Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Postanschrift: Stadt Hennef · Postfach 1562 · 53762 Hennef

Verwaltungsgericht Köln
- XX. Kammer -
Postfach 10 37 44

50477 Köln

Zentrale Steuerung und Service

Ansprechpartner
Sascha Gerke
Zentrale Gerichtsverfahrensstelle

Tel. 0 22 42 / 888 465
Fax 0 22 42 / 888 7465
E-Mail s.gerke@hennef.de
Zentrale 0 22 42 / 888 0
Zimmer 2.02 (Rathausneubau)

Sprechzeiten
Mo.-Mi. 8.00-12.00 u. 14.00-16.00 Uhr
Do. 8.00-12.00 u. 14.00-17.30 Uhr
Fr. 8.00-12.00 Uhr
weitere Termine nach Vereinbarung

Online www.hennef.de

Mein Zeichen: 10-130
Ihr Zeichen:
AZ.:-Gericht: 8 K 7107/19
Datum: 14.05.2020

In dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren

8 K 7107/19

[redacted] Bürgermeister der Stadt Hennef

wird beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Bescheid vom 06.11.2019 ist rechtmäßig. Zur Begründung im Einzelnen verweise ich zunächst auf diesen Bescheid. Die dort getroffenen Aussagen werden auch zum Gegenstand dieses Verfahrens gemacht.

Zum Schriftsatz des Klägers vom 24.04.2020 nehme ich darüber hinaus wie folgt Stellung:

Das beantragte Bauvorhaben liegt innerhalb der 1. Änderung der Satzung Hennef Dambroich S 13.3 gemäß § 34 BauGB im allgemeinen Wohngebiet. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Hinterlandbebauung, die der Antragsteller zu realisieren wünscht.

§ 2 der o.g. Satzung setzt die überbaubare Grundstücksfläche auf 25,00 Meter Tiefe mit einem Abstand von 2,00 Meter ab der der Straßenseite zugewandten Grundstücksgrenze fest.

Das Bauvorhaben liegt mit einem Abstand ab ca. 34 Meter zur straßenseitig gelegenen Grundstücksgrenze. Es liegt somit außerhalb des zulässigen Bereiches und verstößt somit gegen die Vorgaben der Satzung Hennef Dambroich.

Die Zulässigkeit beurteilt sich zusätzlich nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB, wenn das geplante Objekt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist

Die Fläche, die bebaut werden soll, liegt im Gartenbereich des Hauses „Im tiefen Bruch 8" und ist Teil eines Bereichs, der bislang frei von Wohngebäuden ist und durch seine Nutzung als Garten- und Grünfläche geprägt wird. Die vorhandene Randbebauung ist klar getrennt von diesem Innenbereich.

Es handelt sich demnach um eine erstmalige Hinterlandbebauung. Nach der Rechtsprechung des OVG NRW zu § 34 BauGB darf diese jedoch nicht von vornherein als städtebaulich unerwünscht gelten und damit gem. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB als unzulässig betrachtet werden. Etwas Anderes kann aber gelten, wenn bei einer Hinterlandbebauung eine vorhandene Ruhelage gestört wird (OVG NRW, Urteil vom 02.12.2014, Az.: 2 A 1675/13).

Wie in dem angefochtenen Ablehnungsbescheid bereits ausgeführt würde die geplante Bebauung den Garten- und Erholungsbereich stören und birgt Konfliktpotential zwischen Bebauung und Grünfläche. Der bislang eingehaltene Rahmen der Bebauung würde überschritten und damit die vorhandene Situation in bauplanungsrechtlich relevanter Weise gestört bzw. verschlechtert. Es würde Unruhe im Sinne des OVG geschaffen.

Darüber hinaus käme es zu einer negativen Vorbildwirkung auf die Nachbargrundstücke und damit zu bodenrechtlich beachtlichen Spannungen.

Durch die Realisierung dieses Objektes würde eine zweite Baureihe eröffnet. Es würde ein Präzedenzfall geschaffen, welcher eine Bebauung in zweiter Reihe auf weiteren Grundstücken wahrscheinlich machen würde. Eine solche Nachverdichtung im Hinterlandbereich ist in der dörflichen Vorortstruktur nicht gewünscht. Die Örtlichkeit hält in ihrer konkreten Gestalt eine Erholungsfunktion für die Bewohner der angrenzenden Wohngebäude bereit und sichert durch den notwendigen Sozialabstand Wohnfrieden und beugt Spannungen vor.

Läge das geplante Objekt in einem ungeordneten Gemenge unterschiedlichster Bauten, Bautiefen und Nutzungen würde sich im Verständnis von § 34 Abs. 1 BauGB ein Wohnhaus in der zweiten Reihe einfügen (VG des Saarlandes-Urteil 5K 38/06 vom 04.07.2007). Dies ist hier aber eindeutig nicht gegeben. Die Umgebung ist geprägt durch eine homogene Bebauung in einer Linie entlang der Straße Im tiefen Bruch mit relativ großen Gärten im rückwärtigen Bereich.

In ihrer Klageschrift führt die Klägerseite an, dass es nach Inkrafttreten der Satzung im Jahr 1992 innerhalb der Ortslage Dambroich und in unmittelbarer Nachbarschaft zahlreiche Dispense von der Satzung gegeben habe und der Bau von Wohngebäuden genehmigt wurde, die einen Abstand von deutlich mehr als 25 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze haben. Daher würde sich das geplante Objekt nach § 34 BauGB einfügen. Dieser Auffassung kann von hier nicht gefolgt werden

Bei der Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung eines Grundstücks ist der Umkreis der zu beachtenden vorhandenen Bebauung in der Regel enger zu begrenzen als bei der Ermittlung des Gebietscharakters. (BVerwG, Urteil vom 19.09.1969 – 4 C 18.67). Während der Gebietscharakters die Betrachtung aus der Vogelperspektive durchaus hilfreich sein kann, ist für die Bestimmung des Bebauungszusammenhangs die erforderliche wertende und bewertende Betrachtung der konkreten tatsächlichen Verhältnisse nach dem

Sachzusammenhang, in den sie eingebettet ist, nur an äußerlich erkennbare, also mit dem Auge wahrnehmbare Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung und der übrigen Geländeverhältnisse anzuknüpfen. (BVerwG, Beschluss vom 27.05.1988 – 4 B 71.88)

Die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB beurteilt sich demnach nach der Eigenart der **näheren** Umgebung.

Daher scheiden die Wohngebäude Pleistalstraße 44, Pleistalstraße 44 a, Pleistalstraße 28 a und Pleistalstraße 26 a Zum Haus Ölgarten 53 a als vergleichbare Objekte aus. Diese liegen zwar im Geltungsbereich der Satzung Hennef Dambroich S 13.3, jedoch in einem anderen Häuserblockbereich mit Ausrichtung zum Außenbereich. Somit befinden sie sich nicht in der **näheren Umgebung** des zu beurteilenden Objektes. Vielmehr kommt es für eine Beurteilung nach § 34 BauGB auf den Blickwinkel eines (stehenden) Menschen in der Örtlichkeit an.
Dieser nimmt in der Örtlichkeit vor dem Haus „Im tiefen Bruch 8" stehend mit dem Auge eine lockere Wohnbebauung entlang einer Baulinie mit kleinen Vorgärten entlang der Straße wahr. Hinter jedem Wohnhaus schließt sich ein bepflanzter großer grüner Gartenbereich an. Durch die parallel verlaufenden Grundstücksgrenzen nimmt das Auge eine über die Grundstücksgrenzen hinausgehende große grüne Gesamtfläche war, die den Anwohnern Erholung und Lebensqualität bietet. Durch die Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern treten die teilweise vorhandenen Gartenhäuschen optisch in den Hintergrund. Die Weitläufigkeit dieses Gartenhinterlandes wird östlich durch den angrenzenden Garten der Kindertagesstätte und westlich durch den rechtwinklig angrenzenden Garten des Wohnhauses „Am Hahnenweiher 16" ergänzt.

Die Prägung und seinen Charakter erfährt das in Rede stehende Hinterland also eindeutig als Gartenlandschaft. Der als prägend genannte Autopflegebetrieb ist durch Büsche und Sichtschutz optisch von dieser abgetrennt und hat daher keine dominante und prägende Wirkung. Durch die geplante Bebauung würde dieser Gesamteindruck und somit der Gebietscharakter der näheren Umgebung gestört.

Ergänzend ist zu erwähnen, dass das südlich des o.g. Grundstücks gelegenen Gewerbegrundstück (Mischgebiet) mit einer Bebauung in zweiter Reihe vor Aufstellung der o. a. Satzung im Jahr 1990 errichtet wurde.

Die angrenzende Kindertagesstätte, Im tiefen Bruch 10 passt zwar nicht vollkommen in die sonst recht homogene Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern. Aber auch hier ist eine große Gartenfläche mit Baumbestand als Kinderspielfläche vorhanden, so dass das Gesamtbild einer lockeren, durchgrünten Bebauung nicht gestört ist. Gleiches gilt für die Abstellgebäude, die von der Dorfgemeinschaft zu Dorffesten genutzt werden und für welche die Baugenehmigung bereits im Jahr 1978 erteilt wurde.

Es trifft zu, dass eine von der Satzung abweichende Bebauung des Grundstücks Am Hahnenweiher Nr. 6, die im Jahr 1999 bauaufsichtlich unter der Berücksichtigung des Bachverlaufes auf dem Grundstück genehmigt wurde. Hier beträgt der Abstand der Hinterkante des Gebäudes zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ca. 30 Meter. Da das rückwärtige Grundstück jedoch relativ großzügig geschnitten ist, ergänzt auch diese Bebauung die Großzügigkeit der rückwärtigen Gärten durch seine rechtwinkelige Angrenzung im westlichen Bereich, so dass sich diese bauliche Anlage trotz Überschreitung der Baulinie nach § 34 BauGB einfügt. Es ist aber keine als Hinterlandbebauung in zweiter Reihe und scheidet daher als Berufungsfall ebenfalls aus.

Die von Klägerseite angeführten Dispense im Satzungsbereich können daher nicht vergleichend angeführt werden. Ein Einfügen des geplanten Objektes nach § 34 BauGB wird aus den vorgenannten Gründen von hier nach wie vor als negativ beurteilt.

Die Klägerseite bemängelt in ihrer Klageschrift vom 22.04.2020 außerdem, dass bauordnungsrechtliche Angaben und Unterlagen, die bei Stellung des Antrages auf Vorbescheid fehlten, nicht nachgefordert wurden. Von einer Nachforderung wurde abgesehen, da die Zulässigkeit des Bauvorhabens bereits nach einer Vorprüfung bauordnungsrechtlich nicht bejaht wurde (Vermerk der Amtsleiterin auf dem Vorprüfungs- und Bearbeitungsbogen vom 23.08.2019. Die Nachforderung weiterer Angaben und Unterlagen wurde von einer positiven stadtplanungsrechtlichen Stellungnahme abhängig gemacht. Da aber von Seiten des Planungsamtes (Amt 61- Stellungnahme vom 22.082019) erhebliche Bedenken bestanden und gebeten wurde, den Antrag auf Vorbescheid abschlägig zu bescheiden, wurde von einer Nachforderung weiterer Unterlagen abgesehen. Diese hätten nicht zu einer positiven Entscheidung geführt.

Dies gilt auch für die Frage der Erschließung des Bauvorhabens. In der Stellungnahme vom 28.08.2019 wurde die Erschließung von Seiten der Stadtbetriebe Hennef als nicht gesichert angesehen. Hier ging man jedoch mangels weiterer Unterlagen von einer Erschließung über das Flurstück 27 aus.

Von Klägerseite wird in der Klageschrift nun eine Zuwegung über das Grundstück des Klägers auf der dem Kindergarten zugewandten Seite entlang der bereits vorhandenen Bebauung in erster Reihe in einer durchgängigen Mindestbreite von 3 m angeboten.

Nach den vorliegenden Unterlagen ist diese Breite jedoch nicht gegeben. Die Breite der angebotenen Zufahrt wird von dem bereits vorhandenen Wohnhaus „Im tiefen Bruch 8" und der Grundstücksgrenze mit vorhandener Einfriedung bestimmt. Die Breite der Zufahrt schwankt in der Örtlichkeit zwischen 2,50m und 2,70 m.

Die Erschließung gilt als gesichert, wenn die Zufahrtsstrecke von Personenkraftwagen, kleineren Kraftfahrzeugen der Polizei, der Feuerwehr, des Rettungswesens und der Ver- und Entsorgung auf der gesamten Zufahrtsstrecke tatsächlich möglich ist (vgl. BVerwG v. 4.6.1993, BVerwGE 92, 304 = BRS 55 Nr. 104 = BauR 1993, 591; Bundesverwaltungsgericht, Beschl. v. 25.09.2013, Az.: BVerwG 4 BN 15.13. Dies wäre bei einer Mindestbreite von 3 m der Fall. Diese Mindestbreite ist nicht gegeben, so dass auch die Erschließung des geplanten Bauvorhabens nicht gesichert wäre.

Bezüglich der formellen Rechtmäßigkeit sei abschließend festgestellt, dass eine Anhörung nach § 28 VerVG nicht notwendig war, da es sich bei der Ablehnung nicht um einen belastenden Verwaltungsakt handelt. Die

Ablehnung stellt keinen Eingriff in die Rechte bzw. Rechtsposition des Antragsstellers dar. Vielmehr bleibt die Rechtsposition des Antragsstellers durch den Erlass des Verwaltungsaktes unverändert.

Zusammenfassend komme ich zu dem Ergebnis, dass die Ablehnung auf Erteilung eines Vorbescheides rechtmäßig war, da das geplante Bauvorhaben gegen die Festsetzungen des § 2 der 1. Änderung der Satzung Hennef Dambroich S 13.3 verstößt. Das geplante Objekt würde sich nicht nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen und die Erschließung wäre nicht gesichert.

Gegen die Übertragung der Entscheidung des Rechtsstreits auf den Einzelrichter bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Michael Walter
Erster Beigeordneter

Anlage: Verwaltungsvorgang im Original