

1 K 77/23.KO



Verkündet am 28. August 2023

gez. Schnorpfeil

Justizbeschäftigte als Urkunds-
beamtin der Geschäftsstelle

Veröffentlichungsfassung!

VERWALTUNGSGERICHT KOBLENZ

URTEIL

IM NAMEN DES VOLKES

In dem Verwaltungsrechtsstreit

w e g e n Baurechts

hat die 1. Kammer des Verwaltungsgerichts Koblenz aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 7. August 2023, an der teilgenommen haben

Vizepräsident des Verwaltungsgerichts Gietzen
Richter am Verwaltungsgericht Wolf
Richterin am Verwaltungsgericht Marzi
ehrenamtlicher Richter Rentner Fastner
ehrenamtlicher Richter Wissenschaftlicher Mitarbeiter Wickert

für Recht erkannt:

Der Bescheid des Beklagten vom 8. April 2021 wird aufgehoben und der Beklagte verpflichtet, die vom Kläger am 28. Dezember 2017 beantragte Baugenehmigung zur Errichtung eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück A***-Straße 1***, B*** (Gemarkung B***, Flur 2***, Flurstück Nr. 3***) zu erteilen.

Die außergerichtlichen Kosten des Klägers sowie die Gerichtskosten tragen der Beklagte und die Beigeladene je zur Hälfte. Im Übrigen tragen die Beteiligten ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

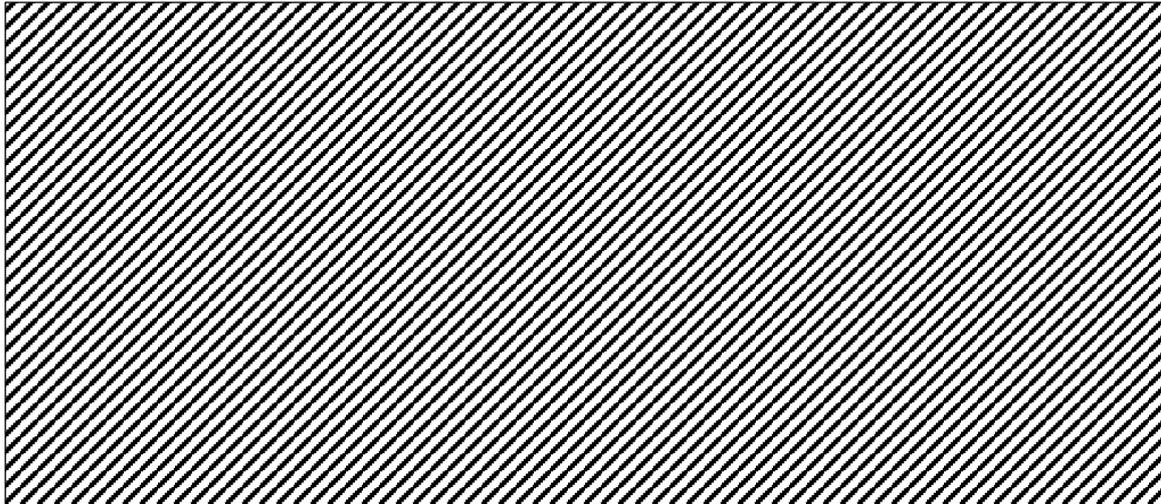
Das Urteil ist wegen der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

Der Kläger begehrt die Erteilung einer Baugenehmigung für ein Zweifamilienhaus.

Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks Gemarkung B***, Flur 2***, Flurstück Nr. 3***(A***-Straße 1*** in B***). Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnpark C****“ im Stadtgebiet der Beigeladenen. Der Bebauungsplan trat am 10. Oktober 2008 in Kraft und umfasst ein Gebiet von etwa 60 Baugrundstücken. Für das Grundstück des Klägers ist ein reines Wohngebiet festgesetzt. Gebäude sollen höchstens zwei Vollgeschosse und zwei Wohnungen aufweisen.

Zur näheren Darstellung des Plangebiets wird auf den folgenden Ausschnitt aus der Planurkunde Bezug genommen, in der das Grundstück des Klägers mit einem Pfeil gekennzeichnet ist:



In Ziffer I.2. der Textfestsetzungen des Bebauungsplans heißt es:

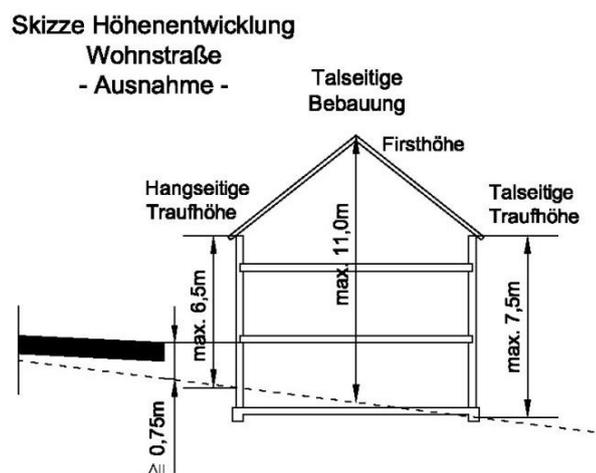
„Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Höhe der Gebäude mit der Firsthöhe (FH) und der Traufhöhe (TH) sowie die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wie folgt bestimmt: [...]

Talseitige Traufhöhe: max. TH = 6,5 m

Hangseitige Traufhöhe: max. TH = 5,0 m

Firsthöhe max. FH = 10,0 m [...]

In Teilbereichen, in denen die Straße $\geq 0,75$ m über dem natürlichen Gelände liegt, sind ausnahmsweise eine hangseitige Traufhöhe von max. 6,5 m und eine talseitige Traufhöhe von max. 7,5 m sowie eine Firsthöhe von max. 11,0 m zulässig.



Als unterer Bezugspunkt für TH gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante natürlichem Gelände, jeweils (hang- bzw. talseitig) gemessen in der Gebäudemitte. Unterer Bezugspunkt für FH ist der Schnittpunkt der senkrecht projizierten Firstlinie mit der Oberkante natürlichem Gelände, gemessen in der Gebäudemitte.

Oberer Bezugspunkt für TH ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut; oberer Bezugspunkt für FH ist die Dachbegrenzungskante.

Bei Flachdächern gilt TH als maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen.“

Bei Inkrafttreten des Bebauungsplans war die Straße noch nicht errichtet.

Im September 2016 legte der Kläger Bauunterlagen im Freistellungsverfahren vor. Er beabsichtigte, ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und einer Traufhöhe gerechnet ab der Fußbodenunterkante des Erdgeschosses von 6,63 m zu errichten. Die Untere Bauaufsichtsbehörde der Verbandsgemeinde D*** teilte unter dem 21. Oktober 2016 mit, die Voraussetzungen der §§ 66 f. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) lägen vor.

Nach Fertigstellung des Gebäudes beanstandeten Nachbarn dessen Höhe. Daraufhin forderte die Verbandsgemeinde D*** den Kläger unter dem 11. August 2017 auf, eine Darstellung des Gebäudes im Verhältnis zum Verlauf des natürlichen Geländes vorzulegen.

Der Kläger beantragte am 15. August 2017, von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Höhenlage befreit zu werden. Zur Begründung gab er an, sein Grundstück sei vermutlich vom Vorbesitzer mit Erdreich angefüllt worden. Im Einvernehmen mit der Verbandsgemeinde D*** habe er die Bodenplatte auf Höhe der Straße errichtet, damit Regenwasser abfließen könne.

Am 28. Dezember 2017 beantragte er, ihm die Errichtung eines Wohnhauses im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zu genehmigen. Ausweislich der unter dem 29. Januar 2018 beigefügten Planzeichnungen weist das Gebäude eine hangseitige Traufhöhe von 7,40 m, eine talseitige Traufhöhe von 7,70 m sowie eine Firsthöhe von 10,22 m oberhalb der natürlichen Geländeoberfläche auf.

Die Beigeladene versagte mit Stadtratsbeschluss vom 1. März 2018 ihr Einvernehmen dazu, den Kläger von den Vorgaben des Bebauungsplans zu befreien. Am 19. Dezember 2018 beantragte sie bei dem Beklagten, er möge gegen das Vorhaben des Klägers einschreiten.

Der Beklagte lehnte den Antrag auf bauaufsichtliches Einschreiten mit Bescheid vom 13. Januar 2020 mit der Begründung ab, zwar sei das Bauvorhaben des Klägers mit den Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans nicht vereinbar, es seien jedoch bereits zahlreiche Befreiungen erteilt worden.

Mit Bescheid vom 8. April 2021 versagte der Beklagte dem Kläger die beantragte Baugenehmigung. Hierin wurde ausgeführt, anders als die Verbandsgemeinde D*** gehe er davon aus, dass das Vorhaben in einem Bereich verwirklicht werden solle, in welchem die Straße weniger als 0,75 m oberhalb des Geländes liege. Das Gebäude des Klägers überschreite damit auch die festgesetzte Firsthöhe. In der Vergangenheit seien Befreiungen nur von den Festsetzungen der Traufhöhe erteilt worden, nicht von denjenigen der Firsthöhe. Eine Befreiung komme nicht in Betracht, weil es sich bei den Höhenfestsetzungen um Grundzüge der Planung handele.

Der Kläger legte am 20. April 2021 Widerspruch ein. Er machte geltend, im Plangebiet gebe es bereits eine Vielzahl von Gebäuden, die in seinem Vorhaben vergleichbarer Weise von den Höhenfestsetzungen befreit worden seien, etwa auch Gebäude mit Flachdächern. Die Verbandsgemeinde D*** habe ihm versichert, er müsse von den Vorgaben des Bebauungsplans nicht befreit werden, da dieser ohnehin geändert werden solle. Diese Aussage müsse sich die Beigeladene zurechnen lassen.

Am 25. Januar 2023 hat der Kläger Untätigkeitsklage erhoben. Er trägt vor, die Beigeladene habe sich hinsichtlich der Höhenfestsetzungen nicht an der Baustraße orientieren dürfen. Die ausführende Behörde habe die Lage der Straße bestimmt, da diese bei Planerlass noch nicht fertiggestellt gewesen sei. Ferner sei das natürliche Gelände als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen untauglich. Etwa auf seinem Grundstück sei das Gelände erheblich aufgeschüttet worden. Im Übrigen weise das Plangebiet ein großes Gefälle auf. Jedenfalls entspreche sein Vorhaben dem Bebauungsplan, da die Straße an seinem Grundstück mindestens 0,75 m oberhalb der natürlichen Geländeoberfläche verlaufe.

Der Kläger beantragt sinngemäß,

den Beklagten unter Aufhebung des Versagungsbescheids vom 8. April 2021 zu verpflichten, seinen Bauantrag zum Aktenzeichen 4*** positiv zu bescheiden und die beantragte Baugenehmigung für das Gebäude auf dem Grundstück der Gemarkung B***, Flur 2***, Flurstück 3*** mit postalischer Anschrift A***-Str. 1*** in B*** zu erteilen.

Der Beklagte beantragt,

zu entscheiden wie rechtens.

Er trägt vor, das Vorhaben des Klägers überschreite die festgesetzte Traufhöhe hangseitig um 1,90 m, talseitig um 1,20 m und die Firsthöhe um 0,22 m. Die bisherige Befreiungspraxis habe die Höhenfestsetzungen nicht funktionslos werden lassen, da diese im übrigen Plangebiet ohne Weiteres verwirklicht werden könnten.

Die Beigeladene beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie macht geltend, der Bebauungsplan sei weder unwirksam noch funktionslos geworden. Insbesondere seien die Höhenfestsetzungen hinreichend bestimmt. Für die Bestimmtheit genüge es, dass die Betroffenen die Rechtslage erkennen und ihr Verhalten danach ausrichten könnten. Zwar seien nach § 18 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen, wenn die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt werde. Bezugspunkt könne jedoch auch die natürliche Geländeoberfläche sein. Das Vorhaben füge sich auch nicht in die nähere Umgebung im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ein, da es die umliegenden Gebäude überrage. Anders als auf dem Grundstück des Klägers hätten die dortigen Bauherren nicht Erde aufgeschüttet, sondern die Grundstücke abgegraben, sodass die Gebäude sich im Geländeverlauf deutlich niedriger befänden.

Das Gericht hat vor Ort verhandelt und durch Inaugenscheinnahme der Örtlichkeit Beweis erhoben. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf den Inhalt

des Sitzungsprotokolls vom 7. August 2023 verwiesen. Im Übrigen nimmt das Gericht Bezug auf die Bau- und Widerspruchsakten (drei Hefte), die vorgelegten Bebauungsplanunterlagen sowie die beigezogene Gerichtsakte 1 K 287/22.KO.

Entscheidungsgründe

Die Klage hat Erfolg.

Sie ist als Verpflichtungsklage in Gestalt der Untätigkeitsklage i. S. d. § 75 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) zulässig, da der Beklagte den Widerspruch des Klägers nicht innerhalb einer angemessenen Frist beschieden hat.

Die Klage ist auch begründet.

Der Kläger hat Anspruch darauf, dass der Beklagte ihm die begehrte Baugenehmigung zur Errichtung eines Zweifamilienhauses erteilt. Der dies ablehnende Bescheid erweist sich als rechtswidrig und verletzt den Kläger in seinen Rechten, § 113 Abs. 5 VwGO.

Nach § 70 Abs. 1 Satz 1 LBauO ist eine Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine baurechtlichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

Derartige Bestimmungen stehen, soweit sie gemäß § 66 LBauO Gegenstand des vereinfachten Genehmigungsverfahrens sind, dem Vorhaben des Klägers nicht entgegen.

Zunächst ist das Vorhaben nicht nach § 30 Abs. 1 BauGB bauplanungsrechtlich unzulässig, weil es den Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans Wohnpark C*** vom 19. September 2008 widerspricht. Der Bebauungsplan erweist sich nämlich als unwirksam, weil die darin enthaltenen Höhenfestsetzungen nicht hinreichend bestimmt sind.

Nach dem Grundsatz der Bestimmtheit müssen Rechtsnormen wie der streitgegenständliche Bebauungsplan so präzise gefasst sein, wie dies nach der Eigenart der zu ordnenden Lebenssachverhalte mit Rücksicht auf den Normzweck möglich ist. Die Betroffenen müssen in die Lage versetzt werden, die Rechtslage erkennen und ihr Verhalten danach ausrichten zu können (vgl. BVerfG, Beschluss vom 18. Mai 1988 – 2 BvR 579/84 –, BVerfGE 78, 205–214, juris Rn. 27). Unbestimmt ist eine Rechtsnorm zwar nicht bereits dann, wenn sie der Auslegung bedarf. Die Vorschrift muss jedoch zumindest gewährleisten, dass Behörden und Gerichte sie willkürfrei handhaben können (vgl. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07 –, BVerwGE 129, 307–317, juris Rn. 13; OVG RP, Urteil vom 5. Mai 2021 – 8 C 10697/20.OVG –, juris Rn. 49, jeweils m. w. N.). Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO kann in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung unter anderem bestimmt werden, indem die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt wird. § 18 Abs. 1 BauNVO regelt dabei in Übereinstimmung mit dem für alle Maßfestsetzungen geltenden Bestimmtheitsgrundsatz, dass der Plangeber die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen hat.

Diesen Anforderungen genügen die streitgegenständlichen Höhenfestsetzungen zum einen nicht, weil die erlaubten First- und Traufhöhen von der Lage der Wohnstraße im natürlichen Gelände abhängen. Dieser Bezugspunkt ist indes nicht bestimmt. Wählt der Plangeber nämlich einen Bezugspunkt, für den eine Verkehrsfläche maßgeblich ist, die noch nicht vorhanden ist, sondern erst noch geschaffen werden soll, ist dies nur dann hinreichend bestimmt, wenn die Lage der Verkehrsfläche bereits im Planaufstellungsverfahren verbindlich geregelt wird (vgl. OVG RP, Urteil vom 5. Mai 2021 – 8 C 10697/20.OVG –, juris Rn. 52). Anderenfalls legt nicht der Satzungsgeber den Bezugspunkt fest, sondern es bleibt letztlich Dritten überlassen, mittels des Bezugspunktes die Höhe der baulichen Anlagen festzulegen.

So liegen die Dinge hier. Der Satzungsgeber hat den Bezugspunkt Wohnstraße nicht selbst verbindlich festgelegt. Die Straße war bei Erlass des Bebauungsplans nämlich weder errichtet noch bestimmt der Bebauungsplan, in welcher Höhe die Straße zu verlaufen hat. Vor diesem Hintergrund lässt sich die Lage des Bezugspunktes – die Straße und ihr Verhältnis zur natürlichen Geländeoberfläche – auch nicht bestimmen, etwa indem man die Planurkunde auslegt. Den Höhenlinien, die

dort nachrichtlich eingezeichnet sind, lässt sich der Höhenverlauf der Straße jedenfalls nicht präzise entnehmen. Es bleibt unklar, ob und in welchem Bereich zum Bau des Straßenplanums das vorhandene Gelände abgegraben oder angeschüttet werden soll und was gilt, wenn ein Baugrundstück – wie dasjenige des Klägers – an mehreren Seiten an die Erschließungsstraße angrenzt. Verläuft die Straße hier aufgrund des Gefälles teils mehr, teils weniger als 0,75 m oberhalb des natürlichen Geländes, ist ungewiss, welche der beiden alternativen Höhenfestsetzungen maßgeblich sein soll.

Die Höhenfestsetzungen knüpfen auch im Übrigen nicht an einen hinreichend bestimmten unteren Bezugspunkt i. S. d. § 18 Abs. 1 BauNVO an. Unterer Bezugspunkt soll nämlich die natürliche Geländeoberfläche sein: für die Traufhöhe der „Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante natürlichem Gelände, jeweils (hang- bzw. talseitig) gemessen in der Gebäudemitte“ und für die Firsthöhe der „Schnittpunkt der senkrecht projizierten Firstlinie mit der Oberkante natürlichem Gelände, gemessen in der Gebäudemitte“ (Ziffer I.2 der Textfestsetzungen).

Die natürliche Geländeoberfläche stellt nach Auffassung der Kammer nur in Ausnahmefällen einen hinreichend bestimmten Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen dar. Denn was ein Bebauungsplan festsetzt, muss sich gegebenenfalls auch noch nach vielen Jahren nachvollziehen lassen (vgl. OVG RP, Urteil vom 5. Mai 2021 – 8 C 10697/20.OVG –, juris Rn. 54; VGH BW, Urteil vom 9. Mai 2019 – 5 S 2015/17 –, juris Rn. 168; OVG NRW, Urteil vom 1. Februar 2017 – 7 D 71/15.NE –, juris Rn. 33 ff.). Die natürliche Geländeoberfläche ist von daher nicht ohne Weiteres als unterer Bezugspunkt geeignet, weil sie nicht aus sich heraus gegen Veränderung gesichert ist. Etwas anders kann nur gelten, wenn mit nachträglichen Geländeänderungen nicht zu rechnen ist, etwa weil das Gelände eben ist oder wenn die beabsichtigten Baumaßnahmen das Gelände nicht oder nur unwesentlich verändern (vgl. OVG RP, Beschluss vom 9. Mai 2023 – 1 A 10188/23.OVG –, juris Rn. 12).

Diese Voraussetzungen erfüllt das Plangebiet indes nicht. Bereits beim Erlass des Bebauungsplans „Wohnpark C****“ musste damit gerechnet werden, dass die vorhandene Geländeoberfläche nicht erhalten bleiben würde. Denn das Plangebiet weist nach dem Eindruck, den die Kammer vor Ort gewonnen hat, erhebliche

Neigungen und Höhenunterschiede auf. Um ein derartiges Gelände mit Wohngebäuden zu bebauen, muss es teilweise geebnet werden. Die zu erwartenden Erdarbeiten verändern die Geländeoberfläche derart, dass bereits nach kurzer Zeit für die einzelnen Baugrundstücke nicht mehr nachvollzogen werden kann, wo sich das Urgelände befunden hat.

Mit ihrem Einwand, teilweise werde in der obergerichtlichen Rechtsprechung davon ausgegangen, gerade in stark unterschiedlich geneigtem Gelände sei die natürliche Geländeoberfläche als Bezugspunkt ausreichend, kann die Beigeladene nicht durchdringen. Dem mag beim Bauen im innerstädtischen Bestand zuzustimmen sein, da dort Geländeänderungen der nachbarlichen Kontrolle unterliegen und auch von den Behörden leichter nachvollzogen werden können (vgl. HessVGH, Urteil vom 6. März 2003 – 3 N 1891/01 –, juris Rn. 41). Eine solche erleichterte Kontrolle war vorliegend allerdings nicht zu erwarten. Denn das Plangebiet befindet sich am Ortsrand und war zum Zeitpunkt des Planerlasses noch unbebaut.

Die rechtsfehlerhaften Höhenfestsetzungen haben zur Folge, dass der Bebauungsplan insgesamt unwirksam ist.

Denn wenn ein Teil eines Bebauungsplans unwirksam ist, führt dies nur dann nicht zu dessen Gesamtnichtigkeit, wenn die restlichen Festsetzungen auch ohne den ungültigen Teil noch eine sinnvolle städtebauliche Ordnung im Sinn des § 1 Abs. 3 BauGB bewirken können und mit der gebotenen Sicherheit anzunehmen ist, dass die Gemeinde auch einen Bebauungsplan dieses eingeschränkten Inhalts beschlossen hätte (vgl. BVerwG, Beschluss vom 6. November 2020 – 4 BN 44.07 –, juris Rn. 3; OVG RP, Urteil vom 5. Mai 2021 – 8 C 10697/20.OVG –, juris Rn. 56).

Vorliegend ist dies nicht der Fall. Die Beigeladene hätte den Bebauungsplan Wohnpark C*** ohne die Höhenfestsetzungen nicht beschlossen, weil diese für sie ein zentraler Abwägungsgesichtspunkt gewesen sind. In der Begründung des Bebauungsplans (S. 4) heißt es, die maximale Höhe der Gebäude sei ein bedeutender Planungsfaktor und werde zur Begrenzung der Höhenentwicklung eingesetzt. Dieses Ziel ist ohne die Festsetzungen zur Höhe nicht zu erreichen.

Soll das Vorhaben infolgedessen im unbeplanten Innenbereich verwirklicht werden, was zwischen den Beteiligten nicht streitig ist, steht ihm auch § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht entgegen. Nach dieser Vorschrift ist ein Vorhaben zulässig, wenn es 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.

Diese Voraussetzungen erfüllt das Bauvorhaben des Klägers. Insbesondere fügt es sich nach seinem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. Beschluss vom 20. August 1998 – 4 B 79.98 –, juris, Rn. 7 m. w. N.), der das Gericht folgt, ist bei der Bestimmung der näheren Umgebung darauf abzustellen, inwieweit sich die Ausführung des geplanten Vorhabens auf die Umgebung auswirkt und die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder beeinflusst. Die räumlichen Grenzen der näheren Umgebung lassen sich nicht schematisch festlegen. Sie sind nach der tatsächlichen städtebaulichen Situation zu bestimmen, in welche das Vorhabengrundstück eingebettet ist. Die Betrachtung muss dabei für die Merkmale, nach denen sich ein Vorhaben im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss, jeweils unabhängig voneinander vorgenommen und auf das Wesentliche zurückgeführt werden. Es ist alles außer Acht zu lassen, was die Umgebung nicht prägt oder in ihr gar als Fremdkörper erscheint. Dabei ist nicht nur diejenige Bebauung als erheblich anzusehen, die in der unmittelbaren Nachbarschaft des Baugrundstücks überwiegt, sondern es ist auch die Bebauung der weiteren Umgebung des Grundstücks zu berücksichtigen, soweit sie noch prägend auf dasselbe einwirkt (vgl. BVerwG, Urteil vom 26. Mai 1978 – IV C 9.77 –, juris Rn. 33).

Entsprechend diesen Maßstäben umfasst die nähere Umgebung des Vorhabens betreffend das Maß der baulichen Nutzung die Grundstücke beidseits der A***-Straße. Im Westen endet die nähere Umgebung an der Kreuzung mit dem „E***blick“, im Osten mit der Bebauung, die an den Wohnhof angrenzt (A***-Straße 1***–5***). Hiervon geht die Kammer aufgrund der vorgelegten Pläne sowie ihres vor Ort gewonnenen Eindrucks aus. Aufgrund des unregelmäßig geneigten

Geländeverlaufs prägen weiter entfernt gelegene Grundstücke dagegen das Vorhabengrundstück nicht und werden auch nicht durch dieses geprägt.

In die so gefasste nähere Umgebung fügt sich das Vorhaben des Klägers nach dem Maß der baulichen Nutzung ein. Bedeutsam hierfür sind diejenigen Maße, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung leicht in Beziehung zueinander setzen lassen. Ihre absolute Größe nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bebauung zusätzlich auch ihr Verhältnis zur Freifläche, prägen das Bild der maßgeblichen Umgebung und bieten sich deshalb vorrangig als Bezugsgrößen zur Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung an (vgl. BVerwG, Urteil vom 8. Dezember 2016 – 4 C 7.15 –, juris Rn. 17 m. w. N).

Unter Beachtung dieser Maßstäbe fügt sich das geplante Gebäude insbesondere nach seiner Grundfläche, Geschosszahl und Höhe in die nähere Umgebung ein. So findet sich etwa in dem Anwesen A***Str. 5*** ein Referenzobjekt, das dem Maß des geplanten Vorhabens in ausreichendem Umfang entspricht. Sowohl hinsichtlich seiner Grundfläche von etwa 100 m², seiner zwei Geschosse zuzüglich Dachgeschoss als auch der Gebäudehöhe erweist sich dieses Objekt als vergleichbar massiv wie das Gebäude des Klägers. Gleiches gilt für die Anwesen A***Str. 6***–7***. Zu einem anderen Ergebnis führt es dabei nicht, dass diese Gebäude im Gelände tiefer gelegen sind, als das streitige Vorhaben. Dies wurde nämlich augenscheinlich nicht allein durch Abgrabungen bewirkt, sondern ist auch dem hängigen Geländeverlauf geschuldet.

Außerdem ruft das Vorhaben des Klägers keine bewältigungsbedürftigen Spannungen hervor. Es fällt mit seiner Größe und Höhe nicht aus dem Rahmen der übrigen in diesem Bereich verwirklichten Bauvorhaben und ist daher nicht dazu geeignet, als Vorbild für weitere Bauvorhaben Unruhe zu stiften, die lediglich im Wege der Bauleitplanung beseitigt werden könnte. Soweit es die Aussicht der südlich gelegenen Nachbarbebauung stört, ist dies nicht auf die Ausmaße des Gebäudes, sondern lediglich darauf zurückzuführen, dass der Kläger im Gegensatz zu anderen Bauherren das umliegende Gelände nicht abgegraben hat. Überdies vermittelt das Bauplanungsrecht regelmäßig keinen Schutz vor der Verschlechterung der freien Aussicht (vgl. BVerwG, Beschluss vom 3. Januar 1983 – 4 B 224.82 –, juris Rn. 5).

Nach alledem war der Klage mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 1 VwGO stattzugeben. Die Beigeladene war gemäß § 154 Abs. 3 VwGO an den Gerichtskosten und den außergerichtlichen Kosten des Klägers zu beteiligen, weil sie einen eigenen Antrag gestellt hat.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit des Urteils wegen der Kosten beruht auf § 167 VwGO i. V. m. § 709 Zivilprozessordnung.

Rechtsmittelbelehrung

Die Beteiligten können **innerhalb eines Monats** nach Zustellung des Urteils die **Zulassung der Berufung** durch das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz **beantragen**. Dabei müssen sie sich durch einen Rechtsanwalt oder eine sonstige nach Maßgabe des § 67 VwGO vertretungsbefugte Person oder Organisation vertreten lassen.

Der Antrag ist bei dem **Verwaltungsgericht Koblenz**, Deinhardpassage 1, 56068 Koblenz, schriftlich oder nach Maßgabe des § 55a VwGO als elektronisches Dokument zu stellen. Er muss das angefochtene Urteil bezeichnen. In den Fällen des § 55d VwGO ist ein **elektronisches Dokument** nach Maßgabe des § 55a VwGO zu übermitteln.

Innerhalb **von zwei Monaten** nach Zustellung des Urteils sind die Gründe darzulegen, aus denen die Berufung zuzulassen ist. Die Begründung ist, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist, bei dem **Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz**, Deinhardpassage 1, 56068 Koblenz, schriftlich oder nach Maßgabe des § 55a VwGO als elektronisches Dokument einzureichen. In den Fällen des § 55d VwGO ist ein **elektronisches Dokument** nach Maßgabe des § 55a VwGO zu übermitteln.

Die Berufung kann nur zugelassen werden, wenn

1. ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils bestehen,
2. die Rechtssache besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten aufweist,
3. die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat,
4. das Urteil von einer Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts, des Bundesverwaltungsgerichts, des gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts abweicht und auf dieser Abweichung beruht oder
5. ein der Beurteilung des Berufungsgerichts unterliegender Verfahrensmangel geltend gemacht wird und vorliegt, auf dem die Entscheidung beruhen kann.

gez. Gietzen

gez. Wolf

gez. Marzi

Beschluss

Der Wert des Streitgegenstandes wird auf 20.000 € festgesetzt (§§ 52, 63 Abs. 2 Gerichtskostengesetz). Die Kammer orientiert sich dabei an Ziffer 9.1.1.3 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013 (abrufbar unter: www.bverwg.de/user/data/media/streitwertkatalog.pdf) und veranschlagt je Wohnung 10.000 €.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Entscheidung steht den Beteiligten und den sonst von der Entscheidung Betroffenen die **Beschwerde** an das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz zu, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200,00 € übersteigt.

Die Beschwerde ist nur zulässig, wenn sie **innerhalb von sechs Monaten**, nachdem die Entscheidung zur Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, eingelegt wird.

Die Beschwerde ist bei dem **Verwaltungsgericht Koblenz**, Deinhardpassage 1, 56068 Koblenz, schriftlich, nach Maßgabe des § 55a VwGO als elektronisches Dokument oder zu Protokoll der Geschäftsstelle einzulegen. In den Fällen des § 55d VwGO ist ein **elektronisches Dokument** nach Maßgabe des § 55a VwGO zu übermitteln.

gez. Gietzen

gez. Wolf

gez. Marzi