VGH München, Beschluss v. 02.04.2024 – 2 ZB 23.61

Titel:

Ein Umbauvorhaben, das dazu führt, dass das umgebaute Gebäude nach außen sichtbar mehr Geschosse als die Umgebungsbebauung aufweist, fügt sich nicht ein

Normenketten:

VwGO § 124 Abs. 2 Nr. 1, § 124a Abs. 4 S. 4
BauGB § 34 Abs. 1, Abs. 3a S. 1

Leitsatz:

Die Tatbestandsvoraussetzungen des § 34 Abs. 3a S. 1 BauGB liegen nicht vor, wenn durch die Zulassung der rahmenüberschreitenden, höheren Geschossigkeit ein neuer Akzent für die städtebauliche Entwicklung des Gebiets gesetzt wird. (Rn. 5) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Kein Einfügen in die Umgebungsbebauung nach der Geschossigkeit bzw. der Höhe der baulichen Anlage, Zulassungsantrag, ernstliche Zweifel, Einfügen, Maß der baulichen Nutzung, optischer Eindruck, Höhe des Vorhabens, Geschossigkeit des Vorhabens, zusätzliches Geschoss, Absehen vom Einfügenserfordernis, Planungsbedürfnis

Vorinstanz:

VG München, Urteil vom 27.06.2022 – M 8 K 20.1565

Tenor

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Der Kläger hat die Kosten des Zulassungsverfahrens zu tragen.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 30.000 € festgesetzt.

Gründe

1
Der Antrag des Klägers auf Zulassung der Berufung nach §§ 124, 124a Abs. 4 VwGO hat keinen Erfolg, weil der geltend gemachte Zulassungsgrund nicht vorliegt bzw. nicht ausreichend dargelegt ist.

2
1. Das Urteil des Verwaltungsgerichts begegnet im Rahmen der dargelegten Zulassungsgründe keinen ernstlichen Zweifeln an seiner Richtigkeit (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO). Mit dem Erstgericht geht der Senat davon aus, dass der Kläger keinen Anspruch auf die begehrte Baugenehmigung hat, die den bereits ausgeführten Abbruch und die Neuerrichtung eines Dachgeschosses sowie den Anbau eines Treppenhauses betrifft. Die Kammer meint, dass das Vorhaben sich in Bezug auf die Höhenentwicklung bzw. Geschossigkeit nicht in die nähere Umgebung einfüge. Das gelte auch dann, wenn man die ursprünglich auf dem Baugrundstück vorhandene Bausubstanz einbeziehe. Nach den in den Behördenakten enthaltenen Lichtbildern habe diese zwar ebenfalls ein Hochparterre aufgewiesen, sei jedoch im Übrigen insgesamt nur zweigeschossig (E+I) in Erscheinung getreten.

3
Demgegenüber meint die Zulassungsbegründung zunächst, der maßgebliche Bereich für die Beurteilung des Einfügens nach dem Maß der baulichen Nutzung sei weiter zu ziehen, als das Erstgericht angenommen habe. Der Bereich östlich der Umgehungsbahnlinie gehöre ebenfalls zu diesem. Demgegenüber hat die Kammer zu Recht darauf abgehoben, dass die dortige Bebauung aufgrund ihrer vollständig andersartigen Struktur nicht in die nähere Umgebung mit einzubeziehen sei. Dies wird von der Zulassungsbegründung nicht substantiiert infrage gestellt. Weiter behauptet die Zulassungsbegründung unter Wiederholung des erstinstanzlichen Vorbringens, das Bestandsgebäude sei bereits vor dem Umbau dreigeschossig in Erscheinung getreten. Dem kann nicht gefolgt werden. Zu Recht hat die Kammer darauf hingewiesen, dass die Dachflächen des flach geneigten Satteldaches des Bestandsbaukörpers keinerlei Dachaufbauten

aufwiesen, sodass das Dachgeschoss der Bestandsbebauung nach außen hin nicht die Wirkung eines zusätzlichen Geschosses entfaltet habe. Gegen die Wertung des Erstgericht, die vorgenommenen baulichen Änderungen, insbesondere der Neubau des Dachgeschosses und dessen Neugestaltung mit Mansarddach sowie stehenden Gauben, führten zu einer tatsächlichen nach außen sichtbaren Dreigeschossigkeit, ist zulassungsrechtlich nichts zu erinnern.

4
Entgegen der Zulassungsbegründung führt diese Nichteinhaltung des vorhandenen Rahmens, die mit einer Überschreitung der bislang vorhandenen Zweigeschossigkeit um ein Geschoss auch wesentlich ist, zu bodenrechtlichen Spannungen, da eine mögliche Vorbildwirkung für andere Bauvorhaben auf Nachbargrundstücken in vergleichbarer Lage nicht auszuschließen ist (vgl. BayVGH, B.v. 3.3.2016 – 15 ZB 14.1542 – juris Rn. 17).

5
Zu Recht geht das Erstgericht schließlich davon aus, dass die Tatbestandsvoraussetzungen des § 34 Abs. 3a Satz 1 BauGB im hier zu entscheidenden Fall nicht vorliegen, da durch die Zulassung der rahmenüberschreitenden, höheren Geschossigkeit ein neuer Akzent für die städtebauliche Entwicklung des Gebiets gesetzt werde, was nur im Wege der Bauleitplanung möglich wäre. Hiergegen bringt die Zulassungsbegründung nichts Substantiiertes vor, sondern beschränkt sich auf die Wiederholung des erstinstanzlichen Vorbringens.

6
2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO. Die Streitwertentscheidung folgt aus §§ 47, 52 Abs. 1 GKG.