

aktuell

Erfahren Sie mehr über die ISU GmbH und scannen Sie den QR-Code! Hier können Sie auch alle früheren Ausgaben von ISU aktuell herunterladen.



Editorial

Nachdem wir in der Ausgabe 1/2025 unserer Veröffentlichungsreihe ISU aktuell über die rechtliche Einordnung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge berichtet haben, geht es heute um die Frage, wie eng oder wie weit der Maßstab des „Einfügens“ in die Eigenart der näheren Umgebung zu fassen und wie dabei eben diese „Umgebung“ abzugrenzen ist. Auch zu diesem Thema haben wir wieder einige Gerichtsurteile zusammengetragen.



© Büro ISU

THEMA

DIE EIGENART DER NÄHEREN UMGEBUNG UND DEREN ABGRENZUNG

„Die Eigenart der näheren Umgebung wird durch dasjenige bestimmt, was auf dem Baugrundstück selbst und in der näheren Umgebung tatsächlich vorhanden ist“, heißt es in einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahr 1993.¹

Dieser eigentlich banale Grundsatz, der dem Augenschein nach unmittelbar einleuchtet, hat dennoch in der Vergangenheit oft zu unterschiedlichen Rechtsauffassungen geführt und wurde auch vor Kurzem in Streitigkeiten um Baugenehmigungen und Bauvorbescheide mehrfach hinterfragt. Was also ist die „nähere Umgebung“ und wie ist diese bei der Beurteilung von Bauvorhaben abzugrenzen? Dieser Frage wollen wir auf den folgenden Seiten nachgehen.

GESETZESTEXT

Im Gesetzestext heißt es zunächst in § 34 Abs. 1 BauGB: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

¹ BVerwG, Urteil vom 17. Juni 1993 - 4 C 17.91 - Buchholz 406.11 § 34 BauGB Nr. 158 S. 101 f.

In § 34 Abs. 2 BauGB wird ausgeführt:

„Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung [Anmerkung der Redaktion: gemeint ist die BauNVO] bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.“

Demnach muss also zwischen „diffus“ geprägten Gebieten (Absatz 1) und solchen unterschieden werden, die einem der in der BauNVO definierten Baugebietstypen entsprechen (Absatz 2).

BEGRIFFE

Zentrale Begriffe im § 34 BauGB sind das „Einfügen“ in die „Eigenart“ einer zunächst unbestimmten „näheren Umgebung“.

Hierzu sind in der Literatur zahlreiche Abhandlungen zu finden, so z.B. bei „Brenner Öffentliches Baurecht R. 597“: „Ein Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung ist gegeben, wenn sich das Vorhaben in jeder Hinsicht innerhalb des sich aus seiner Umgebung hervorgehenden Rahmens hält.“

In einem Urteil des Verwaltungsgerichts München² heißt es in diesem Zusammenhang:

„Die maßgebliche nähere Umgebung ist für jedes der in § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB aufgeführten Zulässigkeitsmerkmale gesondert zu ermitteln, weil die prägende Wirkung der jeweils maßgeblichen Umstände unterschiedlich weit reichen kann.“
Damit wird bereits früher ergangene Rechtsprechung zu diesem Thema aufgegriffen und bestätigt, denn bereits in einem Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahr 2014 wird ausgeführt, dass die nähere Umgebung für die in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezeichneten Kriterien **jeweils gesondert** abzugrenzen ist.³

Bei den Kriterien Nutzungsmaß und überbaubare Grundstücksfläche ist der maßgebliche Bereich dabei nach der Rechtsprechung des VG München in der Regel enger zu begrenzen als bei der Nutzungsart.

In den redaktionellen Leitsätzen des zitierten Urteils heißt es hierzu:

„Eine faktische Baugrenze, die dazu führt, dass der jenseits dieser Grenze liegende Bereich von Bebauung freizuhalten ist, muss sich deutlich aus der Umgebungsbebauung ableiten lassen. Die Feststellung einer solchen Grenze verlangt hinreichende Anhaltspunkte für eine städtebaulich verfestigte Situation.“ und weiter:

„Ein Vorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es dort Referenzobjekte gibt, die bei einer wertenden Gesamtbetrachtung von Grundfläche, Geschoszahl und Höhe, bei offener Bebauung auch nach dem Verhältnis zur Freifläche, vergleichbar sind. Die Übereinstimmung nur in einem Maßfaktor genügt nicht.“

Die nach der Rechtsprechung des BVerwG maßgeblichen **Kriterien für die Abgrenzung der näheren Umgebung** sind jedenfalls unstrittig **gesondert zu betrachten und zu werten**.
„Die Annahme, hinsichtlich des Merkmals der „Grundstücksfläche, die überbaut werden soll“, erfasse die nähere Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB in der Regel einen kleineren Bereich als hinsichtlich des Merkmals der Art der baulichen Nutzung, entbindet jedenfalls nicht von einer Würdigung der tatsächlichen Verhältnisse im Einzelfall“⁴

Auf die Frage, wann es sich um einen „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ handelt und die Abgrenzung von Innen- und Außenbereich soll hier nicht weiter eingegangen werden, wenngleich es auch hierzu Rechtsprechung gibt.⁵

2 VG München, Urteil v. 27.06.2022 – M 8 K 21.5001

3 BVerwG 4 B 38.13 - Beschluss vom 13.05.2014

4 A.a.O. – 2. Leitsatz

5 vgl. z.B.: BVerwG 4 B 51.17 - Beschluss vom 16.07.2018 – Hier heißt es unter anderem (Leitsatz): „1. Baulichkeiten können auch dann die Eigenart der näheren Umgebung prägen, wenn sie nicht imstande sind, einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu bilden (BVerwG, Urteil vom 8. Dezember 2016 - 4 C 7.15 - BVerwGE 157, 1 LS 1 und Rn. 13). Ein allgemeiner Rechtssatz des Inhalts, dass die Kriterien zur Abgrenzung des Innen- und Außenbereichs generell auf die Abgrenzung der näheren Umgebung sinngemäß übertragbar seien, steht mit dieser Rechtsprechung nicht im Einklang.“

OFFENE FRAGEN

In der Rechtsprechung ist zusammenfassend jedenfalls geklärt, dass es bei der Frage, was sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und was nicht, in erster Linie auf solche Maßfaktoren ankommt, die **nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten**. Danach müssen sich **die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung** in Beziehung zueinander setzen lassen. Kriterien wie insbesondere die (absolute) **Größe der Gebäude** nach ihrer

- Grundfläche,
- Geschossfläche,
- Geschoszahl und
- Höhe
- sowie bei offener Bebauung zusätzlich auch ihr **Verhältnis zur umgebenden Freifläche** sind als Bezugsgröße zur Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung anerkannt.

Die Berücksichtigung anderer Maßfaktoren der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist zwar nicht ausgeschlossen, diese haben allerdings in der Praxis meist nur eine untergeordnete Bedeutung für die Frage, ob sich ein Vorhaben im konkreten Einzelfall, auf den es bei der Beurteilung stets ankommt, tatsächlich in seine Umgebung einfügt.

Auf die Feinheiten der landesrechtlich in manchen Fällen unterschiedlichen Regelungen, z.B. zur Frage, ob ein Geschoss auch wirklich ein „Vollgeschoss“ ist, kommt es grundsätzlich nicht an.⁶

Viel entscheidender kann in der Praxis aber die Frage sein, ob auch „maßstabssprengende“ Gebäude in der Umgebung bei der Beurteilung des Einfügens zu betrachten sind und auch Vorhaben, für die eigens ein Bebauungsplan aufgestellt wurde, der von der sonstigen Umgebung abweichende Festsetzungen enthält, zu berücksichtigen sind.

JÜNGERE RECHTSPRECHUNG

Wie die Bauaufsichtsbehörden die vorgenannten Urteile interpretieren und wie die Verwaltungsgerichte damit umgehen, zeigen zwei Urteile, auf die hier näher eingegangen werden soll.

So hat sich das Verwaltungsgericht Koblenz im Jahr 2020 mit einem Fall beschäftigt, in dem eine Bauherrengemeinschaft eine Baugenehmigung begehrte, die seitens der zuständigen Bauaufsichtsbehörde abgelehnt wurde.⁷

In einem Urteil des Verwaltungsgerichts Trier ging es um einen beantragten Bauvorbescheid einer Bauträgergesellschaft, der ebenfalls versagt wurde. Das Vorhaben liegt in einem Bereich, für den die Ortsgemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplans zwar beschlossen hat, dieser jedoch noch nicht zur Rechtskraft geführt wurde und das Mittel der Veränderungssperre nicht mehr anwendbar war.⁸

6 siehe auch BVerwG 4 B 84.96 – Beschluss vom 21. Juni 1996 - Buchholz 406.11 § 34 BauGB Nr. 180

7 Urteil des Verwaltungsgerichts Koblenz vom 24.09.2022 - 1 K 733/19.KO

8 Urteil des Verwaltungsgerichts Trier vom 20.03.2024 - 5 K 2921/23.TR

Urteil des VG Koblenz

Dem Urteil des Verwaltungsgerichts Koblenz –1 K 733/19.KO – lag folgender Fall zugrunde:

Die Klägerin, eine Bauherrengemeinschaft, begehrte die Erteilung einer Baugenehmigung für die Erweiterung und Aufstockung eines Mehrfamilienhauses. Das Grundstück, liegt im unbeplanten Innenbereich einer Kreisstadt und war zum Zeitpunkt der Klage mit einem aus acht Wohneinheiten bestehenden zweigeschossigen Mehrfamilienhaus mit Flachdach bebaut. Das Grundstück grenzt unmittelbar an eine erschließende Straße an. In westlicher Richtung befindet sich eine Kurklinik.

Das durch die umliegenden Straßen abgegrenzte Quartier oder „Straßengeviert“ ist überwiegend kleinteilig strukturiert. Hier befinden sich meist freistehende oder aneinandergebaute Wohnhäuser. In einiger Entfernung sind auch andere städtische Nutzungen vorhanden. Etwas weiter westlich befindet sich ein größerer Gebäudekomplex, nämlich die besagte Kurklinik. Nach Ansicht der Stadt gehört diese aber nicht mehr zur näheren Umgebung, weil für die Klinik vor Jahren eigens ein Bebauungsplan aufgestellt wurde, der von der sonstigen Umgebung deutlich abweichende Regelungen, insbesondere zur Geschossigkeit und zur Gebäudehöhe enthält.

Es handele sich, so die Argumentation, um ein „Solitärgebäude“, das den Maßstab der sonstigen „Umgebung“ deutlich sprengt und daher bei der Betrachtung ausgeklammert werden müsse.

Die Bauherrengemeinschaft beantragte die Erteilung einer Baugenehmigung zur Erweiterung (Aufstockung) des Mehrfamilienhauses um ein aus weiteren drei Wohneinheiten bestehendes Vollgeschoss mit Flachdach.

Durch die Aufstockung soll die Bebauung eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8 sowie eine Gebäudehöhe von 10,17 Metern (mittlere Höhe über der Geländeoberfläche) erreichen.

Die beantragte Baugenehmigung wurde von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde unter Hinweis auf die Versagung des Einvernehmens der beigeladenen Stadt abgelehnt. Zur

Begründung wurde ausgeführt, dass das Vorhaben sich nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, da sowohl die geplante Gebäudehöhe als auch die Geschossanzahl von der vorhandenen Umgebungsbebauung im Quartier abweichen. Der Widerspruch beim zuständigen Kreisrechtsausschuss wurde zurückgewiesen, woraufhin Klage vor dem Verwaltungsgericht Koblenz erhoben wurde. Nach Ansicht der Klägerin füge sich das Vorhaben nämlich sehr wohl in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass auch die weiter südlich und westlich gelegenen Gebäude (und nicht nur das unmittelbare Stadtquartier) bei der Bestimmung des Umgebungsrahmens Berücksichtigung finden müssten.

Das Verwaltungsgericht hat daraufhin eine örtliche Inaugenscheinnahme durchgeführt und festgestellt, dass der negative Bescheid der Bauaufsichtsbehörde rechtswidrig sei und die Klägerin in ihren Rechten verletze. Diese habe einen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung! Dem strittigen Vorhaben stünden keine baurechtlichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegen und in dem gemäß § 66 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) durchzuführenden vereinfachten Genehmigungsverfahren beschränke sich die Überprüfungspflicht der Behörde gemäß § 66 Abs. 4 Satz 1 LBauO auf die Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs, örtlicher Bauvorschriften und der sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

Im Urteil wird dazu ausgeführt:

„Ausgehend von diesen Maßstäben hat die Klägerin einen Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung. Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig. Es fügt sich nach dem zwischen den Beteiligten allein in Streit stehenden Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein (1.). Das Vorhaben erweist sich zudem nicht als rücksichtslos im bauplanungsrechtlichen Sinne (2.).“



Die nähere Umgebung ist im eigentlichen „Straßengeviert“ ausschließlich durch kleinteilige Wohnbebauung geprägt, die sich meist zwei-, maximal dreigeschossig darstellt. Teilweise wurden ehemals deutlich kleinere Gebäude zeitlich umgebaut, vergrößert oder durch Neubauten ersetzt. Das streitgegenständliche Vorhaben sollte um ein Geschoss aufgestockt werden, so dass es unter Berücksichtigung der Hanglage von Norden betrachtet viergeschossig wirkt. Die im Westen vorhandene Kurklinik hat im Kreuzungsbereich bis zu sechs Geschosse.

Quelle:

LANIS Geoportal Rheinland-Pfalz

Das Gericht stellte klar, dass sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beurteile, weil das Baugrundstück im unbeplanten Innenbereich liegt, was beide Parteien anerkannten. Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Bauvorhaben – neben anderen Voraussetzungen – zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (vgl. weiter oben).

Nach Ansicht des Gerichts fügt sich das Bauvorhaben – entgegen der Meinung der beigeladenen Stadt sowie der Bauaufsichtsbehörde – nach dem im vorliegenden Fall allein streitigen Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Der die nähere Umgebung bildende Bereich reicht nach den Ausführungen im Urteil vorliegend „so weit, wie sich die Ausführung des zur Genehmigung gestellten Vorhabens auswirken kann und wie die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder beeinflusst.“

Übereinstimmend mit der hierzu ergangenen höchstrichterlichen Rechtsprechung (vgl. weiter oben) ist der Maßstab für die in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezeichneten Kriterien jeweils gesondert abzugrenzen. „Dabei ist der Umkreis der zu beachtenden vorhandenen Bebauung bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eines Grundstücks in aller Regel enger zu begrenzen als etwa bei der Ermittlung des Gebietscharakters (vgl. BVerwG, Urteil vom 8. Dezember 2016 – 4 C 7.15 –, juris, Rn. 9; Beschluss vom 13. Mai 2014 – 4 B 38.13 –, juris, Rn. 7).“

Zwar ist bei einem Vorhaben, dass sich inmitten eines Wohngebiets befindet, wie es vorliegend der Fall ist, grundsätzlich das Straßengeviert und die dem Baugrundstück gegenüberliegende Straßenseite als „nähere Umgebung“ anzunehmen,⁹ entscheidend sind jedoch stets die tatsächlichen Verhältnisse des Einzelfalls.¹⁰

In konkreten Fall liegt etwas weiter westlich des Vorhabengrundstücks eine Kurklinik (siehe Luftbild), für die ein eigener Bebauungsplan besteht. Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung als Maßstab des Einfügens gehöre diese jedoch

9 vgl. hierzu auch OVG RP, Urteil vom 8. März 2017 – 8 A 10695/16.OVG –, juris Rn. 30

10 vgl. BVerwG, Beschluss vom 13. Mai 2014, – 4 B 38.13 –, juris, Rn. 9

in den die nähere Umgebung bildenden Bereich, was sich im Rahmen der Inaugenscheinnahme der Örtlichkeit durch das VG Koblenz bestätigte. Das Klinikgebäude liegt hinter der auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Vorhabengrundstücks befindlichen Bebauung, aber dennoch in Sichtbeziehung zu diesem. Die erschließende Straße hat nach Ansicht des Gerichts unter Beachtung der Umstände des Einzelfalls keine trennende Wirkung. Im Urteil heißt es hierzu: „Allein das Vorhandensein einer Straße zwischen einer auf beiden Seiten zusammenhängenden Bebauung unterbricht jedoch regelmäßig noch nicht den optischen Eindruck einer einheitlichen Umgebungsbebauung“ wobei auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts¹¹ sowie des Bayerischen VGH¹² verwiesen wurde.

Nach dem Ergebnis des Ortstermins handelt es im konkreten Fall um „eine wenig befahrene Wohnstraße mit einer relativ geringen Fahrbahnbreite, die im Hinblick auf die Massivität der auf den beiden Grundstücken vorhandenen Bebauung optisch zurücktritt und die wechselseitige Prägung der Grundstücke nicht unterbricht.“

Als entscheidend für die Annahme einer gegenseitigen prägenden Wirkung wurde angeführt, dass sich einige Gebäudeteile der Klinik so weit ausdehnen, dass sie in Sichtweite des Vorhabengrundstücks liegen, auch wenn sich im weiteren Bereich des Straßengevierts keine Gebäude befinden, die das Maß des strittigen Bauvorhabens der Klägerin erreichen. Das für die Klinik ein Bebauungsplan besteht, der von der übrigen Bebauung abweichende Regelungen zur Geschosigkeit und zur Höhe enthält, bleibt bei der Frage, ob das Gebäude zur näheren Umgebung hinzuzurechnen ist, unberücksichtigt, denn es kommt lediglich auf das *tatsächlich* Vorhandene und nicht auf etwaige, hiervon abweichende planerische Zielvorstellungen an.

Im Urteil heißt es weiter, dass sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, wenn es sich innerhalb des aus dieser hervorgehenden Rahmens hält, es sei denn, es lässt die gebotene Rücksichtnahme auf die in der unmittelbaren Umgebung vorhandene Bebauung vermissen.

Die weiteren Betrachtungen des VG Koblenz beziehen sich auf verschiedene Details des Bauvorhabens. So wird im

11 vgl. BVerwG, Beschluss vom 10. Juni 1991 – 4 B 88.91 –, juris, Rn. 3

12 vgl. Bayerischer VGH, Urteil vom 24. Juli 2014 – 2 B 14.1099 –, juris, Rn. 23



Auf dem Foto gut zu erkennen ist das höchst unterschiedliche Erscheinungsbild der Gebäude in der Umgebung des Bauvorhabens. Hier sind zwar meist zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser vorhanden, die im Hintergrund links erkennbare Kurklinik ist jedoch deutlich höher und prägt, auch wenn sie leicht zurückversetzt steht, die Eigenart des Baugebiets gleichermaßen wie die übrige Bebauung.

Quelle: Google Street-View

<https://maps.app.goo.gl/6bUEMWecpghTuWAv8>

Einzelnen geprüft, ob es hinsichtlich seiner Höhe und anderer Faktoren in die nähere Umgebung einfügt und ob in Bezug auf die Bebauung an den übrigen Grundstücksseiten möglicherweise Spannungen entstehen, wonach das Vorhaben „rücksichtslos“ wäre.

Das Gericht stellt anknüpfend an die bekannten Grundsätze der höchstrichterlichen Rechtsprechung dabei nochmals klar, dass für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung solche Maße entscheidend sind, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung leicht in Beziehung zueinander setzen lassen (vgl. weiter oben). Gebäude prägen ihre Umgebung jedoch nicht durch einzelne Maßbestimmungsfaktoren im Sinne des § 16 Abs. 2 Baunutzungsverordnung, sondern erzielen ihre optische maßstabsbildende Wirkung durch ihr gesamtes Erscheinungsbild.

Die Übereinstimmung von Vorhaben und Referenzobjekten in nur *einem* Maßstab genügt nicht, vielmehr ist *kumulierend* auf die absolute Größe der Gebäude nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe abzustellen. Das strittige Vorhaben hält sich nach Feststellung des Gerichts in Bezug auf diese Werte an die Umgebungsbebauung, dies vor allen Dingen deshalb, weil das nebenliegende Klinikgebäude bei der Betrachtung einzubeziehen ist.

Dieses hat nach Augenschein insgesamt sechs Geschosse, wobei etwaige Feinheiten des landesrechtlichen Vollgeschossbegriffs und die daran anknüpfenden Berechnungsregeln außer Acht gelassen werden können.¹³

Das Vorhaben bleibt deutlich unterhalb dieses Maßes. Das bisher aus einem „Kellergeschoss“ und zwei weiteren Vollgeschossen bestehende Vorhaben sollte um ein weiteres Vollgeschoss aufgestockt werden, so dass es sich unter Berücksichtigung der Hanglage nach dem äußeren Erscheinungsbild künftig als viergeschossig darstellt. Auch hinsichtlich der geplanten absoluten Höhe bleibt es innerhalb des Umgebungsrahmens.

Die Verwirklichung der geplanten Aufstockung des Mehrfamilienhauses führt nach Ansicht des VG Koblenz auch im Verhältnis zu dem unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstück weder zu einer unzumutbaren Verschattung noch zu einer erdrückenden Wirkung. Im Urteil (siehe dort) werden dazu weitergehende Ausführungen gemacht, auf deren Wiedergabe in allen Details hier jedoch verzichtet werden kann, da der Grundtenor eindeutig ist. Allein die Einhaltung der landesrechtlichen Abstandflächen schließe eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots im Regelfall aus!¹⁴

13 vgl.: BVerwG, Beschluss vom 14. März 2013 – 4 B 49.12 –, juris, Rn. 5; für ein Staffelgeschoss: OVG RP, Beschluss vom 17. Juni 2019 – 8 A 11373/18.OVG –, ESOVG; Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Werkstand: 138. EL Mai 2020, § 34 Rn. 44

14 Zitat aus dem Urteil: „Die Beachtung der landesrechtlich geregelten Abstandflächen rechtfertigt in aller Regel die Annahme, dass damit zugleich die mit den Abstandsvorschriften verfolgten Regelungsziele – Vermeidung von Licht-, Luft- und Sonnenentzug, Unterbindung einer erdrückenden Wirkung des Baukörpers sowie Wahrung eines ausreichenden Sozialabstandes – zumindest aus tatsächlichen Gründen auch im Hinblick auf das planungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme erreicht werden.“

Unter dem Gesichtspunkt einer möglicherweise gegenüber der Nachbarbebauung erzeugten „erdrückenden Wirkung“ sah das VG Koblenz ebenfalls keinen Grund, das Einfügen zu verneinen. Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots liege diesbezüglich nicht vor. Hierzu wird ausgeführt, dass die Einhaltung der landesrechtlichen Abstandflächen in aller Regel diesbezüglich bereits ausreichendes Indiz dafür ist, dass eine erdrückende Wirkung nicht gegeben ist.¹⁵ Zusammenfassend ist festzustellen, dass das streitgegenständliche Vorhaben sich in den Maßstab der näheren Umgebung einfügt, weil bei der Beurteilung nicht nur das umgebende Straßengeviert, sondern auch die in der Nachbarschaft befindliche Kurklinik einzubeziehen ist, auch wenn diese nicht unmittelbar an das Vorhabengrundstück angrenzt und hierfür ein eigener Bebauungsplan mit von der Umgebung abweichenden Höhenvorgaben besteht.

Der Maßstab der näheren Umgebung kann nicht schematisch ermittelt werden, sondern ist in jedem Einzelfall für diesen zu bestimmen.

Urteil des VG Trier

Auch in einem Urteil des Verwaltungsgerichtes Trier (5 K 2921/23.TR) ging es um die Frage, was bei der Abgrenzung der näheren Umgebung in die Betrachtung einzubeziehen ist und was außer Acht gelassen werden kann.

Streitgegenstand war eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes auf einem Grundstück in einem Grundzentrum mit ca. 1.700 Einwohnern. Die Eigentümerin des Vorhabengrundstücks betreibt dort derzeit ein Autohaus mit Werkstattbetrieb, das für die Realisierung des Vorhabens abgerissen werden soll. Die Klägerin, eine Projektentwicklungsgesellschaft, beabsichtigt auf dem Grundstück den Neubau eines Discount-Marktes für Nahrungs- und Genussmittel mit einer Verkaufsfläche von 1.150 m². Die Bauvoranfrage wurde unter Ausklammerung des Gebots der Rücksichtnahme und der Frage gestellt, ob von dem Vorhaben schädliche Auswirkungen im Sinne von § 34 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ausgehen. Hilfsweise wurde um Beantwortung der Frage gebeten, ob der Neubau eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 800 m² unter Ausklammerung des Gebots der Rücksichtnahme und der Frage, ob von dem Vorhaben schädliche Auswirkungen im Sinne von § 34 Abs. 3 BauGB ausgehen, bauplanungsrechtlich zulässig sei.

Die Erschließung ist von einer unmittelbar vorbeiführenden Landesstraße aus vorgesehen. Das Vorhabengrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Angrenzend befindet sich im Norden und Westen überwiegend Wohnbebauung, die auch südlich der Landesstraße vorhanden ist. Im Osten verläuft eine Bundesstraße, die über eine Talbrücke in Hochlage geführt wird. Jenseits der Bundesstraße sind Mischgebiete zu finden, für die größtenteils Bebauungspläne bestehen. Westlich der Bundesstraße ist ein Lebensmitteldiscountmarkt vorhanden, für den vor einigen Jahren ein Bebauungsplan mit Ausweisung eines Sonder-

15 vgl. BayVGH, Beschluss vom 30. September 2015 – 9 CS 15.1115 –, juris, Rn. 13



Das Vorhaben Grundstück ist auf drei Seiten von Wohnbebauung umgeben. Die jenseits der in Hochlage verlaufenden Bundesstraße vorhandene Bebauung ist heterogen. Hier sind Gewerbebauten sowie Wohn- und Geschäftshäuser vorhanden.

Der nördlich vor einigen Jahren entstandene Lebensmitteldiscount-Markt ist deutlich zurückversetzt. Vorgelagert befindet sich der zugehörige Parkplatz. Das Gebäude ist jedoch bei der Abgrenzung der näheren Umgebung zu berücksichtigen, auch wenn hierfür ein eigener Bebauungsplan aufgestellt wurde, der von der sonstigen Umgebung abweichende Festsetzungen enthält.

Quelle:

LANIS Geoportal Rheinland-Pfalz

gebiets für großflächigen Einzelhandel aufgestellt und in Kraft gesetzt wurde. Dieser liegt in Sichtweite des Vorhaben Grundstücks, ist von diesem jedoch durch eine innerörtliche Erschließungsstraße getrennt.

Nach dem ursprünglichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Ortsgemeinde aus dem Jahr 2016, das diese im Sinne einer Selbstbindung als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen hatte, liegt das Vorhaben Grundstück innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB). Das Konzept wurde zwischenzeitlich geändert und ebenfalls beschlossen. Der ZVB wurde dabei verkleinert. Das Vorhaben Grundstück ist demnach nur noch als „Ergänzungsstandort“ mit Sortimentsbeschränkung ausgewiesen.

Bereits im Ursprungskonzept wird ausgeführt, dass die Ausweisung dieses zentralen Versorgungsbereiches vorrangig der Bestandssicherung dienen soll. Den Bestandsbetrieben sollten entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten im Zuge betriebstragbedingter Notwendigkeiten eingeräumt werden. Diese Einschränkung wurde als erforderlich angesehen, um den zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte“ als klaren Handelsschwerpunkt zu schützen, mit seiner Angebotsvielfalt in Zukunft zu stärken und im Rahmen seiner Möglichkeiten angemessen weiterzuentwickeln. Im fortgeschriebenen Konzept wurde daher der ZVB verkleinert und ausgeführt, dass auf dem Vorhaben Grundstück künftig vorrangig ergänzende Nutzungen, wie z.B. Motorrad- oder Fahrradhandel, (Land-) Maschinenhandel, Werkzeughandel o.Ä. denkbar wären, jedoch großflächiger Lebensmitteleinzelhandel auszuschließen sei. Eine entsprechende Sortimentsbeschränkung sollte im Zuge der Bauleitplanung erfolgen.

Die Ortsgemeinde verweigerte mit Berufung auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept die Erteilung des Einvernehmens zu dem Bauvorhaben, da schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde zu erwarten seien. Nachdem die Untere Landesplanungsbehörde in ihrer Stellungnahme mitgeteilt hatte, dass aufgrund der Angaben

im Einzelhandelskonzept durch das Vorhaben schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte“ zu vermuten seien und es zumindest eines erläuternden Verträglichkeitsgutachtens bedürfe, wurde dieses seitens der Bauaufsichtsbehörde angefordert.

Nach mehrmaliger Aufforderung und Fristverlängerung legte die Grundstückseigentümerin dann ein entsprechendes Gutachten vor und bat darum, als Eigentümerin in die Bauvoranfrage aufgenommen zu werden. Auf Nachfrage der Beklagten erklärte die Klägerin im Anschluss, sie sei weiterhin Verfahrensbeteiligte.

Die Ortsgemeinde hatte bereits im Frühjahr 2019 die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen, der ausschließlich das Vorhaben Grundstück mit einer Gesamtgröße von knapp 6.000 m² umfasst. Hierfür wurde auch eine Veränderungssperre erlassen. Das Verfahren war langwierig und zum Zeitpunkt der Klage noch nicht abgeschlossen. Die Veränderungssperre war zwischenzeitlich ausgelaufen. Das Vorhaben Grundstück lag damit im unbeplanten Innenbereich und wurde im Zuge der weiteren Auseinandersetzung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt.

Die Klägerin trug vor, dass sich in der maßgeblichen näheren Umgebung zwar überwiegend Wohngebäude befinden, in unmittelbarer Nachbarschaft aber auch ein großflächiger Lebensmitteldiscountmarkt und auf dem Grundstück selbst ein Autohaus mit Werkstatt vorhanden ist und das Gebiet mithin als Gemengelage zu beurteilen sei, in die sich das Einzelhandelsvorhaben einfüge. Zudem seien von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten, was sich aus der vorgelegten Auswirkungsanalyse ergebe.

Die Klägerin beantragte daher die beklagte Untere Bauaufsichtsbehörde bei der Kreisverwaltung zu verpflichten, ihre Bauvoranfrage für die Errichtung des Lebensmittelmarktes auf dem Vorhaben Grundstück positiv zu bescheiden.

Die beklagte Kreisverwaltung beantragte die Klage abzuweisen und hat zur Begründung ausgeführt, das Vorhaben sei bauplanungsrechtlich unzulässig. Die beigelegte Orts-

gemeinde habe zur Sicherung ihres Einzelhandelskonzeptes bereits die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Die Ortsgemeinde beabsichtige eine für die gemeindliche Entwicklung positive und für den Grundstückseigentümer vorteilhafte Nutzung zu ermöglichen und habe in einem Planentwurf eine Gebietsabgrenzung und die vorgesehenen Festsetzungen definiert.

Unabhängig von den Wirkungen einer zur Sicherung der gemeindlichen Planungsabsichten erlassenen Veränderungssperre könne das Vorhaben auch nach § 34 Abs. 1 BauGB nicht zugelassen werden, da es sich nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die durch kleinteilige Wohnbebauung geprägte nähere Umgebung einfüge. Der nördlich gelegene Lebensmittelmarkt befinde sich in einem durch Bebauungsplan ausgewiesenen Sondergebiet und falle mithin aus der Betrachtung heraus.

Überdies seien durch das Vorhaben auch schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten. Die vorgelegte Auswirkungsanalyse könne die Verträglichkeitsbedenken im Hinblick auf die angestrebte Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs in der Ortsmitte als klaren Handelsschwerpunkt nicht ausräumen. Insbesondere bestünden hinsichtlich der in der Auswirkungsanalyse dargestellten Werte Plausibilitätszweifel - auch wegen fehlender Belege.

Zum Bebauungsplanverfahren und der zu dessen Sicherung erlassenen Veränderungssperre, die mehrfach verlängert und erneut beschlossen wurde, werden an dieser Stelle keine weiteren Ausführungen gemacht, da es sich um ein langwieriges Verfahren mit gerichtlicher Auseinandersetzung¹⁶ handelte, das jedoch zur Erhellung der Frage was bei der Abgrenzung der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB zu berücksichtigen ist, nicht beiträgt.

Die Klägerin beantragte beim VG Trier, die beklagte Kreisverwaltung zu verpflichten, die Bauvoranfrage positiv zu bescheiden. Diese hielt daran fest, dass das Vorhaben, auch wenn die Veränderungssperre zwischenzeitlich unwirksam sei, allein auf Grundlage des § 34 BauGB nicht zugelassen werden könne, da der nördlich gelegene Lebensmitteldis-

countmarkt bei der Abgrenzung der näheren Umgebung außer Acht gelassen werden müsse, weil er nur auf der Grundlage eines eigens hierfür erstellten Bebauungsplans mit Sondergebietsausweisung für großflächigen Einzelhandel zugelassen werden konnte (zum Verfahrenshergang vgl. im Einzelnen das Urteil des VG Trier - 5 K 2921/23.TR).

Das Verwaltungsgericht Trier hat dann schließlich nach mündlicher Verhandlung dem Begehren der Klägerin stattgegeben und die beklagte Kreisverwaltung auf Erteilung eines positiven Bauvorbescheids verpflichtet. Wesentlicher Grund hierfür war, dass der vorhandene Lebensmitteldiscountmarkt bei der Abgrenzung der „näheren Umgebung“ des strittigen Vorhabens nicht ausgeklammert werden dürfe, da hierbei die *tatsächlichen* örtlichen Gegebenheiten zugrunde gelegt werden müssen und knüpfte damit an bereits früher ergangene Urteile an (siehe weiter oben).

Im Urteil heißt es in diesem Zusammenhang unter anderem: *„Das zu bebauende Grundstück liegt in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil [...]. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist 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 (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB).“*

Nach Auffassung des VG bedeutet das, dass alles an Bebauung in den Blick zu nehmen ist, was in der näheren Umgebung tatsächlich vorhanden ist. Eine Beschränkung auf das, was von der vorhandenen Bebauung städtebaulich wünschenswert oder auch nur vertretbar ist, darf daher nicht vorgenommen werden. Auch eine städtebaulich unerwünschte Bebauung darf bei der Bildung des Maßstabs *„nicht einfach von vornherein vernachlässigt werden“*.

Entscheidend für das letztlich gefällte Urteil war also die Frage, ob der nordöstlich des Vorhabengrundstücks bereits vorhandene großflächige Lebensmittel-Discountmarkt bei der Beurteilung der „näheren Umgebung“ einzubeziehen ist oder nicht. Die Bauaufsichtsbehörde hatte dies verneint und darauf hingewiesen, dass dieser Markt nur durch einen eigenen Bebauungsplan mit Festsetzung eines Sondergebietes entstanden sei, da er sich seinerzeit eben nicht in die nähere Umgebung eingefügt habe.

Das Gericht sah das anders und schreibt im Urteil sinngemäß, dass sich die nähere Umgebung vorliegend vom derzeit

¹⁶ vgl. hierzu im Einzelnen:

Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 28. September 2022 - 8 A 11419/21.OVG - im Berufungsverfahren gegen ein Urteil des VG Trier vom 25. August 2021 - 5 K 597/21.TR

Das Foto zeigt links angeschnitten das Verwaltungsgebäude des auf dem Vorhabengrundstück vorhandenen Autohauses. Rechts ist die in Hochlage am Plangebiet vorbeiführende Bundesstraße erkennbar, die in der Örtlichkeit eine deutliche Zäsur darstellt, so dass die dahinterliegenden Gebäude nicht mehr zur „näheren Umgebung“ hinzuzurechnen sind.

Auch wenn der vorhandene Lebensmitteldiscount-Markt durch die umgebende Begrünung kaum zu erkennen ist, zählt er dennoch zu den die Umgebung prägenden Gebäuden.

Quelle:

Google Street-View



gewerblich genutzten Vorhabengrundstück aus gesehen auf die westlich, nördlich, und südlich gelegene Wohnbebauung, aber auch das nordwestlich gelegene und mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb bebaute Grundstück erstreckt. Dem stehe nicht entgegen, dass dieser Markt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt! Dieser Umstand hat weder Einfluss auf den tatsächlich vorhandenen Bauzusammenhang noch ist er geeignet, dem Gewerbe das maßgeblich von ihm ausgehende Gepräge zu nehmen.

„Städtebauliche Vorstellungen der Gemeinde sind – wie bereits ausgeführt – auch wenn sie z.B. in einem städtebaulichen Rahmenplan oder Entwurf eines Bebauungsplans ihren Niederschlag gefunden haben, unmaßgeblich, weil allein auf das tatsächlich Vorhandene abzustellen ist (BVerwG, Beschluss vom 22. Oktober 2022 – 4 B 18.20 –, juris; Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Kommentar, Stand August 2023, § 34 Rn.36). Die wechselseitige Prägung ergibt sich gerade aus der räumlichen Nähe und den Sichtbeziehungen aufgrund der gegebenen topographischen und nicht den rechtlichen Verhältnissen.“

Der Markt ist nach den Ausführungen des Gerichts auch nicht ausnahmsweise als sogenannter „Fremdkörper“ ohne Einfluss auf die nähere Umgebung zu werten, was im Einzelfall dazu führen kann, dass bauliche Anlagen außer Betracht bleiben, die von ihrem quantitativen Erscheinungsbild oder nach ihrer Qualität völlig aus dem Rahmen der sonst in der näheren Umgebung anzutreffenden Bebauung herausfallen.¹⁷

Nach Maßgabe der zitierten rechtlichen Grundsätze handelt es sich beim vorhandenen Discount-Markt nicht um eine bauliche Anlage, die man „nur am Rande wahrnimmt“. Er steht auch nicht in dem geforderten deutlichen Gegensatz oder auffälligen Kontrast zur im Übrigen vorhandenen, bereits durch den Autohandel stark geprägten Bebauung.

¹⁷ Zitat aus dem Urteil:

„Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts vom 16 Juni 2009 – 4 B 50.08 ist dies dann der Fall, wenn bauliche Anlagen von ihrem Erscheinungsbild (Ausdehnung, Höhe, Zahl usw.) nicht die Kraft haben, die Eigenart der näheren Umgebung zu beeinflussen, die der Betrachter also nicht oder nur am Rande wahrnimmt. Ein Herausfallen aus dem Rahmen wird auch angenommen, wenn eine singuläre Anlage in einem auffälligen Kontrast zur übrigen Bebauung steht. Dies ist der Fall, wenn die Anlagen nach ihrer – auch äußerlich erkennbaren – Zweckbestimmung in der näheren Umgebung einzigartig sind. Sie erlangen die Stellung eines Unikats umso eher, je einheitlicher die nähere Umgebung im Übrigen baulich genutzt ist. Trotz ihrer deutlich in Erscheinung tretenden Größe und ihres nicht zu übersehenden Gewichts in der näheren Umgebung bestimmen sie nicht deren Eigenart, weil sie wegen ihrer mehr oder weniger ausgeprägt vom üblichen Charakter der Umgebung abweichenden Struktur gleichsam isoliert dastehen. Das Ausklammern solcher „Fremdkörper“ aus der Bestimmung der Eigenart der Umgebung ist nach dieser Rechtsprechung vorzunehmen, wenn sie wegen ihrer Andersartigkeit und Einzigartigkeit den Charakter ihrer Umgebung letztlich nicht beeinflussen können. Dies geschieht unter Würdigung des tatsächlich Vorhandenen. Nicht ausgeschlossen wird nach dieser Rechtsprechung die prägende Wirkung auch einzelner Gewerbebetriebe in einem im Übrigen einheitlich strukturierten Wohngebiet, auch wenn sie trotz ihres stark abweichenden Charakters nach Ausdehnung, Zahl und anderen Qualitätsmerkmalen ein Gewicht haben, so dass sie die sonst einheitlich strukturierte Umgebung ihrerseits tonangebend prägen (Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Kommentar, Stand August 2023, § 34 Rn. 37).“

Im Urteil heißt es dazu: „Selbst wenn dem [...]Markt ein stark abweichender Charakter in diesem Sinne zuerkannt würde, käme ihm jedenfalls nach den vorgenannten Rechtsgrundsätzen innerhalb der vorgegebenen inhomogenen Bebauung eine tonangebende Wirkung zu, die die Eigenart der Umgebung mitbestimmt. Eine Fremdkörpereigenschaft kann dem [...]Markt daher unter sämtlichen Gesichtspunkten nicht zuerkannt werden.“

Unter Einbeziehung des Discountmarktes fügt sich das streitgegenständliche Vorhaben daher in die nähere Umgebung ein.

FAZIT

Die Rechtsprechung ist mittlerweile, was die Abgrenzung der näheren Umgebung und die Frage angeht, was hierbei zu berücksichtigen ist, gefestigt. Demnach wird die Eigenart der näheren Umgebung durch das bestimmt, was auf dem Baugrundstück selbst und in der maßgeblichen Umgebung tatsächlich vorhanden ist und nicht durch etwaige planerische oder sonstige Zielvorstellungen.

Die Abgrenzung der näheren Umgebung hat zwar stets auf den Einzelfall bezogen stattzufinden und unterliegt keinem starren Schema, allerdings können Vorhaben, für die ein eigener Bebauungsplan mit von der sonstigen Umgebung abweichenden Festsetzungen erlassen wurde, bei der Beurteilung nicht einfach außen vorgelassen werden.

Bei der Bestimmung, was sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und was nicht, ist in erster Linie auf solche Maßfaktoren abzustellen, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten. Die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung sind dabei in Beziehung zueinander zu setzen. Als Bezugsgröße sind insbesondere Kriterien wie die Grundfläche, Geschossfläche, Geschosszahl und Höhe der Gebäude sowie bei offener Bebauung zusätzlich auch ihr Verhältnis zur umgebenden Freifläche geeignet. Die Berücksichtigung anderer Maßfaktoren der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist im Einzelfall möglich, aber nicht von vornherein zwingend.

IMPRESSUM

ISU-aktuell ist eine Veröffentlichung der Ingenieurgesellschaft für Städtebau und Umweltplanung mbH. Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigungen, auch auszugsweise, Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen zu kommerziellen Zwecken nur mit schriftlicher Genehmigung der ISU GmbH.

Herausgeber: ISU – Ingenieurgesellschaft für Städtebau und Umweltplanung mbH · Hermine-Albers-Straße 3 · 54634 Bitburg · Amtsgericht Wittlich HRB 41017 · Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 149936100

Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. Karsten Hartmuth – Dipl.-Ing. Klaus Zimmermann

Telefon +49 6561 944901 – Fax +49 6561 944902

E-Mail: info@i-s-u.de – Web: www.i-s-u.de

Inhalt und Redaktion: Dipl.-Ing. Klaus Zimmermann

DTP-Realisation: BohnFoto&Design, 54636 Trimport

Copyright: Inhalte, Konzept, Layout und Fotos unterliegen dem Urheberrecht.

Fotos: Büro ISU; Quellenangaben am jeweiligen Bild