des Einfügens nach §§ 30 Abs. 3, 34 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Halbs. 1 BauGB zu berücksichtigendes Kriterium und spielt vorliegend auch hinsichtlich des einfachen Bebauungsplanes keine Rolle. Soweit klägerseitig Bedenken hinsichtlich des Rücksichtnahmegebotes bestehen, teilt das Gericht diese nicht. Denn hierfür bestehen keine Anhaltspunkte. Insbesondere ist auch nicht substantiiert vorgetragen oder sonst ersichtlich, dass die Erschließungsstraßen den Anwohnerverkehr nicht mehr aufnehmen könnten oder dergleichen. Die bloße dahingehende Behauptung der Klägerseite ist weder substantiiert worden noch in der Sache nachvollziehbar.

23

Die Klage wird daher abgewiesen.

24

B. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 1 VwGO. Die Beigeladenen tragen ihre außergerichtlichen Kosten selbst (§ 162 Abs. 3 VwGO), da sie keine Anträge gestellt und sich damit auch selbst keinem Kostenrisiko ausgesetzt haben, vgl. die Wertung von § 154 Abs. 3 Halbs. 1 VwGO.

25

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 Abs. 1, Abs. 2 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.