

## Bebauung Schönbrunner Straße

Im Rahmen des § 34 BauGB ist grundsätzlich auf die auf dem Grundstück vorhandene Bebauung abzustellen.

Die Eigenart der näheren Umgebung, ebenso wie das Vorliegen eines Bebauungszusammenhanges ändern sich nicht ohne weiteres durch die Beseitigung einer prägenden Bebauung bzw. der endgültigen Aufgabe deren Nutzung.

Diese prägen die Eigenart der näheren Umgebung so lange, wie nach der Verkehrsauffassung mit einer Wiederbebauung bzw. Wiederaufnahme der Nutzung zu rechnen ist.

Das vorhandene Gebäude ist teilweise bereits eingestürzt, auf jeden Fall aber abbruchreif und nicht mehr sanierungsfähig. Zu ermitteln wäre noch der Zeitraum seit der Nutzungsaufgabe.

Es spricht vieles dafür, dass die Verkehrsauffassung hier nicht mehr mit einer Aufnahme der Nutzung gerechnet werden kann. Dies hätte zur Folge, dass das Gesamtgrundstück dem Außenbereich zuzurechnen wäre.

Sollte in der anhängigen gerichtlichen Auseinandersetzung das Gericht aber einen fortwirkenden Bestandsschutz anerkennen, dann fällt das Grundstück aus der Außenbereichsbewertung heraus und in die Innenbereichsbewertung hinein mit der Folge, dass dann möglicherweise auch eine intensivere Bebauung möglich wäre.

Es ist in der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung aber anerkannt, dass auch eine früher vorhanden gewesene Bebauung noch fortwirken kann und zwar derart, dass ein Grundstück nach Abriss der Bebauung seine Innenbereichsqualität noch behält (vgl. BVerwG, Urteile vom 19. September 1986 – 4 C 15.84 –, NVwZ 1987, 406 und vom 27. August 1998 – 4 C 5.98 –, juris; OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 2. Dezember 2014 – 2 A 1675/13 –, juris). Der Altbestand, der vernichtet worden ist, verliert nicht automatisch die prägende Kraft, von der § 34 Abs. 1 BauGB es abhängen lässt, wie weit der Bezugsrahmen reicht. Die Prägung dauert fort, solange mit einer Wiederbebauung oder einer Wiederaufnahme der Nutzung zu rechnen ist. Innerhalb welcher zeitlichen Grenzen Gelegenheit besteht, an die früheren Verhältnisse wieder anzuknüpfen, richtet sich nach der Verkehrsauffassung (vgl. BVerwG, Urteile vom 3. Februar 1984 – BVerwG 4 C 25.82 –, NJW 1984, 1771 und vom 19. September 1986 –

BVerwG, Urteil vom 19. September 1986 – 4 C 15/84 –, BVerwGE 75, 34-45

1. Ein bebautes Grundstück unterbricht nicht den Bebauungszusammenhang, es sei denn, die Bebauung ist im Verhältnis zur Größe des Grundstücks nur von ganz untergeordneter Bedeutung. Darauf, dass die Bebauung des Grundstücks (hier: Sanatorium mit Hauptgebäuden und Nebengebäuden) sich nach Art und Maß der Nutzung, Bauweise und überbauter Grundstücksfläche von der Umgebungsbebauung unterscheidet und dass auch die Umgebungsbebauung in dieser Beziehung Unterschiede aufweist, kommt es dabei nicht an.

2. Bei der Frage, ob ein parkartiges Grundstück innerhalb eines Bebauungszusammenhangs liegt, kann der - zwecks Wiederbebauung des Grundstücks - beseitigte Altbestand als rechtlich fortwirkend noch zu berücksichtigen sein (Anschluss BVerwG, 1980-09-12, 4 C 75/77, Buchholz 406.11 § 34 BBauG Nr 75)

3. Ein zum Zweck der Wiederbebauung eines Innenbereichsgrundstücks beseitigter Altbestand verliert nicht dadurch seine die Innenbereichsqualität des Grundstücks wahrende und die "Eigenart der näheren Umgebung" mitprägende Wirkung, dass über die Art und Weise der Bebauung mit Gemeinde und Bauaufsichtsbehörde jahrelang erfolglos verhandelt wird.

4. Auch bei der Frage, ob sich eine Bebauung in die "Eigenart der näheren Umgebung eingeführt", kann der beseitigte Altbestand als noch prägend berücksichtigt werden (Anschluß BVerwG 4 C 58/79, Buchholz 406.11 § 34 BBauG Nr 87 und BVerwG 4 C 25/82, 1984-02-03, BVerwGE 68, 360, 368).

## Entscheidungsgründe

Im Urteil vom 12. September 1980 - BVerwG 4 C 75.77 - (a.a.O.) hat der Senat entschieden, dass die Beseitigung eines Gebäudes zum Zweck der alsbaldigen Errichtung eines Ersatzbauwerks auf dem letzten zum Bebauungszusammenhang gehörenden Grundstück dessen Innenbereichsqualität nicht beseitigt; denn Grundstücke des Innenbereichs seien tendenziell einer Bebauung zugänglich, und zwar auch Grundstücke in einer Ortsrandlage, deren Gebäude den Bebauungszusammenhang abschließen. Diese rechtliche Qualität verlören sie so lange nicht, wie nach der Verkehrsauffassung mit einer Wiederbebauung zu rechnen sei. Die Verkehrsauffassung werde in aller Regel Abriss und Ersatzbau jedenfalls bei engem zeitlichem Zusammenhang als einen einheitlichen Vorgang werten und deshalb auch bei dem Abriss des letzten Gebäudes, das zum Innenbereich gehöre, die Wiedererrichtung eines Bauwerks erwarten. Die Zeitspanne, während derer das Grundstück nach Beseitigung der alten Bausubstanz un bebaut bleibe, könne eine entscheidende Rolle spielen. Die (Wieder-) Bebauung eines Ortsrand-Grundstücks, das nach Beseitigung der alten Bausubstanz lange Zeit un bebaut bleibe, möge je nach den örtlichen Verhältnissen von der Verkehrsauffassung nicht mehr erwartet werden. Nach Ablauf einer längeren Zeitspanne könne sich deswegen auch die Rechtsqualität eines solchen Grundstücks ändern, so daß es vom Innenbereichsgrundstück zum Außenbereichsgrundstück werde. Nach welcher Zeitspanne diese Änderung der Rechtsqualität eintrete, hänge maßgeblich von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab.