VG München, Urteil v. 15.10.2020 – M 11 K 17.4928

Titel:

Abgrenzung von Innenbereich und Außenbereich

Normenketten:

BayBO Art. 68 Abs. 1 S. 1

BauGB § 34, § 35 Abs. 2

Leitsätze:

1. Grundsätzlich endet ein Bebauungszusammenhang unabhängig von der Grundstücksgrenze mit der letzten Bebauung. Die sich ihr anschließenden selbstständigen Flächen gehören zum Außenbereich. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)

2. Zum Innenbereich kann auch eine sich an das letzte Gebäude noch anschließende, angemessen große Freifläche, die als Garten, Hof, Stellplatz oder in ähnlicher Weise bebauungsakzessorisch genutzt wird, gehören. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Abgrenzung baurechtlicher Innenbereich und Außenbereich, bebauungsakzessorische Nutzung, sonstiges Vorhaben, Beeinträchtigung öffentlicher Belange

Fundstelle:

BeckRS 2020, 47433

Tenor

I.Die Klage wird abgewiesen.

II.Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III.Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des vollstreckbaren Betrags vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1

Die Klägerin begehrt eine Baugenehmigung für die Errichtung einer Tiefgarage auf den Grundstücken mit den FlNrn. 1449/4 und 1448 der Gemarkung …

2

Die Grundstücke liegen - getrennt von der A* … Straße - am Ostufer des … Sees. Das Grundstück mit der FlNr. 1448 ist mit einem Wohnhaus, der sog. „…-Villa“, bebaut, welche unter Denkmalschutz steht. Das Grundstück wird westlich, östlich und südlich von dem Grundstück mit der FlNr. 1449/4 umschlossen. Auf diesem Grundstück befinden sich die Zufahrt zum Wohnhaus sowie kleinere Nebengebäude. Das Gelände steigt vom See aus in Richtung Osten an. Vor der Ostseite des Wohngebäudes befindet sich der sog. Eiskeller. Östlich der Villa und des Eiskellers verläuft zudem ein befahrbarer Weg in Nordsüdrichtung. Das hieran anschließende Gelände ist in östlicher Richtung unbebaut und waldähnlich mit Bäumen bewachsen. Nördlich der Grundstücke befinden sich mehrere Grundstücke, welche mit Wohnhäusern bebaut sind. Nordöstlich schließt das Grundstück mit der FlNr. 1449/2 an, welches ebenfalls mit einem Wohnhaus bebaut ist. Südöstlich der Vorhabengrundstücke befinden sich die Grundstücke mit den FlNrn. 1449 und 1449/6, welche jeweils mit einem Gebäude bebaut sind. Das Gebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

3

Unter dem … Oktober 2016 beantragte die Klägerin eine Baugenehmigung für die Errichtung einer Tiefgarage auf dem Grundstück mit der FlNr. 1449/4 mit vier Stellplätzen und einer Grundfläche von 151 m². Das Vorhaben soll an das bestehende Wohnhaus und den Eiskeller in nordöstlicher Richtung anschließen und über das Grundstück mit der FlNr. 1448 wegemäßig erschlossen werden.

4
Die Beigeladene verweigerte durch Beschluss des Gemeinderats vom 13. Dezember 2016 das Einvernehmen. Das Vorhaben befinde sich im Außenbereich und beeinträchtige öffentliche Belange, insbesondere liege keine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis vor.

5
Mit Bescheid vom 13. September 2017, der Klägerin zugestellt am 16. September 2017, lehnte der Beklagte den Antrag auf Baugenehmigung ab. Der vorgesehene Standort sei dem baurechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Der Innenbereich ende im vorliegenden Fall mit dem bestehenden denkmalgeschützten Wohnhaus als letzte Bebauung des Ortsteils. Die hieran anschließenden Flächen seien unbebaut und damit grundsätzlich dem Außenbereich zuzuordnen. Die Gebäude auf den Grundstücken mit den FlNrn. 1449 und 1449/6 seien etwa 60 m und 70 m von dem Wohnhaus entfernt und aufgrund des ansteigenden Geländes und des dichten Baumbestands von dort auch nicht sichtbar. Ein Bebauungszusammenhang bestehe daher nicht. Aus den tatsächlichen Örtlichkeiten ergäben sich keine Merkmale, die zu einer abweichenden Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich führen würden. Der geplante Standort der Tiefgarage werde bislang auch nicht bebauungsakzessorisch genutzt. Die Fläche sei mit Bäumen bewachsen und weder mit Nebengebäuden bebaut noch werde sie als Gartenfläche genutzt. Durch das Vorhaben würden zudem öffentliche Belange beeinträchtigt. Es widerspreche den Darstellungen des Flächennutzungsplans, lasse die Erweiterung und Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten und beeinträchtige die natürliche Eigenart der Landschaft sowie Belange des Denkmalschutzes. Ferner habe die Beigeladene die Erteilung des notwendigen Einvernehmens in rechtlich nicht zu beanstandender Weise verweigert.

6
Gegen diesen Bescheid erhob die Klägerin am … Oktober 2017 Klage zum Verwaltungsgericht München und beantragte,

I.

7
Der Bescheid des Beklagten vom 13. September 2017, Az. …, wird aufgehoben.

II.

8
Der Beklagte wird verpflichtet, die mit Bauantrag vom 31. Oktober 2016 begehrte Baugenehmigung zu erteilen.

9
Zur Begründung trug der Bevollmächtigte der Klägerin mit Schriftsatz vom *. Juli 2019 vor, dass sich das Grundstück innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und damit im baurechtlichen Innenbereich befinde. Für die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich komme es auf eine umfassende Wertung und Bewertung des Einzelfalls an. Zwar ende ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil grundsätzlich mit dem letzten Baukörper, allerdings könnten örtliche Besonderheiten dazu führen, dass dem Bebauungszusammenhang auch eine oder mehrere anschließende unbebaute Grundstücke zuzuordnen seien. Dies könne sich etwa durch topografische Verhältnisse ergeben. Vorliegend liege die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich östlich des Vorhabenstandorts entlang einer gedachten Linie zwischen den Außenwänden der Gebäude auf den Grundstücken mit den FlNrn. 1449/2 und 1449. Erst ab dieser Linie steige der Hang stark an und sei tatsächlich unbebaubar. Ferner werde die für die Tiefgarage vorgesehene Fläche größtenteils bereits im Zusammenhang mit dem Wohngebäude bebauungsakzessorisch genutzt und gehöre damit zum Innenbereich. Nur wenige Quadratmeter des Vorhabens würden außerhalb des Bereichs der bisherigen bebauungsakzessorischen Nutzung liegen und aufgrund des geringen Umfangs öffentliche Belange nicht beeinträchtigen. Die Vorhabengrundstücke würden mit den Gebäuden nördlich, nordöstlich und südöstlich direkt an Wohnbebauung anschließen. Der gesamte Bereich sei Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur und als eigener Ortsteil zu qualifizieren. Das Vorhaben füge sich zudem in die nähere Umgebung ein.

10
Mit Schriftsatz vom 6. August 2019 beantragte der Beklagte,

11

die Klage abzuweisen.

12
Der Vorhabenstandort sei dem Außenbereich zuzuordnen. Südlich und östlich des Wohnhauses befänden sich Bäume als Ausläufer eines Waldes, welche bis auf wenige Meter an das denkmalgeschützte Gebäude heran ragten. Die Gebäude auf den Grundstücken mit den FlNrn. 1449 und 1449/6 seien vom Anwesen der Klägerin aufgrund der Topografie und des Baumbestands nicht sichtbar und lägen 60 m und 70 m von dem Wohngebäude entfernt. Die Gebäude würden daher nicht mehr am Bebauungszusammenhang teilnehmen. Eine bereits bestehende bebauungsakzessorische Nutzung der für das Vorhaben vorgesehenen Fläche sei nicht ersichtlich. Die Klägerin habe nicht erläutert, in welcher Weise eine solche Nutzung vorliege. Zwar werde der Bereich über dem bestehenden Eiskeller bislang als Terrasse genutzt, die Tiefgarage solle jedoch östlich und nördlich hiervon errichtet werden. Aufgrund der Größe und der Lage der Garage sei eine bebauungsakzessorische Nutzung nicht mehr gegeben. Der Innenbereich ende damit mit dem bestehenden Hauptgebäude sowie der Terrasse über dem Eiskeller. Die Tiefgarage rage daher in den Außenbereich. Sie widerspreche der Darstellung des Flächennutzungsplans, der hier eine private Grünfläche vorsehe, und beeinträchtige damit öffentliche Belange. Durch die Errichtung und Nutzung der Tiefgarage sei weiter ein gravierender Eingriff in den Boden notwendig. Dies beeinträchtige die natürliche Eigenart der Landschaft. Ferner wäre eine weitere Zersiedelung des Außenbereichs zu befürchten. Eine solche sei auch durch Tiefgaragen möglich. Eine Bezugsfallwirkung könne zudem nicht ausgeschlossen werden. Schließlich sei das notwendige Einvernehmen der Gemeinde in rechtmäßiger Weise verweigert worden, sodass eine Ersetzung durch den Beklagten nicht möglich sei.

13
Die Kammer hat am 15. Oktober 2020 Beweis über die örtlichen Verhältnisse durch Einnahme eines Augenscheins erhoben und anschließend die mündliche Verhandlung durchgeführt. Wegen der beim Augenschein getroffenen Feststellungen sowie des Verlaufs der mündlichen Verhandlung wird auf die Niederschrift verwiesen.

14
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichts- und Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

I.

15
Die Klage ist zulässig, aber unbegründet.

16
Der Bescheid vom 13. September 2017 ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 und Abs. 5 Satz 1 VwGO). Die Klägerin hat keinen Anspruch auf die beantragte Baugenehmigung, da dem Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind (Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO). Die Tiefgarage ist bauplanungsrechtlich nicht zulässig, da sie sich zumindest teilweise im Außenbereich (Ziff. 1) befindet und öffentliche Belange beeinträchtigt (Ziff. 2).

17
1. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 35 BauGB, da sich das Vorhaben im Außenbereich befindet.

18
Die Zulässigkeit einer baulichen Anlage ergibt sich gem. Art. 59 Satz 1 Nr. 1 a) BayBO aus den Vorschriften der §§ 29 bis 38 BauGB. Die Vorhabengrundstücke liegen nicht im Bereich eines Bebauungsplans. Damit richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens danach, ob es im Innenbereich (§ 34 BauGB) oder im Außenbereich (§ 35 BauGB) verwirklicht werden soll. Ein bauplanungsrechtlicher Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB liegt vor, wenn sich ein Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet.

19
1.1 Für das Bestehen eines Bebauungszusammenhangs ist entscheidend, ob und inwieweit eine tatsächlich aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den

Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche (noch) diesem Zusammenhang angehört (BVerwG, U.v. 6.11.1968 - IV C 2.66 - juris Rn. 17; B.v. 2.4.2007 - 4 B 7/07 - juris Rn. 4). Darüber, wo die Grenze des Bebauungszusammenhangs und damit des Innenbereichs im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB verläuft, ist nicht nach geografisch-mathematischen Maßstäben, sondern aufgrund einer umfassenden, die gesamten örtlichen Gegebenheiten erschöpfend würdigenden Wertung und Bewertung des konkreten Sachverhalts zu entscheiden (BVerwG, U.v. 6.12.1967 - IV C 94.66 - BVerwGE 28, 268 - juris Rn. 26; U.v. 12.10.1990 - 4 C 40/87 - NVwZ 1991, 879/880 - juris Rn. 22; U.v. 19. 4.2012 − 4 C 10/11 - NVwZ 2012, 1631/1632 - juris Rn. 11; U.v. 30.6.2015 - 4 C 5/14 - BVerwGE 152, 275 - juris Rn. 16). Grundsätzlich endet der Bebauungszusammenhang unabhängig von der Grundstücksgrenze mit der letzten Bebauung. Die sich ihr anschließenden selbstständigen Flächen gehören zum Außenbereich (BVerwG, U.v. 6.11.1968 - IV C 47.68 - juris Rn. 19; U.v. 12.10.1973 - IV C 3.72 - BauR 1974, 41 - juris Rn. 11; B.v. 12.3.1999 - 4 B 112/98 - NVwZ 1999, 763/765 - juris Rn. 21). Örtliche Besonderheiten können es aber rechtfertigen, dem Bebauungszusammenhang noch bis zu einem Geländehindernis, einer Erhebung oder einem Einschnitt (Damm, Böschung, Fluss, Waldrand o.ä.) ein oder mehrere Grundstücke zuzuordnen, die unbebaut sind (BVerwG, U.v. 12.10.1990 - 4 C 40/87 - NVwZ 1991, 879/880 - juris Rn. 22; U.v. 16.11.2010 - 4 C 7/10 - NVwZ 2011, 436 - juris Rn. 12).

20

Gemessen an diesen Grundsätzen liegt das streitgegenständliche Vorhaben zumindest teilweise im Außenbereich. Entgegen der Auffassung des Bevollmächtigten der Klägerin verläuft die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich an der Außenwand des Wohnhauses der Klägerin und nicht entlang einer gedachten Linie zwischen den Außenwänden der Gebäude auf den Grundstücken mit den FlNrn. 1449/2 und 1449. Zum einen ist das Gebäude auf dem Grundstück mit der FlNr. 1449 bereits nicht geeignet, einen Bebauungszusammenhang herzustellen. Nicht jede Art der Bebauung stellt eine zur Bestimmung des Innenbereichs nach § 34 BauGB maßgebliche Bebauung dar. Eine solche Bebauung liegt dann vor, wenn eine Anlage nach Art und Gewicht geeignet ist, ein Gebiet als einen Ortsteil mit städtebaulichem Charakter zu prägen. Dies ist grundsätzlich nur bei Bauwerken der Fall, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Baulichkeiten zur Freizeitnutzung (z.B. Wochenendhäuser) sind dagegen regelmäßig nicht geeignet, ein für die Siedlungsstruktur prägendes Element darzustellen (VG München, U.v. 27.11.2014 - M 11 K 14.1637 - juris Rn. 25 m.w.N.). Nach den Feststellungen des gerichtlichen Augenscheins handelt es sich bei den Gebäuden auf den südöstlich gelegenen Grundstücken mit den FlNrn. 1449 und 1449/6 nicht um Wohnhäuser oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Gebäude. Damit sind diese bereits nicht geeignet, einen Bebauungszusammenhang herzustellen. Zum anderen wäre die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich gleichwohl entlang des bestehenden Wohngebäudes der Klägerin zu ziehen, auch wenn die südöstlich liegenden Gebäude auf den FlNrn. 1449 und 1449/6 als maßgebliche Bebauung angesehen würden. Die Grenzlinie zwischen Innen- und Außenbereich muss nicht geradlinig verlaufen, sondern kann auch vor- und zurückspringen (BayVGH, B.v. 19.10.2020 - 1 ZB 18.335 - juris Rn. 7). Der Abstand zwischen dem nordöstlich liegenden Wohngebäude und den südöstlich liegenden Gebäuden liegt nach Messungen im Geoportal BayernAtlas bei etwa 95 m. Die Wohnbebauung der Klägerin ist gegenüber der gedachten Verbindungslinie zwischen der benannten Bebauung um etwa 25 m nach Westen versetzt. Die Fläche zwischen den Gebäuden ist dicht mit Bäumen bewachsen und wirkt als Teil des weiter östlich hieran anschließenden Waldes. Aufgrund der Größe und des Bewuchses dieser Fläche entsteht nicht der Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit der Freifläche mit der bestehenden Bebauung. Entgegen der Auffassung des Bevollmächtigten der Klägerin bestehen auch keine topografischen Besonderheiten, die dazu führen, dass diese Fläche dem Bebauungszusammenhang zuzuordnen ist. Nach den Feststellungen im gerichtlichen Augenschein steigt das Gelände soweit erkennbar stetig Richtung Osten an. Ein Geländehindernis in Form eines Geländesprungs oder einer Böschung besteht nicht. Der dichte Bewuchs mit Bäumen reicht unmittelbar bis an den östlich entlang des Wohnhauses der Klägerin und des Eiskellers verlaufenden Weg heran.

21

1.2 Soweit sich die Klägerin darauf beruft, dass der Bereich, in dem das Vorhaben verwirklicht werden soll, bereits bebauungsakzessorisch genutzt werde und damit Teil des Innenbereichs sei, führt dies zu keinem anderen Ergebnis. Es ist anerkannt, dass zum Innenbereich auch eine sich an das letzte Gebäude noch anschließende, angemessen große Freifläche, die als Garten, Hof, Stellplatz oder in ähnlicher Weise bebauungsakzessorisch genutzt wird, gehören kann (BayVGH, U.v. 9.3.2005 - 1 N 03.1765 - juris Rn. 7; B.v. 27.2.2006 - 2 CS 05.2999 - juris Rn. 5; VG München, U.v. 20.5.2010 - M 11 K 09.2743 - juris Rn. 16).

Vorliegend kann jedoch offen bleiben, ob der östlich entlang des Wohnhauses und des Eiskellers verlaufende befahrbare Weg eine solche bebauungsakzessorische Nutzung darstellt. Aus den vorgelegten Bauplänen ergibt sich nach Messungen mit dem Lineal, dass die geplante Tiefgarage jedenfalls in einem Umfang zwischen 3 m und 4 m über eine Länge von etwa 16 m deutlich über den bestehenden Weg hinaus ragt. Das Vorhaben liegt daher zumindest teilweise in der mit einem dichten Baumbestand versehenen Fläche und damit eindeutig im Außenbereich.

22
2. Die Tiefgarage ist nicht zulässig, da sie als sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB beeinträchtigt.

23
Das Vorhaben widerspricht bereits den Darstellungen des Flächennutzungsplans (§ 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB), welcher das Grundstück mit der FlNr. 1449/4 als private Grünfläche einstuft. Ferner wird durch die Tiefgarage die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt (§ 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB). Der Schutz der natürlichen Eigenart verfolgt den Zweck, die naturgegebene Bodennutzung zu erhalten. Die Landschaft soll in ihrer natürlichen Funktion und Eigenart bewahrt bleiben. Eine Beeinträchtigung liegt damit vor, wenn durch ein Vorhaben eine Fläche der naturgegebenen Bodennutzung entzogen wird (BayVGH, B.v. 18.2.2019 - 15 ZB 18.2509 - juris Rn. 10). Es kommt dabei nicht darauf an, ob ein Vorhaben optisch in Erscheinung tritt. Es soll vielmehr jede wesensfremde Nutzung der Landschaft und des Bodens abgewehrt werden (BayVGH, B.v. 28.12.2016 - 15 Cs 16.774 - juris Rn. 48). Eine Tiefgarage ist danach im Außenbereich wesensfremd. Sie führt zu einem dauerhaften Verlust von Boden. Ferner besteht hier die Gefahr, dass durch das in den Außenbereich ragende Vorhaben unterirdisch Wurzeln geschädigt werden könnten. Schließlich beeinträchtigt das Vorhaben auch den öffentlichen Belang des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB. Die Gefahr eines ungeordneten Ausuferns der Bebauung in den im Außenbereich befindlichen Baumbestand hinein stellt eine städtebaulich unerwünschte, unorganischen Siedlungsweise dar, welche im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB zu verhindern ist (vgl. BVerwG, U.v. 25.1.1985 - 4 C 29.81 - juris Rn. 9; BayVGH, U.v. 13.4.2015 - 1 B 14.2319 - juris Rn. 28). Das Vorhaben könnte insoweit auch für die Umgebung Bezugsfallwirkung haben.

II.

24
Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Der unterliegende Teil trägt die Kosten des Verfahrens. Es entspricht der Billigkeit, dass die Beigeladene ihre außergerichtlichen Kosten selbst trägt, da sie keine Anträge gestellt und sich somit keinem Kostenrisiko ausgesetzt hat (§ 162 Abs. 3 und § 154 Abs. 3 VwGO).

III.

25
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit im Kostenpunkt beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff ZPO.