

**letzte Aktualisierung:** 28.05.2020

OVG Saarlouis, Beschl. v. 2.12.2019 – 2 A 5/19

**BauGB § 34 Abs. 1 S. 1; BauNVO § 23 Abs. 3, 4 u. 5; VwGO § 124 Abs. 2 Nr. 1**

**Zu den Anforderungen des Einfügens eines Bauvorhabens in die nähere Umgebung**

1. Dass die Beurteilung der Überschreitung einer hinteren faktischen Baugrenze im Zusammenhang mit der zunächst erforderlichen Bestimmung des der maßgeblichen Umgebungsbebauung zu entnehmenden Rahmens unter Berücksichtigung der auch insoweit heranzuziehenden Wertung in § 23 Abs. 5 BauNVO und die anschließende Beurteilung, ob eine solche Überschreitung wegen eines im Einzelfall feststellbaren Fehlens städtebaulich bewältigungsbedürftiger Spannungen sich (ausnahmsweise) trotzdem insoweit in die Eigenart der näheren Umgebung „einfügt“ (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB), in aller Regel die Verschaffung eines eigenen Eindrucks von den konkreten örtlichen Gegebenheiten voraussetzt und daher von einem Rechtsmittelgericht im Zulassungsverfahren bis auf Ausnahmefälle selbst nicht abschließend allein auf Grund der Aktenlage beurteilt werden kann, rechtfertigt nicht bereits die Annahme, das auf einer Ortsbesichtigung beruhende Ergebnis der Beurteilung des Verwaltungsgerichts unterläge ernstlichen Zweifeln hinsichtlich seiner Richtigkeit.
2. Hat sich das Verwaltungsgericht einen Eindruck von dem Baugrundstück und seiner Umgebung, insbesondere auch von der baulichen Situation auf benachbarten Grundstücken, verschafft, so ist die Zulassung der Berufung nur gerechtfertigt, wenn das Antragsvorbringen besondere Aspekte des Falles aufzeigt, die eine überwiegende Wahrscheinlichkeit der Unrichtigkeit des von ihm festgestellten Ergebnisses begründen können. Ob die Einschätzung des Verwaltungsgerichts, was die Beantwortung der Anforderungen an ein Einfügen des Vorhabens unter dem Aspekt der überbaubaren Grundstücksfläche angeht, im konkreten Fall im Ergebnis mit Gewissheit richtig ist, ist nach dem Wortlaut des § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO keine sich in einem Zulassungsverfahren stellende Frage.
3. Hinsichtlich so genannter faktischer rückwärtiger Baugrenzen ist entsprechend dem Rechtsgedanken des § 23 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die vorhandene Bebauungstiefe von der tatsächlichen Grenze der jeweils als Erschließungsanlage gewählten öffentlichen Straße aus zu ermitteln, wobei die Bautiefe dem jeweiligen Straßenverlauf folgt und gegebenenfalls entsprechend von Straßengrenzen gebildeten Kurven und Winkeln verspringt.
4. Für die Abgrenzung der hinsichtlich jedes der vier in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgeführten städtebaulichen Kriterien gesondert zu bestimmenden maßgeblichen, weil unter dem jeweiligen Aspekt prägenden Umgebungsbebauung kommt es in aller Regel auf die konkrete Erschließungsstraße und regelmäßig auch (nur) auf die Straßenseite an, der das jeweilige Baugrundstück zugeordnet ist.
5. Bei dem an faktische Gegebenheiten anknüpfenden § 34 Abs. 1 BauGB kommt es auf die Verläufe der katastermäßigen, in der Örtlichkeit als solche regelmäßig nicht in Erscheinung tretenden Grundstücks- und Parzellengrenzen grundsätzlich nicht an.

## **OVG Saarlouis Beschluß vom 2.12.2019, 2 A 5/19**

Notwendigkeit der Verschaffung eines eigenen Eindrucks vom Baugrundstück und der Umgebungsbebauung; Zulassung der Berufung bei Ortstermin in 1. Instanz; Bildung der faktischen hinteren Baugrenze; prägende Umgebungsbebauung bei den vier städtebaulichen Kriterien in BauGB § 34 Abs 1 S 1; Maßgeblichkeit von Grundstücks- und Parzellengrenzen

### **Leitsätze**

1. Dass die Beurteilung der Überschreitung einer hinteren faktischen Baugrenze im Zusammenhang mit der zunächst erforderlichen Bestimmung des maßgeblichen Umgebungsbebauung zu entnehmenden Rahmens unter Berücksichtigung der auch insoweit heranzuziehenden Wertung in § 23 Abs. 5 BauNVO und die anschließende Beurteilung, ob eine solche Überschreitung wegen eines im Einzelfall feststellbaren Fehlens städtebaulich bewältigungsbedürftiger Spannungen sich (ausnahmsweise) trotzdem insoweit in die Eigenart der näheren Umgebung „einfügt“ (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB), in aller Regel die Verschaffung eines eigenen Eindrucks von den konkreten örtlichen Gegebenheiten voraussetzt und daher von einem Rechtsmittelgericht im Zulassungsverfahren bis auf Ausnahmefälle selbst nicht abschließend allein auf Grund der Aktenlage beurteilt werden kann, rechtfertigt nicht bereits die Annahme, das auf einer Ortsbesichtigung beruhende Ergebnis der Beurteilung des Verwaltungsgerichts unterläge ernstlichen Zweifeln hinsichtlich seiner Richtigkeit.

2. Hat sich das Verwaltungsgericht einen Eindruck von dem Baugrundstück und seiner Umgebung, insbesondere auch von der baulichen Situation auf benachbarten Grundstücken, verschafft, so ist die Zulassung der Berufung nur gerechtfertigt, wenn das Antragsvorbringen besondere Aspekte des Falles aufzeigt, die eine überwiegende Wahrscheinlichkeit der Unrichtigkeit des von ihm festgestellten Ergebnisses begründen können. Ob die Einschätzung des Verwaltungsgerichts, was die Beantwortung der Anforderungen an ein Einfügen des Vorhabens unter dem Aspekt der überbaubaren Grundstücksfläche angeht, im konkreten Fall im Ergebnis mit Gewissheit richtig ist, ist nach dem Wortlaut des § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO keine sich in einem Zulassungsverfahren stellende Frage.

3. Hinsichtlich so genannter faktischer rückwärtiger Baugrenzen ist entsprechend dem Rechtsgedanken des § 23 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die vorhandene Bebauungstiefe von der tatsächlichen Grenze der jeweils als Erschließungsanlage gewählten öffentlichen Straße aus zu ermitteln, wobei die Bautiefe dem jeweiligen Straßenverlauf folgt und gegebenenfalls entsprechend von Straßengrenzen gebildeten Kurven und Winkeln verspringt.

4. Für die Abgrenzung der hinsichtlich jedes der vier in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgeführten städtebaulichen Kriterien gesondert zu bestimmenden maßgeblichen, weil unter dem jeweiligen Aspekt prägenden Umgebungsbebauung kommt es in aller Regel auf die konkrete Erschließungsstraße und regelmäßig auch (nur) auf die Straßenseite an, der das jeweilige Baugrundstück zugeordnet ist.

5. Bei dem an faktische Gegebenheiten anknüpfenden § 34 Abs. 1 BauGB kommt es auf

die Verläufe der katastermäßigen, in der Örtlichkeit als solche regelmäßig nicht in Erscheinung tretenden Grundstücks- und Parzellengrenzen grundsätzlich nicht an.

## **Tenor**

Der Antrag des Klägers auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Saarlandes vom 28. November 2018 – 5 K 586/17 – wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Zulassungsverfahrens trägt der Kläger. Außergerichtliche Kosten der Beigeladenen werden nicht erstattet.

Der Streitwert wird für das Berufungszulassungsverfahren auf 25.000,- EUR festgesetzt.

## **Gründe**

### **I.**

Der Kläger wendet sich gegen die Versagung einer Baugenehmigung für die Erweiterung seiner vorhandenen Schreinerei auf dem Anwesen A-Straße in A-Stadt (Parzelle Nr. 129/3 in Flur 1 der Gemarkung E).

Bereits im Oktober 1996 war ein rückwärtiger beziehungsweise seitlicher Anbau mit Ausstellungsflächen und Werkstattnutzung an das damals bereits vorhandene Schreinereigebäude genehmigt worden. Auf einen Antrag auf Verlängerung des Bauscheins forderte der Beklagte im November 1999 zunächst weitere Unterlagen für die Beurteilung des Vorhabens an und wies im Juni 2000 die damalige Bauherrin darauf hin, dass die Baugenehmigung wegen Nichtgebrauchs erloschen sei.

Im März 2016 beantragte der Kläger die Erteilung der Baugenehmigung für die „Wiederherstellung von Schreinereiteilbereichen nach Brandschaden“. Nach den Planvorlagen sollte rückwärtig an ein vorhandenes Schreinereigebäude auf dem Grundstück ein unterkellertes Anbau mit einer Breite von 12,85 m und einer Tiefe einschließlich Vordach von etwa 15 m errichtet werden.

Im März 2016 teilte die Beigeladene mit, dass für den Teilbereich, der jetzt als „Wiederaufbau“ bezeichnet werde, bereits im Jahr 1980 ein Vorbescheid für die Erweiterung der Schreinerei abgelehnt worden sei. Der ohnehin erloschene Bauschein aus dem Jahr 1996 habe eine andere Form der Erweiterung betroffen. Der rückwärtige Anbau einer Schreinerei, der nun einem Brand zum Opfer gefallen sei, sei also nie genehmigt gewesen und illegal erbaut worden. Eine Stellungnahme zu einem Wiederaufbau einer nicht rechtmäßig genehmigten Schreinerei sei nicht erforderlich.

Im August 2016 lehnte der Beklagte den Bauantrag ab. (vgl. den Bescheid vom 22.8.2016 – Az.: 03-63 – G/00008/16 –) In der Begründung heißt es, der rückwärtige Anbau der Schreinerei, der einem Brand zum Opfer gefallen sei, sei zu keinem Zeitpunkt genehmigt und damit illegal errichtet worden. Die Erweiterung der Schreinerei solle 30 m hinter der in der Örtlichkeit vorhandenen rückwärtigen Baugrenze errichtet werden und widerspreche somit den Bestimmungen des § 34 BauGB bezüglich der Bautiefe. Die geplante Vergrößerung widerspreche auch wegen der Nutzungsart den Bestimmungen. Wenn auch die vorhandene Schreinerei, die in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig sei, einen gewissen Bestandsschutz genieße, so könne eine Vergrößerung, bei der zwangsläufig mit mehr Immissionen zu rechnen sei, nicht zugelassen werden.

Zur Begründung des dagegen erhobenen Widerspruchs führte der Kläger aus, seinem Vater sei 1996 eine Baugenehmigung erteilt worden. Da damals die Baubeginnanzeige versäumt worden sei, habe die Bauaufsicht drei Jahre später mitgeteilt, dass die

Baugenehmigung erloschen sei. Im Jahr 2014 sei das Gebäude in Brand gesteckt und nach dem Brand notdürftig in Stand gesetzt worden. In Abstimmung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde sei dann ein neuer Bauantrag gestellt worden, der nun abgelehnt worden sei. Diese Entscheidung sei rechtswidrig, da die „Baulinie“ zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes so nicht bestanden habe und das Gebäude im alten Bestand wieder errichtet werden solle.

Der Widerspruch wurde im Februar 2017 zurückgewiesen. (vgl. den auf die mündliche Verhandlung vom 8.2.2017 ergangenen Widerspruchsbescheid des Rechtsausschusses des Beklagten – B-130/16 –) In der Begründung heißt es, das Vorhaben liege innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von A-Stadt. Als maßgebliche nähere Umgebung seien der Bereich der G Straße zwischen den den Kurvenbereich begrenzenden Hausnummern ab Nummer 13 bis zum Vorhabengrundstück – Nummer 37 – und darüber hinaus der im Weiteren über eine (Links-)Abknickung der G Straße ab Hausnummer 39 bis Hausnummer 51 verlaufende Straßenbereich anzusehen. Letzterer sei verkehrsberuhigt als Spielstraße angelegt. Die Bebauung sei im Wesentlichen durch Wohnnutzung geprägt und als Allgemeines Wohngebiet einzuordnen. Dort seien nur nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Hierzu zähle eine Schreinerei wegen der hiermit üblicherweise verbundenen Lärmimmissionen nicht. Der Kläger könne sich auf Bestandsschutz nicht berufen. Der in Rede stehende Teilbereich der Werkstatt sei zu keinem Zeitpunkt genehmigt worden. Bereits 1980 sei ein Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides hinsichtlich der rückwärtigen Erweiterung der Schreinereiwerkstatt, welche jetzt als (Teil-)Wiederaufbau der Schreinerei beantragt werde, abgelehnt worden. 1996 sei die „Erweiterung der Schreinerei mit einer Werkstatt und einem Ausstellungsraum“ unter Befreiungen genehmigt worden. Dazu sei das Einverständnis aller 13 betroffenen Nachbarn erforderlich gewesen. Hierbei habe es sich um die Genehmigung einer Erweiterung im seitlichen und im rückwärtigen Bereich des Anwesens gehandelt. Das Vorhaben sei indes nicht wie genehmigt ausgeführt worden. In der Folge seien weder eine Baubeginnanzeige noch die Benennung des Bauleiters vorgelegt worden. Nachdem die damalige Bauantragstellerin die Verlängerung der Baugenehmigung um zwei Jahre beantragt habe, sei sie aufgefordert worden, verschiedene Unterlagen nachzureichen. Dem sei sie nicht nachgekommen. Daraufhin sei festgestellt worden, dass die Baugenehmigung bis zum 18.10.1999 gültig gewesen sei, der Verlängerungsantrag nicht vor Fristablauf bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde eingegangen und die Baugenehmigung erloschen sei. In einem Schreiben des damals in das Bauvorhaben involvierten Architekten vom 31.3.1999 an den Beklagten sei ausgeführt:

*„Am 29.3.1996 wurde (...) ein Bauantrag zur Erweiterung des bestehenden Werkstattgebäudes gestellt. Als Planer im Ingenieurbüro (...) hatte ich dieses Bauvorhaben betreut. Hierbei ging es in erheblichem Maße um die nachträgliche Genehmigung eines ohne Baugenehmigung errichteten Werkstattgebäudes. Dieser Anbau verstößt in erheblichem Maße gegen bestehende Brandschutzauflagen. Zufällig sah ich vor Ort, dass keine der beantragten und genehmigten Maßnahmen von der Bauherrin realisiert wurden. Um evtl. Regressansprüchen gegen meine Person vorzubeugen, möchte ich Sie darauf hinweisen, dass der jetzige Bestand nicht genehmigt ist, meines Wissens keine Statik vorliegt, kein ausreichender Brandschutz erfüllt ist, keine der Auflagen Ihrer Baugenehmigung erfüllt sind.“*

Festzustellen sei – so weiter der Widerspruchsbescheid – daher, dass für den rückwärtigen Anbau der Schreinerei, der dem Brandereignis 2015 zum Opfer gefallen sei und der jetzt wieder aufgebaut werden solle, keine Baugenehmigung existiere. Auf Bestandsschutz könne sich der Kläger bei dieser Sachlage nicht berufen. Im Übrigen sei zu berücksichtigen, dass das zur Genehmigung gestellte Vorhaben eine Erweiterung der Schreinerei über die Wiederherstellung des von dem Brand betroffenen Teils hinaus

beinhalte. Eine Ersetzung des rechtmäßig versagten Einvernehmens der Beigeladenen durch den Rechtsausschuss komme nicht in Betracht. Eine anderweitige Beurteilung ergebe sich auch nicht, wenn das Vorhabengebiet nicht über die Qualifizierung als faktisches Allgemeines Wohngebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB, sondern nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt werde. Maßgeblich sei insoweit, dass in der näheren Umgebung immissionsträchtige Betriebe nicht vorhanden seien. Wenn auch die vorhandene Schreinerei einen gewissen Bestandsschutz genieße, könne eine Vergrößerung nicht zugelassen werden. Darüber hinaus solle die vorgesehene Erweiterung 30 m hinter der in der Örtlichkeit vorhandenen faktischen Baulinie und hinter der rückwärtigen Baugrenze errichtet werden und widerspreche somit den Bestimmungen des § 34 BauGB bezüglich der Bautiefe.

Im April 2017 hat der Kläger Klage erhoben und zur Begründung geltend gemacht, seine genehmigte Schreinerei werde in diesen Gebäuden bereits seit Jahrzehnten betrieben. Ungeachtet des Gebietscharakters genossen der Betrieb und seine Gebäude Bestandsschutz. Das gelte auch angesichts des Umstandes, dass sich die in der Umgebung des fraglichen Objektes vorhandene Bebauung über die Jahre vom Mischgebiet oder Dorfgebiet zum Allgemeinen Wohngebiet mit deutlich sichtbaren Relikten früherer Bauernhäuser, Warengeschäften und dorftypischen Handwerksbetrieben gewandelt habe. Das gesamte Betriebsgebäude füge sich nach dem Maß der Bebauung in die Umgebung ein. Das gelte auch unter Berücksichtigung der „vorzufindenden Baulinien“. Die Abgrenzung sei rechtsfehlerhaft erfolgt. So müsse der gesamte Ortsbereich von der Straße „An der K“ im Norden bis zum „S Weg“ im Süden und der Bereich südwestlich seines Anwesens betrachtet werden. Der Schwerpunkt der Betrachtung gelte dabei für den östlichen Teil der Straße, der zum Tal der R und zur Landesgrenze hin unmittelbar hinter den linksseitigen Häusern der G Straße stark abfalle. Dieser östliche Bereich des Ortsteils weise keine einheitliche vordere Baulinie auf und sei durchgehend von zurückliegender Bebauung bis hin zum Vorhandensein von Hinterliegern geprägt. Die hinter der vorderen Baulinie befindlichen rückwärtigen Bebauungen im Osten der G Straße seien für die unmittelbare Umgebung typisch und würden von der von ihm geplanten Bebauung allenfalls unwesentlich überschritten. Davon sei erst Recht auszugehen, wenn auf die Bebauung im „S Weg“ abgestellt werde, die den rückwärtigen Bereich der G Straße riegelartig abschließe und die Tiefe der verfahrensgegenständlichen Bebauung nach Osten deutlich übertreffe. Auch die Bebauung nördlich seines Anwesens sei überwiegend von der Straße zurückgesetzt und rage deutlich in den hinteren Bereich der Grundstücke hinein. Nicht anders stelle sich die hier zur Prüfung gestellte Bebauung des Anwesens Nr. 39 dar. Die vorhandene Bebauung werde in der unmittelbaren Umgebung seines Anwesens durch Gebäude mit vergleichbar großen Baukörpern geprägt. Dazu gehöre insbesondere das direkt südlich an sein Grundstück angrenzende Anwesen einer Gastwirtschaft, deren Baukörper von der Straßenseite her die Bebauung regelrecht beherrsche, indem es in den sich dort zu einem innerörtlichen Platz öffnenden öffentlichen Raum von Osten her hineinrage. Sein jenseits der Einfahrt zu seinem Grundstück nördlich davon befindliches Gebäude trete dahinter deutlich zurück. Das gelte auch angesichts des sich nördlich an sein Anwesen in geschlossener Bauweise anschließenden Häuserblocks. Ähnlich beherrschend wirke sich das südwestlich befindliche öffentliche Gebäude der Gemeinde A-Stadt mit seinem massiven Baukörper aus. Das nachbarliche Gaststättenanwesen sei auch auf der westlichen Seite der G Straße im hier maßgeblichen Bereich prägend und weise eine Hinterhausbebauung auf, die der rückwärtigen Bebauung seines Grundstücks entspreche. Ergänzend sei darauf hinzuweisen, dass der zur Genehmigung anstehende Teil des Betriebsgebäudes hinter der 1996 genehmigten Erweiterung der Bestandsgebäude zurückbleibe. Die damalige, inzwischen erloschene Baugenehmigung habe bereits die Bautiefe, die der spätere Anbau erreicht habe, erlaubt. Allerdings sei im Wesentlichen auf die dort ebenfalls genehmigte Erweiterung des Bestandes nach Süden verzichtet worden. Angesichts der vorfindlichen rückwärtigen Bebauung in der näheren Umgebung sowie der nördlichen und südlichen „Einrahmung“ der zu betrachtenden Umgebung durch die Bauten des nach Osten das dortige Wiesengelände zur französischen Grenze hin – wie es auch hinter seinem

Anwesen entlang verlaufe – erschließenden Straße „S Weg“ im Süden und dem ebenfalls den rückwärtigen Bereich Richtung Osten prägenden Ortsbereich „An der K“ im Norden überschreite das streitbefangene Vorhaben keineswegs den aus der hier vorhandenen Bebauung abzuleitenden Rahmen. Aus dem Schreiben der Beigeladenen vom 22.3.2016 sei zu folgern, dass die Beigeladene die ihr allein obliegende Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen nicht getroffen habe. Demzufolge gelte das Einvernehmen auf Grund der gesetzlichen Fiktion als erteilt. Die Nichtbefassung des Gemeinderates mit seiner Bauangelegenheit halte er für eine Amtspflichtverletzung des Bürgermeisters. Zudem sei zu berücksichtigen, dass sich östlich seines Anwesens – nur durch die Bachau getrennt – auf französischem Staatsgebiet eine große Kläranlage befinde, von der deutlich spürbare Emissionen ausgingen, die den rückwärtigen Bereich aller Grundstücke in den Straßen um sein Grundstück stärker beeinträchtigen als der Betrieb der Schreinerei. Ferner seien ständig Geruchsbelästigungen durch die BIO-Anlage M vorhanden. Die Jahrzehnte bestehenden Klagen der Bürgerinnen und Bürger über die Belästigungen durch Kläranlage und Biogasanlage seien dem Beklagten bekannt. Diese Belastungen halte er für viel größer als diejenigen durch seinen nach Art und Umfang kleinen Handwerksbetrieb. Die Schreinerei sei seit 1958 fester Bestandteil des Ortsbildes von E. Es habe nie irgendwelche Beschwerden über Lärmbelästigungen und Geruchsbelästigung gegeben. Viele Menschen hätten im Betrieb gelernt und gearbeitet. Er empfinde insbesondere den Hinweis des Beklagten auf Lärmemissionen und sonstige Immissionen durch den Betrieb der Schreinerei für einseitig und den bestehenden Gebietscharakter in keiner Weise treffend.

Das Verwaltungsgericht hat eine Ortsbesichtigung durchgeführt und die Klage im Anschluss daran im November 2018 abgewiesen. In den Entscheidungsgründen heißt es unter anderem, der Kläger habe keinen Anspruch auf die Erteilung der begehrten Baugenehmigung. Unter Berücksichtigung der bei der Besichtigung der Örtlichkeit gewonnenen Erkenntnisse sei das Gericht zur Überzeugung gelangt, dass das Vorhaben an dem gewählten Standort bauplanungsrechtlich unzulässig sei, weil es sich nach dem Merkmal der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge. Der zur Genehmigung gestellte Anbau an die vorhandene Schreinerei auf dem zur Ortslage von E zählenden Vorhabengrundstück überschreite die faktische hintere Baugrenze und es bestehe ein städtebaulich relevantes Interesse an seiner Nichtausführung. Bei dem Merkmal der überbaubaren Grundstücksfläche stelle das Städtebaurecht Anforderungen an die räumliche Lage der Baukörper auf den Grundstücken und fordere eine Prüfung, ob sich der als Vergleichsmaßstab heranzuziehenden Umgebungsbebauung Beschränkungen in Form faktischer Baulinien und/oder Baugrenzen entnehmen ließen, welche bei der Realisierung eines hinzutretenden Bauvorhabens beachtet werden müssten. Dabei sei hinsichtlich so genannter faktischer rückwärtiger Baugrenzen entsprechend dem Rechtsgedanken des § 23 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die vorhandene Bebauungstiefe von der tatsächlichen Grenze der jeweils als Erschließungsanlage gewählten öffentlichen Straße aus in Orientierung an dem jeweiligen Straßenverlauf zu ermitteln. Entsprechend der Wertungsvorgabe in § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO seien dabei in rückwärtigen Grundstücksteilen vorfindliche Gebäude, die räumlich und funktional als untergeordnete Nebenanlagen zu qualifizieren seien, nicht in die Betrachtung mit einzubeziehen. Vorliegend sei deswegen für die Frage der zulässigen Bautiefe allein auf die Bebauung entlang der G Straße abzustellen. Unerheblich seien dagegen die Gebäude, die entlang der Straßen „An der K“ und „S Weg“ stünden. Hierbei handele es sich um selbstständige öffentliche Straßen, die für die dort stehenden Gebäude jeweils eine eigenständige Erschließungsstraße bildeten und damit für die Frage der Bautiefe der Bebauung an der G Straße unerheblich seien. Die Bebauung auf der östlichen Seite der G Straße, wobei insoweit selbst bei einer zugunsten des Klägers großzügigen Grenzziehung als prägend allenfalls die Bebauung zwischen den Straßen „An der K“ und „S Weg“ herangezogen werden könne, erreiche rückwärtig einen maximalen Abstand zur Straße von etwa 30 m am Anwesen G Straße Nr. 25 und etwa 40 m bei dem in zweiter Reihe stehenden Anwesen G Straße Nr. 41a. Das auf dem Grundstück G Straße Nr. 53 im rückwärtigen Bereich stehende Gebäude könne dagegen

für die Frage der zulässigen Bebauungstiefe nicht herangezogen werden. Dabei handele es sich, wie bei der Ortsbesichtigung habe festgestellt werden können, nur um einen überdachten Carport, also eine Nebenanlage, die für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche keine Berücksichtigung finde. Der zur Genehmigung gestellte Anbau erreiche dagegen eine Tiefe von circa 50 m und überschreite damit die vorhandene faktische Baugrenze erheblich. Ein Vorhaben im unbeplanten Innenbereich, das den in seiner Umgebung bisher gewährten Rahmen überschreite, könne indes trotzdem zulässig sein, wenn es nicht geeignet sei, bodenrechtlich beachtliche und erst noch ausgleichsbedürftige Spannungen zu begründen oder zu erhöhen. Solche könnten sich insbesondere aus einer Vorbildwirkung des Vorhabens in naheliegender Zukunft ergeben, die zu einer grundsätzlich das harmonische Einfügen hindernden Verschlechterung der städtebaulichen Situation führen könne. Vorliegend bestehe die Gefahr einer Vorbildwirkung für die benachbarten Grundstücke. Würde das Vorhaben des Klägers errichtet, so wäre für die in der näheren Umgebung des Vorhabengrundstücks gelegenen Grundstücke in planungsrechtlicher Hinsicht der Weg für eine Bebauung der derzeit noch unbebauten rückwärtigen Grundstücksflächen geebnet. Sie alle eigneten sich von den tatsächlichen Verhältnissen her in gleicher Weise wie das Vorhabengrundstück für eine Bebauung durch Anbauten oder auch mit Gebäuden in der zweiten Reihe wie auf dem Anwesen G Straße Nr. 41a. Der Kläger könne auch nichts aus der im Jahr 1996 erteilten Genehmigung herleiten. Diese sei nach § 80 Abs. 1 LBO 1996 erloschen. Dabei könne dahinstehen, ob die genehmigten Arbeiten überhaupt nicht begonnen oder, wie vom Kläger im Rahmen der mündlichen Verhandlung vorgetragen, nur nicht angezeigt und abgeschlossen worden seien. Es stehe fest, dass jedenfalls die Bauarbeiten auch nach den Angaben des Klägers nach dem Jahr 2000 nicht fortgeführt worden seien. Der Beklagte sei auch nicht unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung verpflichtet, dem Kläger eine Baugenehmigung für ein Gebäude zu erteilen, das eine vergleichbare Bautiefe wie bei dem 1996 genehmigten Vorhaben habe. Der Art. 3 Abs. 1 GG verpflichte die Bauaufsichtsbehörde nicht, eine rechtswidrige Baugenehmigung erneut zu erteilen. Da sich das Vorhaben des Klägers bereits wegen des Merkmals der überbaubaren Grundstücksfläche bauplanungsrechtlich nicht einfüge, könne offen bleiben, ob das Vorhaben auch nach der Art der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich unzulässig sei. Dabei sei allerdings nach dem vor Ort gewonnenen Eindruck davon auszugehen, dass sich die Umgebung des Vorhabengrundstücks als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO darstelle, in dem die vorhandene Schreinerei als störendes Gewerbe nicht zulässig und wohl als Fremdkörper anzusehen sei, der sich nicht prägend auf die Umgebung auswirke. Daher genieße die vorhandene Schreinerei wohl in dem Maße Bestandsschutz, in dem sie genehmigt worden sei. Jedoch falle hierunter keine Erweiterung des Bestands. Die vom Kläger genannten Anlagen in Frankreich, eine Kläranlage und eine Biogasanlage, seien für die Frage der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit seiner Schreinerei ohne Bedeutung. Für die Einstufung einer maßgeblichen Umgebung sei nur auf das Gebiet der jeweiligen Gemeinde abzustellen. Eine Erstreckung auf die bebauten Gebiete einer angrenzenden Gemeinde sei dagegen nicht möglich. Das gelte erst recht für eine Bebauung, die sich außerhalb des Staatsgebiets der Bundesrepublik Deutschland befinde.

Der Kläger begehrt die Zulassung der Berufung gegen dieses Urteil.

## II.

Dem Antrag des Klägers auf Zulassung der Berufung (§§ 124a Abs. 4, 124 Abs. 1 VwGO) gegen das seine Klage auf Verpflichtung des Beklagten zur Erteilung einer Baugenehmigung für die „Wiederherstellung von Schreinereiteilbereichen nach Brandschaden“ auf dem Anwesen A-Straße in A-Stadt (Parzelle Nr. 129/3 in Flur 1 der Gemarkung E) abweisende Urteil des Verwaltungsgerichts vom 28.11.2018 – 5 K 586/17 – kann nicht entsprochen werden.

Dem den gerichtlichen Prüfungsumfang mit Blick auf das Darlegungserfordernis (§ 124a Abs. 4 Satz 4 und Abs. 5 Satz 2 VwGO) begrenzenden Antragsvorbringen des Klägers

lässt sich kein Zulassungsgrund im Verständnis des § 124 Abs. 2 VwGO entnehmen. Dabei mag dahinstehen, ob der Vortrag des Klägers im Schriftsatz vom 11.1.2019 den genannten Darlegungserfordernissen genügt. (vgl. dazu etwa OVG des Saarlandes, Beschlüsse vom 20.3.2008 – 2 A 33/08 –, und vom 20.11.2018 – 2 A 830/17 –, jeweils bei juris, wonach es nicht Aufgabe des Oberverwaltungsgerichts ist, anstelle des Antragstellers im Zulassungsverfahren aus Darlegungen, die in der Form einer Berufungsbegründung ohne konkreten Bezug zu einem der Tatbestände des § 124 Abs. 2 VwGO für die Zulassung der Berufung vorgebracht werden, mit Überlegungs- und Auslegungsaufwand zu ermitteln oder auch nur zu „vermuten“, welcher Teilaspekt des Vorbringens sich welchem Zulassungsgrund – zutreffend – zuordnen lassen könnte) Insoweit bedarf es nach der Rechtsprechung des Senats neben einer konkreten Benennung von Zulassungsgründen der näheren Erläuterung, aus welchen Gründen die konkret geltend gemachten Zulassungsgründe vorliegen sollen. (vgl. dazu zuletzt Beschluss vom 7.10.2019 – 2 A 357/18 –, bei juris) Der Kläger nennt in der Antragschrift keinen der in § 124 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 VwGO enumerativ aufgeführten Zulassungsgründe und gibt einen solchen auch nicht in der Formulierung wieder.

Des ungeachtet lägen die Voraussetzungen für die begehrte Rechtsmittelzulassung auch dann nicht vor, wenn man die einleitende Formulierung, das erstinstanzliche Urteil halte „in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht einer Überprüfung nicht stand“, dem Sinne nach dahingehend interpretiert, dass damit – weitergehend – „ernstliche Zweifel“ an der allein am Maßstab der Fehlerhaftigkeit im Ergebnis zu beurteilenden Richtigkeit der erstinstanzlichen Entscheidung (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) (vgl. dazu allgemein OVG des Saarlandes, Beschluss vom 21.6.2002 – 1 Q 55/01 –, SKZ 2002, 289, Leitsatz Nr. 15, st. Rspr.) geltend gemacht werden sollten. Solche ernsthaften Zweifel begründet das Antragsvorbringen nicht.

Das gilt zunächst, soweit der Kläger lediglich die gesetzlichen Anforderungen an das Einfügen eines in der unbeplanten Ortslage vorgesehenen Bauvorhabens (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB) in die Eigenart der näheren Umgebung mit Blick auf das städtebauliche Kriterium der überbaubaren Grundstücksfläche wiedergibt und dann darauf verweist, das Verwaltungsgericht gehe insoweit in seiner Beurteilung „fehl“, weil es „zweifelhaft erscheine“, ob ansonsten in rückwärtigen Grundstücksteilen in der Umgebung vorfindliche Gebäude in diese Betrachtung nicht (doch) einzubeziehen seien.

Dass die Beurteilung der Überschreitung einer hinteren faktischen Baugrenze im Zusammenhang mit der zunächst erforderlichen Bestimmung des maßgeblichen Umgebungsbebauung zu entnehmenden Rahmens unter Berücksichtigung der auch insoweit heranzuziehenden Wertung in § 23 Abs. 5 BauNVO und die anschließende Beurteilung, ob eine solche Überschreitung wegen eines im Einzelfall feststellbaren Fehlens „städtebaulich bewältigungsbedürftiger „Spannungen“ sich (ausnahmsweise) trotzdem insoweit in die Eigenart der näheren Umgebung „einfügt“ (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB), (vgl. dazu insgesamt *Bitz*, „Die Zulässigkeit so genannter Hinterlandbebauung auf nicht überplanten Grundstücken in der Ortslage“ mit Fallbeispielen, SKZ 2012, 26 ff.) in aller Regel die Verschaffung eines eigenen Eindrucks von den konkreten örtlichen Gegebenheiten voraussetzt und daher von einem Rechtsmittelgericht im Zulassungsverfahren bis auf Ausnahmefälle selbst nicht abschließend allein auf Grund der Aktenlage beurteilt werden kann, rechtfertigt nicht bereits die Annahme, das auf einer Ortsbesichtigung beruhende Ergebnis der Beurteilung des Verwaltungsgerichts unterläge ernstlichen Zweifeln hinsichtlich seiner Richtigkeit (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO). Hat sich das Verwaltungsgericht – wie hier im Mai 2018 – einen Eindruck von dem „Baugrundstück“ und seiner Umgebung, insbesondere auch von der baulichen Situation auf benachbarten Grundstücken, verschafft, so ist die Zulassung der Berufung nur gerechtfertigt, wenn das Antragsvorbringen besondere Aspekte des Falles aufzeigt, die eine überwiegende Wahrscheinlichkeit der Unrichtigkeit des von ihm festgestellten Ergebnisses begründen können. (vgl. zu vergleichbaren Konstellationen in baurechtlichen Verfahren OVG des Saarlandes, Beschlüsse vom 4.7.2016 – 2 A 161/16 –, SKZ 2017, 67, Leitsatz Nr. 28 (Rücksichtnahmegebot), vom 6.4.2016 – 2 A 148/15 –, SKZ 2016, 116,

zur Abgrenzung von Innen- und Außenbereich; ebenfalls für die unter dem Aspekt des Rücksichtnahmegebots vorzunehmende Interessenbewertung: Beschlüsse vom 4.12.2008 – 2 A 228/08 –, LKRZ 2009, 142, vom 30.3.2012 – 2 A 317/11 –, SKZ 2012, 171, Leitsatz Nr. 22, und vom 24.5.2012 – 2 A 395/11 –, SKZ 2012, 173, Leitsatz Nr. 25; ebenso für die Frage des „Einfügens“ anhand der in § 34 Abs.1 Satz 1 BauGB genannten städtebaulichen Kriterien OVG des Saarlandes, Beschlüsse vom 20.7.2001 – 2 Q 10/01 –, SKZ 2002, 159, Leitsatz Nr. 35, und vom 2.11.2004 – 1 Q 69/04 –, SKZ 2005, 96, Leitsatz Nr. 38; zur Frage des Vorliegens einer wesentlichen Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds eines Baudenkmals im Sinne von § 10 Abs. 2 SDSchG Beschluss vom 25.10.2019 – 2 A 325/18 –, bei juris) Das ist hier nicht der Fall. Ob die Einschätzung des Verwaltungsgerichts, was die Beantwortung der Anforderungen an ein Einfügen des Vorhabens unter dem Aspekt der überbaubaren Grundstücksfläche angeht, im konkreten Fall im Ergebnis "mit Gewissheit" richtig ist, ist nach dem Wortlaut des § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO – anders als in einem Berufungsverfahren – keine sich in dem insoweit prozessrechtlich vorgeschalteten Zulassungsverfahren stellende Frage.

Das Verwaltungsgericht hat auf der Grundlage der zu diesen Fragen vorliegenden Rechtsprechung sowie unter Bezugnahme auf seine Feststellungen vor Ort nachvollziehbar begründet, weshalb das vom Kläger zur Genehmigung gestellte Erweiterungsbauvorhaben für seinen Schreinereibetrieb den durch eine so genannte faktische rückwärtige Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO entspr.) von der maßgeblichen Umgebungsbebauung vorgegebenen Rahmen im Realisierungsfall überschreiten und – mit Blick auf die sich aus dem Vorhandensein für eine weitere bauliche Nutzung vorhandenen Freiflächen ergebende „Vorbildwirkung“ – städtebaulich bewältigungsbedürftige Spannungen begründen würde. (vgl. dazu beispielsweise OVG des Saarlandes, Urteil vom 12.3.2002 – 2 R 1/01 –, SKZ 2002, 299, Leitsatz Nr. 48 wonach auch bei einer „Hinterlandbebauung“ auf sogenannten Hammer- oder Pfeifenstielgrundstücken nicht generell angenommen werden, dass eine solche *per se*, also gewissermaßen um ihrer selbst willen städtebaulichen Ordnungsvorstellungen widerspricht oder von vorneherein städtebaulich als „unerwünschte“ und von daher unzulässige Verteilung von Baumassen anzusehen wäre) Was der Kläger im Zulassungsverfahren inhaltlich dagegen einwendet, begründet keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit dieser Einschätzung.

Das gilt zunächst, soweit der Kläger in dem Zusammenhang einwendet, das Verwaltungsgericht habe es bei der Festlegung der maßgeblichen näheren Umgebung versäumt, auch die Bebauung entlang der Straßen „An der K“ und „Sonnenweg“ miteinzubeziehen. Bei dem Merkmal der überbaubaren Grundstücksfläche, das den Standort des Bauvorhabens im Sinne von § 23 BauNVO betrifft, stellt das Städtebaurecht Anforderungen an die räumliche Lage der Baukörper auf den Grundstücken und verlangt eine Prüfung, ob sich der als Vergleichsmaßstab heranzuziehenden Umgebungsbebauung Beschränkungen in Form faktischer Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO) und/oder Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) entnehmen lassen, die bei der Realisierung eines hinzutretenden Bauvorhabens beachtet werden müssen. Dabei ist hinsichtlich so genannter faktischer rückwärtiger Baugrenzen entsprechend dem Rechtsgedanken des § 23 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die vorhandene Bebauungstiefe von der tatsächlichen Grenze der jeweils als Erschließungsanlage gewählten öffentlichen Straße aus zu ermitteln, wobei die Bautiefe dem jeweiligen Straßenverlauf folgt und gegebenenfalls entsprechend von Straßengrenzen gebildeten Kurven und Winkeln verspringt. (vgl. dazu etwa OVG des Saarlandes, Urteile vom 27.5.2014 – 2 A 2/14 –, SKZ 2014, 204, Leitsatz Nr. 34, vom 19.9.2005 – 2 R 7/05 –, BRS 69 Nr. 99) Das bedeutet, dass es dabei für die Abgrenzung der hinsichtlich jedes der vier in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgeführten städtebaulichen Kriterien gesondert zu bestimmenden maßgeblichen, weil unter dem jeweiligen Aspekt prägenden Umgebungsbebauung hierfür in aller Regel auf die konkrete Erschließungsstraße und regelmäßig auch (nur) auf die Straßenseite ankommt, der das jeweilige Baugrundstück zugeordnet ist. Das hat das Verwaltungsgericht zu Recht hervorgehoben und seiner Betrachtung auch konsequent zugrunde gelegt. Weshalb hier einer der in der Rechtsprechung unter dem Aspekt der „wechselseitigen Prägung“

anerkannten eng begrenzten Ausnahmefälle (vgl. dazu etwa BVerwG, Urteil vom 21.11.1980 – 4 C 30.78 –, BRS 36 Nr. 56 zu einer Blockbebauung, OVG des Saarlandes, Urteil vom 30.9.2003 – 1 R 22/03 –,) vorliegen sollte, erschließt sich nicht und Gründe dafür lassen sich auch dem Vortrag in der Antragschrift nicht entnehmen.

Dass das Verwaltungsgericht „nicht einmal“ eine in Metern bemessene rückwärtige Baugrenze benannt, sondern – insofern ausreichend – festgestellt hat, dass das Erweiterungsvorhaben des Klägers die Rückfront der maßgeblichen Gebäude mit der größten Bautiefe überschreiten würden, ist entgegen der Ansicht des Klägers ebenso unbedenklich wie der Umstand, dass der Carport im rückwärtigen Bereich der Parzelle Nr. 144/11 (Anwesen Nr. 53) als nach § 23 Abs. 5 BauNVO nicht zu berücksichtigende Nebenanlage ausgeklammert wurde (vgl. Seite 14/15 des Urteils). Soweit der Kläger in dem Zusammenhang das Fehlen (auch) „katasterlicher Feststellungen“ bemängelt, bleibt festzuhalten, dass es dabei, wie auch sonst bei dem an faktische Gegebenheiten anknüpfenden § 34 Abs. 1 BauGB auf die Verläufe der katastermäßigen, in der Örtlichkeit als solche regelmäßig nicht in Erscheinung tretenden Grundstücks- und Parzellengrenzen grundsätzlich nicht ankommt. (vgl. dazu etwa OVG des Saarlandes, Urteil vom 12.3.2002 – 2 R 1/01 –, SKZ 2002, 299, Leitsatz Nr. 48) Die vom Verwaltungsgericht unter dem Aspekt der „städtebaulichen Spannungen“ angenommene Vorbildwirkung ist sicher nicht davon abhängig, ob andere Nachbarn die hinteren Bereiche ihrer Grundstücke in der Vergangenheit baulich genutzt haben. Die Betrachtung der Vorbildwirkung bezieht sich gerade auf künftige Tatbestände und Verhaltensweisen nach Realisierung des Vorhabens, weswegen diese Feststellung des Verwaltungsgerichts schon von daher entgegen der Ansicht des Klägers nicht als „völlig abwegig“ bezeichnet werden kann. Dass auch die Bebauung auf dem Baugrundstück bei Realisierung der aus Sicht des Verwaltungsgerichts vorbildgebenden Erweiterung der Schreinerei „näher an die Kläranlage“ auf angrenzendem französischem Gebiet „heranrücken“ würde, dürfte im Übrigen unstrittig sein. Auf die Frage der Rechtmäßigkeit oder Rechtswidrigkeit der wegen Nichtgebrauchs beziehungsweise abweichender Bauausführung nach § 80 Abs. 1 LBO 1996 erloschenen Baugenehmigung aus dem Jahr 1996 muss nicht eingegangen werden. Ob die kommunalen Gremien der Beigeladenen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überhaupt und ausreichend beteiligt worden sind beziehungsweise ob – wie der Kläger vorträgt – aufgrund des Schreibens des Bürgermeisters vom 22.3.2016 von einem fingierten Einvernehmen nach § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB ausgegangen werden könnte, spielt für die rechtliche Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB im gerichtlichen Genehmigungsstreit keine Rolle.

Ist daher zusammengefasst nach den hier anzulegenden Maßstäben des § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO davon auszugehen, dass das Verwaltungsgericht in seinem Urteil die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens des Klägers zu Recht (schon) mit Blick auf das Nichteinfügen unter dem Kriterium der „überbaubaren Grundstücksfläche“ (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB) verneint hat, so wird deutlich, dass es auf die vom Verwaltungsgericht letztlich offen gelassene Frage, ob sich dieses zusätzlich auch unter dem Aspekt der Art der baulichen Nutzung vom Gebietscharakter her als nicht genehmigungsfähig erweist, im vorliegenden Zulassungsverfahren für die Beurteilung der Ergebnisrichtigkeit der erstinstanzlichen Entscheidung nicht ankommt.

Da dem Vortrag des Klägers kein Grund für die von ihm beantragte Zulassung der Berufung im Sinne des § 124 Abs. 2 VwGO zu entnehmen ist, ist der Antrag zurückzuweisen.

### III.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 154 Abs. 2, 162 Abs. 3 VwGO. Die Streitwertfestsetzung findet ihre Grundlage in den §§ 63 Abs. 2, 52 Abs. 1, 47 GKG.

Der Beschluss ist nicht anfechtbar.