VGH München, Beschluss v. 27.09.2021 – 1 ZB 19.1905

Titel:

Erfolgloser Antrag auf Berufungszulassung: Abgrenzung des Außen- vom Innenbereich anhand des Bebauungszusammenhangs

Normenketten:

BauGB § 34, § 35 Abs. 2
VwGO § 124 Abs. 2 Nr. 1, § 124 Abs. 2 Nr. 2

Leitsätze:

1. Erstrecken sich die genehmigten Baukörper (hier: drei Baukörper sowie eine Tiefgarage) weitflächig nahezu über das gesamte Grundstück, ist für die Frage des Bebauungszusammenhangs eine weitergehende Differenzierung innerhalb des Grundstücks seitens des Verwaltungsgerichts nicht veranlasst. (Rn. 8) (redaktioneller Leitsatz)
2. Ernstliche Zweifel ergeben sich auch nicht aus dem Vortrag, dass die 1. Kammer des Verwaltungsgerichts in einem anderen Verfahren in einer vergleichbaren topografischen Konstellation einen Bebauungszusammenhang angenommen hat. Das Zulassungsvorbringen lässt hierbei unberücksichtigt, dass maßgeblich für die Beurteilung eines Bebauungszusammenhangs die konkreten Umstände des Einzelfalls sind. Aus einem anderen Einzelfall kann nichts für die Beurteilung der hiesigen Situation abgeleitet werden. (Rn. 12) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Abgrenzung von Innen- und Außenbereich, Bebauungszusammenhang, Topografische Besonderheiten, topografische Besonderheiten, Innenbereich, Außenbereich, Abgrenzung, Bebauung, Topografie

Vorinstanz:

VG München, Urteil vom 16.07.2019 – 1 K 19.1411

Tenor

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Der Beklagte und die Beigeladene tragen die Kosten des Zulassungsverfahrens je zur Hälfte.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 15.000 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1
Der Kläger, eine nach § 3 UmwRG anerkannte Umweltvereinigung, wendet sich gegen die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung zur Errichtung einer aus drei Gebäuden bestehenden Wohnanlage mit 24 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück FlNr. …, Gemarkung B …

2
Das Verwaltungsgericht hat mit der angegriffenen Entscheidung die Baugenehmigung aufgehoben. Das Vorhabengrundstück sei aufgrund seiner Größe und seiner topografischen Lage eine Außenbereichsinsel. Das Vorhabengrundstück stelle ein im Verhältnis zu seiner Umgebung deutlich höherliegendes, singuläres Plateau dar, das von der Umgebungsbebauung deutlich abgesetzt sei. Die Errichtung eines Gebäudes auf dieser Fläche erscheine nicht mehr als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung. Ein Bebauungszusammenhang zu der Bebauung auf dem nordöstlich gelegenen Grundstück bestehe aufgrund des starken Hangabfalls, der eine deutliche Zäsur zum Vorhabengrundstück darstelle, nicht. Im Südosten grenze das Vorhabengrundstück an die H H1.straße an, der aufgrund der baulichen Gestaltung sowie des zur Straße hin vom Vorhabengrundstück stark abfallenden Hangs trennende Wirkung zu der südöstlich gelegenen Bebauung zukomme. In Richtung Südwesten schließe an das Vorhabengrundstück der zum N … zugehörige Parkplatz an, der vom N … durch die H H1. straße getrennt sei. Eine eindeutig erkennbare

Zuordnung des Parkplatzes zum N … liege nicht vor, sodass der Parkplatz keinen Bebauungszusammenhang vermitteln könne. Das Vorhabengrundstück werde somit mindestens von drei Seiten nicht von der Umgebungsbebauung mitgeprägt, sodass eine Zuordnung zum Innenbereich ausscheide. Die Zuordnung zum Außenbereich habe zur Folge, dass nach § 18 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen durch das Landratsamt zu prüfen gewesen wären. Diese Sachverhaltsaufklärung sei hier jedoch unzureichend, da das Landratsamt die naturschutzrechtlichen Eingriffsbefugnisse nach § 13 ff. BNatSchG nicht geprüft habe, sodass die Baugenehmigung nach § 113 Abs. 3 Satz 1 und 4 VwGO - ohne in der Sache selbst zu entscheiden - aufgehoben werde.

3
Hiergegen wenden sich der Beklagte und die Beigeladene jeweils mit ihrem Antrag auf Zulassung der Berufung.

II.

4
Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg. Die geltend gemachten Zulassungsgründe der ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) und der besonderen tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO) liegen nicht vor bzw. sind nicht dargelegt (§ 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO).

5
1. Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des erstinstanzlichen Urteils, die die Zulassung der Berufung rechtfertigen, sind zu bejahen, wenn ein einzelner tragender Rechtssatz oder eine einzelne erhebliche Tatsachenfeststellung des Verwaltungsgerichts mit schlüssigen Argumenten in Frage gestellt wird (vgl. BVerfG, B.v. 8.5.2019 - 2 BvR 657/19 - juris Rn. 33; B.v. 20.12.2010 - 1 BvR 2011/10 - NVwZ 2011, 546) und die Zweifel an der Richtigkeit einzelner Begründungselemente auf das Ergebnis durchschlagen (vgl. BVerwG, B.v. 10.3.2004 - 7 AV 4.03 - DVBl 2004, 838). Das ist nicht der Fall.

6
Hinsichtlich der Annahme des Verwaltungsgerichts, dass sich der Standort im Außenbereich befindet, werden ernstliche Zweifel an der Richtigkeit nicht aufgezeigt. Ein Bebauungszusammenhang im Sinn von § 34 BauGB ist nach ständiger Rechtsprechung anzunehmen, soweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche (noch) diesem Zusammenhang angehört. Wie eng die Aufeinanderfolge von Baulichkeiten sein muss, um sich als zusammenhängende Bebauung darzustellen, ist nicht nach geografisch-mathematischen Maßstäben, sondern aufgrund einer umfassenden Würdigung der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten einzelfallbezogen zu entscheiden. Der Bebauungszusammenhang endet regelmäßig am letzten Baukörper. Grundlage und Ausgangspunkt einer solchen wertenden und bewertenden Beurteilung sind die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten, also insbesondere die vorhandenen baulichen Anlagen, sowie außerdem auch andere topografische Verhältnisse wie etwa Geländehindernisse, Erhebungen oder Einschnitte (Dämme, Böschungen, Gräben, Flüsse u. dgl.) - (vgl. BVerwG, B.v. 8.10.2015 - 4 B 28.15 - ZfBR 2016, 67; U.v. 30.6.2015 - 4 C 5.14 - BVerwGE 152, 275; B.v. 17.1.2005 - 4 B 3.05 - juris Rn. 7; U.v. 12.12.1990 - 4 C 40.87 - NVwZ 1991, 879). Bebauung im Sinn von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist nicht jede beliebige Anlage. Den Bebauungszusammenhang selbst herstellen oder zu seiner Entwicklung beitragen können nur Bauwerke, die optisch wahrnehmbar sind und ein gewisses Gewicht haben, so dass sie geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten Charakter zu prägen. Hierzu zählen grundsätzlich nur Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Baulichkeiten, die nur vorübergehend genutzt werden oder in einem weiteren Sinn „Nebenanlagen“ zu einer landwirtschaftlichen, (klein) gärtnerischen oder sonstigen Hauptnutzung sind, sind in aller Regel keine Bauten, die für sich genommen ein für die Siedlungsstruktur prägendes Element darstellen (vgl. BVerwG, B.v. 16.7.2018 - 4 B 51.17 - NVwZ 2018, 1651; B.v. 5.4.2017 - 4 B 46.16 - ZfBR 2017, 471; U.v. 19.4.2012 - 4 C 10.11 - BauR 2012, 1626; BayVGH, B.v. 13.5.2020 - 1 ZB 19.1663 - juris Rn. 4; B.v. 31.3.2020 - 1 ZB 19.1961 - juris Rn. 5).

7
Nach diesen Maßstäben ist das Verwaltungsgericht auf der Grundlage der im Rahmen einer Ortseinsicht getroffenen Feststellungen nachvollziehbar davon ausgegangen, dass die Fläche, auf der das Vorhaben realisiert werden soll, nicht mehr durch die umliegende Bebauung geprägt wird.

8
Soweit das Zulassungsvorbringen zunächst rügt, dass das Verwaltungsgericht für die Frage des Bebauungszusammenhangs zu Unrecht auf das gesamte Grundstück und nicht nur auf den Vorhabenstandort im nordwestlichen Bereich des Grundstücks abgestellt hat, lässt es unberücksichtigt, dass sich die genehmigten drei Baukörper sowie die Tiefgarage - abgesehen von dem dicht bewachsenen Hang im südlichen bzw. südöstlichen Bereich - weitflächig nahezu über das gesamte Grundstück erstrecken, und daher für die Frage des Bebauungszusammenhangs eine weitergehende Differenzierung innerhalb des Grundstücks nicht veranlasst war.

9
Das Verwaltungsgericht hat die erforderliche Gesamtbetrachtung vorgenommen und kam unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung und der konkreten örtlichen Verhältnisse zu der Einschätzung einer Außenbereichslage. Die Annahme des Verwaltungsgerichts, dass zu der südlich der H H1. straße gelegenen Bebauung aufgrund der trennenden Wirkung dieser H2.straße sowie des starken Hangabfalls kein Bebauungszusammenhang besteht, wird mit dem Zulassungsvorbringen nicht in Zweifel gezogen. Soweit die Beigeladene hiergegen einwendet, dass der Höhenunterschied im dortigen Bereich nicht wie vom Verwaltungsgericht angenommen 15 m bis 20 m betrage, sondern nur 13,60 m, vermag dies keine andere Beurteilung zu rechtfertigen. Das Verwaltungsgericht hat erkennbar auf die im Rahmen des Augenscheins gewonnene optische Wirkung vor Ort abgestellt, aus der sich anhand der Lichtbilder in der Behörden- bzw. Gerichtsakte (BA Bl. 133, GA Bl. 339) nachvollziehbar eine deutliche städtebauliche Zäsur durch den starken Hangabfall und die H2.straße ergibt - unabhängig von einer konkreten Maßangabe. Auch die Einschätzung, dass zu der nordöstlich gelegenen Bebauung auf dem Grundstück FlNr. … kein Bebauungszusammenhang besteht, begegnet keinen rechtlichen Bedenken. Die Lichtbilder in der Behördenakte (BA Bl. 134, 141) sowie die im Rahmen des Augenscheins gefertigten Lichtbilder (GA Bl. 337, 338 Rückseite) bestätigen die Auffassung, dass im Bereich der nordöstlichen Grundstücksgrenze ebenfalls ein steiler Abhang vorhanden ist, der einen Bebauungszusammenhang unterbricht. Ob der Höhenunterschied nun wie vom Verwaltungsgericht geschätzt 10 bis 15 m beträgt oder wie von der Beigeladenen geltend gemacht 9,70 m beträgt, ist aus den dargestellten Gründen ohne Belang. Unerheblich ist weiter, dass nach den Angaben der Beigeladenen das Gelände im weiteren östlichen Verlauf bis zur Kreuzung H H1. straße noch weiter abfällt, da dies die Einschätzung, dass der Hang auf dem Vorhabengrundstück eine Unterbrechung zur Nachbarbebauung darstellt, nicht zu erschüttern vermag. Zurecht hat das Verwaltungsgericht auch darauf abgestellt, dass der im Südwesten des Vorhabengrundstücks auf den Grundstücken FlNr. … und … gelegene Parkplatz ebenfalls keinen Bebauungszusammenhang vermittelt. In der Rechtsprechung ist geklärt, dass Stellplätze regelmäßig keine Bauten sind, die einen Bebauungszusammenhang begründen oder an seiner Entstehung mitwirken können, weil sie sich dem Beobachter bei einer optischen Bewertung eher als unbebaut darstellen und keine maßstabsbildende Kraft haben (vgl. BVerwG, U.v. 19.4.2012 - 4 C 10.11 - BauR 2012, 1626). Ausnahmsweise kann eine Stellplatzfläche einem bestehenden Bebauungszusammenhang zuzurechnen sein, wenn sie den Eindruck der Geschlossenheit nicht unterbricht (vgl. BVerwG, U.v. 17.6.1993 - 4 C 17.91 - BauR 1994, 81 zu dem Parkplatz eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs). Das Verwaltungsgericht ist unter Zugrundelegung dieser Rechtsprechung davon ausgegangen, dass die Parkplatzflächen hier nicht dem benachbarten Bebauungszusammenhang zuzurechnen sind und auch selbst keinen Bebauungszusammenhang vermitteln können. Maßgeblich für diese Bewertung durch das Verwaltungsgericht ist die vom N … durch die H H1. straße getrennte und deutlich abgesetzte Lage der Parkplatzflächen. Die nächstgelegenen Parkplätze befinden sich vom Gebäude des N … in einer Entfernung von ca. 40 m und sind durch die in diesem Bereich dreispurige H H1. straße sowie durch die Grünstreifen deutlich abgesetzt. Die Parkplatzzufahrt stellt sich in diesem Bereich eher als eine Verbindungsstraße zur B H1.straße dar als eine bloße Parkplatzzufahrt. Die in der Behördenakte befindlichen Lichtbilder (BA Bl. 129, 130), die vom Verwaltungsgericht im Rahmen des Augenscheins gefertigten Lichtbilder (GA Bl. 339 Rückseite, Bl. 340), die vom Beklagten und der Beigeladenen im Zulassungsverfahren vorgelegten Lichtbilder sowie die Luftbilder im Bayernatlas (Plus) bestätigen diesen Eindruck. Eine andere Beurteilung ist auch nicht dadurch veranlasst, dass der Parkplatz mehrere kleinere baulichen Anlagen sowie eine Höhenstaffelung aufweist. Diese - bereits nach dem Vortrag des Beklagten untergeordnete - Bebauung vermag angesichts der Gesamtgröße des Parkplatzes von rund 4.700 m², der weitgehend mit Bäumen und Sträuchern eingefasst und aufgelockert ist, nichts daran zu ändern, dass die Fläche insgesamt nicht als bauliche Anlage, sondern als Freifläche wahrgenommen wird.

10
Der Einwand, das Verwaltungsgericht habe nicht berücksichtigt, dass insbesondere die nördlich und südwestlich vorgefundenen Geländeunterschiede bzw. sichtbaren scharfen Geländekanten weitgehend nicht natürlichen Ursprungs sind, sondern im Zuge von Hoch- und Tiefbaumaßnahmen durch entsprechende Geländemodellierungen geschaffen worden seien, zeigt ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils nicht auf. Das Verwaltungsgericht hat zutreffend die tatsächlichen Verhältnisse zugrunde gelegt wie sie sich im Rahmen des Augenscheins dargestellt haben und dort augenscheinlich seit einem längeren Zeitraum vorhanden sind. Die Annahme des Verwaltungsgerichts, dass es sich bei dem Vorhabenstandort im Vergleich zur näheren Umgebung um eine singuläre plateauartige Fläche handelt, wird durch die Höhenangaben in den Eingabeplänen, durch die anlässlich des Augenscheins gefertigten Lichtbilder, durch die in der Behördenakte befindlichen Lichtbilder sowie anhand der Höhenreliefdarstellung im Bayern-Atlas Plus bestätigt. Dass im Alpenraum grundsätzlich ein bewegter Geländeverlauf häufig vorkommt, vermag die Einschätzung des Verwaltungsgerichts, dass die topografischen Verhältnisse für die Frage des Bebauungszusammenhangs vorliegend auch eine entscheidende Rolle spielen, nicht zu entkräften.

11
Soweit das Zulassungsvorbringen es als rechtsfehlerhaft ansieht, dass das Verwaltungsgericht keine Entscheidung getroffen habe, ob für das Vorhabengrundstück nach Nordwesten über die B H1.straße ein Bebauungszusammenhang mit der nordwestlich angrenzenden Bebauung bestehe, hat das Verwaltungsgericht dieser Bebauung, wie sich aus den Ausführungen des Urteils ergibt (UA S. 13), keine maßstabsbildende Kraft für den Vorhabenstandort zugesprochen. Dies ist nicht zu beanstanden. Eine prägende Wirkung kann dieser kleinteiligen Bebauung für die großen Freiflächen auf dem Vorhabengrundstück nicht zukommen.

12
Ernstliche Zweifel ergeben sich auch nicht aus dem Vortrag, dass die 1. Kammer des Verwaltungsgerichts in einem anderen Verfahren in einer vergleichbaren topografischen Konstellation einen Bebauungszusammenhang angenommen hat. Das Zulassungsvorbringen lässt hierbei unberücksichtigt, dass maßgeblich für die Beurteilung eines Bebauungszusammenhangs die konkreten Umstände des Einzelfalls sind. Aus einem anderen Einzelfall kann nichts für die Beurteilung der hiesigen Situation abgeleitet werden, zumal der im Zulassungsvorbringen in Bezug genommenen Entscheidung eine Baulücke an einer beidseitig weitgehend bebauten Straße zugrunde lag.

13
Hinsichtlich des Vortrags des Beigeladenen, dass kein Verstoß gegen § 44 Abs. 5 BNatSchG vorliege, fehlt es dem Zulassungsvorbringen bereits an einer Darlegung der ernstlichen Zweifel. Das Verwaltungsgericht hat die Aufhebung nicht auf unzureichende Untersuchungen zum Vorkommen der Zauneidechse gestützt, sondern generell auf die unterbliebene Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbefugnisse nach §§ 18 Abs. 2 Satz 2, 13 ff. BNatSchG. Hierzu verhält sich das Zulassungsvorbringen nicht.

14
2. Aus den vorstehenden Erwägungen ergibt sich zugleich, dass die Streitsache keine besonderen tatsächlichen und rechtlichen Schwierigkeiten im Sinn von § 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO aufweist, die eine Zulassung der Berufung erforderlich machen würden.

15
Der Beklagte und die Beigeladene haben die Kosten des Zulassungsverfahrens je zur Hälfte zu tragen, weil ihr Rechtsmittel erfolglos geblieben ist (§ 154 Abs. 2, 159 Satz 1 VwGO, § 100 Abs. 1 ZPO.

16
Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf § 63 Abs. 2 Satz 1, 47 Abs. 1 und 3, § 52 Abs. 1 GKG und entspricht dem vom Verwaltungsgericht festgesetzten Betrag.