VG München, Urteil v. 20.02.2025 – M 11 K 22.5551

Titel:

Vorbescheid für Aufstockung eines Wohngebäudes

Normenketten:

BauGB § 1 Abs. 3, § 31 Abs. 2 Nr. 2, § 34 Abs. 1 S. 1, Abs. 3a S. 1 Nr. 1 lit. b, Nr. 2
BauNVO § 16 Abs. 2

Leitsätze:

1. Da Gebäude ihre Umgebung nicht durch einzelne Maßbestimmungsfaktoren iSd § 16 Abs. 2 BauNVO prägen, sondern ihre optisch maßstabbildende Wirkung durch ihr gesamtes Erscheinungsbild erzielen, genügt die Übereinstimmung von Vorhaben und Referenzobjekten nur in einem Maßfaktor nicht, weil sie dazu führen könnte, dass durch eine Kombination von Bestimmungsgrößen, die einzelnen Gebäuden in der näheren Umgebung jeweils separat entnommen werden, Baulichkeiten entstehen, die in ihrer Dimension kein Vorbild in der näheren Umgebung haben. (Rn. 20) (redaktioneller Leitsatz)
2. Für die Frage des Einfügens nach dem Maß der baulichen Nutzung sind Doppelhäuser und Hausgruppen als Einheit anzusehen, mit der Folge, dass ein dem geplanten Gesamtgebäude entsprechendes Referenzobjekt vorhanden sein muss, um die Frage bejahen zu können, ob sich das Vorhaben innerhalb des Rahmens der näheren Umgebung hält. Das Vorhandensein eines Referenzobjekts für eine einzelne Doppelhaushälfte oder ein einzelnes Reihenhaus einer Hausgruppe genügt insoweit nicht. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)
3. Der Begriff der städtebaulichen Vertretbarkeit iSd § 34 Abs. 3a S. 1 BauGB ist genauso auszulegen wie im Rahmen von § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Gründe für eine abweichende Auslegung gibt es nicht. Maßgeblich ist, ob die Abweichung ein nach § 1 BauGB zulässiger Inhalt eines Bebauungsplans sein könnte, dh die Abweichung im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans abwägungsfehlerfrei planbar wäre. (Rn. 28 – 29) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Vorbescheid für die Erweiterung eines Doppelhauses im unbeplanten Innenbereich, Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung, Referenzobjekt, Fremdkörper, Negative Vorbildwirkung, städtebauliche Vertretbarkeit einer begehrten Abweichung nach § 34 Abs. 3a BauGB, Vorhaben, Vorbescheid, Bescheid, Bebauung, Berufung, Zulassung, Doppelhaus, Bauleitplanung, Ermessen, Innenbereich, Vorbildwirkung, Kostenentscheidung, Nutzung, Aufhebung, baulichen Nutzung, Kosten des Verfahrens, bauliche Anlage, Klagezulässigkeit, Bauvorhaben, Einfügen in Umgebung, städtebauliche Vertretbarkeit, Gefälligkeitsplanung, Maß der baulichen Nutzung, Maßbestimmungsfaktoren

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

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

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

IV. Die Berufung wird zugelassen.

Tatbestand

1
Der Kläger begehrt einen Vorbescheid für die Aufstockung eines Wohngebäudes.

2
Er ist Eigentümer des Grundstücks Flurnummer … der Gemarkung … (Vorhabengrundstück), das am östlichen Rand eines kleineren, etwa 50 Wohnhäuser umfassenden Ortsteils der Beklagten östlich der dort in Nord-Süd-Richtung verlaufenden H. …-Straße liegt. Die Verbindung zur Straße stellt der schmale, nordwestliche Teil des Vorhabengrundstücks her; im rückwärtigen östlichen Teil ist es nahezu quadratisch.

Dort ist es mit einem „u-förmigen“ eingeschossigen Wohngebäude bebaut, das ein Flachdach besitzt und grenzständig, leicht versetzt, mit einem gleichartigen Gebäude auf dem westlichen Nachbargrundstück, dessen Eigentümer der Bruder des Klägers ist, zusammengebaut ist.

3
Unter dem 27. Juni 2022 – eingegangen bei der Beklagten am 7. Juli 2022 – beantragte der Kläger für das Vorhabengrundstück einen Vorbescheid für die „Aufstockung (OG) eines Gartenhofhauses – Haus 2 -“. Nach den eingereichten Plänen soll das Bestandsgebäude über seiner gesamten Grundfläche um ein weiteres Geschoss, das wiederum ein Flachdach erhalten soll, aufgestockt werden. Eine konkrete Vorbescheidsfrage stellte der Kläger nicht. Das verwendete Formblatt enthält unter Nr. 6 den Hinweis, dass die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens Gegenstand der Anfrage sei, wenn keine Frage gestellt werde. Der Bruder des Klägers stimmte nach den Angaben im Formblatt dem Vorhaben zu. Für dessen Haus wurde separat ein gleichartiger Antrag gestellt.

4
Mit Bescheid vom 7. Oktober 2022 entschied die Beklagte, dass das Vorhaben bauplanungsrechtlich nicht zulässig sei. Zur Begründung führte sie im Wesentlichen aus: Für die Beurteilung des Vorhabens sei § 34 Abs. 1 BauGB heranzuziehen. Das Haus des Klägers und dasjenige seines Bruders seien als ein Doppelhaus anzusehen und als ein Gebäude zu betrachten. Als nähere Umgebung des Vorhabens sei die Bebauung beidseits der H. …-Straße anzusehen. Sowohl das bestehende als auch das geplante Gebäude fügten sich mit einer Grundfläche von ca. 370 m² (Bestand) bzw. ca. 390 m² (Planung) nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. In der näheren Umgebung befänden sich nur Gebäude mit einer Grundfläche von maximal ca. 210 m². Zudem weise das geplante Gebäude im Bereich der Attika eine Wandhöhe von ca. 8 m auf. Gebäude dieser Höhe gebe es in der näheren Umgebung nicht.

5
Der Bescheid wurde ausweislich eines am 13. Oktober 2022 auf dem Entwurf angebrachten Vermerk zur Post gegeben. Von der am 20. Oktober 2022 bei der Beklagten in Rücklauf gekommenen Zustellungsurkunde fehlt in der vorgelegten elektronischen Behördenakte die das Zustellungsdatum enthaltende Rückseite.

6
Der Kläger hat am 9. November 2022 Klage erhoben.

7
Zur Begründung bringt er im Wesentlichen vor: Das Bestandsgebäude auf dem Vorhabengrundstück sei ein sog. Gartenhofhaus und bilde zusammen mit dem Haus des Bruders des Klägers ein Doppelhaus. Dieses besitze zwar eine größere Grundfläche als die in der näheren Umgebung vorhandenen Gebäude, die Wandhöhe sei aber deutlich geringer. Abgefragt sei auch nur eine Wandhöhe von 7,92 m, nicht 8 m. Wegen des geplanten Flachdachs gebe es keine die Wandhöhe übersteigende Firsthöhe. Die Rahmenüberschreitung in Bezug auf die Wandhöhe sei mit 0,17 m gering. Ohnehin komme ein bloßes Abstellen auf die Wandhöhe nicht in Betracht, maßgebend sei das gesamte Erscheinungsbild. Das Vorhaben trage keine städtebaulichen Spannungen in das Gebiet, weil es sich schon im Bestand um einen „Ausreißer“ handele. Auf keinem der in der maßgeblichen Umgebung gelegenen Grundstücke finde sich eine Bebauung mit auch nur ansatzweise vergleichbarer Grundfläche, einer Bauweise als Doppelhaus in Form eines „Hofhauses“ und gleichzeitig lediglich eingeschossiger Ausführung. Daneben weise das Doppelhaus im Bestand eine deutlich geringere Höhenentwicklung auf als sämtliche Baukörper in der Umgebung. Gleichzeitig stelle sich das Erscheinungsbild der in der maßgeblichen Umgebung bestehenden Bebauung hinsichtlich des verwirklichten Maßes der baulichen Nutzung als sehr einheitlich dar. Das Doppelhaus sei ein Unikat ohne Vorbildwirkung. Aufgrund des singulären Charakters würde sich die Aufstockung ausnahmsweise einfügen. Die Beklagte übersehe, dass streitgegenständlich lediglich eine Aufstockung sei. Mit der geplanten Höhenentwicklung gliedere sich der Baukörper harmonisch in die Eigenart der näheren Umgebung ein und trage – mangels Überschreitung dieses Rahmens – auch keine nur durch eine Bauleitplanung zu bewältigenden bodenrechtlichen Spannungen in das maßgebliche Gebiet hinein. Das Vorhaben sei städtebaulich vertretbar, weil es mit der entsprechenden Höhenentwicklung und Geschossigkeit ohne weiteres planbar wäre. Das Vorhaben könne daher nach § 34 Abs. 3a BauGB zugelassen werden. Da die Beklagte dies augenscheinlich übersehe, leide der Ablehnungsbescheid jedenfalls auch an einem Ermessensausfall.

8
Der Kläger beantragt,

9
die Beklagte unter Aufhebung des Bescheids vom 7. Oktober 2022 zu verpflichten, dem Kläger den am 7. Juli 2022 beantragten Vorbescheid zu erteilen,

10
hilfsweise, die Beklagte unter Aufhebung des Bescheids vom 7. Oktober 2022 zu verpflichten, über diesen Vorbescheidsantrag unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts erneut zu entscheiden.

11
Die Beklagte beantragt,

12
die Klage abzuweisen.

13
Sie wendet im Wesentlichen ein: Das im unbeplanten Innenbereich liegende Vorhaben habe in der näheren Umgebung kein Vorbild. Dort sei bisher eine maximale Wandhöhe von 7,75 m vorhanden. Das Vorhaben sei geeignet, bodenrechtlich beachtliche und ausgleichsbedürftige Spannungen zu begründen. Ob das Bestandsgebäude ein Fremdkörper oder Ausreißer sei, sei ernstlich zweifelhaft. Eine mögliche Vorbildwirkung sei nicht von vornherein ausgeschlossen. Selbst wenn man eine etwaige Vorbildwirkung ausschließen könne, würde die Entwicklung städtebauliche Spannungen mit sich bringen. Für eine Ausnahme nach § 34 Abs. 3a BauGB sei kein Raum. Unabhängig davon, dass die Abweichung in das Ermessen der Behörde gestellt sei, sei die Zulassung jedenfalls städtebaulich nicht vertretbar. § 34 Abs. 3a BauGB sei als Ausnahmevorschrift eng auszulegen. Die Abweichung könne nicht zugelassen werden, wenn das Vorhaben aufgrund seiner Vorbildwirkung die planungsrechtlich relevante Umstrukturierung eines Gebiets einleiten würde. Der Erweiterungsbau könne zum Vorbild für weitere ähnliche Vorhaben werden und das bisher sehr einheitliche Erscheinungsbild nachhaltig verändern. Selbst bei Verneinung einer Vorbildwirkung fehle es an den tatbestandlichen Voraussetzungen der Abweichungsnorm, weil durch die Zulassung ein neuer Akzent für die städtebauliche Entwicklung des Gebiets gesetzt würde, der nur im Wege der Bauleitplanung gesetzt werden könne.

14
Die Kammer hat am 20. Februar 2025 über die Streitsache mündlich verhandelt. Für den Fall der Klageabweisung stellte der Kläger in der Verhandlung den bedingten Beweisantrag, zum Beweis der Tatsache, dass der Bestandsbaukörper, wie auch, erst recht, das Bauvorhaben, im Erscheinungsbild quantitativ und/oder qualitativ völlig aus dem Rahmen der umgebenden Bebauung fallen, einen gerichtlichen Augenschein durchzuführen.

15
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Gerichts- und die vorgelegte elektronische Behördenakte verwiesen.

Entscheidungsgründe

I.

16
Die Klage ist zulässig, insbesondere wurde sie fristgerecht erhoben. In der elektronischen Behördenakte fehlt zwar die Rückseite der in Rücklauf gekommenen Zustellungsurkunde. Aus dem mit Paraphe versehenen Vermerk auf dem Bescheidsentwurf über das Datum der Aufgabe zur Post („13. OKT. 2022“, Bl. 24 d. A.) ergibt sich aber, dass die am 9. November 2022 eingegangen Klage die Monatsfrist des § 74 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 VwGO wahrt.

II.

17
Die Klage ist unbegründet. Der Kläger hat gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Erteilung des begehrten Vorbescheids und auch nicht, wie hilfsweise beantragt, Anspruch auf erneute Verbescheidung; der

Versagungsbescheid ist rechtmäßig und verletzt daher den Kläger nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 und 5 Satz 1 und 2 VwGO).

18
1. Ausweislich des vom Kläger eingereichten Formulars ist Gegenstand seines Vorbescheidsantrags die Frage, ob das in den eingereichten Bauvorlagen dargestellte Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig ist. Der Kläger hat auf eine positive Beantwortung dieser Frage keinen Anspruch, weil das Vorhaben weder nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB zulässig ist (nachfolgend 2.) noch nach § 34 Abs. 3a BauGB zugelassen werden kann (nachfolgend 3.). Der auf Verpflichtung zur erneuten Verbescheidung gerichtete Hilfsantrag ist ebenfalls unbegründet, weil der Behörde im Rahmen von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB von vornherein kein Ermessen eingeräumt ist und nach § 34 Abs. 3a BauGB schon mangels Vorliegen der tatbestandlichen Voraussetzungen kein Anspruch auf erneute Verbescheidung besteht.

19
2. Das im unbeplanten Innenbereich liegende Vorhaben ist nicht nach § 34 Abs. 1 Satz 1 VwGO zulässig, weil es sich nicht im Sinne dieser Vorschrift nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

20
a) Die Voraussetzung des Einfügens in diesem Sinne ist dann gegeben, wenn ein Vorhaben sich innerhalb des aus seiner näheren Umgebung hervorgehenden Rahmens hält, es sei denn, es lässt die gebotene Rücksichtnahme auf die in der unmittelbaren Umgebung vorhandene Bebauung fehlen (BVerwG, U.v. 8.12.2016 – 4 C 7/15 – juris Rn. 17). Darüber hinaus kann sich im Ausnahmefall auch ein Vorhaben einfügen, das sich nicht in jeder Hinsicht innerhalb des Rahmens hält; Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass es weder selbst noch infolge einer nicht auszuschließenden Vorbildwirkung geeignet ist, bodenrechtlich beachtliche Spannungen zu begründen oder vorhandene Spannungen zu erhöhen (BVerwG a. a. O.). Diese Grundsätze gelten auch für ein Überschreiten des Maßes der baulichen Nutzung (BVerwG a. a. O.). Bedeutsam für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung sind dabei solche Maße, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung leicht in Beziehung zueinander setzen lassen. Ihre absolute Größe nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bebauung zusätzlich auch ihr Verhältnis zur Freifläche, prägen das Bild der maßgeblichen Umgebung und bieten sich deshalb vorrangig als Bezugsgrößen zur Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung an (BVerwG a. a. O.). Da Gebäude ihre Umgebung nicht durch einzelne Maßbestimmungsfaktoren im Sinne des § 16 Abs. 2 BauNVO prägen, sondern ihre optisch maßstabbildende Wirkung durch ihr gesamtes Erscheinungsbild erzielen, genügt die Übereinstimmung von Vorhaben und Referenzobjekten nur in einem Maßfaktor nicht, weil sie dazu führen könnte, dass durch eine Kombination von Bestimmungsgrößen, die einzelnen Gebäuden in der näheren Umgebung jeweils separat entnommen werden, Baulichkeiten entstehen, die in ihrer Dimension kein Vorbild in der näheren Umgebung haben (BVerwG a. a. O.).

21
b) Ausgehend von diesen Grundsätzen fehlt es in der näheren Umgebung an einem geeigneten Referenzobjekt, das nach seinem gesamten Erscheinungsbild mit dem geplanten Gebäude nach Grundfläche, Geschossigkeit und Höhe vergleichbar wäre.

22
aa) Als geplantes Gebäude in diesem Sinne muss dabei das gesamte Gebäude auf dem Vorhabengrundstück und dem Nachbargrundstück des Bruders des Klägers in den Blick genommen werden. Die beiden Häuser bilden bauplanungsrechtlich eine Einheit als Doppelhaus im Sinne des § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO, da sie an der Grundstücksgrenze in wechselseitig verträglicher und aufeinander abgestimmter Weise aneinandergebaut sind (vgl. BVerwG, U.v. 24.2.2000 – 4 C 12/98 – juris Rn. 18 ff.). Das ergibt sich aus den vorliegenden Bauplänen und der Luftbildaufnahme vom Anwesen. Im Übrigen gehen auch die Beteiligten übereinstimmend vom Doppelhauscharakter des Anwesens aus. Der Umstand, dass die beiden Haushälften jeweils einen ungewöhnlichen – „u-förmigen“ – Grundriss haben, ändert daran nichts.

23
Für die Frage des Einfügens nach dem Maß der baulichen Nutzung sind Doppelhäuser und Hausgruppen als Einheit anzusehen, mit der Folge, dass ein dem geplanten Gesamtgebäude entsprechendes

Referenzobjekt vorhanden sein muss, um die Frage bejahen zu können, ob sich das Vorhaben innerhalb des Rahmens der näheren Umgebung hält. Das Vorhandensein eines Referenzobjekts für eine einzelne Doppelhaushälfte oder ein einzelnes Reihenhaus einer Hausgruppe genügt insoweit nicht. Ansonsten ließen sich im unbeplanten Innenbereich, soweit dieser durch offene Bauweise geprägt ist, Doppelhäuser und Hausgruppen nahezu beliebig bis zu 50m-langen (vgl. § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO) Gesamtgebäuden auch dann erweitern, wenn es Einzel- oder Doppelhäuser oder Hausgruppen dieser Größe in der näheren Umgebung nicht gibt.

24
bb) Im vorliegenden Fall fehlt es in der näheren Umgebung an einem dem geplanten Gesamtgebäude vergleichbaren Referenzobjekt. Soll – wie hier – eine bauliche Anlage im Sinne von § 29 Satz 1 BauGB geändert werden, ist Gegenstand der Prüfung das Gesamtvorhaben in seiner geänderten Gestalt (BVerwG, U.v. 17.6.1993 – 4 C 17/91 – juris Rn. 16). Danach scheidet das Bestandsgebäude – unabhängig von der Frage, ob es in der näheren Umgebung einen Fremdkörper bildet – als Referenzobjekt jedenfalls deshalb aus, weil das geplante Gesamtgebäude infolge der Aufstockung mit dem Bestandsgebäude in Bezug auf die Maßfaktoren Geschossigkeit und Wandhöhe nicht mehr vergleichbar ist. Andere Gebäude in der Umgebung scheiden als Referenzobjekte schon deshalb aus, weil keines von ihnen eine Grundfläche aufweist, die auch nur annähernd an die Grundfläche des geplanten Gebäudes heranreicht. Die Frage, wie weit hier in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung die nähere Umgebung reicht, kann dabei offenbleiben, da selbst im gesamten Ortsteil kein anderes Gebäude mit einer vergleichbar großen Grundfläche vorhanden ist. Das ergibt sich aus den vorliegenden Lageplänen. Im Übrigen wird Gegenteiliges vom Kläger auch gar nicht behauptet. Der Umstand, dass es in der Umgebung in Bezug auf die Firsthöhe und in Bezug auf die Geschossigkeit wegen ausgebauter Dachgeschosse Gebäude geben mag, die hinsichtlich dieser Maßfaktoren höhere Werte aufweisen als das geplante Gebäude, ändert an dem Umstand, dass es an einem geeigneten Referenzobjekt fehlt, nichts. Die Kammer hält an ihrer Rechtsansicht fest, dass ein Gebäude nur dann als geeignetes Referenzobjekt in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung angesehen werden kann, wenn es hinsichtlich aller wesentlichen Maßbestimmungsfaktoren vergleichbar ist (U.v. 14.11.2024 – M 11 K 22.3663 Rn. 36).

25
c) Das geplante Vorhaben fügt sich auch nicht ausnahmsweise trotz der Rahmenüberschreitung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Denn es ist infolge einer nicht auszuschließenden Vorbildwirkung geeignet, bodenrechtlich beachtliche Spannungen zu begründen oder bereits vorhandene Spannungen weiter zu erhöhen. Entgegen der Ansicht des Klägers kommt es (auch) insoweit nicht darauf an, ob schon das vorhandene Bestandsgebäude oder zumindest das geplante Gebäude in der näheren Umgebung „völlig aus dem Rahmen fällt“ – wie der Kläger es in seinem Hilfsbeweisantrag ausdrückt –, also einen Fremdkörper („Ausreißer“) darstellt oder nicht, so dass dem Beweisantrag nicht nachgegangen werden musste.

26
Wäre weder das Bestandsgebäude noch das geplante erweiterte Gebäude ein Fremdkörper, käme es durch die Zulassung des Vorhabens zu einer „Rahmenverschiebung“, die eine nicht auszuschließende Vorbildwirkung im vorgenannten Sinne hätte. Bauvorhaben mit ähnlicher Kubatur könnte die Beklagte ohne den Einsatz planungsrechtlichen Instrumente nicht mehr verhindern. Die Vorbildwirkung entfällt auch nicht deshalb, weil die meisten Grundstücke in der Umgebung, soweit diese im Innenbereich liegen, bereits bebaut sind. Es ist dennoch nicht von der Hand zu weisen, dass dort unter Bezugnahme auf das Vorhaben des Klägers Ausbau- oder Neubaumaßnahmen angestrebt werden, um letztlich Gebäude mit einer vergleichbar großen Kubatur zu errichten, was bodenrechtlich beachtliche Spannungen begründen würde.

27
Aber auch dann, wenn bereits das Bestandsgebäude oder zumindest das geplante erweiterte Gebäude einen Fremdkörper darstellen würde, wäre eine negative Vorbildwirkung im vorgenannten Sinne gegeben. Eine solche Vorbildwirkung kann ein den Rahmen überschreitendes Vorhaben nicht nur dann auslösen, wenn es nach der Realisierung des Vorhabens zu einer „Rahmenverschiebung“ kommt, weil nunmehr das neue, größere Gebäude das Referenzobjekt darstellt. Auch dann, wenn bereits ein Bestandsgebäude einen Fremdkörper bildet oder zumindest das erweiterte Gebäude einen Fremdkörper bilden würde, so dass es letztlich durch die Zulassung nicht zu einer Rahmenverschiebung käme, begründet oder erhöht ein derartiges Vorhaben städtebauliche Spannungen, wenn damit gerechnet werden muss, dass es nach seiner

Realisierung für weitere Vorhaben, die auf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage auf Grundstücken in der näheren Umgebung abzielen, einen „Bezugsfall“ in dem Sinne darstellt, dass die Gründe, die etwaigen neuen Vorhaben im Hinblick auf den bestehenden Rahmen entgegengehalten werden könnten, durch die Zulassung an Überzeugungskraft einbüßen würden. So liegt es hier, wenn schon das Bestandsgebäude oder jedenfalls das geplante Gesamtgebäude einen Fremdkörper darstellen würde. In beiden Fällen wäre den Eigentümern der Grundstücke der näheren Umgebung nicht zu vermitteln, weshalb sie sich weiter am bisherigen Rahmen orientieren müssen, dem Kläger aber erlaubt wird, den Rahmen zu verlassen bzw. – wenn bereits das Bestandsgebäude einen Fremdkörper bildet – sich noch weiter vom Rahmen zu entfernen.

28
3. Das Vorhaben ist auch nicht ausnahmsweise nach § 34 Abs. 3a Satz 1 BauGB zulässig. Indem es der Erweiterung eines zulässigerweise errichteten und Wohnzwecken dienenden Gebäudes dient, gehört es zwar zum Kreis der von der Vorschrift erfassten Vorhaben (§ 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 Buchstabe b BauGB). Weitere tatbestandliche Voraussetzung für die Anwendung der Vorschrift ist jedoch die städtebauliche Vertretbarkeit des Vorhabens (§ 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 2 BauGB). Diese ist nicht gegeben.

29
Nach Ansicht der Kammer ist der Begriff der städtebaulichen Vertretbarkeit im Sinne dieser Regelung genauso auszulegen wie im Rahmen von § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (ebenso wohl Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker/Hellriegel, 157. EL November 2024, BauGB § 34 Rn. 88d; ebenso die vom Kläger erwähnte Entscheidung des OVG Schleswig, U.v. 19.2.2024 – 1 LB 6/23 – juris Rn. 52). Gründe für eine abweichende Auslegung gibt es nicht. Maßgeblich ist deshalb, ob die Abweichung ein nach § 1 BauGB zulässiger Inhalt eines Bebauungsplans sein könnte (BVerwG, U.v. 17.12.1998 – 4 C 16/97 – Rn. 36), d. h. die Abweichung im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans abwägungsfehlerfrei planbar wäre (Battis/Krautzberger/Löhr/Reidt, 15. Aufl. 2022, BauGB § 31 Rn. 38). Das ist nicht der Fall. Würde die zuständige Gemeinde – hier die Beklagte – einen Bebauungsplan aufstellen, der abweichend von dem sich aus der näheren Umgebung ergebenden Rahmen isoliert für das Grundstück des Klägers (und ggf. das seines Bruders) das vom Kläger begehrte Maß der baulichen Nutzung festsetzt, wäre eine solche Planung nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Es würde sich um eine reine Gefälligkeitsplanung handeln, die den Kläger (und ggf. seinen Bruder) sehr deutlich gegenüber den Eigentümern der anderen Grundstücke der näheren Umgebung bevorzugt. Zwar ist es nicht grundsätzlich ausgeschlossen, im unbeplanten Innenbereich nur ein einzelnes Grundstück bzw. hier zwei mit einem Doppelhaus bebaute Grundstücke zu überplanen. Hierfür müsste sich die Gemeinde aber auf hinreichende städtebauliche Überlegungen stützen können (vgl. BayVGH, B.v. 8.1.2025 – 2 N 21.2620 – juris Rn. 12). Solche sind hier aber nicht erkennbar, es würde sich um eine allein aufgrund privater Interessen in Gang gesetzte Planung handeln. Aus der vom Kläger erwähnten Entscheidung des OVG Schleswig vom 19. Februar 2024 (a.a.O.) folgt nichts Anderes. Die dortige Fallgestaltung, bei der es darum ging, ob ein Dachboden eines ehemaligen Stallgebäudes in Wohnraum umgenutzt werden kann, ist in Bezug auf die Frage, ob eine Abweichung städtebaulich vertretbar ist, mit der vorliegenden Situation nicht vergleichbar.

30
4. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.

31
5. Die Berufung war zuzulassen, weil die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat (§ 124a Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 124 Abs. 2 Satz 3 VwGO). Die Frage, welchen Anwendungsbereich § 34 Abs. 3a BauGB hat, ist obergerichtlich nicht hinreichend geklärt.