VGH München, Beschluss v. 29.08.2023 – 1 ZB 23.140

Titel:

Vorbescheid für Einfamilienhaus - Lage im Außenbereich

Normenketten:

BauGB § 35 Abs. 2, Abs. 3
BayBO Art. 71

Leitsätze:

1. Für die Begrenzung des Bebauungszusammenhangs kommt es auf die Grundstücksgrenzen nicht an. Auch muss die Grenzlinie zwischen Innen- und Außenbereich nicht gradlinig verlaufen, sondern darf grundsätzlich auch vor- und zurückspringen. (Rn. 10) (redaktioneller Leitsatz)
2. Grundstücksflächen mit auf das Hauptgebäude bezogenen Nebenanlagen können als bebauungsakzessorisch genutzte Grundstücksteile noch dem Innenbereich zuzurechnen sein. Dies gilt jedoch nur für hausnahe, typische Hausgärten. Bei der Abgrenzung gilt ein restriktiver Maßstab. (Rn. 11) (redaktioneller Leitsatz)
3. Ein Erschließungsbeitragsbescheid entfaltet keine Bindungswirkungen für eine bauplanungsrechtliche Beurteilung. (Rn. 13) (redaktioneller Leitsatz)
4. Die Anschlussbebauung von der bebauten Ortslage aus in den Außenbereich hinaus ist in der Regel ein Vorgang der – siedlungsstrukturell unerwünschten – Zersiedelung, wenn das Vorhaben konkret geeignet ist, Nachfolgebebauung nach sich zu ziehen. In einem solchen Fall erfordern es die öffentlichen Belange, den ersten Ansätzen entgegenzutreten. (Rn. 15) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Vorbescheid, Abgrenzung Innen- und Außenbereich, Bebauungszusammenhang, untergeordnete Nebenanlagen, Erschließungsbeitragsbescheid, Vorbildwirkung, Zersiedlung

Vorinstanz:

VG München, Urteil vom 08.09.2022 – M 11 K 19.771

Tenor

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Der Kläger trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 20.000 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1
Der Kläger begehrt die Erteilung eines Vorbescheids für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FlNr. …119, Gemarkung H. …

2
Das Vorhabengrundstück, auf dem sich im nördlichen Bereich das Wohnhaus des Klägers befindet, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „W. …seeufer“ der Beigeladenen, der am 18. Mai 2000 bekannt gemacht wurde. Dieser sieht ein (weiteres) Baufenster für den südlichen Grundstücksteil nicht vor. Der Vorhabenstandort des geplanten Wohngebäudes befindet sich im südlichen Grundstücksbereich. Die westliche Grundstücksgrenze stellt zugleich die Grenze zur Nachbargemeinde I. … am A. …see dar. Für die am 21. Juni 2022 beschlossene Aufstellung des Bebauungsplans „W. …seeufer – Teil Süd“ hat die Beigeladene am 22. Juni 2022 eine Veränderungssperre erlassen.

3

Die gegen den ablehnenden Bescheid des Beklagten erhobene Klage hat das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 8. September 2022 abgewiesen. Ob die Veränderungssperre der Beigeladenen wirksam sei, könne offen bleiben. Bei Wirksamkeit der Veränderungssperre stehe diese der Erteilung des begehrten Vorbescheids entgegen. Anderenfalls bestehe kein Anspruch auf Erteilung des Vorbescheids, weil der Bebauungsplan unwirksam sei und der Vorhabenstandort nicht mehr innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liege. Nach dem im Rahmen der Ortseinsicht gewonnenen Eindruck verlaufe die Grenze zum Außenbereich entlang der südlichen und östlichen Außenwand des auf dem Vorhabengrundstück bestehenden Wohngebäudes. Die Fläche im südlichen Bereich des Vorhabengrundstücks werde nicht mehr von der sie umgebenden Bebauung, sondern von den sich anschließenden Frei- und Waldflächen geprägt. Der Vorhabenstandort sei nur von zwei Seiten – im Westen und im Norden – bebaut. Die westlich gelegene Bebauung der Gemeinde I. … ändere an der Außenbereichslage unabhängig von der dortigen baulichen Dichte nichts; örtliche Besonderheiten, die für eine Innenbereichslage sprechen würden, seien nicht gegeben. Weder der Staats straße noch der W. …seestraße komme eine trennende Wirkung zu. Das nicht privilegierte Vorhaben beeinträchtige die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert und lasse ein Ausufern der Bebauung in den Außenbereich hinein befürchten.

4
Mit dem Zulassungsantrag verfolgt der Kläger sein Begehren weiter. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des streitgegenständlichen Vorhabens sei nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Die Beigeladene habe im Erschließungsbeitragsbescheid vom 23. Februar 2021 das gesamte Vorhabengrundstück nach § 6 Abs. 3 Nr. 1 ihrer Erschließungsbeitragssatzung bewertet. Zudem sei die typische wohnakzessorische Nutzung bebauter Grundstücke zu berücksichtigen. Der südliche Grundstücksteil sei nicht von Waldflächen geprägt. Bei dem Geländeabschnitt auf dem Grundstück FlNr. …63 handle es sich nicht um eine Waldfläche, sondern um ein unbebautes Grundstück. Prägend sei vielmehr die westlich angrenzende Bebauung der Gemeinde I. …, die in der Gesamtschau in die Bewertung miteinzubeziehen sei. Der Innenbereich werde durch die Straßenführung der W. …seestraße begrenzt. Der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit stünden im Übrigen keine öffentlichen Belange entgegen.

5
Der Beklagte tritt dem Zulassungsantrag entgegen.

6
Die Beigeladene hat sich nicht geäußert.

7
Ergänzend wird auf die Gerichtsakten und die vorgelegte Behördenakte Bezug genommen.

II.

8
Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg. Der allein geltend gemachte Zulassungsgrund der ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) liegt nicht vor.

9
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. Das Verwaltungsgericht ist zu Recht davon ausgegangen, dass die Klage ohne Erfolg bleibt, da aufgrund der Außenbereichslage der zur Bebauung vorgesehenen Fläche – unabhängig von der Frage der Wirksamkeit der Veränderungssperre vom 22. Juni 2022 – zu keinem Zeitpunkt ein Anspruch auf Erteilung der begehrten Vorbescheide bestand.

10
1. Hinsichtlich der Annahme des Verwaltungsgerichts, dass sich der Vorhabenstandort im Außenbereich befindet, werden ernstliche Zweifel an der Richtigkeit der angegriffenen Entscheidung 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. Örtliche Besonderheiten können es im Einzelfall aber ausnahmsweise rechtfertigen, ihm noch bis zu einem Geländehindernis, einer Erhebung oder einem Einschnitt (Damm, Böschung, Graben, Fluss, Waldrand o.ä.) ein oder mehrere Grundstücke zuzuordnen, die unbebaut sind oder trotz des Vorhandenseins von Baulichkeiten sonst nicht zur Prägung der Siedlungsstruktur beitragen. Maßgeblich ist dabei, ob diese besonderen topografischen oder geografischen Umstände den Eindruck der Geschlossenheit bzw. Zugehörigkeit einer Fläche zum Bebauungszusammenhang vermitteln (vgl. BVerwG, B.v. 8.10.2015 – 4 B 28.15 – ZfBR 2016, 67 m.w.N.). Für die Begrenzung des Bebauungszusammenhangs kommt es auf die Grundstücksgrenzen nicht an (vgl. BVerwG, B.v. 22.7.1993 – 4 B 78.93 – juris Rn. 3). Weiter muss die Grenzlinie zwischen Innen- und Außenbereich nicht gradlinig verlaufen, sondern darf grundsätzlich auch vor- und zurückspringen (vgl. BVerwG, B.v. 4.7.1990 – 4 B 103.90 – NVwZ 1990, 962).

11
Gemessen an diesen Maßstäben ist das Verwaltungsgericht auf der Grundlage der im Rahmen einer Ortseinsicht getroffenen Feststellungen nachvollziehbar davon ausgegangen, dass der Bebauungszusammenhang an der südlichen und östlichen Außenwand des Bestandsgebäudes endet und die Fläche im südlichen Bereich des klägerischen Grundstücks, auf der das Vorhaben realisiert werden soll, nicht mehr durch die umliegende Bebauung, sondern von den sich anschließenden Frei- und Waldflächen geprägt wird. Die vorliegenden Unterlagen sowie die Darstellung in BayernAtlas belegen die Richtigkeit dieser Einschätzung. Soweit der Kläger meint, dass der gesamte südliche Grundstücksbereich als wohnakzessorischer Bereich dem Bebauungszusammenhang der nördlich anschließenden Wohnbebauung zuzurechnen sei, trifft das nicht zu. Zwar können Grundstücksflächen mit auf das Hauptgebäude bezogenen Nebenanlagen als bebauungsakzessorisch genutzte Grundstücksteile noch dem Innenbereich zuzurechnen sein. Dies gilt jedoch nur für hausnahe, typische Hausgärten. Bei der Abgrenzung gilt ein restriktiver Maßstab (vgl. BVerwG, U.v. 17.6.1993 – 4 C 17.91 – ZfBR 1994, 37; BayVGH, B.v. 31.3.2020 – 1 ZB 19.1961 – juris Rn. 6; B.v. 2.2.2016 – 9 ZB 12.1533 – juris Rn. 7; OVG NW, B.v. 25.2.2014 – 2 A 1295/13 – juris Rn. 18 ff.). Die sogenannte bebauungsakzessorische Nutzung soll es dem Bauherrn ermöglichen, unmittelbar angrenzend an das Hauptgebäude in angemessenem Umfang untergeordnete Nebenanlagen im Sinn von § 14 Abs. 1 BauNVO, wie beispielsweise eine Terrasse oder ein Gartenhaus, unterzubringen. Dagegen ist nicht bezweckt, dass ein weiteres Hauptgebäude bzw. Wohnhaus errichtet wird; ein größerer Umgriff verbietet sich deshalb (vgl. BayVGH, U.v. 13.4.2015 – 1 B 14.2319 – juris Rn. 20). Aufgrund dessen ist auch die südliche Zufahrt mit (Anhänger-)Stellplatz nicht als bebauungsakzessorische Nutzung dem Innenbereich zuzuordnen. Ob die angeführten Nebenanlagen formell und materiell legal sind, kann daher offen bleiben. Die im Zulassungsvorbringen angeführten Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofs vom 10. November 2021 (6 CS 21.887) und 13. Januar 2021 (15 N 20.1018) betreffen jeweils die Fallgestaltung eines „angemessenen Hausgartens“.

12
Soweit das Zulassungsvorbringen geltend macht, das Verwaltungsgericht habe unzutreffend die Fläche im südlichen Teil des Vorhabengrundstücks als von den sich anschließenden Frei- und Waldflächen geprägt angesehen, lässt es unberücksichtigt, dass das Verwaltungsgericht auf der Grundlage einer Gesamtschau zu seiner Einschätzung gekommen ist, dass sich der Vorhabenstandort im Außenbereich befindet. Es hat sowohl die Fläche des Vorhabengrundstücks als auch die gesamten Freiflächen sowie die topografischen Gegebenheiten und die westlich angrenzende Bebauung in den Blick genommen und zu Recht ausgeführt, dass weder die Staats straße … südlich des Grundstücks FlNr. …63 noch die W. …seestraße oder der hinter der W. …seestraße gelegene Wald im Osten örtliche Besonderheiten darstellen, die ausnahmsweise eine Ausdehnung des Bebauungszusammenhangs nach Süden rechtfertigen könnten. Das Zulassungsvorbringen stellt dem lediglich die eigene, gegenteilige Bewertung gegenüber ohne damit zugleich substantiierte Zweifel an den tatsächlichen Feststellungen oder der rechtlichen Bewertung des Verwaltungsgerichts aufzuzeigen. Allein die Behauptung, dass die W. …seestraße aufgrund ihres Straßenverlaufs und ihrer Erschließungsfunktion zusammen mit dem „unbebauten“ Grundstück FlNr. …63 und der unmittelbar westlich angrenzenden Bebauung im Gemeindegebiet der Gemeinde I. … am A. …see den Innenbereich definiere, reicht ebenso wenig wie der Einwand, das südlich angrenzende Grundstück FlNr. …63 könne aufgrund seiner geringen Größe bereits keine Waldfläche darstellen. Die im

Zulassungsvorbringen behauptete klare Trennung zwischen der W. …seestraße und den sich anschließenden Frei- und Waldflächen hat das Verwaltungsgericht nach seinem Eindruck in der Ortseinsicht nicht erkennen können (UA Rn. 42).

13
Eine andere Beurteilung der planungsrechtlichen Einordnung des Vorhabengrundstücks ergibt sich entgegen dem Zulassungsvorbringen auch nicht aus dem Erschließungsbeitragsbescheid der Beigeladenen, der das gesamte Vorhabengrundstück nach § 6 Abs. 3 Nr. 1 der Erschließungsbeitragssatzung im Hinblick auf den Bebauungsplan bewertet habe. Denn ein Erschließungsbeitragsbescheid entfaltet keine Bindungswirkungen für eine bauplanungsrechtliche Beurteilung (vgl. BayVGH, B.v. 1.3.2022 – 9 ZB 21.85 – juris Rn. 18; U.v. 20.10.2015 – 1 B 15.1675 – juris Rn. 19; OVG NW, U.v. 20.4.2016 – 7 A 1366/14 – BauR 2016, 1129).

14
2. Die Ausweitung des Ortsteils über den Bebauungszusammenhang hinaus in den Außenbereich beeinträchtigt hier als Vorgang einer siedlungsstrukturell zu missbilligenden Entwicklung (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB) öffentliche Belange. Es ist Aufgabe der Bauleitplanung oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen und zu lenken (vgl. BVerwG, B.v. 11.10.1999 – 4 B 77.99 – BauR 2000, 1175; U.v. 25.1.1985 – 4 C 29.81 – NVwZ 1985, 747; BayVGH, U.v. 16.5.2021 – 1 B 19.221 – juris Rn. 18).

15
Die Anschlussbebauung von der bebauten Ortslage aus in den Außenbereich hinaus ist in der Regel ein Vorgang der – siedlungsstrukturell unerwünschten – Zersiedelung, wenn das Vorhaben konkret geeignet ist, Nachfolgebebauung nach sich zu ziehen. In einem solchen Fall erfordern es die öffentlichen Belange, den ersten Ansätzen entgegenzutreten (BVerwG, B.v. 11.10.1999 a.a.O). Das Verwaltungsgericht ist zu Recht davon ausgegangen, dass eine Bebauung auf dem südlichen Bereich des Vorhabengrundstücks Vorbildwirkung für weitere Bauwünsche auf den Grundstücken FlNr. …63, …71 und …31 hätte. Auch nach dem Zulassungsvorbringen drängt sich eine weitere Bebauung zumindest auf dem Grundstück FlNr. …63 auf. Soweit in dem Zulassungsvorbringen ein Abgrenzungskriterium darin gesehen wird, dass es sich dabei im Hinblick auf die den Innenbereich einleitende Zufahrts straße um ein Außenbereichsgrundstück handle, kommt es nicht darauf an, ob als Folge der Zulassung des Vorhabens ein Genehmigungsanspruch auf Zulassung weiterer Vorhaben besteht (vgl. BayVGH, U.v. 17.5.2019 – 1 B 17.2077 – juris Rn. 22). Es genügt, dass die Gründe, die weiteren Vorhaben entgegengehalten werden könnten, an Überzeugungskraft einbüßen würden, wenn das jetzt beantragte Vorhaben nicht aus eben den Gründen versagt würde, mit der Genehmigung also ein sog. Berufungsfall geschaffen würde (vgl. BVerwG, U.v. 19.4.2012 – 4 C 10.11 – BauR 2012, 1626; BayVGH, B.v. 8.10.2020 – 1 ZB 17.2319 – juris Rn 14). Insofern ist die Gefahr einer weiteren Zersiedlung hier hinreichend konkret zu befürchten (BayVGH, B.v. 12.5.2017 – 15 ZB 16.1567 – juris Rn. 39). Auf die Frage, ob der Uferbereich bereits mehrreihig bebaut ist, kommt es daher nicht entscheidend an.

16
Es kann dahingestellt bleiben, ob das Vorhaben auch die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 Alt. 4 BauGB), da die Beeinträchtigung eines der in § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB beispielhaft genannten öffentlichen Belange ausreicht (vgl. BVerwG, B.v. 8.11.1999 – 4 B 85.99 – BauR 2000, 1171).

17
Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 2 VwGO. Es entspricht der Billigkeit, dass die Beigeladene ihre außergerichtlichen Kosten selbst trägt (§ 162 Abs. 3 VwGO). 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.

18
Mit der Ablehnung des Zulassungsantrags wird das Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).