

**Gericht:** VGH  
**Aktenzeichen:** 14 B 11.1238  
**Sachgebietsschlüssel:** 920

**Rechtsquellen:**

§ 34 Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 Halbs. 2 BauGB;  
Art. 6 Abs. 1 Satz 2, Abs. 3 Satz 1 DSchG.

**Hauptpunkte:**

Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung

- nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll (Baugrundstück),
- nach dem Maß der Nutzung (hier: Rahmenunterschreitung, Dachneigung);

Beeinträchtigung des Ortsbilds und des denkmalgeschützten Ensembles.

**Leitsätze:**

---

---

**Urteil des 14. Senats vom 18. Juli 2013**

(VG Ansbach, Entscheidung vom 28. April 2010, Az.: AN 9 K 09.1963)



14 B 11.1238  
AN 9 K 09.1963

*Großes Staats-  
wappen*

## **Bayerischer Verwaltungsgerichtshof**

### **Im Namen des Volkes**

In der Verwaltungsstreitsache

\*\*\*\*\*

\*\* \*\*\*\*\*

- Kläger -

bevollmächtigt:

Rechtsanwälte \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

gegen

**Freistaat Bayern,**

vertreten durch:

Landesrechtsanwaltschaft Bayern,  
Ludwigstr. 23, 80539 München,

- Beklagter -

beigetragen:

**Markt** \*\*\*\*\*,

vertreten durch den Ersten Bürgermeister,

\*\*\*\*\*

wegen

Versagung der Baugenehmigung (Errichtung eines Wohnhauses);

hier: Berufung des Klägers gegen das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts  
Ansbach vom 28. April 2010,

erlässt der Bayerische Verwaltungsgerichtshof, 14. Senat,  
durch die Vorsitzende Richterin am Verwaltungsgerichtshof Koch,  
den Richter am Verwaltungsgerichtshof Schweinoch,  
den Richter am Verwaltungsgerichtshof Stadlöder

ohne mündliche Verhandlung am **18. Juli 2013**  
folgendes

### **Urteil:**

- I. Das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts Ansbach vom 28. April 2010 und der Bescheid des Landratsamts Ansbach vom 13. Oktober 2009 werden aufgehoben.
- II. Der Beklagte wird verpflichtet, dem Kläger die beantragte Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage gemäß Bauplan vom 26. August 2009 auf dem Grundstück FINr. 57 der Gemarkung L\*\*\*\*\* zu erteilen.
- III. Der Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen. Der Beigeladene trägt seine außergerichtlichen Kosten selbst.
- VI. Das Urteil ist im Kostenpunkt vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung des zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.
- V. Die Revision wird nicht zugelassen.

### **Tatbestand:**

- 1 Der Kläger begehrt die Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohnhauses.
- 2 Am 22. Mai 2009 beantragte der Kläger die Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Garagengebäuden auf dem Grundstück FINr. 57 der Gemarkung L\*\*\*\*\*. Das derzeit unbebaute Grundstück grenzt mit seiner westlichen Schmalseite (ca. 10 m) an die Bundesstraße 13 an, die in diesem Bereich (Ortsdurchfahrt des Beigeladenen) beidseitig von Gebäuden gesäumt ist. Nach Sü-

den grenzt das Grundstück auf einer Länge von ca. 100 m an die Steingasse an, die nach Osten von der B 13 abzweigt. Das geplante Wohnhaus soll in der östlichen Grundstückshälfte, ca. 60 m vom Fahrbahnrand der B 13 zurückgesetzt, errichtet, in den nach Osten ansteigenden Hang hineingebaut werden und über ein Haupt- sowie ein Kellergeschoss samt im Westen angegliederter Doppelgarage verfügen. Nach den Eingabeplänen beträgt die geplante Dachneigung ca. 17°. Die Zufahrt soll von der Steingasse her erfolgen. Zusätzlich sah der Bauplan ein weiteres freistehendes Garagengebäude östlich des Wohnhauses vor.

- 3 Der Beigeladene verweigerte mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 25. Mai 2009 das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben des Klägers. Am 26. August 2009 reichte der Kläger geänderte Eingabepläne ein; die ursprünglich geplante zweite, vom Hauptgebäude abgesetzte Doppelgarage im Osten wurde aus den Eingabeplänen entfernt. Diese ist zwischenzeitlich (genehmigungsfrei) errichtet worden.
- 4 Mit Bescheid vom 13. Oktober 2009 lehnte das Landratsamt Ansbach den Antrag des Klägers auf Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Garagen ab. Zur Begründung wurde ausgeführt, das Bauvorhaben des Klägers sei aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht zulässig. Das Wohnhaus füge sich nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Umgebung ein, insbesondere die Höhe des Gebäudes und die Geschosshöhe wichen von der in der Umgebung vorhandenen Bebauung ab. In der Umgebung seien überwiegend Gebäude vorhanden, die ein Erd- und ein Obergeschoss aufwiesen. Zudem verfügten die Gebäude weitgehend über ein Dachgeschoss, das auf Grund der Dachneigung die Kriterien eines Vollgeschosses erfülle. Das geplante Gebäude verfüge dagegen nur über ein Erd- und ein Kellergeschoss. Außerdem weiche die geplante Dachneigung massiv von den in der Umgebung vorhandenen Dachformen ab. Da die Dachform die Gestalt eines Gebäudes und insofern auch das Ortsbild stark präge, werde durch die Abweichung das Ortsbild beeinträchtigt.
- 5 Die hiergegen erhobene Verpflichtungsklage wies das Bayerische Verwaltungsgericht Ansbach mit Urteil vom 28. April 2010 ab. Das Bauvorhaben des Klägers sei bauplanungsrechtlich unzulässig, da es sich jedenfalls nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden solle, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge. Die nach § 34 Abs. 1 BauGB maßgebliche „nähere Umgebung“ ergebe sich zum einen daraus, ob und inwieweit sich die Ausführung des Bauvorhabens auf sie auswirken

könne und zum anderen daraus, ob und inwieweit die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks präge oder doch zumindest beeinflusse. Maßgeblich sei, wie weit die wechselseitigen Auswirkungen im Verhältnis von Vorhaben und Umgebung reichten. Bezogen auf das Baugrundstück sei der Bereich gegenseitiger Prägung und Beeinflussung im Hinblick auf die zu bebauende Grundstücksfläche auf diejenigen Grundstücke beschränkt, die - wie das Baugrundstück - unmittelbar an die Bundesstraße 13 angrenzten, und zwar so weit, wie jeweils eine Sichtverbindung bestehe. Zur „näheren Umgebung“ des Baugrundstücks gehörten danach die Grundstücke beiderseits der Bundesstraße 13, und zwar nach Norden bis etwa zur Höhe des Grundstücks FINr. 43, nach Süden bis etwa zur Höhe des Grundstücks FINr. 62/2. Dieser Eindruck, den das Gericht im Rahmen des Ortstermins gewonnen habe, beruhe maßgeblich darauf, dass die Umgebung des Baugrundstücks in besonderer Weise vom Straßenverlauf der Bundesstraße 13 dominiert werde, die in diesem Bereich den „Marktplatz“ des Beigeladenen bilde. Die spezifische Lage des Baugrundstücks als Anliegergrundstück der Bundesstraße 13 führe dazu, dass es optisch von der Bebauung der umgebenden Anliegergrundstücke der Bundesstraße 13 geprägt werde und seinerseits auf diese einwirke. Eine ähnliche Beziehung wechselseitiger Prägung bestehe zu den in zweiter oder dritter Reihe gelegenen Grundstücken dagegen nicht. Ihre im Hinblick auf Größe, Form und Erschließung grundsätzlich andersartige städtebauliche Situation als sogenannte Hinterliegergrundstücke setze sie so deutlich vom Baugrundstück ab, dass insoweit von einer wechselseitigen Prägung keine Rede sein könne. Die Eigenart der so eingegrenzten näheren Umgebung werde hinsichtlich der zu überbauenden Grundstücksfläche durch eine teils trauf-, teils giebelständige Bebauung unmittelbar am Rand der Bundesstraße 13 (Marktplatz, Obere Hindenburgstraße) geprägt. Dass nördlich und südlich des Baugrundstücks vielfach zusätzlich auch eine Bebauung in zweiter oder dritter Reihe existiere, spiele hier insofern keine Rolle, als jedenfalls fast durchgehend die unmittelbar an der Bundesstraße 13 gelegenen Grundstücksflächen bebaut seien. Das Vorhaben des Klägers sei wegen der von ihm ausgehenden Vorbildwirkung geeignet, bodenrechtliche Spannungen zu begründen. Vorliegend gehe es um eine sogenannte Hinterlandbebauung, also um eine Bebauung in einem von der Erschließungsstraße aus gesehen rückwärtigen Teil des Baugrundstücks. Eine solche Hinterlandbebauung bringe wegen der Überschreitung des gegebenen städtebaulichen Rahmens gleichsam Bewegung in die vorhandene Situation und rufe somit potentiell ein Planungsbedürfnis hervor. Die vom Kläger beabsichtigte Wohnbebauung mit

einem Abstand von rund 60 m zur Straßenbegrenzungslinie würde einen Fremdkörper in der zu berücksichtigenden näheren Umgebung darstellen.

6 Im Berufungsverfahren beantragt der Kläger,

7 den Beklagten unter Aufhebung des Urteils des Verwaltungsgerichts vom 28. April 2010 und des Bescheids vom 13. Oktober 2009 zu verpflichten, dem Kläger die beantragte Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses mit angebauter Garage auf dem Grundstück FINr. 57 der Gemarkung L\*\*\*\*\* zu erteilen.

8 Zur Begründung trägt der Kläger vor, unstreitig liege das Grundstück FINr. 57 der Gemarkung L\*\*\*\*\* innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in einem Gebiet ohne Bebauungsplan, weshalb sich die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens nach § 34 BauGB richte. Das Bauvorhaben des Klägers sei nicht geeignet, bodenrechtliche Spannungen zu begründen, insbesondere fehle es an einer von ihm ausgehenden Vorbildwirkung, weil alle Grundstücke in der näheren Umgebung zur B 13 hin bebaut seien und darüber hinaus auch bereits eine Vielzahl vorhandener Hinterlandgebäude existiere, weshalb sich das klägerische Bauvorhaben durchaus in die unmittelbare nähere Umgebung, die grundsätzlich eng zu fassen sei, einfüge. Zutreffend weise der Senat im Zulassungsbeschluss darauf hin, dass es sich hier nicht um eine sogenannte Hinterliegerbebauung (im Verhältnis zur B 13) handele, sondern vielmehr um eine Bebauung des klägerischen Grundstücks in erster Reihe entlang der Steingasse, an die das klägerische Grundstück unmittelbar angrenze. Entscheidend sei daher, welche Bebauung sich entlang der Steingasse befinde, da diese vorzufindende Umgebungsbebauung maßgeblich dafür sei, ob sich das Bauvorhaben des Klägers in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge. In dieser Umgebung befinde sich eine Mehrzahl von Baukörpern, die keine steil geneigten Dächer mit 45° und mehr hätten, sondern häufig auch flacher geneigte Dächer aufwiesen. Es gebe auch Gebäude, die nur ein Geschoss, jedoch kein Obergeschoss und kein Dachgeschoss aufwiesen.

9 Der Beklagte beantragt,

10 die Berufung zurückzuweisen.

- 11 Im unbeplanten Innenbereich könnten die überbaubaren Grundstücksflächen in Anlehnung an § 23 Abs. 1 Satz 1 BauNVO durch faktische Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. Dabei komme es auf die Grenzen des Baugrundstücks nicht an. Das klägerische Bauvorhaben füge sich nicht ein, weil es eine aus der prägenden Umgebungsbebauung zu entnehmende faktische Baulinie überschreite und im Fall seiner Verwirklichung städtebauliche Spannungen auslöse. Im Gebiet des Beigeladenen seien die Gebäude, wie bei einem Straßendorf üblich, an der Straßenseite ausgerichtet. Diese faktische vordere Baulinie habe den Zweck, den Charakter des Straßendorfs zu wahren und beruhe sowohl auf Gründen des Städtebaus als auch des Denkmalschutzes. Das von der Straße weit zurückversetzte Bauvorhaben des Klägers unterschreite die faktische Baulinie. Die an die B 13 angrenzenden Grundstücke seien mit Gebäuden bebaut, die weitgehend auf einer Linie lägen und von der Straße nur durch schmale dazwischen liegende Flurstücke getrennt seien. Nach dem Lageplan sei - mit Ausnahme des Nachbargrundstücks - keine Bebauung der hinteren Grundstücksbereiche ersichtlich, ohne dass nicht gleichzeitig das Grundstück an der Straßenseite bebaut wäre. Die faktische vordere Baulinie hindere zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Bebauung im rückwärtigen Bereich, denn der Sinn und Zweck dieser Baulinie beschränke sich nicht auf ihre bloße Einhaltung. Die angeführten städtebaulichen Gründe, die in engem Zusammenhang mit denjenigen des Denkmalschutzes stünden, erforderten daher zunächst eine Bebauung auf der Baulinie. Erst wenn eine solche erfolgt sei, sei auch eine Bebauung des übrigen Grundstücks möglich. Diese Rechtsfolge ergebe sich aufgrund der dargelegten städtebaulichen Besonderheiten, die aus dem Lageplan ersichtlich seien. Wenn eine Baulinie dazu führen könne, dass ein Grundstück in einem bestimmten Bereich nicht bebaut werden könne, müsse sie erst recht auch dazu führen können, dass es erst zu einem späteren Zeitpunkt bebaut werden könne. Im Übrigen füge sich das Gebäude nach dem Maß der baulichen Nutzung, insbesondere im Hinblick auf die Geschosse, nicht in die nähere Umgebung ein. Auf die Ausführungen im Bescheid des Landratsamts werde verwiesen.
- 12 Der Beigeladene äußerte sich schriftsätzlich weder im Ausgangsverfahren (kein Antrag in der mündlichen Verhandlung) noch im Berufungsverfahren.
- 13 Der Senat hat Beweis erhoben durch Einnahme eines Augenscheins am 11. April 2013. Hinsichtlich der dabei getroffenen Feststellungen wird auf die Niederschrift verwiesen.



- 14 Die Beteiligten erklärten sich mit einer Entscheidung ohne Durchführung einer mündlichen Verhandlung einverstanden.
- 15 Bezüglich der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf die Gerichtsakten und die vorgelegten Behördenakten verwiesen.

### **Entscheidungsgründe:**

- 16 Die zulässige, insbesondere form- und fristgerecht begründete Berufung des Klägers, über die mit Einverständnis der Beteiligten ohne mündliche Verhandlung entschieden werden kann (§ 125 Abs. 1, § 101 Abs. 2 VwGO), ist begründet. Der Kläger hat Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung; der diesen Anspruch verneinende Bescheid des Beklagten vom 13. Oktober 2009 ist rechtswidrig und verletzt den Kläger in seinen Rechten; er war daher ebenso wie das Urteil des Verwaltungsgerichts aufzuheben (§ 125 Abs. 1, § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO). Dem beantragten Bauvorhaben stehen keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind (Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO). Das klägerische Bauvorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig (Art. 59 Satz 1 Nr. 1 BayBO, § 34 Abs. 1 und 2 BauGB), eine Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz, Art. 59 Satz 1 Nr. 3 BayBO i.V.m. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG, ist nicht notwendig.
- 17 Bei dem zuletzt gestellten Berufungsantrag handelt es sich um eine Klarstellung, soweit eine Genehmigung für die zweite (freistehende) Garage nicht mehr begehrt wird, da bereits im Verwaltungsverfahren der Bauantrag für die zweite Garage zurückgenommen, ein neuer Plan mit nur einer, unmittelbar an das Wohnhaus angrenzenden Garage zur Genehmigung vorgelegt worden war und die freistehende Doppelgarage am östlichen Rand des Grundstücks zwischenzeitlich (genehmigungsfrei) errichtet wurde. Dieses Missverständnis kam offenbar dadurch zustande, dass das Landratsamt Ansbach im Bescheid vom 13. Oktober 2009 den Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Garagen abgelehnt hatte, obwohl nur noch eine Garage beantragt war.

- 18 1. Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein (hier seiner Art nach gemäß § 34 Abs. 2 BauGB zulässiges) Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nur zulässig, wenn es sich u.a. – hinsichtlich der Erfüllung der übrigen Kriterien besteht kein Streit – hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche und hinsichtlich des Maßes der Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt.
- 19 Ein Vorhaben fügt sich im Allgemeinen ein, wenn es sich innerhalb des Rahmens hält, der durch die in der Umgebung vorhandene Bebauung gezogen wird. Ein den Rahmen überschreitendes Vorhaben ist ausnahmsweise zulässig, wenn es keine „städtebaulichen Spannungen“ hervorruft. Welcher Bereich als „nähere Umgebung“ anzusehen ist, hängt davon ab, inwieweit sich einerseits das geplante Vorhaben auf die benachbarte Bebauung und andererseits sich diese Bebauung auf das Baugrundstück prägend auswirken (vgl. BVerwG, U.v. 26.5.1978 – IV C 9.77 – BVerwGE 55, 369/386 f.; U.v. 3.4.1981 – 4 C 61.78 – BVerwGE 62, 151). Wie weit diese wechselseitige Prägung reicht, ist eine Frage des Einzelfalls. Die nähere Umgebung ist für jedes der in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgeführten Zulässigkeitsmerkmale gesondert zu ermitteln, weil die prägende Wirkung der jeweils maßgeblichen Umstände unterschiedlich weit reichen kann (BVerwG, B.v. 6.11.1997 – 4 B 172.97 – NVwZ-RR 1998, 539).
- 20 1.1 Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche, bei der zur Konkretisierung der o.g. Anforderungen auf die Vorschrift des § 23 BauNVO zurückgegriffen wird, ist der maßgebliche Bereich in der Regel (deutlich) enger zu begrenzen als bei der Art der baulichen Nutzung, weil die Prägung, die von der für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen maßgeblichen Stellung der Gebäude auf den Grundstücken ausgeht, im Allgemeinen (deutlich) weniger weit reicht als die Wirkungen der Art der baulichen Nutzung. Dies kann dazu führen, dass nur wenige, unter Umständen sogar nur zwei Grundstücke den maßgeblichen Rahmen bilden (vgl. BayVGH, B.v. 19.12.2006 – 1 ZB 05.1371 – juris Rn. 16, 19 f. m.w.N.). Bei diesem Kriterium des § 34 Abs. 1 BauGB ist die konkrete Größe der Grundfläche der inmitten stehenden baulichen Anlage und ihre räumliche Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung gemeint, wobei es nicht auf die Grenzen des Baugrundstücks ankommt, die für das Bauplanungsrecht grundsätzlich unerheblich sind (vgl. Hofherr in Berliner Kommentar zum BauGB, Stand April 2013, § 34 Rn. 36 f. m.w.N.).

- 21 Welcher Grundstücksbegriff im jeweiligen Sachzusammenhang zum Tragen kommt, ist durch Auslegung zu ermitteln (BVerwG, U. v. 21.12.2011 – 4 C 13.10 – BVerwGE 141, 302 Rn. 11; U.v. 14.2.1991 – 4 C 51.87 – BVerwGE 88, 24/29). In der Regel ist unter dem Begriff des Grundstücks das Grundstück im grundbuchrechtlichen Sinne zu verstehen (BVerwG, U. v. 26.6.1970 – IV C 73.68 – Buchholz 406.11 § 34 BauGB Nr. 28; U.v. 14.12.1973 – IV C 48.72 – BVerwGE 44, 250; B.v. 30.11.2000 – 4 BN 57.00 – Buchholz 406.12 § 19 BauNVO Nr. 5). Bei der bauplanungsrechtlichen Beurteilung wird regelmäßig auf das Baugrundstück abzustellen sein. Dem liegt die Vorstellung zugrunde, dass auch bei baurechtlich maßgeblichen Sachverhalten das Grundstück im grundbuchrechtlichen Sinne in den meisten Fällen tatsächlich identisch ist mit dem Baugrundstück oder aber aus rechtlichen Gründen mit dem Baugrundstück gleichzusetzen ist. Die Rechtsprechung geht jedoch davon aus, dass das Baugrundstück und das Buchgrundstück keineswegs ausnahmslos gleichzusetzen sind. Ausnahmen sind nicht nur vertretbar, sondern sogar geboten, wenn bei Verwendung des grundbuchrechtlichen Begriffs die Gefahr entstünde, dass der Sinn einer bestimmten bau- und bodenrechtlichen Regelung handgreiflich verfehlt würde (BVerwG, U.v. 14.2.1991 – 4 C 51.87 – BVerwGE 88, 24 und U.v. 19.9.2002 – 4 C 13.01 – Buchholz 406.11 § 31 BauGB Nr. 40 S. 13). So verhält es sich hier.
- 22 Das streitgegenständliche Bauvorhaben stellt sich nicht als sog. Hinterlandbebauung dar, sondern als eine Bebauung in erster Reihe entlang der – bis auf das klägerische Grundstück beidseitig bebauten – Steingasse. Aus dem allein maßgeblichen Blickwinkel des Baugrundstücks des Klägers ist für die Abgrenzung der überbaubaren von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allein auf die Bebauung auf den von der Steingasse erschlossenen und auf die Bebauung auf den östlich und nördlich angrenzenden Grundstücken abzustellen, nicht aber auf die Bebauung entlang der B 13.
- 23 Zwar grenzt das Buchgrundstück und die katastermäßig vermessene Fläche (die FINr. 57), auf der das Bauvorhaben verwirklicht werden soll, an den Straßenbereich der B 13 an (was es mit dem schmalen Grundstück FINr. 42/5 auf sich hat, kann dahinstehen), jedoch wird der Teil des Buchgrundstücks FINr. 57, auf dem das Bauvorhaben verwirklicht werden soll, hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht von der Bebauung entlang der B 13 und des Marktplatzes geprägt, sondern von der Bebauung rund um die zur Bebauung vorgesehene Fläche. Wie aus dem Lage-

plan des Vermessungsamts Ansbach vom 30. Januar 2008 (Maßstab 1:1000) ersichtlich ist und der Augenschein bestätigt hat, befindet sich das gesamte Grundstück FINr. 57 im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB und ist entsprechend seiner Umgebungsbebauung „in seiner vollen Länge“ bebaubar. Entsprechend der Umgebungsbebauung können auf dem Grundstück mehrere Gebäude entlang der Steingasse errichtet werden, weil auch die Nachbargrundstücke – von der B 13 aus gesehen und unabhängig von den Grundstücksgrenzen und ggf. anderweitiger wegemäßiger Erschließung – Gebäude in „zweiter und dritter Reihe“ aufweisen. Der Kläger beabsichtigt in der östlichen Hälfte des Grundstücks ein Gebäude zu errichten. Diese Fläche stellt eine eigene räumliche Lage im o. g. Sinn, einen eigenen „Bauplatz“ dar, der an Hand seiner Umgebungsbebauung zu beurteilen ist, und von der Bebaubarkeit der westlichen Hälfte des Grundstücks, für die die dortige Umgebungsbebauung maßgeblich ist, zu unterscheiden ist. Bauplanungsrechtlich ist nicht das Buchgrundstück oder die katastermäßig vermessene Fläche maßgeblich, sondern das Baugrundstück, d.h. die zur Bebauung vorgesehene Fläche, der „Bauplatz“.

24 Das zugrunde legend fügt sich das beantragte Bauvorhaben nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein, weil östlich, nördlich und südlich des Baugrundstücks (FINr. 55, 51/3, 51/5, 60, 60/2 und 59) eine entsprechende Bebauung vorhanden ist, wobei aus der prägenden Umgebungsbebauung zu entnehmende faktische Baugrenzen und Baulinien, die das klägerische Bauvorhaben verletzen könnten, nicht ersichtlich sind. Eine etwaige Baulinie für eine Bebauung des westlichen Grundstücksteils der FINr. 57 an der B 13 ist für den hier zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksteil – wie ausgeführt – nicht maßgeblich.

25 1.2 Es bestehen auch keine Zweifel, dass sich das klägerische Bauvorhaben hinsichtlich des Maßes der Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Maßgebend für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung i.S.v. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB 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. Sachgerechte Beurteilungsmaßstäbe sind damit vorrangig diejenigen der entsprechend heranzuziehenden Kriterien der Baunutzungsverordnung zur Bestimmung der Nutzungsmaßes, welche die Baukörper-

größe durch absolute Maße begrenzen. Das sind die die „flächenmäßige Ausdehnung“ des Baukörpers (BVerwG, B.v. 21.6.2007 – 4 B 8.07 – ZfBR 2007, 687) erfassende Größe der Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 Alt. 2 BauNVO) und die Anlagenhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO) bzw. die Zahl der (Voll-)Geschosse (vgl. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO). Auch bei dem Nutzungsmaß ist der maßgebliche Bereich in der Regel enger zu begrenzen als bei der Nutzungsart (vgl. BayVGH, B.v. 16.12.2009 – 1 CS 09.1774 – juris Rn. 21). Bei der für die Prüfung erforderlichen Bestandsaufnahme ist grundsätzlich alles tatsächlich Vorhandene in den Blick zu nehmen. Außer Betracht bleibt aber, was die vorhandene Bebauung nicht prägt oder in ihr gar als Fremdkörper erscheint (BVerwG, B.v. 16.6.2009 – 4 B 50.08 – ZfBR 2009, 693). Hält sich ein Vorhaben in jeder Hinsicht innerhalb des aus seiner Umgebung hervorgehenden Rahmens, so fügt es sich in der Regel seiner Umgebung ein. Es fügt sich – trotz Einhaltung des Rahmens – dann nicht ein, wenn es „an der gebotenen Rücksichtnahme auf die sonstige, d.h. vor allem: auf die in seiner unmittelbaren Nähe vorhandene, Bebauung fehlen lässt (BVerwG, U.v. 26.5.1978 – IV C 9.77 – BVerwGE 55, 369).

- 26 Beim Nutzungsmaß hält das beantragte Bauvorhaben sowohl hinsichtlich der Größe der Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 Alt. 2 BauNVO) als auch hinsichtlich der Zahl der (Voll-)Geschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und der Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) den durch die Bebauung in der Umgebung gesetzten Rahmen ein. Wie aus dem Lageplan des Vermessungsamts Ansbach vom 30. Januar 2008 (Maßstab 1:1000) ersichtlich ist, gibt es südlich und nördlich des Baugrundstücks Gebäude mit größerer flächenmäßiger Ausdehnung (Grundstücke FINr. 55 und 60/2). Dass das Bauvorhaben hinsichtlich seiner Höhenentwicklung und seiner Zahl der Vollgeschosse den Rahmen nicht überschreitet, ist zwischen den Beteiligten unstrittig und wird von der vom Klägerbevollmächtigten im Berufungsverfahren vorgelegten Fotodokumentation mit Plan vom 14. Juni 2011 und dem gerichtlichen Augenschein bestätigt. Dass das Bauvorhaben sich innerhalb des in der maßgeblichen Umgebung vorhandenen Rahmens der Bebauung hält, bestreitet der Beklagte nicht. Vielmehr verneint er das Einfügen, weil das Bauvorhaben das Maß der Umgebungsbebauung hinsichtlich der Wandhöhe und Geschoszahl unterschreitet. Das jedoch hindert ein Einfügen hinsichtlich des Maßes der Nutzung nicht; maßgeblich ist allein, dass das Bauvorhaben den Rahmen der Umgebungsbebauung nicht überschreitet. Die Unterschreitung des Rahmens kann auch nicht rücksichtslos im Hinblick auf die in unmittelbarer Nähe vorhandene Bebauung sein.

- 27 Wegen des Maßes der baulichen Nutzung können städtebauliche Spannungen nur auftreten, wenn das Vorhaben unabhängig von seiner Nutzungsart den vorhandenen Rahmen in unangemessener Weise überschreitet. Das ist der Fall, wenn eine bauliche Massierung zu einer sowohl in der Höhe als auch in der Tiefe erheblichen Nachverdichtung der Bebauung führt (BVerwG, B. v. 21.06.2007 – 4 B 8.07 – ZfBR 2007, 687/688). Unterschreitet ein Bauvorhaben den Rahmen der Umgebungsbebauung, entstehen daraus keine städtebaulichen Spannungen. Die Bebauung des streitgegenständlichen Grundstücksteils der FINr. 57 hat auf die zulässige Bebauung des westlichen, an der B 13 gelegenen Grundstücksteils keinen Einfluss.
- 28 Dachformen und sonstige gestalterische Merkmale werden vom Einfügensgebot nicht erfasst, weil sie weder die Art oder das Maß, noch die Bauweise oder die überbaubare Grundstücksfläche betreffen. Die Dachform als solche ist daher kein Gesichtspunkt, der im Rahmen des Einfügens im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB berücksichtigt werden darf, da sich Dachformen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in einem Bebauungsplan nicht festsetzen lassen. Im Übrigen sind flacher geneigte Dächer, wie sich aus der vom Klägerbevollmächtigten im Berufungsverfahren vorgelegten Fotodokumentation mit Plan vom 14. Juni 2011 und dem gerichtlichen Augenschein ergibt, in unmittelbarer Umgebung des Baugrundstücks vorhanden (Grundstücke FINr. 60/2 – Bild 3, FINr. 51/3 – Bild 6).
- 29 3. Das Ortsbild im Sinn von § 34 Abs. 1 Satz 2 Halbs. 2 BauGB wird durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt; § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit seinem Verbot der Beeinträchtigung des Ortsbildes ergänzt Satz 1 der Vorschrift. Auch ein Vorhaben, das sich gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, kann gleichwohl bauplanungsrechtlich unzulässig sein, wenn es das Ortsbild beeinträchtigt (BVerwG, B.v. 16.7.1990 – 4 B 106.90 – Buchholz 406.11 § 34 BauGB Nr. 137). Dabei sind nur solche Beeinträchtigungen des Ortsbildes beachtlich, die städtebauliche Qualität besitzen. Dies ergibt sich aus der Zugehörigkeit des § 34 BauGB zum Bauplanungsrecht. Maßstab des § 34 Abs. 1 Satz 2 Halbs. 2 BauGB ist daher der Ort; es kommt auf das "Orts"-Bild, also auf das Erscheinungsbild zumindest eines größeren Bereichs der Gemeinde an. Entscheidend ist, ob sich das Vorhaben in diese weite Umgebung einpasst (vgl. BVerwG, U.v. 11.5.2000 – 4 C 14.98 – NVwZ 2000, 1169). Dagegen ist die Gestaltung des Bauwerks selbst nicht ausschlaggebend; auch ein "schönes" Bauwerk kann das Ortsbild beeinträchtigen. Dabei

ist nicht jedes Ortsbild schützenswert, es muss vielmehr eine gewisse Wertigkeit für die Allgemeinheit und einen besonderen Charakter aufweisen; gemeint ist nicht das Ortsbild, wie es überall anzutreffen sein könnte, es muss vielmehr eine gewisse Eigenheit haben, die dem Ortsteil eine aus dem Üblichen herausragende Prägung verleiht.

30 Gemessen an diesen Grundsätzen kann nicht von einer Beeinträchtigung des Ortsbildes im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 2 Halbs. 2 BauGB durch das streitgegenständliche Bauvorhaben ausgegangen werden. Dabei unterstellt der Senat, dass die B 13 im hier maßgeblichen Bereich des Marktplatzes auch nach Wegfall der beiden Gebäude auf den Grundstücken FINr. 55 und 57 ein schützenswertes Ortsbild im dargestellten Sinn aufweist. Denn das streitgegenständliche Gebäude soll ca. 60 m zurückversetzt von der B 13 errichtet werden, ist damit deutlich abgegrenzt von der städtebaulichen Situation am Marktplatz und gehört nicht zum Ensemble am Marktplatz. Auch wenn das Gebäude vom Marktplatz aus zu sehen sein wird, so beeinträchtigt es nicht den Marktplatz selbst. Die Beeinträchtigung des Ensembles am Marktplatz entsteht durch die Lücke, die durch den Wegfall der straßennahen Gebäude auf den FINr. 55 und 57 entstanden ist. Allein dadurch, dass von einem schützenswerten Bereich aus ein Bauwerk zu sehen ist, das nicht „ins (Orts-)Bild passt“, wird, wenn es vom Betrachter als nicht zum schützenswerten Bereich zugehörig empfunden wird, das Ortsbild nicht beeinträchtigt. Die Bebauung einer solchen Lücke könnte allenfalls – im Falle des Vorliegens der Voraussetzungen – durch ein von der Gemeinde zu erlassendes Baugebot nach den §§ 175, 176 BauGB und nicht durch die Ablehnung zulässiger Bauvorhaben auf anderen bebaubaren Teilen eines Buchgrundstücks erreicht werden.

31 4. Aus diesen Gründen werden auch Belange des Denkmalschutzes, der gemäß Art. 59 Satz 1 Nr. 3 BayBO i.V.m. Art. 6 Abs. 3 Satz 1 DSchG Prüfungsmaßstab für das klägerische Bauvorhaben ist, durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Nach Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG bedarf der Erlaubnis auch, wer in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichten will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmalers auswirken kann. Wie ausgeführt beeinträchtigt das Bauvorhaben nicht das bauplanungsrechtliche Ortsbild; es kann sich auch auf das Erscheinungsbild des Ensembles (vgl. Art. 1 Abs. 3 DSchG: erhaltenswürdiges Orts-, Platz- oder Straßenbild) nicht auswirken. Für das Erscheinungsbild des Ensembles macht es keinen Unterschied, ob 60 m hinter den Fassaden des Ensembles eine

„Baulücke“ besteht oder eine hinsichtlich der Höhenentwicklung eher zurückhaltende Bebauung mit einem nicht dem Ensemble entsprechenden Wohnhaus vorhanden ist. Es gehört nämlich zu einem anderen baulichen Zusammenhang, der vom Ensemble deutlich abgegrenzt ist. Auf das Erscheinungsbild des Ensembles wirkt sich hier nur die Lücke auf dem Grundstücksteil an der B 13 aus.

- 32 Nach alledem war das Urteil des Verwaltungsgerichts aufzuheben und dem Verpflichtungsbegehren des Klägers stattzugeben.
- 33 Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Dem Beigeladenen, der keinen Antrag gestellt hat, können Kosten nicht auferlegt werden (§ 154 Abs. 3 VwGO); er trägt seine außergerichtlichen Kosten selbst (§ 162 Abs. 3 VwGO).
- 34 Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 Abs. 2 VwGO, §§ 708 ff. ZPO.
- 35 Die Revision war nicht zuzulassen, da keiner der Gründe des § 132 Abs. 2 VwGO vorliegt.

### **Rechtsmittelbelehrung**

- 36 Nach § 133 VwGO kann die Nichtzulassung der Revision durch Beschwerde zum Bundesverwaltungsgericht in Leipzig angefochten werden. Die Beschwerde ist beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (in München Hausanschrift: Ludwigstraße 23, 80539 München; Postfachanschrift: Postfach 34 01 48, 80098 München; in Ansbach: Montgelasplatz 1, 91522 Ansbach) innerhalb eines Monats nach Zustellung dieser Entscheidung schriftlich einzulegen und innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieser Entscheidung zu begründen. Die Beschwerde muss die angefochtene Entscheidung bezeichnen. In der Beschwerdebegründung muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der die Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.



Vor dem Bundesverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten, außer in Prozesskostenhilfverfahren, durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht eingeleitet wird. Als Prozessbevollmächtigte zugelassen sind neben Rechtsanwälten und Rechtslehrern an den in § 67 Abs. 2 Satz 1 VwGO genannten Hochschulen mit Befähigung zum Richteramt nur die in § 67 Abs. 4 Satz 4 VwGO und in §§ 3, 5 RDGEG bezeichneten Personen. Für die in § 67 Abs. 4 Satz 5 VwGO genannten Angelegenheiten (u.a. Verfahren mit Bezügen zu Dienst- und Arbeitsverhältnissen) sind auch die dort bezeichneten Organisationen und juristischen Personen als Bevollmächtigte zugelassen. Sie müssen in Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht durch Personen mit der Befähigung zum Richteramt handeln.

38 Koch Schweinoch Stadlöder

39 **Beschluss:**

40 Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 20.000, -- Euro festgesetzt.

41 **Gründe:**

42 Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 47 Abs. 1, § 52 Abs. 1 GKG und orientiert sich an der Empfehlung in Nr. 9.1.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2004 (NVwZ 2004, 1327).

43 Koch Schweinoch Stadlöder