

Beitragserhebung bei **denkmalschutzrechtlich eingeschränkter Ausnutzbarkeit eines Grundstücks**

Leitsatz

Eine Erklärung der zuständigen Denkmalbehörde, aus der sich eindeutig und unmissverständlich ergibt, dass aus **denkmalschutzrechtlicher Sicht einer baulichen Erweiterung eines denkmalgeschützten Gebäudes nicht zugestimmt wird, stellt eine öffentlich-rechtliche Baubeschränkung dar, die es rechtfertigt, statt der planmäßigen baulichen Ausnutzbarkeit eines Grundstücks auf dessen tatsächliche Ausnutzbarkeit bei der Ermittlung des der Beitragsveranlagung zugrund liegenden Beitragsmaßstabs abzustellen. [\(Rn.22\)](#)**

Tenor

Der Bescheid der Beklagten vom 19. März 2007 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 27. August 2007 wird insoweit aufgehoben, als er Ausbaubeitragsvorausleistungen von mehr als 12.481,81 € festsetzt.

Die Beklagte hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar.

Der Beklagten wird nachgelassen, die Vollstreckung der Klägerin gegen Sicherheitsleistung in einer Kostenfestsetzung entsprechenden Höhe abzuwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Die Klägerin wendet sich gegen ihre Heranziehung zu Vorausleistungen auf einmalige Beiträge für den Ausbau öffentlicher Verkehrsanlagen.

2

Sie ist Eigentümerin des Grundstücks „R. XX“, Flur ... Nrn. .../... und .../... in B.. Das Grundstück hat eine Größe von 268 m² und ist Bestandteil einer Häuserzeile entlang der Straße „R.“. Es ist mit einem viergeschossigen Wohnhaus bebaut.

3

Im Januar 2006 beschloss die Beklagte den Ausbau der Straße „R.“. In seiner Sitzung am 08. Februar 2007 beschloss der Stadtrat der Beklagten die Erhebung von Vorausleistungen auf einmalige Straßenausbaubeiträge für den Ausbau der Straße „R.“ (von Zufahrt Kreisverkehrsplatz „V./H.“ bis Tourist-Information) in Höhe des

voraussichtlichen endgültigen Beitrags, zugleich setzte er den Gemeindeanteil auf 45 v.H. fest.

4

Mit Bescheid vom 19. März 2007 setzte die Beklagte der Klägerin gegenüber Ausbaubeitragsvorausleistungen i.H. von 13.481,81 € fest. Hinsichtlich der Festsetzung der Vorausleistung ging die Beklagte von einem beitragsfähigen Aufwand von 116.000,00 € für die Straßenteileinrichtung „Fahrbahn“ und 99.800,00 € für die übrigen Straßenteileinrichtungen aus, von dem nach Abzug des Gemeindeanteils von 45 v.H. ein beitragsfähiger Nettoaufwand von 64.130,00 € für die Fahrbahn und 54.890,00 € für die übrigen Teileinrichtungen auf eine gewichtete beitragsfähige Gesamtfläche von 7.097,96 m² für die Fahrbahn und 4.420,18 m² für die übrigen Teileinrichtungen zu verteilen war. Dies führte zu einem Beitragssatz von 9,03499034 €/m² für die Teileinrichtung „Fahrbahn“ und 12,41804632 €/m² für die übrigen Teileinrichtungen. Für das Anwesen der Klägerin ermittelte die Beklagte unter Ansetzung einer Geschossflächenzahl von 3,0 und einem Artzuschlag von 10 v.H. eine beitragsfähige Geschossfläche von 884,40 m². Ausgehend von dieser beitragsfähigen Geschossfläche und den ermittelten Beitragssätzen kam die Beklagte für die Teileinrichtung „Fahrbahn“ zu einem Teilbeitrag von 7.990,55 € und für die übrigen Teileinrichtungen zu einem Teilbeitrag von 5.491,26 €, zusammen 13.481,81 €.

5

Mit ihrem am 04. April 2007 erhobenen Widerspruch trug die Klägerin vor, der Beitragsbescheid leide an einer fehlerhaften Aufwandsermittlung und Aufwandsverteilung. So wende sie sich gegen die Einbeziehung der zwischen „R.“ und Gleisanlagen gelegenen Parkfläche in den beitragsfähigen Aufwand. Die Aufwandsverteilung sei schon deshalb fehlerhaft, weil die Beklagte zu Unrecht eine Geschossflächenzahl von 3,0 für ihr Grundstück zugrunde gelegt habe. Nach der einschlägigen Satzung der Beklagten sei Maßstab für die Ermittlung des Ausbaubeitrags die Geschossfläche. Befinde sich das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, so seien in der Regel dessen Festsetzungen maßgebend. Vorliegend habe die Beklagte jedoch verkannt, dass die planerisch ausgewiesene Geschossflächenzahl auf den Grundstücken „R. XX-XX“ aus bauordnungsrechtlichen und **denkmalschutzrechtlichen** Gründen nicht erreichbar sei und daher zur Wahrung des Vorteilsprinzips eine reduzierte Geschossflächenzahl der Veranlagung zugrunde zu legen sei. Auf ihrem Grundstück sei eine GFZ von 3,0 nicht erreichbar. Bauordnungsrechtlich folge aus § 8 Abs. 1 Satz 1 LBauO im Bereich der Abstandsflächen ein auf Gebäude bezogenes Freihaltungsgebot. Davon ausgehend seien die auf dem Grundstück vorhandenen Freiflächen nicht bebaubar; insbesondere liege keiner der Fälle des § 8 Abs. 1 Sätze 2 bis 4 LBauO vor. Darüber hinaus dürfe bei der Bestimmung der Geschossfläche der überwiegende Teil des an das Hauptgebäude angrenzenden Anbaus nicht berücksichtigt werden, weil dort keine Aufenthaltsräume seien. Die Ungleichbehandlung der Anwesen „R. XX“ und „R. YY“ sei nicht nachvollziehbar. Das Anwesen „R. ZZ“ sei zu Unrecht aus **denkmalschutzrechtlichen** Gründen bei der Ermittlung der Geschossfläche begünstigt worden.

Der Widerspruch der Klägerin wurde durch Widerspruchsbescheid des Stadtrechtsausschusses der Beklagten vom 27. August 2007 zurückgewiesen. Zur Begründung führte der Stadtrechtsausschuss aus, eine Einbeziehung der zwischen R. und Gleisanlagen gelegenen Parkanlagen sei nachweislich nicht erfolgt. Die für den östlichen Teil der Straße „R.“ ausgewiesenen voraussichtlichen Ausbaurkosten i.H. von 216.000,00 € umfassten allein den beitragsfähigen Kostenaufwand für den Ausbau der Verkehrsfläche der Fahrbahn, der südlichen Längsparkplätze und des Gehweges sowie der damit verbundenen Nebenkosten und die Erneuerungskosten der Straßenbeleuchtung. Trotz der nur einseitigen Anbaubarkeit der Straße „R.“ seien sämtliche Kosten auf die Eigentümer der Grundstücke auf der anbaubaren Seite umzulegen, da die Straße auch nach erfolgtem Ausbau lediglich in einer Breite angelegt sei, die für die hinreichende Erschließung der Grundstücke an der zum Anbau bestimmten Straßenseite unerlässlich sei. Es sei auch nicht zu beanstanden, dass das unter **Denkmalschutz** stehende Grundstück „R. ZZ“ nur mit einer Geschossflächenzahl von 1,8 herangezogen worden sei. Denn einer größeren Ausnutzbarkeit stehe entgegen, dass die Denkmalbehörde einer weitergehenden Bebauung aus **denkmalschutzrechtlichen** Gründen nicht zustimmen werde und unter **denkmalschutzrechtlichen** Gesichtspunkten sogar den Rückbau nachträglich vorgenommener Anbauten anstrebe. Diese **denkmalschutzrechtliche** Beschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks führe auch nicht zur Unwirksamkeit des eine höhere bauliche Ausnutzbarkeit zulassenden Bebauungsplans, denn dieser sei für eine Beitragsveranlagung heranzuziehen, selbst wenn Zweifel an seiner Gültigkeit bestünden, so lange er nicht aufgehoben oder vom Gericht für unwirksam erklärt worden sei. Die Beitragsfestsetzung für das klägerische Anwesen auf der Grundlage einer Geschossflächenzahl von 3,0 begegne keinen rechtlichen Bedenken. Insbesondere stehe einer Bebaubarkeit der Freiflächen § 8 LBauO nicht entgegen; vielmehr ergebe sich eine Bebaubarkeit gerade aus § 8 Abs. 1 Satz 3 LBauO. Soweit für das Anwesen „R. YY“ die beitragsfähige Geschossfläche auf der Basis einer Geschossflächenzahl von 2,4 ermittelt worden sei, sei dies nicht zu beanstanden. Hierbei sei insbesondere zu berücksichtigen, dass anders als beim klägerischen Grundstück bei einer Bebaubarkeit das Abstandsflächengebot des § 8 Abs. 1 Satz 1 LBauO zu berücksichtigen sei. Eine anderweitige Deckung des umlagefähigen Kostenaufwandes sei nicht gegeben. Die gewährte Landeszuwendung i.H. von 206.000,00 € sei nicht als Festbetragsfinanzierung ausgezahlt, sondern lediglich zur Anteilsfinanzierung als Höchstbetrag bewilligt worden, die von der Klägerin über die Jahre 2007 bis 2009 hinweg in Teilbeträgen entsprechend dem Baufortschritt und nur unter Vorlage von Kostennachweisen abgerufen werden könne. Aus diesem Grunde sei zum maßgeblichen Zeitpunkt der Erhebung von Beitragsvorausleistungen keine anderweitige Deckung der Ausbaurkosten eingetreten. Im Übrigen sei die Landeszuwendung nach Haushaltsrecht nur zur Deckung des Gemeindeanteils, nicht aber zur Deckung des Anliegeranteils vorgesehen.

Nach Zustellung des Widerspruchsbescheids am 31. August 2007 hat die Klägerin am 24. September 2007 Klage erhoben, mit der sie ihr Begehren weiter verfolgt und unter Vertiefung ihres bisherigen Vorbringens ergänzend vorträgt: Die denkmalrechtliche

Erfassung des Anwesens „R. ZZ“ stelle keine öffentlich-rechtliche Baubeschränkung des im Bebauungsplan festgelegten Maßes der baulichen Nutzung dar. Aus der denkmalrechtlichen Erfassung eines Gebäudes erfolge kein absolutes Bauverbot. Auch aus dem Bauordnungsrecht folge keine beitragsrechtlich erhebliche Beschränkung der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke „R. ZZ“ und „YY“.

8

Die Klägerin beantragt,

9

den Bescheid vom 19. März 2007 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 29. August 2007 insoweit aufzuheben, als er Ausbaubeitragsvorausleistungen von mehr als 12.481,81 € festsetzt.

10

Die Beklagte beantragt,

11

die Klage abzuweisen.

12

Sie bezieht sich zur Begründung auf die angefochtenen Verwaltungsentscheidungen.

13

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Schriftsätze der Beteiligten in den Gerichtsakten verwiesen. Die Verwaltungs- und Widerspruchsakten der Beklagten einschließlich des Bebauungsplans liegen der Kammer vor und waren Gegenstand der mündlichen Verhandlung.

Entscheidungsgründe

14

Die zulässige Klage hat auch in der Sache Erfolg. Der Ausbaubeitragsvorausleistungsbescheid der Beklagten 19. März 2007 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 29. August 2007 ist rechtswidrig und verletzt die Klägerin in ihren Rechten, soweit er Ausbaubeitragsvorausleistungen von mehr als 12.481,81 € festsetzt (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

15

Der streitgegenständliche Ausbaubeitragsbescheid der Beklagten findet seine Rechtsgrundlage in den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes – KAG – vom

20. Juni 1995 (GVBl. Seite 175), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 12. Dezember 2006 (GVBl. Seite 401), in Verbindung mit der Satzung der Beklagten über die Erhebung einmaliger Beiträge für den Ausbau öffentlicher Verkehrsanlagen vom 02. Januar 1996 – ABS –, rückwirkend in Kraft gesetzt zum 01. Januar 1996. Danach erhebt die Beklagte einmalige Ausbaubeiträge nach tatsächlichen Investitionsaufwendungen für die Herstellung und den Ausbau von Verkehrsanlagen nach den Bestimmungen des KAG und dieser Satzung, und zwar für alle Maßnahmen an erstmals hergestellten Verkehrsanlagen (öffentliche Straßen, Wege und Plätze), die der Erneuerung, der Erweiterung, dem Umbau oder der Verbesserung dienen (§ 1 Abs. 1 und 2 ABS). Beitragsmaßstab ist die Geschossfläche, die durch Vervielfältigung der Grundstücksfläche mit der Geschossflächenzahl berechnet wird (§ 7 Abs. 1 Sätze 1 und 2 ABS). Nach § 7 Abs. 4 Satz 1 ABS wird für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten ein sogenannter „Artzuschlag“ in einer Größenordnung von 20 v.H. der nach den genannten Grundsätzen ermittelten Geschossfläche erhoben; gleiches gilt für ausschließlich gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzte Grundstücke in sonstigen Baugebieten (§ 7 Abs. 4 Satz 2 ABS). Werden in sonstigen Baugebieten Grundstücke hingegen nur teilweise gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt (gemischt genutzte Grundstücke), erhöht sich die maßgebliche Geschossfläche um 10 v.H. (§ 7 Abs. 4 Satz 4 ABS). Der beitragsfähige Aufwand wird nach § 4 ABS für die einzelne Verkehrsanlage oder nach Beschluss des Stadtrates für bestimmte Abschnitte der Verkehrsanlage mit Ausnahme der in § 3 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 ABS genannten Aufwendungen nach den tatsächlichen Investitionsaufwendungen ermittelt.

16

Rechtsbedenken gegen die vorgenannten Regelungen der ABS sind nicht erkennbar (vgl. zuletzt Beschluss der Kammer vom 22. August 2006 – 3 L 486/06.MZ –). Insbesondere sind auch die Einwände des Prozessbevollmächtigten der Klägerin in der mündlichen Verhandlung nicht geeignet, die Rechtswidrigkeit bzw. Unwirksamkeit der hier in Rede stehenden Satzungsregelungen zu belegen. Denn soweit er geltend gemacht hat, die Regelungen in § 7 Abs. 3 Nr. 5 und Nr. 9 ABS seien in sich zu unbestimmt, übersieht er, dass vorliegend für die Berechnung der beitragsrelevanten Geschossfläche § 7 Abs. 3 Nr. 1 ABS heranzuziehen ist, da das zu veranlagende Grundstück der Klägerin im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „V./R.“ der Beklagten liegt.

17

Zunächst ist nicht zu beanstanden, dass sich die Beklagte zum Ausbau der Straße „R.“ in dem hier interessierenden Abschnitt zwischen der Zufahrt Kreisverkehrsplatz „V./H.“ und der Tourist-Information entschlossen hat. Denn nach den insoweit unwidersprochenen Angaben der Beklagten handelt es sich bei der Straße „R.“ um eine 80 bis 90 Jahre alte Straße, die seither nicht erneuert wurde (vgl. S. 11 des Widerspruchsbescheids, Bl. 96 der Widerspruchsakten). In Anbetracht dessen, dass die natürliche Lebensdauer einer Straße mit 20 bis 25 Jahren anzusetzen ist (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 21. August 2007 – 6 A 10527/07.OVG –, AS 35, 71, 79 m.w.N.), erweist sich die Entscheidung der Beklagten zum Ausbau dieses Abschnittes nicht als ermessensfehlerhaft.

18

Auch der – von der Klägerin nicht beanstandete – gemeindliche Eigenanteil nach § 6 Abs. 1 ABS ist mit 45 v.H. (vgl. insoweit Nr. 1 des Beschlusses des Stadtrates der Beklagten vom 08. Februar 2007) zutreffend bemessen, denn er spiegelt unter Berücksichtigung des der Beklagten zustehenden Beurteilungsermessens in hinreichendem Maße den Vorteil der Allgemeinheit am Ausbau der B. wider.

19

Keinen Bedenken begegnet es ferner, dass die Beklagte sämtliche beitragsfähige Kosten für den Ausbau der Straße „R.“ in dem vorbezeichneten Abschnitt auf die Eigentümer der Grundstücke „R. AA bis ZZ“ umgelegt hat, obgleich die Straße nur einseitig bebaubar ist. Die Beklagte durfte vorliegend zu Recht von einer Anwendung des so genannten „Halbteilungsgrundsatzes“ (vgl. BVerwG, Urteil vom 31. Januar 1992 – 8 C 31.90 –, BVerwGE 89, 362, 365, 366) absehen. Denn für die Anwendung des Halbteilungsgrundsatzes fehlt es nämlich dann an einer beitragsrechtlichen Rechtfertigung, wenn die Gemeinde den Ausbau einer einseitig anbaubaren Straße von vornherein auf einen Umfang beschränkt, der für die hinreichende Erschließung der Grundstücke unerlässlich, schlechthin unentbehrlich ist (ständige Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, vgl. Urteile vom 29. April 1977 – 4 C 1.75 –, BVerwGE 52, 364, 369, vom 26. Mai 1989 – 8 C 6.88 –, BVerwGE 82, 102, 107, und vom 31. Januar 1992, a.a.O. S. 366). Dies ist nach den insoweit unwidersprochenen und von der Kammer anhand der vorliegenden Ausbau- und Lagepläne und Luftbildaufnahmen (aus www.geoportal.de) nachvollzogenen Feststellungen der Fall; insoweit kann die Kammer zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Ausführungen und Feststellungen im Widerspruchsbescheid der Beklagten Bezug nehmen (§ 117 Abs. 5 VwGO). Die zwischen der Straße „R.“ und den Bahnanlagen gelegenen Parkplätze sind – wie die Beklagte ausgeführt hat – hingegen nicht in den beitragsfähigen Aufwand mit einbezogen worden (vgl. S. 7 des Widerspruchsbescheids, Bl. 92 der Widerspruchsakten); dem ist die Klägerin nicht weiter entgegengetreten.

20

Rechtlichen Bedenken begegnet hingegen die von der Beklagten vorgenommene Aufwandsverteilung. Denn jedenfalls sind die Grundstücke „R. XX“ und „R. YY“ mit einer zu hohen Geschossfläche veranlagt worden mit der Folge, dass sowohl die von der Beklagten ermittelte beitragsfähige Gesamtgeschossfläche (für die Teilbereiche Fahrbahn und übrige Teileinrichtungen) und damit auch die errechneten Einheitssätze/m² fehlerhaft sind. Soweit die Klägerin darüber hinaus ferner geltend macht, auch die dem Grundstück „R. ZZ“ zugeordnete Geschossfläche sei wegen einer zu niedrig angesetzten Geschossflächenzahl fehlerhaft weil zu niedrig ermittelt worden, vermag sich die Kammer dem nicht anzuschließen. Dies ergibt sich aus Folgendem:

21

Nach § 7 Abs. 1 Satz 1 ABS ist Beitragsmaßstab die Geschossfläche, die durch Vervielfachung der Grundstücksfläche mit der Geschossflächenzahl (GFZ) berechnet

wird (§ 7 Abs. 1 Satz 2 ABS). Dies wird durch § 7 Abs. 3 Nr. 1 ABS in den Fällen, in denen wie im vorliegenden Fall die veranlagten Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen, dahin gehend konkretisiert, dass die zulässige Geschossfläche aus den Festsetzungen des Bebauungsplans abzuleiten ist. Dies bedeutet im vorliegenden Fall, dass eine GFZ von 3,2 grundsätzlich der Ermittlung der Geschossfläche zugrunde zu legen ist, da der hier einschlägige Bebauungsplan „V./R.“ der Beklagten – gegen den Rechtsbedenken nicht bestehen – bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 eine GFZ von 3,2 festsetzt.

22

Etwas anderes gilt jedoch dann, wenn die im Bebauungsplan festgesetzte GFZ tatsächlich gar nicht ausgenutzt werden kann. Nach § 10 Abs. 5 Satz 1 KAG ist ein Grundstück nur beitragspflichtig, wenn (und soweit) es bebaubar oder in ähnlicher Weise nutzbar ist. Dies ist Ausfluss des Umstandes, dass die konkrete Beitragspflicht an den (Sonder-)vorteil anknüpft, der dem jeweiligen Grundstück durch die Erschließungsanlage vermittelt wird. Hierbei gilt es jedoch zu berücksichtigen, dass bei Grundstücken in beplanten Gebieten grundsätzlich die gesamte im Plangebiet gelegene Fläche als durch die Verkehrsanlage erschlossen anzusehen und dementsprechend bei der Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands nach einem Maßstab, der neben dem Maß der baulichen Nutzung auch auf die Größe der erschlossenen Grundstücksfläche abhebt, in vollem Umfang zu berücksichtigen ist. An dieser Verknüpfung fehlt es jedoch, wenn eine öffentlichrechtliche Baubeschränkung die Ausschöpfung des für ein Grundstück nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Maßes der zulässigen baulichen Nutzung hindert und infolgedessen das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung nur „auf dem Papier steht“. Für diesen Fall leuchtet ohne weiteres ein, dass bei der Verteilung des Erschließungsaufwands nicht das nur „auf dem Papier stehende“, sondern ausschließlich das tatsächlich realisierbare Nutzungsmaß zur Grundlage der Ermittlung des auf das Grundstück entfallenden Erschließungs- oder Ausbaubeitrags gemacht werden darf (vgl. BVerwG, Urteil vom 03. Februar 1989 – 8 C 66.87 –, NVwZ 1989, 1076). Allerdings ist einer derartigen Nutzungsreduzierung nicht durch eine Verminderung der erschlossenen Grundstücksfläche, sondern im Hinblick auf den in § 7 ABS normierten Beitragsmaßstab der Geschossfläche über die GFZ Rechnung zu tragen.

23

Dies vorausgeschickt ist – ausgehend von den nicht angegriffenen Flächenermittlungen der Beklagten (vgl. Bl. 18 der Widerspruchsakten) für das Anwesen der Klägerin eine tatsächliche Geschossfläche von 556 m² und für das benachbarte Anwesen „R. YY“ eine tatsächliche Geschossfläche von 490,8 m² anzusetzen. Dies ergibt sich im Einzelnen aus Folgendem:

24

Auf dem Grundstück der Klägerin ist bauplanungsrechtlich eine viergeschossige Bauweise möglich, denn der einschlägige Bebauungsplan „V./R.“ der Beklagten setzt für die Grundstücke „R. AA bis ZZ“ die Anzahl der Vollgeschosse mit vier fest. Hiervon ausgehend hat die Beklagte für das an der Straße „R.“ stehende Wohnhaus

eine Geschossfläche von 416 m² (8 m x 13 m x 4 Geschosse) und für den an der Grenze zum Grundstück „R. ZZ“ sich anschließenden Anbau eine Geschossfläche von 140 m² (10 m x 3,5 m x 4 Geschosse) ermittelt. Entgegen der Auffassung der Klägerin im Widerspruchsverfahren war dieser Anbau auch in vollem Umfang bei der Ermittlung der Geschossfläche mit einzubeziehen, denn für die Frage der Beitragspflicht kommt es auf die konkrete Nutzung der Geschossflächen nicht an. Soweit die Beklagte darüber hinaus auch für die rückwärtige, zur Straße „V.“ weisende Freifläche auf einem Teil der Parzelle .../... und auf der Parzelle .../... eine viergeschossige Bebaubarkeit mit der Begründung annimmt, aus dem Umstand, dass der Bebauungsplan eine GRZ von 1,0 festsetzt, ergebe sich, dass wegen der vorhandenen Grenzbebauung auf dem Grundstück „R. YY“ auch im rückwärtigen Bereich des Grundstücks nach § 8 Abs. 1 Satz 3 LBauO planungsrechtlich an die Grenze gebaut werden dürfe, vermag sich die Kammer dem nicht anzuschließen. Nach § 8 Abs. 1 Satz 3 LBauO kann zugelassen oder verlangt werden, dass ebenfalls ohne Grenzabstand gebaut wird, wenn zwar nach planungsrechtlichen Vorschriften mit Grenzabstand gebaut werden muss, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche aber ein Gebäude ohne Grenzabstand vorhanden ist. Diese Vorschrift verlangt nur, dass auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude an der Grundstücksgrenze vorhanden ist. Da unter diesen Voraussetzungen nicht nur ein „Anbau“, sondern auch an jeder Stelle der gemeinsamen Grenze – allerdings innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche - ein Gebäude ohne Grenzabstand zugelassen werden kann, muss das Grenzgebäude auf dem Grundstück des Nachbarn nicht mehr der geplanten Bebauung gegenüberstehen (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 22. August 2002 – 1 A 10731/02.OVG –, S. 10 des Umdrucks). Maßgeblich ist bei § 8 Abs. 1 Satz 3 LBauO i.d. Fassung der Landesbauordnung vom 24. November 1998 nicht mehr die Deckungsgleichheit, sondern grundsätzlich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit, die durch die überbaubare Grundstücksfläche konkretisiert wird. Zwar legt die Festsetzung der GRZ mit 1,0 durch den Bebauungsplan den von der Beklagten gezogenen Schluss nahe, dass grundsätzlich die gesamte Grundstücksfläche überbaut werden darf, so dass sich wegen der Grenzbebauung auf dem Grundstück „R. ZZ“ nach § 8 Abs. 1 Satz 3 LBauO die Bebaubarkeit der Freifläche auf dem Grundstück der Klägerin auf die gesamte zulässige Bebauungstiefe und –höhe erstrecken würde. Allerdings ist – entgegen der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ – eine Bebaubarkeit in dem von der Beklagten angenommenen Umfang durch den Bebauungsplan selbst nicht ohne weiteres gegeben. Denn in der Begründung des Bebauungsplans kommt zum Ausdruck, dass man im Hinblick auf die geringe Tiefenausdehnung des Quartiers absichtlich keine Festsetzungen zur Bauweise getroffen hat, und dass man eine Grenzbebauung quartiersintern von einer Nachbarzustimmung abhängig machen wollte (vgl. S. 6 der Begründung zum Bebauungsplan). Hieraus wird deutlich, dass planungsrechtlich gerade nicht in jedem Falle eine Überbaubarkeit der gesamten Grundstücksfläche beabsichtigt ist, sondern insbesondere eine Grenzbebauung nur dann zulässig sein soll, wenn hierzu eine Zustimmung des Nachbarn vorliegt. Von daher kann als überbaubare Grundstücksfläche i.S. von § 8 Abs. 1 Satz 3 LBauO nicht die gesamte, durch die GRZ bestimmte Grundstücksfläche angesehen werden, sondern nur derjenige Teil, der ohne das Erfordernis einer Nachbarzustimmung bebaubar ist. Dies hat zur Folge, dass die Bebaubarkeit des Grundstücks der Klägerin in der Tiefe mit dem vorhandenen rückwärtigen Anbau endet. Damit ist für das Anwesen der Klägerin eine tatsächliche Geschossfläche von 556 m² zugrunde zu legen. Auf dem Grundstück „R. YY“ ist

ebenfalls eine viergeschossige Bebauung möglich. Hiervon ausgehend ist für das an der Straße „R.“ stehende Wohnhaus eine Geschossfläche von 343,2 m² (6,6 m x 13 m x 4 Geschosse) und für den unmittelbar an das Wohngebäude angrenzenden Teil des Anbaus eine Geschossfläche von 84 m² (6 m x 3,5 m x 4 Geschosse) anzusetzen. Soweit die Beklagte für einen weiteren Teil des Anbaus die Geschossfläche unter Ansetzung von 3 Geschossen ermittelt hat, kann dem nicht gefolgt werden. Denn insoweit hat die Beklagte übersehen, dass es nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. Urteil vom 03. Februar 1989, a.a.O.) nicht auf die tatsächlich realisierte, sondern auf die tatsächliche realisierbare bauliche Nutzung ankommt. Infolgedessen besteht aufgrund der durch den Bebauungsplan generell für das Quartier festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse mit 4 auch für diesen Teil des Anbaus eine bauliche Ausnutzbarkeit im Umfang von 4 Geschossen, so dass für diesen Teil des Anbaus eine Geschossfläche von 63,6 m² (3,7 m x 4,3 m x 4 Geschosse) anzusetzen ist. Soweit die Beklagte darüber hinaus für einen Teil des rückwärtigen Freiraums auf diesem Grundstück eine viergeschossige Bebaubarkeit angenommen hat, vermag die Kammer dem aus denselben Gründen wie bei dem Grundstück der Klägerin nicht zu folgen, denn auch bei diesem Grundstück ist § 8 Abs. 1 Satz 3 LBauO nicht anwendbar. Damit ist für das Anwesen „R. YY“ eine tatsächliche Geschossfläche von 490,8 m² zugrunde zu legen.

25

Soweit die Beklagte hingegen für das förmlich unter **Denkmalschutz** gestellte Anwesen „R. ZZ“ die Geschossfläche entsprechend der tatsächlich vorhandenen Bebauung unter Zugrundelegung einer GFZ von 1,8 ermittelt hat, ist dies rechtlich nicht zu beanstanden. Denn entgegen der Auffassung der Klägerin steht einer umfänglicheren baulichen Ausnutzbarkeit dieses Grundstücks eine öffentlich-rechtliche Baubeschränkung in Gestalt des **Denkmalschutzrechtes** entgegen. Zwar schließt der Umstand, dass ein Gebäude nach § 8 Abs. 1 des **Denkmalschutz-** und Pflegegesetzes – DSchPflG – als Kulturdenkmal unter Schutz gestellt worden ist, eine Veränderung seiner baulichen Nutzbarkeit nicht von vornherein aus. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass ein unter **Denkmalschutz** gestelltes Gebäude nur mit Genehmigung der unteren Denkmalbehörde umgestaltet oder sonst in seinem Bestand verändert werden darf (§ 13 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 4 Satz 1 DSchPflG). Dies hat zur Folge, dass dann, wenn eine erforderliche **denkmalschutzrechtliche** Genehmigung fehlt oder von der unteren Denkmalbehörde abgelehnt wurde, die Erteilung einer auf Umgestaltung oder Veränderung des Kulturdenkmals gerichteten Baugenehmigung abzulehnen ist (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 25. Juli 2007 – 8 A 10587/07.OVG –, AS 35, 35, 37). Zwar hat im vorliegenden Fall die untere Denkmalbehörde eine **denkmalschutzrechtliche** Genehmigung zur baulichen Änderung des Anwesens „R. ZZ“ bislang nicht förmlich versagt. Sie hat jedoch gegenüber der Beklagten mehrfach eindeutig und unmissverständlich zu verstehen gegeben, dass eine Veränderung an dem geschützten Kulturdenkmal in Form einer Aufstockung **denkmalschutzrechtlich** nicht genehmigt würde und dass Zielsetzung unter **denkmalschutzrechtlichen** Gesichtspunkten sogar der Rückbau nachträglich vorgenommener Anbauten ist (vgl. Stellungnahmen der Kreisverwaltung M.-B. vom 28. März 2006 und 20. Juni 2006, Bl. 63, 68 der Widerspruchsakten). Eine solche Aussage, mit der auf die Ablehnung einer zur Durchführung baulicher Veränderungen erforderlichen **denkmalschutzrechtlichen** Genehmigung eindeutig und

unmissverständlich hingewiesen wird, ist nach Auffassung der Kammer als **denkmalschutzrechtliche** öffentliche Baubeschränkung zu behandeln (vgl. auch Hessischer VGH, Urteil vom 16. Juni 2004 – 5 UE 1701/02 –, juris, und VG Koblenz, Beschluss vom 12. Januar 1998 – 8 L 3720/97.KO –, ESRIA, die in vergleichbaren Stellungnahmen der Denkmalbehörden eine Baubeschränkung gesehen haben). Denn allein der Umstand, dass eine **denkmalschutzrechtliche** Genehmigung – die nach den eindeutigen Aussagen der unteren Denkmalbehörde abgelehnt würde – nur noch nicht beantragt ist, rechtfertigt es nicht, für diesen Fall eine sich aus dem **Denkmalschutzrecht** ergebende öffentliche Baubeschränkung abzulehnen.

26

Hiervon ausgehend ist für die Ermittlung der auf das Grundstück der Klägerin entfallenden Ausbaubeitragsvorausleistung von folgendem auszugehen: Ausgehend von den für die Grundstücke „R. XX und YY“ ermittelten Geschossflächen (556 m² bzw. 490,8 m²) und unter Ansetzung eines von der Klägerin nicht beanstandeten Zuschlags gemäß § 7 Abs. 4 Satz 4 ABS i.H. von 10 v.H. ist für das Grundstück „R. XX“ eine beitragspflichtige Geschossfläche von 611,6 m² und für das Grundstück „R. YY“ eine beitragspflichtige Geschossfläche von 539,9 m² anzusetzen. Dies führt im Vergleich zu den der Veranlagung zugrunde gelegten Geschossflächen für das Grundstück „R. XX“ bezogen auf die Teileinrichtung Fahrbahn zu einer Differenz von 272,4 m² (884 m² - 611,6 m²) und bezogen für die übrigen Teileinrichtungen – für die eine Mehrfachvergünstigung nach § 8 Abs. 1 Sätze 1 und 2 ABS gewährt wurde – zu einer Differenz von 136,2 m² (442 m² - 305,8 m²). Für das Grundstück „R. YY“ ergibt sich danach eine Differenz von 14,5 m² (554,4 m² - 539,9 m²) bezogen auf die Fahrbahn und von 7,2 m² (277,2 m² - 270 m²) für die übrigen Teileinrichtungen. Diese Differenzen haben ihrerseits zur Folge, dass sich die beitragspflichtige Gesamtgeschossfläche für die Teileinrichtung Fahrbahn auf 6.811,06 m² (7.097,96 m² - 286,9 m²) und für die übrigen Teileinrichtungen auf 4.276,78 m² (4.420,18 m² - 143,4 m²) reduziert. Dies führt unter Ansetzung des von der Klägerin nicht bestrittenen umlagefähigen Ausbaurücklagenaufwandes von 64.130,00 € für die Teileinrichtung Fahrbahn zu einem Einheitssatz von 9,41556821 €/m² und für die übrigen Teileinrichtungen unter Ansetzung eines umlagefähigen Ausbaurücklagenaufwandes von 54.890,00 € zu einem Einheitssatz von 12,83442216 €/m². Dies führt für das Grundstück der Klägerin zu einer Ausbaubeitragsvorausleistung für die Teileinrichtung Fahrbahn von 5.857,56 € (9,41556821 €/m² x 611,6 m²) und für die übrigen Teileinrichtungen von 3.927,77 € (12,83442216 €/m² x 305,8 m²), insgesamt 9.785,33 €.

27

Da die Klägerin den streitgegenständlichen Ausbaubeitragsvorausleistungsbescheid nur insoweit angegriffen hat, als mit ihm Ausbaubeitragsvorausleistungen von mehr als 12.481,81 € festgesetzt wurden, hat die Klage somit in vollem Umfang Erfolg.

28

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO.

29

Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit des Urteils hinsichtlich der Kosten folgt aus § 167 VwGO i.V. mit §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

30

Beschluss

31

Der Streitwert wird auf 1.000,00 € festgesetzt (§ 52 Abs. 3 GKG).