
Datum: 02.08.2007
Gericht: Verwaltungsgericht Münster
Spruchkörper: 2. Kammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 2 K 1753/06
ECLI: ECLI:DE:VGMS:2007:0802.2K1753.06.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens. Die Kosten der Beigeladenen sind nicht zu erstatten.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar.

-
- | | |
|--|---|
| Tatbestand | 1 |
| Der Kläger plant, auf dem Grundstück G. 00 a in U. (Gemarkung U. L. Flur 00 Flurstück 000) ein freistehendes, eingeschossiges Wohnhaus nebst angebauter Grenzgarage zu errichten. Das etwa 435 m ² große unbebaute Grundstück liegt im wesentlichen im Hintergelände. Es kann über eine 10 m lange und 3 m breite Wegefläche von der Straße G. her angefahren werden. Im Norden und im Westen grenzt das Flurstück 000 an die Hausgärten von Wohnhäusern, die auf der Südseite der Straße B. stehen. Das in voller Breite an den G. angrenzende östliche Nachbargrundstück und die beiden westlich der Zuwegung gelegenen Nachbargrundstücke sind mit straßennah stehenden Wohnhäusern bebaut. Für das Gebiet besteht kein Bebauungsplan. | 2 |
| Die Beigeladene stimmte der Bauvoranfrage (vom 16. September 2005) für das beschriebene Vorhaben zu und erteilte ihr Einvernehmen, sofern seitens der Bauaufsichtsbehörde eine Einfügung in die umliegenden Strukturen gesehen werde. | 3 |
| Der Beklagte beschied die Bauvoranfrage negativ. Zur Begründung führte er in seinem Bescheid vom 15. Dezember 2005 im wesentlichen aus: Das Vorhaben dürfe nach § 34 Abs. | 4 |

1 des Baugesetzbuches (BauGB) nicht genehmigt werden, weil es sich mit Blick auf die Grundstücksfläche, die überbaut werden solle, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge. Die dort vorfindliche und im vorliegenden Fall maßgebliche Bebauung sei entlang einer maximal etwa 22 m von der Straße entfernten faktischen hinteren Baugrenze angeordnet. Das vom Kläger geplante Wohnhaus liege fast vollständig außerhalb dieses Baufensters. Es werde deswegen eine unerwünschte städtebauliche Vorbildwirkung für denkbare weitere Vorhaben im Bereich G./B. entfalten.

Der Kläger hat nach erfolglosem Widerspruchsverfahren Klage erhoben. Zur Begründung trägt er vor: Die Gebäude der näheren Umgebung wiesen keine einheitliche hintere Grenze auf; allein die Anordnung der Gebäude mit einem maximalen Straßenabstand von ca. 22 m ergebe noch keine faktische hintere Baugrenze. Der streitige Bauwunsch des Klägers orientiere sich im übrigen an der Bebauung auf dem östlichen Nachbargrundstück (Flurstück 000). Das dort stehende Wohnhaus sei als Hinterliegerbebauung des im Norden angrenzenden Flurstücks 000 (B. 00) anzusehen. Das vom Kläger geplante Wohnhaus werde die Flucht dieses Wohnhauses aufgreifen. Selbst wenn das streitige Bauvorhaben aber - wie der Beklagte behaupte - in der näheren Umgebung des Baugrundstücks kein Vorbild habe, sei dies kein Grund, es für unzulässig zu halten. Eine Verwirklichung des Vorhabens werde nichts in Bewegung bringen und auch keine bodenrechtlich beachtlichen Spannungen auslösen. Das Vorhaben werde vielmehr eine Baulücke schließen und auch keine Vorbildwirkung für eine weitere Bebauung des Hintergeländes haben. Denn weitere hierfür geeignete Grundstücksflächen gebe es in der näheren Umgebung nicht.

Der Kläger beantragt,

den Bescheid des Beklagten vom 15. Dezember 2005 sowie den dazu ergangenen Widerspruchsbescheid der Bezirksregierung Münster vom 12. Oktober 2006 aufzuheben und den Beklagten zu verpflichten, dem Kläger auf die Bauvoranfrage A 00 000/0000 vom 16. September 2005 einen positiven Vorbescheid zu erteilen.

Der Beklagte verteidigt die angefochtenen Bescheide und beantragt,

die Klage abzuweisen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhaltes und des Vortrags der Beteiligten im übrigen wird auf den Inhalt der Streitakte sowie auf den Inhalt der vom Beklagten vorgelegten Verwaltungsakten (1 Aktenband) ergänzend Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist unbegründet.

Der Bescheid des Beklagten vom 15. Dezember 2005 und der Widerspruchsbescheid der Bezirksregierung Münster vom 12. Oktober 2006 sind rechtmäßig. Der mit der Klage geltend gemachte Anspruch auf Erteilung eines positiven Vorbescheids für das in der Bauvoranfrage A 00 000/0000 bezeichnete Vorhaben steht dem Kläger nicht zu, weil sein Vorhaben öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht. Nach § 113 Abs. 5 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) muss die Verpflichtungsklage deshalb abgewiesen werden.

Es spricht viel dafür, dass dem Bauwunsch des Klägers bereits § 35 BauGB entgegensteht. Denn die für den Standort des Wohnhauses vorgesehene Fläche des Flurstücks 000 dürfte

nicht mehr dem Bebauungszusammenhang der überwiegend aus Wohnhäusern bestehenden Siedlung beiderseits des G. und der Straße B. sondern dem Außenbereich zuzurechnen sein. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts endet der Bebauungszusammenhang grundsätzlich mit dem „letzten Haus“ eines Ortsteiles; die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich wird durch die den unbebauten Freiflächen zugewandte Außenwand des „letzten Hauses“ eines Ortsteiles markiert.

vgl. hierzu z. B.: Urteil vom 12. Oktober 1973 - IV C 3.72 -, Baurechtssammlung (BRS) 27 Nr. 56 15

Als „letzte Häuser“ im Sinne dieser Rechtsprechung dürften im vorliegenden Fall auf der Südseite der Straße B. das Haus Nr. 00 und die Hausgruppe Nr. 00, Nr. 00, Nr. 00 a sowie auf der Nordseite des G. die Häuser Nr. 00 und Nr. 00 anzusprechen sein. Zwar kann der Bebauungszusammenhang nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts im Einzelfall, abweichend von der soeben beschriebenen Regel, auch über das „letzte Haus“ hinausreichen. Hierfür müssen aber besondere, äußerlich erkennbare Gegebenheiten erfüllt sein. In Betracht zu ziehen sind etwa topographische Besonderheiten der Örtlichkeit (Geländehindernisse, Erhebungen, Einschnitte, Dämme, Böschungen oder Flüsse und dergleichen), sofern sie eine unbebaute Fläche als dem Bebauungszusammenhang zugehörig erscheinen lassen; aber auch Straßen und Wege können in dieser Hinsicht von Bedeutung sein. 16

vgl. Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 4. Januar 1995 - 4 B 273.94 -, BRS 57 Nr. 93. 17

Solche topographischen Besonderheiten zeigen jedoch die in der Verwaltungsakten enthaltenen sowie die dem Gericht in der mündlichen Verhandlung vorgelegten und mit den Beteiligten erörterten Karten und Luftbilder nicht. Die Sträucher und Büsche, die an der Grenze zwischen dem landwirtschaftlich genutzten Flurstück 000 und den Flurstücken 000 und 000 wachsen, sind keine topographischen Gegebenheiten in dem oben genannten Sinn. Sie bilden oder markieren keinen natürlichen Grenzverlauf zwischen Innen- und Außenbereich. Sie vermögen deshalb auch nicht den Eindruck zu vermitteln, dass der - verglichen mit dem westlichen Nachbargrundstück - deutlich weiter in das Hintergelände hineinreichende Garten des Wohnhauses B. Nr. 00 und der östlich gelegene, vom Kläger gewählte Bauplatz, der - bei Außerachtlassung der Flurstücksgrenzen - ohne weiteres auch als Hintergelände des Flurstücks 000 angesprochen werden könnte, noch dem Bebauungszusammenhang zuzurechnen sind. Denn auch bei großzügiger Bewertung kann allenfalls ein kleiner Garten als Außenwohnbereich, nicht jedoch Gartenland straßenseitig bebauter Grundstücke, das bis zu 60 Meter in das Hinterland hineinreicht und rückwärtig an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzt, einen Bebauungszusammenhang vermitteln. Zwar kann auch eine unbebaute Freifläche einem Bebauungszusammenhang zuzurechnen sein, wenn sie nach der Verkehrsanschauung als eine sich zur Bebauung anbietende „Lücke“ innerhalb dieses Bebauungszusammenhangs erscheint. 18

vgl. Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 6. November 1968 - IV C 2.66 -, Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwGE) 31, 22 und BRS 20 Nr. 35; Urteil vom 19. September 1986 - 4 C 15.84 -, BRS 46 Nr. 62 19

Auch an dieser Voraussetzung dürfte es vorliegend fehlen, weil die Verkehrsanschauung eine unbebaute Freifläche zwischen zwei Straßen, die lückenlos mit straßennah stehenden Häusern bebaut sind, nicht als Bauplatz wahrnehmen wird. Von dieser Einschätzung hat sich offenbar auch die Beigeladene bei dem Zuschnitt des räumlichen Geltungsbereiches ihrer Abrundungssatzung B.-X.-Siedlung (Teilbereich an der Straße G.) leiten lassen. Denn diese 20

Satzung hat die im Hintergelände gelegene Fläche des Flurstücks 000 ausweislich der dem Gericht vorgelegten Karte weder in ihren räumlichen Geltungsbereich einbezogen - nur die vom G. abzweigende Wegefläche ist in der das Satzungsgebiet kennzeichnenden gelben Farbe dargestellt - noch hat sie die im Hintergelände gelegene Fläche des Flurstücks 000 den in blauer Farbe gekennzeichneten zusammenhängend bebauten Flächen der östlich und nördlich angrenzenden Grundstücke zugeordnet, sondern sie ebenso wie das westlich angrenzende, zweifelsfrei dem Außenbereich zuzuordnende und auch landwirtschaftlich genutzte Flurstück 000 als weiße Fläche dargestellt. Auch die vom Kläger dem Gericht im Verhandlungstermin vom 2. August 2007 vorgelegten weiteren Unterlagen vermögen die Zugehörigkeit des Flurstücks 000 zum Innenbereich nicht zu belegen: In der Karte „Kleinsiedlung in U.“ aus dem Jahr 1947 ist der Standort des geplanten Wohnhauses nicht etwa als Bauland dargestellt. Er liegt nach dieser Karte vielmehr in dem - typisch für eine Kleinsiedlung - besonders großen Nutzgartenland der Grundstücke „H.“ und „U1.“, die bis an den G. heranreichen und die straßennah an ihrer - heute „B.“ genannten - Erschließungsstraße mit einem Doppelhaus bebaut werden sollten - oder bereits bebaut waren. Dass die Flurstücke 000 und 000, die heute das Flurstück 000 bilden, im Jahr 1982 im Liegenschaftskataster und im Grundbuch als „Bauplatz“ bezeichnet waren (vgl. das Schreiben des Amtsgerichts Warendorf vom 22. Oktober 1982 und den Katasterauszug des Kreises Warendorf vom 4. Februar 1982), ist für Frage, ob der Standort des vom Kläger geplanten Wohnhauses bauplanungsrechtlich dem Innen- oder dem Außenbereich zuzuordnen ist und ob er unter öffentlich-rechtlichem Blickwinkel im Bauland liegt, nicht von Bedeutung.

Es kann aber unentschieden bleiben, ob die für den Standort des Wohnhauses vorgesehene Fläche des Flurstücks 000 - angesichts der beschriebenen derzeitigen örtlichen Gegebenheiten - im Außenbereich liegt. Auch wenn der vom Kläger gewählte Bauplatz noch dem Bebauungszusammenhang der Siedlung beiderseits des G. und der Straße B. angehören sollte, dürfte das Vorhaben des Klägers nach § 34 Abs. 1 BauGB nicht für genehmigungsfähig erklärt werden. 21

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, nach der Bauweise sowie nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und wenn die Erschließung des Vorhabens gesichert ist. Dass sich das Vorhaben des Klägers hinsichtlich drei der vier genannten Merkmale, und zwar nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie nach der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und dass ferner auch der Erschließung des geplanten Wohnhauses unter öffentlich-rechtlichem Blickwinkel keine Hindernisse entgegenstehen, ist unter den Beteiligten - zu Recht - nicht umstritten. Weiterer Ausführungen hierzu bedarf es folglich nicht. 22

Das Vorhaben des Klägers ist mit § 34 Abs. 1 BauGB jedoch deshalb unvereinbar, weil es sich nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Dies hat der Beklagte zutreffend entschieden. Dieses Merkmal, dem ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB genügen muss, hebt darauf ab, ob es für den Standort, den ein geplantes Gebäude innerhalb des Bebauungszusammenhangs einnehmen soll, in der näheren Umgebung städtebaulich relevante Vorbilder gibt. Die nach § 34 Abs. 1 BauGB maßgebliche „nähere Umgebung“ wird dadurch ermittelt, dass in zwei Richtungen, nämlich vom Vorhaben auf die Umgebung hin und von der Umgebung in Richtung auf das Vorhaben geprüft wird, wie weit die jeweiligen Auswirkungen reichen. Die Umgebung ist also einmal insoweit zu berücksichtigen, als sich die Verwirklichung des Vorhabens auf sie auswirken kann, und zweitens insoweit, als die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter 23

des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst.

vgl. Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 26. Mai 1978 - 4 C 9.77 -, BRS 33 Nr. 36; Urteil vom 3. April 1981 - 4 C 61.78 -, BRS 38 Nr. 69; Beschluss vom 4. Februar 1986 - 4 B 7-9.86 -, BRS 46 Nr. 64 24

Der hiernach den Maßstab bildende räumliche Umkreis lässt sich nicht schematisch, etwa durch Zugrundelegung allgemeinverbindlicher metrischer Entfernungswerte, oder durch eine Eingrenzung auf jenen Bereich bestimmen, von dem aus das Vorhaben durch Augenschein wahrnehmbar ist bzw. sein wird. 25

vgl. Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 15. Dezember 1994 - 4 C 13.93 -, Baurecht 1995, 506 26

Vielmehr ist eine bodenrechtlich-wertende Beurteilung maßgeblich. Es ist die gesamte städtebauliche Situation zu würdigen, in die das zur Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist. Zur Abgrenzung kann - ähnlich wie bei der Abgrenzung des Innenbereiches vom Außenbereich - auf topographische Gegebenheiten (Wasserläufe, Geländestufen, Dämme oder Böschungen), vor allem aber auf das Vorhandensein von Verkehrswegen (Straßen, Eisenbahnstrecken) und ähnliche in der Örtlichkeit vorzufindende Zäsuren in der räumlichen Erstreckung der baulichen Nutzungen in der Umgebung eines Baugrundstücks abgestellt werden. 27

vgl. Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 20. August 1998 - 4 B 79.98 -, BRS 60, 176 (S. 618) 28

Allerdings ist für die Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche in der näheren Umgebung ein Vorbild hat, in der Regel ein engerer Rahmen zu ziehen. 29

so: Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW), Urteil vom 21. Februar 1992 - 11 A 1406/90 -; Urteil vom 7. November 1996 - 7 A 4820/95 -; Urteil vom 16. November 2001 - 7 A 1143/00 - S. 10. 30

Unter Berücksichtigung dieser - vom Beklagten zutreffend zugrundegelegten - Kriterien und nach dem Eindruck von der konkreten städtebaulichen Situation, wie sie sich anhand des vom Beklagten vorgelegten Kartenmaterials und anhand der von der Beigeladenen im Verhandlungstermin vom 2. August 2007 vorgelegten aktuellen Luftbildkarte darstellt, sind die Grundstücke auf der Südseite der Straße B. und auf der Nordseite des G. als die „nähere Umgebung“ des Baugrundstücks einzustufen. Innerhalb der so einzugrenzenden Umgebung des Baugrundstücks gibt es für den Wunsch des Klägers, in „zweiter Reihe“ zu bauen, also das Hintergelände von straßennaher Bebauung in einer mit dem hier streitigen Vorhaben vergleichbaren Weise in Anspruch zu nehmen, kein städtebaulich prägendes Vorbild. 31

Dieser offenkundige Sachverhalt wird durch den Standpunkt des Klägers, das auf dem westlichen Nachbargrundstück (Flurstück 000) stehende Wohnhaus sei als Hinterliegerbebauung des im Norden angrenzenden Flurstücks 000 anzusehen, nicht ernsthaft in Frage gestellt. Denn dieses Wohnhaus (G. Nr. 00) steht nicht im Hintergelände, sondern straßennah am G. und ist auch von dieser Straße - also nicht etwa von der Straße B. - erschlossen. Das Vorhaben des Klägers würde auch nicht die Flucht dieses Wohnhauses aufgreifen. Diese Wertung übersieht, dass der G. westlich der Einmündung der Straße B. in einem Bogen nach Südwesten verläuft, so dass die Rückwände der hier, 32

entlang des G., stehenden oder geplanten Häuser „fluchten“, nicht etwa anhand einer geraden Linie, sondern nur anhand einer symmetrisch zur Straßenbegrenzungslinie zu zeichnenden Kurve möglich ist.

Der Standpunkt des Klägers, weitere für eine Hinterlandbebauung geeignete Grundstücksflächen seien in der näheren Umgebung des Baugrundstücks nicht vorhanden, ist gleichfalls unzutreffend. Bei der Suche nach geeigneten Bauflächen und bei der Einschätzung, ob die Verwirklichung des Vorhabens des Klägers für deren Bebauung mit Häusern in „zweiter Reihe“ Vorbildwirkung haben könnte, ist allerdings ein städtebaulicher, also ein nicht an den derzeitigen (stets veränderlichen) Flurstücksgrenzen orientierter Blickwinkel einzunehmen. Unter Berücksichtigung dieser Maßgabe wird der Standpunkt des Klägers, die Verwirklichung seines Bauvorhabens werde im Umkreis seines Grundstücks nichts „in Bewegung bringen“, durch einen Blick auf das Kartenmaterial widerlegt: Innerhalb der näheren Umgebung des Flurstücks 000 gibt es zwischen der straßennahen Bebauung an der Straße B. und am G. Freiräume, die - und sei es auch erst nach Beseitigung dort aufstehender kleinerer Nebengebäude - durchaus für die Verwirklichung vergleichbarer Bauwünsche (in Gestalt weiterer Wohnhäuser in zweiter Reihe) zur Verfügung stünden: Vor allem für das - besonders tief ins Hintergelände reichende - Gartenland hinter dem Haus B. Nr. 00, aber auch für die bauliche Nutzbarkeit des Geländes südlich der Hausgruppe B. Nr. 00, Nr. 00, Nr. 00 a könnte die Verwirklichung des Bauwunsches des Klägers maßstabbildend sein. Dürfte der streitige Bauwunsch verwirklicht werden, wäre folglich der Weg frei für eine Hinterlandbebauung, die eine - städtebaulicher Planung vorzubehaltende - Verdichtung der Bebauung bewirken und auch Störungen der Wohnruhe in bislang unbebautes Gartenland hineinragen, also eine städtebauliche Verschlechterung des Wohnumfeldes bedeuten würde.

33

Dass die Eigentümer der betroffenen Grundstücke - wie der Kläger in der mündlichen Verhandlung vorgetragen (und zum Teil auch schon belegt) hat - mit einer Hinterlandbebauung einverstanden sind, vermag an der beschriebenen Rechtslage nichts zu ändern. Für die städtebauliche Beurteilung, ob sich ein Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Umgebungsbebauung einfügt, ist ein objektiver bauplanungsrechtlicher Blickwinkel einzunehmen. Da die faktischen Verhältnisse in der näheren Umgebung eines zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks, also die aus der vorhandenen Umgebungsbebauung ableitbaren Vorgaben - gewissermaßen als Ersatz für den im unbeplanten Innenbereich fehlenden Bebauungsplan - über die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit eines Bauvorhabens bestimmen und da ein nach dieser Vorschrift als genehmigungsfähig eingestuftes Bauvorhaben, das - wie hier - den Rahmen des Faktischen überschreitet, seinerseits wiederum, sobald es verwirklicht ist, anstelle eines Bebauungsplanes den rechtlichen Rahmen für weitere vergleichbare Bauvorhaben vorgibt, dürfen Einverständniserklärungen von Anliegern über die fehlende Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens nach dieser Vorschrift nicht hinweghelfen. Anderenfalls würde die allein dem Rat einer Stadt oder einer Gemeinde vorbehaltene Planungsbefugnis durch den autonomen Willen von Grundstückseigentümern ersetzt.

34

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Die Kosten der Beigeladenen sind nicht erstattungsfähig, weil die Beigeladene keinen eigenen Antrag gestellt und sich damit auch keinem Kostenrisiko ausgesetzt hat.

35

Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung des Urteils beruht auf § 167 VwGO.

36

