

---

**Datum:** 30.09.2024  
**Gericht:** Oberverwaltungsgericht NRW  
**Spruchkörper:** 2. Senat  
**Entscheidungsart:** Beschluss  
**Aktenzeichen:** 2 A 1266/24  
**ECLI:** ECLI:DE:OVGNRW:2024:0930.2A1266.24.00

---

**Vorinstanz:** Verwaltungsgericht Düsseldorf, 25 K 5478/23

---

**Tenor:**

Der Antrag wird abgelehnt.

Der Kläger trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens.

Der Streitwert wird auch für das Zulassungsverfahren auf 22.500,- Euro festgesetzt.

---

Gründe:

1

Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg. Aus dem gemäß § 124a Abs. 5 Satz 2 VwGO maßgeblichen Zulassungsvorbringen ergeben sich nicht die allein geltend gemachten ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils (Zulassungsgrund gemäß § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO).

2

Zur Darlegung dieses Zulassungsgrundes bedarf es einer hinreichenden Auseinandersetzung mit den entscheidungstragenden Erwägungen des Verwaltungsgerichts. Dabei ist in substantiiertes Weise an der Gedankenführung des Gerichts orientiert aufzuzeigen, dass und warum das vom Verwaltungsgericht gefundene Ergebnis ernstlich zweifelhaft sein soll. In der Sache liegen ernstliche Zweifel vor, wenn erhebliche Gründe dafürsprechen, dass die verwaltungsgerichtliche Entscheidung einer rechtlichen Prüfung wahrscheinlich nicht standhalten wird. Sie sind (nur) begründet, wenn zumindest ein einzelner tragender Rechtssatz der angefochtenen Entscheidung oder eine erhebliche Tatsachenfeststellung mit schlüssigen Gegenargumenten in Frage gestellt wird und sich die Frage, ob die Entscheidung etwa aus anderen Gründen im Ergebnis richtig ist, nicht ohne weitergehende Prüfung der Sach- und Rechtslage beantworten lässt.

3

Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 20. Juli 2023 - 2 A 2535/21 -, juris Rn. 2 f. m. w. N.

Derartige Zweifel zeigt die Zulassungsbegründung nicht auf. 5

Das Verwaltungsgericht hat die Klage mit dem Antrag, 6

die Beklagte unter Aufhebung ihres ablehnenden Bescheides vom 26. Juni 2023 zu 7  
verpflichten, dem Kläger den beantragten Bauvorbescheid zur Errichtung von drei  
Reihenhäusern, zwei Garagen und einem Stellplatz auf dem Grundstück I.---straße 104  
(Gemarkung X. , Flur , Flurstücke und ) in E. zu erteilen,

im Wesentlichen mit der Begründung abgewiesen, dem Vorhaben stehe 8  
bauplanungsrechtlich die hier heranzuziehende Vorschrift des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB  
entgegen, da das Vorhaben mit einer Bebauungstiefe von 45 bis 65 m außerhalb der  
überbaubaren Grundstücksfläche liege. Die maßstabbildende nähere Umgebung gehe hier  
jedenfalls nicht über den Bereich östlich der I.---straße (ab I.---straße 112 bis I.---straße 82),  
begrenzt durch den Acker im Süden und den T.-----weg im Osten, hinaus. Vorbilder für eine  
Hinterlandbebauung jenseits dieses Bereichs könnten daher nicht für die Zulässigkeit des  
streitgegenständlichen Vorhabens herangezogen werden. Deshalb komme es auf die  
gesamte Bebauung westlich der I.---straße nicht an. Abgesehen davon, dass die  
maßgebliche nähere Umgebung hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche in der  
Regel auf die Grundstücke beschränkt sei, die durch dieselbe Erschließungsstraße  
erschlossen seien und auch auf derselben Straßenseite lägen, komme vorliegend hinzu, dass  
die Bebauungsstruktur sich westlich der I.---straße völlig anders darstelle als in dem Bereich,  
in dem sich das Vorhabengrundstück befinde. Auch die südlich der Ackerflächen befindliche  
Bebauungsstruktur entlang der O. -H. -Straße unterscheide sich deutlich von dem  
Bereich, in dem sich das Vorhabengrundstück befinde. Innerhalb der damit maßgeblichen  
näheren Umgebung füge sich das Vorhaben hinsichtlich der überbaubaren  
Grundstücksfläche nicht ein. In dem als Einheit erscheinenden Freiraum der rückwärtigen  
Hausgärten seien lediglich wenige Nebenanlagen vorhanden, die zudem in ihrer Tiefe  
deutlich hinter dem Vorhaben zurückblieben. Das rahmenüberschreitende Vorhaben sei auch  
nicht ausnahmsweise zulässig, da bei seiner Zulassung im rückwärtigen unbebauten  
Gartenbereich als Bestandteil einer großzügigen Freifläche die Bebauungsstruktur massiv  
verändert würde, zumal mit ihm auch eine Vorbildwirkung für eine Bebauung der weiteren im  
Hinterland der östlich der I.---straße vorhandenen Freiflächen verbunden wäre. An dieser  
Bewertung ändere der vom Kläger geltend gemachte Aspekt der Nachverdichtung angesichts  
der konkreten städtebaulichen Gegebenheiten nichts.

Die tatsächlichen Feststellungen des Verwaltungsgerichts greift der Kläger nicht substantiiert 9  
an. Seine Einwände gegen die an der jeweils einschlägigen Rechtsprechung orientierten  
rechtlichen Wertungen des Verwaltungsgerichts sowohl im Hinblick auf die Bestimmung der  
maßgeblichen näheren Umgebung, in die sich das Vorhaben hinsichtlich der  
Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, einfügen muss, als auch bezogen auf die  
Festlegung des Rahmens, den die in dieser Umgebung vorhandene Bebauung insoweit  
vorgibt, überzeugen nicht.

Ohne Erfolg macht die Zulassungsbegründung geltend, der Bereich O. -H. -Straße 7 10  
bis 17 gehöre zur näheren Umgebung; auch die vom Verwaltungsgericht angeführte  
unterschiedliche Bebauungsstruktur rechtfertige es nicht, in großem Umfang  
Mehrfamilienhäuser im Bereich südöstlich der I.---straße und nordöstlich der O. -H. -  
Straße völlig außer Acht zu lassen.

Der Kläger führt insoweit unzutreffend aus, dass sich in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche die nähere Umgebung jedenfalls auf das betreffende Straßengeviert erstrecke. Es kann offen bleiben, ob die von ihm zitierte Rechtsprechung,

vgl. VGH Bad.-Württ., Beschluss vom 15. Dezember 2005 - 5 S 1847/05 -, juris Rn. 8 und 9; BayVGH, Urteil vom 10. Juli 1998 - 2 B 96.2819 -, juris Rn. 25; VG Augsburg, Urteil vom 15. Oktober 2008 - Au 5 K 07.1411 -, juris Rn. 32, 12

wonach Grundstücke und die überbauten Grundstücksflächen innerhalb eines durch ein Straßenviertel begrenzten Bebauungsblocks in der Regel in besonderer Weise aufeinander bezogen seien, in dieser Allgemeinheit zutrifft. Jedenfalls führt der Kläger selbst aus, dass hier kein (typisches) Straßengeviert, sondern eine „L-förmige“ Bebauung entlang der I---straße und der O. -H. -Straße vorhanden ist. Hinzu kommt, dass die Bebauung entlang der O. -H. -Straße ca. 180 m vom klägerischen Grundstück entfernt ist. Abgesehen davon hebt auch der Beschluss des VGH Baden-Württemberg vom 15. Dezember 2005 (a.a.O. Rn. 8) hervor, dass für das Merkmal der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, der Umkreis der zu beachtenden vorhandenen Bebauung in der Regel enger zu begrenzen ist als etwa bei der Ermittlung der Gebietsart. Dies entspricht der Rechtsprechung des beschließenden Gerichts, 13

vgl. z.B. OVG NRW, Beschluss vom 1. August 2016 – 7 A 937/14 – juris Rn. 25, 14

auch wenn dies nicht von einer Würdigung der tatsächlichen Umstände im Einzelfall entbindet. 15

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 13. Mai 2014 – 4 B 38.13 -, juris Rn. 9. 16

Hier hat das Verwaltungsgericht unter Einbeziehung des im Rahmen des Ortstermins gewonnenen Eindrucks der örtlichen Gegebenheiten ausgeführt, dass der durch die Mehrfamilienhausbebauung südlich des Ackers an die O. -H. -Straße angrenzende Baukomplex ebenso wie die weiter südlich der O. -H. -Straße vorhandene Bebauung nicht wie eine zwangslose Fortsetzung der um das Baugrundstück des Klägers vorhandenen Bebauung wirke, sondern als ein eigenständiger Abschnitt mit einer eigenständigen städtebaulichen Struktur. Mit diesen Erwägungen, die ohne Weiteres nachvollziehbar sind, setzt sich die Zulassungsbegründung nicht weiter auseinander. 17

Hinsichtlich der Bebauung westlich der I---straße führt die Zulassungsbegründung aus, auch Hinterlandbebauung auf der anderen Straßenseite könne als Vorbild herangezogen werden. Hierfür spreche vorliegend, dass es sich bei der I---straße um eine nur schmale Straße geringer Nutzungsintensität handele, direkter Blickkontakt auf die gegenüberliegende Bebauung bestehe und sich auf beiden Straßenseiten Wohnbebauung befinde, die als einheitliches Wohngebiet wahrgenommen werde. Hierbei setzt sich die Zulassungsbegründung nicht damit auseinander, dass das Verwaltungsgericht entscheidend auch auf die unterschiedliche Bebauungsstruktur westlich und östlich der I---straße abgestellt hat, weil im rückwärtigen Bereich des klägerischen Grundstücks großzügige Hausgärten und eine umfangreiche durchgrünte Freifläche existierten, an die sich südlich eine größere Ackerfläche anschließe, und insoweit ein deutlicher Unterschied zu der von der Zulassungsbegründung herangezogenen „Hinterlandbebauung“ (I---straße 111 und 113 sowie L.-----straße 250 bis 250e und 252 bis 252e) westlich der I---straße bestehe. 18

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO. 19

Die Streitwertfestsetzung ergibt sich aus §§ 47 Abs. 1 und 3, 52 Abs. 1 GKG.

Dieser Beschluss ist unanfechtbar.

21