
Datum: 30.11.2010
Gericht: Oberverwaltungsgericht NRW
Spruchkörper: 7. Senat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 7 A 853/09
ECLI: ECLI:DE:OVGNRW:2010:1130.7A853.09.00

Tenor:

Das angefochtene Urteil wird geändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens in beiden Instanzen.

Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

Der Kläger begehrt die Erteilung eines planungsrechtlichen Vorbescheids für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten. 1 2

Er ist Eigentümer des Grundstücks Gemarkung C. , Flur 4, Flurstücke 145, 146 und 365 (P.-----straße 129) in E. . Das Grundstück ist mit einem zweigeschossigen Haus mit einer Satteldachkonstruktion bebaut, für das eine Abrissgenehmigung erteilt wurde. Das 3

Gebäude setzt sich aus einem Vorderhaus an der P.-----straße und einem senkrecht hierzu angeordneten rückwärtigen Gebäudeteil zusammen. Unter Einschluss dieses hinteren Baukörpers beträgt die Tiefe des Gebäudes etwa 22 m. Das Grundstück des Klägers liegt im Bereich einer Abgrenzungssatzung, die das Grundstück ebenso wie die umliegende Bebauung an der P.-----straße dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuordnet. Ein Bebauungsplan existiert für diesen Bereich nicht.

Die P.-----straße zweigt in nordöstlicher Richtung von der I. Straße ab. Sie ist, ausgehend von dem Haus P.-----straße 139 auf der nördlichen Seite und dem Haus P.-----straße 124 auf der südlichen Seite der Einmündung, bis zu den Häusern P.-----straße 113 und 98 beidseitig durchgängig bebaut. Östlich hinter Haus Nr. 113 folgen auf der nördlichen Straßenseite eine über 50 m breite Freifläche und sodann weitere zusammenhängende Bebauung. Auf der südlichen Straßenseite endet die dicht aufeinanderfolgende Bebauung im Osten mit dem Haus P.-----straße 94, an das sich ein Reitplatz und eine Hofstelle anschließen. Die P.-----straße steigt von der Einmündung in die I1. Straße aus in nordöstlicher Richtung von 199,3 m ü. NN auf 206,7 m ü. NN in Höhe der Häuser P.-----straße 115 und 100 an und fällt dahinter ab.

4

Die beidseitige Bebauung in dem genannten Bereich der P.-----straße besteht nahezu durchgängig aus Wohnhäusern, die überwiegend relativ straßennah – mit Entfernungen von bis zu ca. 18 m – errichtet sind. Deutlicher von der P.-----straße zurückgesetzt sind die Häuser P.-----straße 135 und 137 mit Entfernungen zum Straßenrand von ca. 27 m. Diese beiden Häuser sind mit Firsthöhen von knapp 13 m (Haus Nr. 137) und – nach den Angaben des vom Kläger beauftragten Vermessungsingenieurs – 12,88 m (Haus Nr. 135) die höchsten Baulichkeiten des bezeichneten Bereichs. Bei dem Gebäude P.-----straße 135 handelt es sich um ein ehemaliges Schulgebäude.

5

Sämtliche Wohnhäuser entlang der P.-----straße sind mit Satteldächern versehen und weisen straßenseitig – von Dachgeschossen abgesehen – ein bis zwei Geschosse auf. Die eingeschossigen Wohnhäuser verfügen teilweise über Dachgauben. Von den zweigeschossigen Wohngebäuden ist allein das neben dem Grundstück des Klägers befindliche Mehrfamilienhaus P.-----straße 131 mit Dachgauben ausgestattet. Dieses Haus erreicht gemessen am ansteigenden Straßenniveau eine Traufhöhe von 5,53 m bis 6,09 m und eine Firsthöhe von 12,01 m bis 12,57 m. Die beigezogenen Genehmigungsvorgänge weisen je zwei Wohneinheiten im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss aus. Das Geländeniveau des Grundstücks P.-----straße 131 fällt ebenso wie dasjenige des Grundstücks des Klägers zur nördlichen Gartenseite hin ab. Auf der Gartenseite schließt an das Haus P.-----straße 131 eine Garage an, deren Oberfläche als Terrasse genutzt wird. Nach den Angaben des Klägers sollen sich im östlichen Bereich dieses Gebäudeteils Wohnräume mit Fenstern zur Ostseite befinden. Die Grundfläche des Hauses auf dem Grundstück P.-----straße 131 beträgt nach den Genehmigungsunterlagen 268,34 qm, die Tiefe der baulichen Anlagen unter Einbeziehung der Garage/Terrasse rund 25 m, ohne diese knapp 14 bis 17 m. Die übrigen Baukörper in dem oben bezeichneten Bereich der P.-----straße belegen ausweislich des vorliegenden Karten- und Luftbildmaterials geringere Grundflächen.

6

Unter dem 12. Dezember 2006 beantragte der Kläger die Erteilung eines Vorbescheids für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit neun Wohneinheiten, zwei Garagen, zwei Tiefgarageneinstellplätzen und sechs straßenseitigen Stellplätzen auf seinem Grundstück P.-----straße 129. Ausweislich der eingereichten Bauvorlagen ist die Errichtung eines Gebäudes mit einem Untergeschoss, einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem

7

darüber liegenden, mit einer einheitlich gegliederten Fensterfront versehenen Baukörper geplant. Dieser Baukörper ist gegenüber dem besagten Obergeschoss zurückversetzt und schließt mit einem leicht gewölbten Tonnendach ab; in ihm sind zwei Dachgeschossebenen geplant. Der aus dem Erd- und dem Obergeschoss bestehende Gebäudeteil mit einer Klinkerfassade weist gemessen am unteren Bezugspunkt der straßenseitigen Geländeoberfläche eine Höhe von 6,06 m auf. Der genannte obere Gebäudeteil misst von hier bis zur Traufe des Tonnendachs 3,96 m und bis zu dessen First 5,36 m. Ihm vorgelagert sind zwei die Gestaltung der Fensterfront fortsetzende Balkone, die nach der inzwischen modifizierten Planung des Klägers den unteren Gebäudeteil auf einer Höhe von 80 cm und einer Breite von insgesamt knapp 9,5 m verdecken. Die Garagen sind als Grenzgaragen an den Seiten des Mehrfamilienhauses vorgesehen. Das Gelände soll im Bereich der Garagenzufahrten und im rückwärtigen Bereich des geplanten Gebäudes abgegraben werden. Gartenseitig wird das Untergeschoss in vollem Umfang wahrnehmbar sein. Der obere Baukörper ist dort entsprechend der Straßenfront ausgeführt. Die Gesamtfläche des Untergeschosses beträgt 409,63 qm. Soweit sich die Oberkante seiner Decke mehr als 1,6 m über der Geländeoberfläche befindet, beträgt die hierauf entfallende Fläche nach den Bauvorlagen 271,22 qm. Das geplante Mehrfamilienhaus nimmt die Grundstücksfläche in einer Tiefe von ca. 26 m in Anspruch.

Mit Bescheid vom 5. Juli 2007 stellte der Beklagte fest, das Vorhaben des Klägers sei planungsrechtlich unzulässig. Es füge sich nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht im Sinne von § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein. Diese sei durch eine ein- und zweigeschossige Straßenrandbebauung mit einer im Wesentlichen einheitlichen, gemäßigten Bautiefe geprägt. Demgegenüber sei das Vorhaben des Klägers zur P.-----straße hin vier- und zur Gartenseite hin fünfgeschossig. Das dritte und vierte Geschoss des geplanten Hauses sei jeweils sowohl nach den gesetzlichen Vorgaben als auch nach dem sich aus den Ansichten in den Bauvorlagen ergebenden Erscheinungsbild als Vollgeschoss zu werten. Hinsichtlich der vertikalen Höhenentwicklung und der Überbauung des Grundstücks entspreche das Vorhaben nicht der vorhandenen Umgebungsbebauung. Das Untergeschoss gehe in der Bautiefe weit über den hierdurch gezogenen Rahmen hinaus. Durch die Zulassung des Vorhabens würde ein Vorbild für die Umgebung entstehen, das bewältigungsbedürftige bodenrechtliche Spannungen hervorrufen würde. 8

Am 7. August 2007 hat der Kläger Klage erhoben. 9

Mit Schriftsatz vom 21. August 2008 hat der Kläger modifizierte Ansichtszeichnungen eingereicht, aus denen sich u.a. die bereits erwähnte Höhenveränderung der Balkone ergibt. Der Kläger hat hierzu ausgeführt, das Gebäude bleibe in seinen äußeren Abmessungen unverändert. Es seien lediglich die Geschosshöhen des Erdgeschosses sowie des 1. und 2. Obergeschosses zugunsten des obersten Geschosses unterhalb des Tonnendachs um jeweils ca. 10 cm reduziert worden, so dass auch am seitlichen Ende des Tonnendachs eine Stehhöhe von 1,80 m gewährleistet sei. Die zwischen dem 2. und dem 3. Obergeschoss liegende Geschossdecke werde von außen nicht bzw. kaum wahrnehmbar sein, da die Fenster verspiegeltes Glas erhalten sollten. 10

Der Kläger hat beantragt, 11

den Beklagten unter Aufhebung seines Bescheides vom 5. Juli 2007 zu verpflichten, 12m auf seinen Antrag vom 19. Dezember 2006, modifiziert durch die Ansichtszeichnung vom 12. August 2008, einen positiven planungsrechtlichen Vorbescheid für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück E. , P.-----straße 129 (Gemarkung C. , Flur 4, Flurstücke 145, 146, 365) zu erteilen.

Der Beklagte hat beantragt,	13
die Klage abzuweisen.	14
Er hat die Gründe des ablehnenden Bescheids im Wesentlichen wiederholt und vertieft.	15
Mit dem angefochtenen Urteil hat das Verwaltungsgericht der Klage stattgegeben. Zur Begründung hat es insbesondere ausgeführt: Das Vorhaben füge sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Diese sei unter Einbeziehung der straßenseitig erkennbar zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschosse von einer maximal dreigeschossigen Bebauung geprägt. Dies gelte insbesondere für das an das Grundstück des Klägers grenzende Grundstück P.-----straße 131, dessen mit Gauben versehenes Dachgeschoss dem Betrachter den Eindruck eines einheitlichen Dachgeschosses vermitteln. Das strittige Vorhaben entspreche straßenseitig der so vorgeprägten Bebauung, da es nach seinem äußeren Erscheinungsbild ebenfalls dreigeschossig wirke. Der obere zurückgesetzte Gebäudeteil erscheine mangels wahrnehmbarer Untergliederung wie ein großes einheitliches Geschoss, dessen Höhe im Übrigen dem Rahmen der Umgebungsbebauung entspreche. Gartenseitig erscheine das Vorhaben aufgrund des aus der Geländeoberfläche herausragenden Untergeschosses viergeschossig. Dies entspreche der gartenseitig in Erscheinung tretenden Geschosshöhe des Hauses P.-----straße 131. Das Vorhaben füge sich entgegen der Ansicht des Beklagten auch hinsichtlich der Größe der Grundfläche der baulichen Anlage und ihrer räumlichen Lage in die nähere Umgebung ein. Insoweit sei wiederum auf die prägende Bebauung des Nachbargrundstücks P.-----straße 131 abzustellen, die eine Bebauungstiefe von ca. 30 m aufweise. Dem Gebäude komme in seiner vollen Tiefe Vorbildwirkung für eine Wohnnutzung zu, da es im gartenseitigen Bereich als Terrasse auf der aus der Geländeoberfläche ragenden Tiefgarage genutzt werde. Darüber hinaus bewege sich das Vorhaben des Klägers auch in dem durch die hinteren Baugrenzen der Häuser P.-----straße 108-112 a und 122 mit jeweils ca. 32 m Tiefe gezogenen Rahmen. Ob die straßenferne Bebauung der Grundstücke P.-----straße 135 und 137 insoweit noch mit in die Betrachtung einzubeziehen sei oder ob es sich um nicht prägende Ausnahmen handle, könne bei dieser Sachlage dahinstehen.	16
Der Senat hat die Berufung des Beklagten mit Beschluss vom 7. Juni 2010 zugelassen. Der Beklagte hat die Berufung am 11. Juni 2010 begründet und einen Berufungsantrag gestellt.	17
Er macht geltend: Das Verwaltungsgericht habe seine Annahme einer Umgebungsprägung durch eine maximal dreigeschossige Bebauung allein auf eine Betrachtung des Gebäudes auf dem Grundstück P.-----straße 131 gestützt. Weitere Vorbilder für das strittige Vorhaben seien nicht aufgeführt und in der näheren Umgebung auch nicht aufzufinden. Das Haus P.-----straße 131 sei als Solitär bei der Bestimmung der Eigenart der näheren Umgebung von vornherein auszuklammern, weil es die jeweils größten in der Umgebung vorhandenen Bezugsgrößen der Ausdehnung, der Höhe und der Zahl der Geschosse miteinander kombiniere. Selbst unter Berücksichtigung dieser Nachbarbebauung füge sich das Vorhaben nicht ein, da es sowohl hinsichtlich der bebauten Fläche als auch hinsichtlich der Geschosshöhe über den gegebenenfalls hierdurch gezogenen Rahmen hinausgehe. Das Haus P.-----straße 131 stelle sich als zweigeschossiges Gebäude mit Dachgauben dar. Demgegenüber sei das Vorhaben des Klägers straßenseitig als viergeschossig zu werten. In der als Bauvorlage eingereichten Straßenansicht seien die notwendigen Tür- und Fensteröffnungen nicht der Realität entsprechend dargestellt. Im Falle einer realistischen Darstellung wären im oberen zurückgesetzten Baukörper zwei Geschosse äußerlich ablesbar. Auch spätere genehmigungsfreie Änderungen der Fassade wie etwa der Austausch feststehender bodentiefer Fenster durch zu öffnende bodentiefe Fenster hätten zur Folge,	18

dass eine Viergeschossigkeit äußerlich erkennbar würde. Mit den geplanten Abgrabungen beabsichtige der Kläger eine Geländeänderung, wie sie auf den Nachbargrundstücken nicht anzutreffen sei. Hierdurch trete gartenseitig eine Fünfgeschossigkeit hervor, die in der Umgebung ebenfalls nicht vorgeprägt sei. Bodenrechtliche Spannungen würden durch das Vorhaben hervorgerufen, weil seine Zulassung weitere Anträge auf Zulassung entsprechend dimensionierter Gebäude auf benachbarten Grundstücken nach sich ziehen würde. Eine ungeordnete Entwicklung der eher ländlich und durch eine kleinteiligere Bebauung geprägten P.-----straße wäre dann nicht mehr zu verhindern.

Der Beklagte beantragt,

19

das angefochtene Urteil zu ändern und die Klage abzuweisen.

20

Der Kläger beantragt,

21

die Berufung zurückzuweisen.

22

Er verteidigt das angefochtene Urteil und trägt vertiefend und ergänzend vor: Unabhängig davon, wo genau die Grenze der näheren Umgebung zu ziehen sei, füge sich das Vorhaben schon deswegen ein, weil es den durch das Nachbarhaus P.-----straße 131 gebildeten Rahmen für das Maß der baulichen Nutzung nicht überschreite. Dieses Haus sei nicht als Fremdkörper zu werten, weil es innerhalb der näheren Umgebung weder das höchste Gebäude noch dasjenige mit der größten Bautiefe sei. Insbesondere seien die Häuser P.-----straße 135 und 137 ähnlich hoch bzw. höher als das Haus P.-----straße 131 und das streitige Vorhaben; jene Häuser prägten die Umgebung ebenso wie die vom Beklagten angeführten Gebäude. Die Wertung des Verwaltungsgerichts, sowohl das Haus P.-----straße 131 als auch das strittige Vorhaben wirkten straßenseitig wie dreigeschossige und gartenseitig wie viergeschossige Gebäude, sei zutreffend und entspreche der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, die auf "die das Dachgeschoss mit umfassende Geschoszahl" abstelle. Bei genauerer Betrachtung sei bei beiden Gebäuden erkennbar, dass oberhalb der Traufe (P.-----straße 131) bzw. der Attika des Obergeschosses (Vorhaben) zwei nutzbare Ebenen bestünden. Die Vergleichbarkeit werde durch notwendige Öffnungen in der Glasfassade des oberen Baukörpers des Vorhabens nicht in Frage gestellt. Diese werde horizontal und vertikal in Felder eingeteilt und solle optisch einheitlich erscheinen. Zur Begehung der Dachgeschossbalkone würden in den Mäßen dieser Felder Hebe-Schiebeanlagen eingebaut. In der oberen Dachgeschossebene seien allein Lüftungszwecken dienende Dreh-Kipp-Fenster vorgesehen, die keine Absturzsicherungen erforderten. Eventuelle spätere genehmigungsfreie bauliche Änderungen seien nicht Gegenstand des Vorhabens und seiner rechtlichen Beurteilung. Auch hinsichtlich der überbauten Fläche halte sich das strittige Vorhaben innerhalb des durch das Gebäude auf dem Nachbargrundstück P.-----straße 131 gezogenen Rahmens. Der gartenseitig hervortretende Bauteil des Vorhabens sei nur eingeschossig. Er sei vergleichbar mit dem hinteren Anbau des Nachbargrundstücks, der entgegen der Darstellung des Beklagten nicht nur als Garage, sondern auch als Terrasse genutzt werde und Wohnräume aufweise. Irreführend sei auch die Darstellung des Beklagten zu den geplanten Abgrabungen. Sichtbare Abgrabungen werde es beim streitgegenständlichen Vorhaben nur im Einfahrtsbereich vor den beiderseitigen Garagen sowie im Anschluss an diese geben. Am Ende der Garage auf Höhe des ersten Fensters des Untergeschosses betrage die Abgrabungstiefe nur noch 1,50 m. Die Abgrabungen erfolgten auch nicht auf voller Breite zwischen dem Haus und der Nachbargrenze, sondern durch Abböschung von der Grenze zum Haus. Dass es sich bei der zum Untergeschoss des Hauses P.-----straße 131 führenden Einfahrt auf dessen westlicher Seite ebenfalls um eine umfangreiche Abgrabung über die volle Tiefe des Baukörpers

23

handele, gehe aus der Darstellung des Beklagten nicht hervor. Das geplante Gebäude füge sich unter Berücksichtigung des ansteigenden Straßenverlaufs auch nach seiner Höhe in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Insbesondere halte es sich aus südlicher Ansicht innerhalb der projizierten Umrisslinien des Hauses P.-----straße 131. Im Übrigen sei die strittige Planung das Ergebnis mehrerer Gespräche mit dem seinerzeitigen Leiter des Bauamtes des Beklagten gewesen, der erklärt habe, er unterstütze das Vorhaben in seiner jetzigen Gestalt.

Der Berichterstatter hat die Örtlichkeit am 22. September 2010 in Augenschein genommen. 24
Wegen des Ergebnisses der Ortsbesichtigung wird auf die Niederschrift verwiesen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der 25
Gerichtsakte, der beigezogenen Verwaltungsvorgänge, der vom Kläger vorgelegten
Unterlagen und der Gerichtsakte zu dem Verfahren 10 K 3753/05 VG Gelsenkirchen Bezug
genommen.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e : 26

Die zulässige Berufung des Beklagten hat Erfolg. Die Klage ist zulässig, aber unbegründet. 27

Der ablehnende Bescheid des Beklagten vom 5. Juli 2007 ist rechtmäßig und verletzt den 28
Kläger nicht in seinen Rechten, § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO. Der Kläger hat gemäß §§ 71
Abs. 2, 75 Abs. 1 Satz 1 BauGB keinen Anspruch auf Erteilung des begehrten Vorbescheids.
Dem Vorhaben steht die planungsrechtliche Vorschrift des § 34 Abs. 1 BauGB entgegen.

Dass das Grundstück des Klägers sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils 29
befindet, unterliegt keinem Zweifel und ist zwischen den Beteiligten auch nicht streitig. Es
bildet einen Bestandteil der aufeinanderfolgenden Bebauung auf beiden Seiten entlang der
P.-----straße , die den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt,
nach der Anzahl der vorhandenen Bauten ein hinreichendes Gewicht aufweist und Ausdruck
einer organischen Siedlungsstruktur ist. Ein Bebauungsplan existiert für diesen Bereich nicht.

Das Vorhaben des Klägers fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die 30
Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die maßgebliche nähere Umgebung wird dadurch ermittelt, dass in zwei Richtungen, nämlich 31
in der Richtung vom Vorhaben auf die Umgebung sowie in Richtung von der Umgebung auf
das Vorhaben, geprüft wird, wie weit die jeweiligen Auswirkungen reichen. Die Umgebung ist
also einmal insoweit zu berücksichtigen, als sich die Ausführung des Vorhabens auf sie
auswirken kann, und zweitens insoweit, als die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen
Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst.

Vgl. BVerwG, Urteile vom 26. Mai 1978 32

- 4 C 9.77 -, BRS 33 Nr. 36, und vom 3. April 1981 - 4 C 61.78 -, BRS 38 Nr. 69, Beschluss 33
vom 4. Februar 1986 - 4 B 7-9.86 -, BRS 46

Nr. 64. 34

Dabei ist die nähere Umgebung für jedes der in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgeführten 35
Bezugsmerkmale gesondert zu ermitteln, weil diese jeweils eine Prägung mit ganz
unterschiedlicher Reichweite und Gewichtung entfalten können.

36

Hiervon ausgehend umfasst die nähere Umgebung hinsichtlich des Merkmals des Maßes der baulichen Nutzung die beidseitige Bebauung der P.-----straße in dem Bereich von der Einmündung in die I. Straße im Westen bis zu den Häusern P.-----straße 115 und 100 im Osten. Insoweit findet nach dem Eindruck, den der Berichterstatter bei der Ortsbesichtigung gewonnen und dem Senat vermittelt hat und der auch im vorhandenen Kartenmaterial zum Ausdruck kommt, die wechselseitige Prägung zwischen Umgebung und Vorhabengrundstück statt. Für die Grenzziehung in östlicher Richtung ist hierbei maßgeblich, dass die P.-----straße hinter den Häusern P.-----straße 115 und 100 stark abfällt und infolge dessen der optische Kontakt der dahinter folgenden Bebauung zum Baugrundstück abreißt. Die zwischen den Häusern P.-----straße 115 und 100 einerseits und den Häusern 113 und 98 andererseits befindliche Kuppe bewirkt, dass die jenseits der Anhöhe gegebene Bebauung aufgrund der Entfernung von deutlich mehr als 150 m und wegen des Fehlens jeglichen optischen Bezuges hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung keine prägende Wirkung für das Grundstück des Klägers mehr entfaltet.

Das Vorhaben des Klägers überschreitet hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung den Rahmen, der sich aus der prägenden Bebauung der so eingegrenzten näheren Umgebung ergibt. Maßgebend für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung ist die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung. Vorrangig ist auf diejenigen Maßkriterien abzustellen, in denen die prägende Wirkung besonders zum Ausdruck kommt. Es kommt daher nicht auf die Feinheiten der an landesrechtliche Begriffe (Vollgeschoss) und die Art der baulichen Nutzung (Aufenthaltsräume) anknüpfenden Berechnungsregeln der Baunutzungsverordnung für die Geschossfläche an. Maßgeblich sind vielmehr solche Bezugsgrößen, die für den Betrachter in der Örtlichkeit ablesbar sind und anhand derer sich die Gebäude in der Umgebung leicht zueinander in Beziehung setzen lassen. Ihre (absoluten) Größen nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe prägen das Bild der näheren Umgebung und bieten sich deshalb als Bezugsgrößen zur Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung i.S.d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB an. Entscheidend ist also, ob sich das Gebäude als solches, insbesondere nach seiner Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 23. März 1994 39

- 4 V 18.92 -, BVerwGE 95, 277 = BRS 56 Nr. 63, Beschlüsse vom 21. Juni 1996 - 4 B 84.96 -, BRS 58 Nr. 83, und vom 21. Juni 2007 - 4 B 8.07 -, BRS 71 Nr. 83.

Demnach ist auch hinsichtlich der Geschosszahl das von außen wahrnehmbare Erscheinungsbild der jeweiligen Gebäude maßgeblich. 41

Vgl. neben den oben zitierten Entscheidungen des BVerwG auch VGH Bad.-Württ., Urteil vom 14. Juli 2000 - 5 S 418/00 -, BRS 63 Nr. 104.

Ausgehend von diesen Grundsätzen überschreitet das vom Kläger geplante Gebäude jedenfalls hinsichtlich der Geschosszahl den Rahmen der Umgebungsbebauung. Die dabei anzustellende Betrachtung beschränkt sich nicht auf das Haus P.-----straße 131, sondern hat sämtliche weiteren Gebäude der oben abge-grenzten näheren Umgebung in den Blick zu nehmen. Die Umgebungsbebauung ist hiernach, das Haus P.-----straße 131 zunächst einmal ausgeklammert, durch eine maximal zweigeschossige Bebauung geprägt.

Dabei sind auch Dachgeschosse in die Beurteilung der Eigenart der näheren Umgebung einzubeziehen. Von Bedeutung ist dabei, inwieweit sich die jeweiligen Dachgeschosse nach der für die Beurteilung des Einfügens ausschlaggebenden Verkehrsauffassung aufgrund ihrer äußerlich ablesbaren Dimensionierung als mögliche Erweiterungsfläche für die in dem Gebäude ausgeübte (Wohn-) Nutzung anbieten.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 23. März 1994

45

- 4 C 18.92 -, a. a. O.

46

Die Häuser der hier maßgeblichen Umgebung verfügen sämtlich über ein Satteldach. Soweit sie mit Dachgauben versehen sind, handelt es sich – abgesehen von dem Haus P.-----straße 131 – ausschließlich um eingeschossige Gebäude im Sinne der Baunutzungsverordnung; die im Sinne der Baunutzungsverordnung zweigeschossigen Häuser haben demgegenüber keine Dachgauben. Aufgrund dieser baulichen Gestaltung sind all diese Gebäude auch nach ihrem - hier maßgeblichen - äußerlichen Erscheinungsbild höchstens zweigeschossig. Denn die mit keinerlei Gauben ausgestatteten Satteldächer bieten nach dem Eindruck, den der Berichterstatter in der Örtlichkeit gewonnen hat und der durch das vorliegende Lichtbildmaterial bestätigt wird, in keinem der betroffenen Fälle hinreichenden Raum für einen Ausbau zu einem vollen Wohngeschoss. Als Erweiterungsfläche für eine solche Nutzung stehen sie nach der Verkehrsauffassung nicht zur Verfügung.

47

Vor diesem Hintergrund markiert das Haus P.-----straße 131 hinsichtlich der Geschosshöhe das äußerste Maß der in der näheren Umgebung des Vorhabengrundstücks vorzufindenden baulichen Nutzung, weil es das einzige Gebäude ist, das – das Dachgeschoss nicht mitgerechnet – zweigeschossig ist und zugleich über Dachgauben verfügt. Dieses allenfalls noch im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB zulässige Maß wird mit dem Vorhaben des Klägers nicht gewahrt. Es kann daher dahinstehen, ob – wofür allerdings wenig spricht – das Gebäude P.-----straße 131 entsprechend der Auffassung des Beklagten als Fremdkörper von vornherein bei der Beurteilung des Einfügens außer Betracht zu lassen ist.

48

Aus frontaler Sicht auf das Haus P.-----straße 131 stellt sich das Gebäude trotz der beiden Dachgauben als zweigeschossig dar. Zwar ist an den Dachgauben äußerlich ablesbar, dass das Dachgeschoss für Wohnzwecke genutzt wird. Es wird aber nach dem Eindruck, den der Berichterstatter in der Örtlichkeit gewonnen und dem Senat vermittelt hat, von der Vorderfront des Gebäudes aus nicht als Vollgeschoss wahrgenommen. Dieser Eindruck beruht im Wesentlichen darauf, dass sich die Gauben dem Dach optisch unterordnen. Das Dach bleibt in seinen Konturen als grundlegender Bauteil des Gesamtbauwerks, gewissermaßen als die "Hauptsache", erkennbar und wird dem äußeren Erscheinungsbild nach durch die Gauben lediglich im Sinne einer "Ausnahme" durchbrochen. Denn die Gauben weisen im Verhältnis zur gesamten Dachfläche untergeordnete Ausmaße aus. Sie erstrecken sich zwar über ca. die halbe Breite der Dachfläche, sind dabei jedoch vom First, von der Traufe und von den seitlichen Dachrändern deutlich abgesetzt. Diese Dachgestaltung an der Vorderseite des Gebäudes bewirkt, dass die durchaus beachtlichen Ausmaße des Dachgeschosses aus frontaler Sicht nicht wahrnehmbar sind. Das äußerliche Erscheinungsbild ist aus dieser Perspektive dasjenige eines nur geringfügig veränderten Spitzdachs, das dementsprechend nur erheblich eingeschränkten Wohnraum bietet.

49

Letztlich kommt es hierauf aber nicht einmal entscheidungserheblich an. Selbst wenn das Haus P.-----straße 131 straßenseitig unter Einbeziehung des Dachgeschosses als dreigeschossig zu werten wäre, ginge das Vorhaben des Klägers hierüber hinaus, weil es

50

sich nach den zu den Bauvorlagen gehörenden Ansichten in der modifizierten Fassung vom 12. August 2008 aus frontaler Perspektive als viergeschossig darstellt. Denn nach dem äußeren Erscheinungsbild des oberen Baukörpers ist trotz der optisch einheitlichen Gestaltung der Glasfassade wahrnehmbar, dass er oberhalb des Erd- und ersten Obergeschosses zwei weitere Geschosse umfasst. Der obere Baukörper weist eine Breite von ca. 15,4 m auf. Gemessen an der Attika des 1. Obergeschosses beträgt seine Höhe am höchsten Punkt des Tonnendachs 5,36 m und selbst an den beiden Traufpunkten des nur leicht zu den Seiten abfallenden Tonnendachs immerhin noch fast 4 m. Schon diese von außen wahrnehmbaren Dimensionen deuten für den Betrachter auf eine Wohnnutzung auf zwei Ebenen hin. Hinzu kommt, dass die den oberen Baukörper von den darunter liegenden Geschossen unterscheidende Glasfassade durch die dem zweiten Obergeschoss zugeordneten Balkone optisch um 80 cm in Richtung der Geländeoberfläche verlängert wird. Denn die äußerliche Gestaltung der Balkone nimmt die Gliederung der Glasfassade über deren weit überwiegende Breite nahtlos auf und führt diese nach unten fort. Aufgrund dieser optischen Verlängerung des oberen Baukörpers erscheint er keineswegs niedriger als der untere Baukörper, der seinerseits durch die genannten Balkone teilweise verdeckt und dadurch in seiner optischen Wirkung zurückgesetzt wird. Für den Betrachter drängt sich angesichts dieses optischen Gleichgewichts geradezu auf, dass der obere Baukörper dann auch wie der untere in zwei Geschosse unterteilt ist. Darüber hinaus ist bei der Bewertung des voraussichtlichen Erscheinungsbildes des geplanten Gebäudes in Rechnung zu stellen, dass beide Geschosse des oberen Baukörpers über Fenster zur Belichtung und Belüftung, das untere dieser beiden Geschosse zudem über Durchgänge zur Begehung der beiden Balkone verfügen werden. Jedenfalls im Falle, dass diese Fenster bzw. Durchgänge geöffnet sind, würde die schon aus seinen Dimensionen ablesbare Zweigeschossigkeit des oberen Baukörpers noch deutlicher nach außen dokumentiert. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich dabei entsprechend dem Vortrag des Klägers um Hebe-Schiebeanlagen bzw. um Dreh-Kipp-Fenster in den Maßen der Felder handelt, in die die Glasfassade horizontal und vertikal unterteilt werden soll.

Die Geschosshöhe des Hauses P.-----straße 131 wird mit dem strittigen Vorhaben auch unter Zugrundelegung seitlicher Ansichten überschritten. Das Haus P.-----straße 131 wirkt aus diesem Blickwinkel – namentlich auf die westliche Giebelseite – dreigeschossig, weil das - unterhalb des Spitzbodens befindliche - Dachgeschoss mit seinen aus dieser Sicht erst erkennbaren beachtlichen Ausmaßen auch äußerlich die Dimensionen eines Vollgeschosses erreicht. Bei gleicher Perspektive vermittelt das strittige Vorhaben jedoch den Eindruck eines zumindest viergeschossigen Gebäudes. Dabei mag dahinstehen, ob der obere Baukörper, der aus seitlicher Ansicht aufgrund der Neigung des Tonnendachs wesentlich niedriger als aus der Frontansicht erscheint, hier noch ein zweigeschossiges Erscheinungsbild bietet. Denn zu dem Erdgeschoss und zumindest zwei Obergeschossen tritt aus westlicher und östlicher Ansicht des geplanten Gebäudes jedenfalls das in Folge der an beiden Gebäudeseiten geplanten, bis zu 2,4 m tiefen Abgrabungen aus dem Gelände herausragende Untergeschoss hinzu; dieses ist als weiteres Geschoss aufgrund der im hinteren Bereich des Gebäudes vorgesehenen Fenster äußerlich erkennbar.

51

Schließlich überschreitet das Vorhaben des Klägers die nach der Eigenart der näheren Umgebung maximal zulässige Geschosshöhe am deutlichsten auf seiner Rückseite. Aus der Gartenansicht erscheint das geplante Gebäude fünfgeschossig. Der obere verglaste Baukörper ist hier äußerlich als zweigeschossig wahrnehmbar. Das folgt im Wesentlichen aus den gleichen Gründen, aus denen der obere Baukörper auch zur P.-----straße hin als zweigeschossig wahrnehmbar ist. Denn das Erscheinungsbild des oberen Baukörpers aus der Rückansicht stimmt mit demjenigen aus der Frontansicht in den maßgeblichen Aspekten,

52

insbesondere den erheblichen, auf zwei Geschossebenen hinweisenden Dimensionen, überein. Darüber hinaus tritt das Untergeschoss gartenseitig als weiteres Vollgeschoss aus der Geländeoberfläche hervor. Diese Geschosszahl weist das Haus P.-----straße 131 aus der rückwärtigen Ansicht bei keiner denkbaren Betrachtung auf. Selbst wenn der Wertung des Verwaltungsgerichts zu folgen wäre, erschiene es insoweit allenfalls viergeschossig. Der Senat vermag sich dieser Wertung im Übrigen nicht anzuschließen. Das Dachgeschoss des Hauses P.-----straße 131 vermittelt auch aus der Gartenansicht nicht den Eindruck eines Vollgeschosses. Aus diesem Blickwinkel wird das Satteldach noch nicht einmal wie auf der Vorderseite durch Gauben oder andere Gestaltungselemente durchbrochen, die auf eine Gewinnung zusätzlichen Wohnraums hindeuten. Vielmehr sind dort lediglich zwei Balkone in das Dach eingefasst, die die Konturen des Daches nicht nach außen erweitern, sondern im Gegenteil von diesen zurückgesetzt sind. Darüber hinaus stellt der vom Beklagten als Garage genehmigte Baukörper im rückwärtigen Bereich des Grundstücks P.-----straße 131 – ähnlich wie im rückwärtigen Bereich des Grundstücks P.-----straße 125 bis 127b – kein "Untergeschoss" des dort befindlichen Hauses dar. Dabei kommt es nicht darauf an, ob in diesem Baukörper entgegen der für das Grundstück erteilten Baugenehmigung – wie vom Kläger vorgetragen – Wohnräume untergebracht sind. Denn in dem für die Beurteilung des Einfügens – wie ausgeführt – maßgeblichen äußeren Erscheinungsbild des besagten Baukörpers findet eine solche Wohnnutzung jedenfalls keinen Ausdruck. Von dem Mehrfamilienhaus ist dieser Baukörper nicht nur räumlich deutlich abgesetzt. Farbgebung und äußere Gestaltung entsprechen dem typischen Erscheinungsbild einer großen Garage mit Abstellräumen. Die in den Seitenwänden und der rückwärtigen Wand an der Ostseite des Baukörpers vorhandenen Öffnungen wirken auch nicht wie Wohnzwecken dienende Fenster. Ihre äußere Erscheinung, insbesondere ihre geringe Höhe über dem Geländeniveau, weist sie vielmehr als bloße Lüftungsöffnungen im Sinne von § 15 Abs. 2 der (inzwischen außer Kraft getretenen) Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (Garagenverordnung) des Landes Nordrhein-Westfalen vom 2. November 1990 aus; auf diese Vorschrift hatte der Beklagte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das Vorhaben auf dem Grundstück P.-----straße 131 hingewiesen.

Fügt sich das Vorhaben des Klägers schon im Hinblick auf die Geschosszahl nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein, ist es nicht entscheidungserheblich, ob Entsprechendes auch hinsichtlich der überbauten Grundfläche gilt. Es bedarf daher insbesondere keiner Klärung, ob bei der Bestimmung des insoweit durch die Umgebungsbebauung vorgegebenen Rahmens der gesamte Gebäudekomplex auf dem Grundstück P.-----straße 131 einschließlich des als Garage genehmigten Baukörpers im rückwärtigen Bereich dieses Grundstücks zu berücksichtigen ist, wie das Verwaltungsgericht aufgrund der Nutzung dieses Baukörpers als Terrasse angenommen hat. 53

Ebenso wenig kommt es darauf an, ob und ggf. wie viele der zur maßgeblichen Umgebungsbebauung rechnenden Häuser die Höhe des vom Kläger geplanten Gebäudes erreichen oder auch knapp überschreiten. Dahinstehen kann deshalb, ob die vom Kläger in diesem Zusammenhang angeführten Häuser P.-----straße 135 und 137 überhaupt als die Umgebung (mit-) prägend anzusehen sind oder - wie der Beklagte meint - als Fremdkörper aus der Betrachtung auszublenden sind. Die Überschreitung des durch die Umgebungsbebauung gebildeten Rahmens hinsichtlich einer maßgeblichen Bezugsgröße – hier der Geschosszahl – wird nicht etwa dadurch "kompensiert", dass sich das Vorhaben hinsichtlich anderer das zulässige Maß der baulichen Nutzung bestimmenden Parameter 54

– gerade noch – innerhalb dieses Rahmens hält. 55

56

Das strittige Vorhaben würde auch bodenrechtlich relevante Spannungen verursachen. Ihm käme eine Vorbildwirkung für die Realisierung hinsichtlich der Geschosszahl entsprechend dimensionierter und damit den bisherigen Rahmen des Nutzungsmaßes überschreitender Bebauung auf den anderen Grundstücken in der näheren Umgebung zu. Das brächte den städtebaulichen Zustand unabhängig davon, ob die Bebauungsstruktur entlang der P.-----straße – wie der Kläger meint – als inhomogen zu bewerten ist, negativ in Bewegung und würde ein potenzielles Planungsbedürfnis auslösen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. den §§ 708 Nr. 10, 709 Satz 2, 711 ZPO. 57

Die Revision ist nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 132 Abs. 2 VwGO nicht vorliegen. 58