

Titel:

Vorbescheid für Wohnhaus - bestehende Splittersiedlung

Normenkette:

BauGB § 34 Abs. 1, § 35

BayBO Art. 71 S. 1

Leitsätze:

1. Die Anwendung des § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB setzt einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil voraus. Die Tatbestandsmerkmale „im Zusammenhang bebaut“ und „Ortsteil“ gehen nicht ineinander auf, sondern sind kumulativer Natur. Mit diesen Anforderungen soll die Abgrenzung zur unerwünschten Splittersiedlung erreicht werden. Die Frage, ob ein Baukomplex nach seinem Gewicht als Ortsteil oder als Splittersiedlung anzusehen ist, hängt dabei ganz maßgeblich von der Siedlungsstruktur im jeweiligen Gemeindegebiet ab. (Rn. 13) (redaktioneller Leitsatz)
2. Für die Annahme einer Splittersiedlung spricht insbesondere, dass eine völlig regellose und in der Anordnung geradezu funktionslose Bebauung besteht oder die Bebauung kein System erkennen lässt. (Rn. 17) (redaktioneller Leitsatz)
3. Ein Bauzusammenhang liegt vor, wenn eine aufeinanderfolgende und zusammenhängende Bebauung vorhanden ist, die trotz etwaig vorhandener Baulücken den Eindruck einer Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche an diesem Eindruck teilnimmt, also Bestandteil des Bauzusammenhangs ist. (Rn. 24) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Vorbescheid, Innenbereich, Außenbereich, Ortsteil, Bauzusammenhang, Splittersiedlung, verwahrloste Umgebung, behelfsmäßige Bauten

Vorinstanz:

VG München, Urteil vom 21.07.2021 – M 29 K 20.380

Rechtsmittelinstanz:

BVerwG, Beschluss vom 30.04.2024 – 4 B 19.23

Tenor

- I. Unter Abänderung des Urteils des Verwaltungsgerichts München vom 21. Juli 2021 wird die Klage abgewiesen.
- II. Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen.
- III. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Vollstreckungsschuldner darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht der Vollstreckungsgläubiger vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.
- IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

1

Der Kläger begehrt die Erteilung eines positiven Vorbescheids betreffend die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Wohnhauses.

2

Er ist Eigentümer des Grundstücks mit der FINr. ..., Gemarkung A. Das Grundstück ist derzeit unbebaut und grenzt im Osten an den D.weg an. Der Kläger beantragte am 28. November 2019 den Erlass eines Bauvorbescheids zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit eines Einfamilienhauses (E + D) mit Doppelgarage.

3

Mit Bescheid der Beklagten vom 10. Januar 2020 wurde die Vorbescheidfrage dahingehend beantwortet, dass das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich unzulässig sei. Zur Begründung heißt es in dem Bescheid, die Zulässigkeit des Vorhabens beurteile sich nach § 35 BauGB. Es widerspreche den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der im maßgeblichen Bereich „Flächen für die Landwirtschaft“ darstelle. Zudem sei die Entstehung bzw. die Verfestigung einer Splittersiedlung zu befürchten.

4

Mit Urteil vom 21. Juli 2021 hob das Verwaltungsgericht den Bescheid der Beklagten vom 10. Januar 2020 auf und verpflichtete die Beklagte, die mit Vorbescheidsantrag vom 28. November 2019 gestellte Frage zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens positiv zu verbescheiden. Es begründete seine Entscheidung damit, dass sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des klägerischen Vorhabens nach § 34 BauGB bemesse. Es liege ein Ortsteil vor, da eine gewisse Anzahl prägender Bauten vorhanden sei, die keine unerwünschte Splittersiedlung darstellten, weil sich die vorhandene Siedlungsstruktur fortentwickeln könne. Entgegen der Auffassung der Beklagten sei die Rechtmäßigkeit der Errichtung bei der Berücksichtigung der vorhandenen Bauwerke ohne Belang. Die vorhandenen Gebäude seien auch Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur. Die Bebauung des D.wegs folge dem Straßenverlauf, wobei die einzelnen Gebäude in einer Tiefe etwa 30 m bis 40 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtet worden seien. Es handle sich nahezu ausnahmslos um eingeschossige Wohnbebauung. Das Vorliegen einer völlig regellosen Bebauung vermochte das Erstgericht nicht zu erkennen. Der von § 34 Abs. 1 BauGB geforderte Bebauungszusammenhang sei gegeben.

5

Mit Beschluss vom 26. Juli 2022 ließ der Senat die Berufung der Beklagten zu.

6

Die Beklagte begründete ihre Berufung damit, dass das Verwaltungsgericht zu Unrecht davon ausgehe, dass es sich bei der Bebauung entlang des D.wegs bzw. der M.straße um einen Ortsteil im Sinn des § 34 Abs. 1 BauGB handle. Der Bebauungskomplex besitze schon nach der Zahl der vorhandenen prägenden Bauten kein „gewisses Gewicht“. Unabhängig von der Frage, ob die beiden südlich des Vorhabengrundstücks gelegenen Grundstücke mit den FINr. ... und ... mit der nördlich des Vorhabengrundstücks situierten Bebauung überhaupt noch in einem Bebauungszusammenhang stünden, fehle es den allenfalls in Betracht kommenden 13 zum regelmäßigen Aufenthalt von Menschen bestimmten und geeigneten Gebäuden (D.weg ... bis ..., M.straße ... bis **) nach den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten der Beklagten am erforderlichen „gewissen Gewicht“. Zudem seien die vorhandenen Gebäude nicht Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur. Bei einer bandartigen Bebauung sei die Annahme der für einen Ortsteil erforderlichen organischen Siedlungsstruktur ausgeschlossen, sofern diese nicht auf die Funktion und den Nutzungszweck der Bebauung zurückgehe und hierin ihre Rechtfertigung finde, wie etwa bei einer Seeuferbebauung oder dem Vorliegen anderer topografischer Besonderheiten. Es fehle gerade der Maßstab für eine angemessene Fortentwicklung. Unabhängig davon nehme das Vorhabengrundstück auch nicht an einem Bebauungszusammenhang teil. Zwischen der nördlich und südlich des Vorhabengrundstücks gelegenen Bebauung bestehe kein Bebauungszusammenhang. Die Bereiche südlich und nördlich des Vorhabengrundstücks unterschieden sich strukturell deutlich voneinander und bildeten gerade keinen Bebauungszusammenhang. Das Vorhabengrundstück bilde eine relevante Zäsur zwischen der auf den beiden Nachbargrundstücken vorhandenen Bebauung. Die beiden Hauptgebäude auf den Nachbargrundstücken wiesen eine Entfernung von ca. 60 m zueinander auf. Hinzu komme, dass die südlichen Anwesen D.weg ... und ... deutlich weiter im jeweils rückwärtigen Grundstücksbereich situiert seien als das nördlich gelegene Anwesen D.weg ... Dessen südöstliche Hausecke befinde sich in ca. 27 m Entfernung zur Straße, die des Anwesens D.weg ... schon in ca. 34 m und die des Anwesens D.weg ... sogar in ca. 47 m. Angesichts der sehr schmalen Grundstückszuschnitte mit entsprechend kleinteiliger und dicht aufeinander folgender Bebauung sei die auch deutlich weiter von der Straße zurückversetzte Bebauung auf den beiden südlichen Grundstücken daher von der nördlich des Vorhabengrundstücks befindlichen Bebauung zu weit abgesetzt, als dass noch ein Eindruck der Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit bestünde. Zudem entfalte die Bebauung auf dem Anwesen D.weg ... und die zudem sehr weit zurückgesetzte Bebauung auf dem Anwesen D.weg ... schon nicht die notwendige Bedeutung, um das gänzlich unbebaute Vorhabengrundstück als Baulücke erscheinen zu lassen. Dieses sei vielmehr geprägt von seinem Zusammenhang mit den sich nach Nordwesten

ausbreitenden landwirtschaftlichen Flächen, die sich im Übrigen auch auf der gegenüberliegenden Seite des D.wegs fortsetzen. Selbst wenn man bei der Bebauung nördlich des Vorhabengrundstücks einen Bebauungszusammenhang erkennen sollte, würde dieser mit der letzten vorhandenen Bebauung an der südlichen Hauswand des Anwesens D.weg ... enden.

7

Der Kläger ist der Auffassung, dass angesichts der mindestens 13 Hauptgebäude entlang des D.wegs bzw. der M.straße von einem Ortsteil auszugehen sei, weil im Fall einer Stadt von der Größe Münchens nicht ohne weiteres auf die Lage im Bereich einer Großstadt abzustellen, sondern für eine sachgerechte Abgrenzung zwischen § 34 und § 35 BauGB zwischen städtisch geprägten Lagen und am Stadtrand von München gelegenen, ländlich geprägten Bereichen zu differenzieren sei. Die Bebauung ausgehend vom Stadtzentrum Münchens entwickle sich sternförmig nach außen. Entlang dieser „Äste“ und insbesondere im Westen und Nordosten sei teils lockere Bebauung vorzufinden. Im Übrigen sei ab einer gewissen Anzahl von Hauptgebäuden ein solches Gewicht gegeben, dass die Ortsteileigenschaft schlechthin nicht zu verneinen sei und auch nicht mit Verweis auf siedlungsstrukturelle Gegebenheiten verneint werden könne. Es sei auch von einer organischen Siedlungsstruktur auszugehen. Eine regellose Bebauung sei vorliegend schon deshalb nicht gegeben, weil die Anordnung der Wohngebäude den Erschließungsstraßen folge. Die Bebauung entlang des D.wegs sei der Tatsache geschuldet, dass hierdurch gerade die Erschließung gesichert werde. Die Anordnung der Gebäude stelle sich bei einer Betrachtung von oben gerade nicht typisch bandartig dar, sondern in der Ecke zwischen D.weg und M.straße, entlang des D.wegs sowie entlang der Straße Am L. gelegen. Schließlich befänden sich auf dem Grundstück FINr. ... sowie Grundstück FINr. ... jeweils Wohngebäude, so dass auch deshalb von einer klassischen bandartigen Bebauung nicht auszugehen sei. Bei dem zur Bebauung vorgesehenen Bereich auf dem Grundstück FINr. ... handle es sich lediglich um eine Baulücke. Auch die südlich des Vorhabengrundstücks befindlichen Grundstücke FINr. ..., FINr. ... sowie FINr. ... seien mit Wohngebäuden bebaut und damit strukturell nicht von der nördlich des Vorhabengrundstücks befindlichen Bebauung zu unterscheiden. Soweit die Beklagte darauf verweise, dass die Gebäude D.weg ... und ... deutlich weiter im rückwärtigen Grundstücksbereich situiert seien als das nördlich des Vorhabengrundstücks befindliche Gebäude D.weg ..., sei dies eher ein Argument dafür, den streitgegenständlichen Grundstücksbereich dem Bebauungszusammenhang zuzurechnen. Bei einer unbebauten Fläche von 63 m Breite sei eher von einer Baulücke auszugehen.

8

Der Senat hat am 20. April 2023 über die örtlichen Verhältnisse auf dem Baugrundstück sowie dessen Umgebung Beweis durch die Einnahme eines Augenscheins erhoben.

9

Hinsichtlich der übrigen Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichtsakten sowie der dem Gericht vorliegenden Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

10

Die zulässige Berufung der Beklagten ist begründet. Das Verwaltungsgericht hat den Bescheid der Beklagten vom 10. Januar 2020 zu Unrecht aufgehoben und die Beklagte verpflichtet, die mit Vorbescheidsantrag vom 28. November 2019 gestellte Frage zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens (Plan-Nr. 2019-26389) positiv zu verbescheiden. Der Kläger hat keinen Anspruch auf positive Beantwortung der gestellten Vorbescheidsfrage nach der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens. Der dieses Begehren ablehnende Bescheid der Beklagten ist rechtmäßig und verletzt den Kläger daher nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 5 VwGO, § 125 Abs. 1 VwGO, Art. 71 Satz 1 BayBO).

11

Nach Art. 71 Satz 1 BayBO kann vor Einreichung eines Bauantrags auf schriftlichen Antrag des Bauherrn zu einzelnen in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen vorweg ein schriftlicher Bescheid (Vorbescheid) erlassen werden. Dabei kann auch wie im zu entscheidenden Fall die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens abgefragt werden. Das Bauvorhaben des Klägers ist bauplanungsrechtlich unzulässig. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des klägerischen Vorhabens bestimmt sich nach § 35 BauGB und nicht nach § 34 BauGB.

12

1. Das nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder einer städtebaulichen Satzung nach § 34 Abs. 4 bis 6, § 35 Abs. 6 BauGB liegende Baugrundstück des Klägers befindet sich nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 1 BauGB) und ist damit dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts hängt die Beantwortung der Frage, ob ein Grundstück dem Innen- oder Außenbereich angehört, davon ab, wie weit eine aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsanschauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche selbst diesem Zusammenhang angehört. Die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich lässt sich nicht nach allgemein gültigen, etwa geografisch-mathematischen Maßstäben treffen, sondern nur aufgrund einer umfassenden Würdigung der gesamten örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der optisch wahrnehmbaren topografischen Situation und der Umgebungsbebauung (vgl. BVerwG, B.v. 4.7.1990 – 4 B 103/90 – BayVBI 1991, 473). Am Ortsrand endet der Bebauungszusammenhang – unabhängig vom Verlauf der Grundstücksgrenzen (vgl. BVerwG, U.v. 12.6.1970 – IV C 77.68 – BVerwGE 35, 256) grundsätzlich hinter dem letzten Gebäude (vgl. BVerwG, U.v. 12.10.1973 – IV C.3.72 – DVBI 1974, 238; BayVGH, U.v. 5.2.2015 – 2 B 14.2817 – juris).

13

Die Anwendung des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB setzt einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil voraus. Die Tatbestandsmerkmale „im Zusammenhang bebaut“ und „Ortsteil“ gehen nicht ineinander auf, sondern sind kumulativer Natur. Mit diesen Anforderungen soll die Abgrenzung zur unerwünschten Splittersiedlung erreicht werden. Die Frage, ob ein Bauungskomplex nach seinem Gewicht als Ortsteil oder als Splittersiedlung anzusehen ist, hängt dabei ganz maßgeblich von der Siedlungsstruktur im jeweiligen Gemeindegebiet ab (vgl. BVerwG, B.v. 19.9.2000 – 4 B 49.00 – juris Rn. 7). Ortsteil im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist jeder Bauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist (BVerwG, U.v. 6.11.1968 – IV C 31.66 – BVerwGE 31, 22; U.v. 30.6.2015 – 4 C 5/14 – BVerwGE 152, 275).

14

a) Der Senat ist nach Durchführung des Augenscheins davon überzeugt, dass die Bebauung im Umfeld des Vorhabengrundstücks keinen Ortsteil im Sinn des § 34 BauGB darstellt. Zwar hat die Bebauung ein gewisses Gewicht (s. aa)), es fehlt jedoch an einer organischen Siedlungsstruktur (bb)).

15

aa) Nach den Feststellungen des Senats beim Augenschein (Protokoll über den Ortstermin vom 20.4.2023, S. 2 f.) schließen sich nördlich des Vorhabengrundstücks 10 Gebäude, die dem Wohnen dienen, sowie eine Schreinerei an (D.weg ... bis ..., M.straße ... bis **). Ausscheiden muss bei der Betrachtung jedenfalls die Bebauung Am L. ... (FINr. ... westliche Bebauung) und Am L. ... (FINr. ...*). Denn die Bebauung Am L. ... und ... ist vom fraglichen Gebiet zu weit entfernt, als dass sie bei der Beurteilung der Ortsteileigenschaft noch zu berücksichtigen wäre. Offen bleiben kann an dieser Stelle, ob die südlich des klägerischen Grundstücks liegenden Grundstücke mit den FINrn. ... und ... (östliche Bebauung) und die darauf folgende Bebauung südlich des Wegs Am L. hinzuzunehmen ist. Denn in Übereinstimmung mit dem Erstgericht hat der Senat nach den Feststellungen des Augenscheins nordwestlich des D.wegs eine ausreichende Zahl von Gebäuden festgestellt, die zum regelmäßigen Aufenthalt von Menschen bestimmt und geeignet sind. Die vom Senat vorgefundenen mindestens 11 Gebäude sind hier zur Begründung einer Ortsteileigenschaft ausreichend. Zwar ist für die Mehrzahl der Wohngebäude (mit Ausnahme der Wohngebäude M.straße ... und ... sowie D.weg ... und **) keine Baugenehmigung erteilt worden, allerdings wurden seitens der Beklagten in den 50er bzw. 60er Jahren jeweils sog. Nichteinschreitensverfügungen erlassen. Mithin ist ein aus mindestens 11 berücksichtigungsfähigen Gebäuden bestehender Bauungskomplex gegeben.

16

Auch unter der Berücksichtigung der Siedlungsstruktur der Beklagten besitzt dieser Bauungskomplex das hinreichende Gewicht für eine Ortsteileigenschaft. Allein mit dem Argument, dass die Beklagte eine Millionenstadt ist, lässt sich dies nicht verneinen. Denn an Rändern der Beklagten bestehen ländlich geprägte Bereiche, die auch unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten der Beklagten einen Ortsteil bilden können.

17

bb) Es fehlt jedoch an einer organischen Siedlungsstruktur. Zwar erfordert diese weder, dass es sich um eine nach Art und Zweckbestimmung einheitliche Bebauung handelt, noch, dass die Bebauung einem bestimmten städtebaulichen Ordnungsbild entspricht, eine bestimmte städtebauliche Ordnung verkörpert oder als städtebauliche Einheit in Erscheinung tritt (vgl. BVerwG, U.v. 6.11.1968 – IV C 31.66 – BVerwGE 31, 22). Ebenso wenig kommt es auf die Entstehungsweise der Bebauung an (vgl. BVerwG a.a.O.). Auch ist nicht ausschließlich die Anzahl der Gebäude entscheidend, sondern es kommt vor allem auf die Eigenart und Funktion der betreffenden Bebauung sowie deren Verhältnis zur sonstigen Bebauung an. Für eine Splittersiedlung spricht insbesondere, dass eine völlig regellose und in dieser Anordnung geradezu funktionslose Bebauung besteht (vgl. BVerwG a.a.O.) oder die Bebauung kein System erkennen lässt (BVerwG, U.v. 13.2.1976 – IV C 53.74 – NJW 1976, 1855).

18

aa) Der Umgebungsbebauung können nicht mit hinreichender Sicherheit die Zulässigkeitsmerkmale für die Bebauung des Vorhabengrundstücks entnommen werden. Die vorhandene Bebauung ist nicht geeignet als Planersatz die künftige Bebauung zu lenken. Vor diesem Hintergrund ist sie regellos und lässt kein System erkennen. Dies gilt zunächst hinsichtlich der Bebauungstiefe. Wie sich bereits aus dem Lageplan ergibt, sind in der Umgebungsbebauung völlig unterschiedliche Bebauungstiefen vorhanden. Dies hat sich beim Augenschein bestätigt. So beträgt auf dem Grundstück FINr. ... die Bebauungstiefe über 100 m. Dort sind im hinteren Teil drei Schuppen bzw. Lagergebäude vorhanden. Das hinterste dieser Gebäude verfügt über einen Kamin. Das Gebäude im vorderen Bereich wird zum Wohnen genutzt (Protokoll über den Ortstermin vom 20.4.2023, S. 2). Dabei handelt es sich bei dem Gebäude mit dem Kamin im hinteren Grundstücksbereich nicht mehr um eine Nebenanlage i.S.d. § 14 BauNVO, für die das Bauplanungsrecht hinsichtlich der räumlichen Lage in § 23 Abs. 5 BauNVO gewisse Erleichterungen vorsieht. Weiter beträgt die Bebauungstiefe auf dem Grundstück D.weg ... FINr. ... ebenfalls bis zu ca. 75 m (gegriffen aus dem Lageplan VGH-Akte S. 57). Demgegenüber beträgt die Bebauungstiefe auf dem Grundstück FINr. ... lediglich ca. 45 m. Angesichts der im Gebiet vorgefundenen sehr unterschiedlichen Bebauungstiefen, die Ausdruck einer regellosen Bebauung sind, lässt sich aus der vorhandenen Bebauung kein Maßstab für die zukünftige Bebauung ableiten.

19

Hinzu kommt ein weiterer Gesichtspunkt: Die bereits auf dem Lageplan erkennbare bandartige Bebauung der Erschließungsstraße entlang hat sich beim Augenschein bestätigt. Zwar wurden teilweise die Gebäude in zweiter Reihe errichtet (so auf Grundstück FINr.*). Die Bebauung findet sich jedoch einseitig westlich der M.straße und des D.wegs. Östlich findet sich im Wesentlichen keine Bebauung. Bei einer solchen Bebauung fehlt es an der für einen Ortsteil erforderlichen organischen Siedlungsstruktur, sofern diese nicht auf die Funktion und den Nutzungszweck der Bebauung oder topographische Besonderheiten zurückgeht und hierin ihre Rechtfertigung findet. Eine Rechtfertigung der bandartigen Bebauung durch Funktion oder Nutzungszweck bzw. topographische Besonderheiten sind für den Senat nicht erkennbar.

20

Insgesamt ist das Gebiet dadurch gekennzeichnet, dass es einseitig entlang des D.wegs dem Straßenverlauf folgt, wobei jedoch die Bebauungstiefe völlig unterschiedlich ist. Die Bebauung lässt – bis auf den Umstand, dass sie vom D.weg bzw. der M.straße aus erschlossen wird, – kein System erkennen. Der Senat sieht hierin keinen Maßstab für eine angemessene Fortentwicklung.

21

bb) Der fehlende Maßstab für eine angemessene Fortentwicklung zeigt sich auch im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung. Nach den Feststellungen beim Augenschein sind auf dem Grundstück D.weg ... eine Schreinerei sowie ein Lkw, Baumaschinen- und landwirtschaftlicher Handel vorhanden (Protokoll über den Ortstermin vom 20.4.2023, S. 3). Die Beklagte hat hinsichtlich der Schreinerei eine Nichteinschreitensverfügung erlassen (VGH-Akt S. 56). Beide Betriebe gehören wegen ihrer lärmintensiven Arbeitsweise jedenfalls bei typischen Fallgestaltungen wie hier nicht in allgemeine Wohngebiete. Mithin kann die bestehende Siedlungsstruktur keinen geeigneten Maßstab dafür bilden, welche Vorhaben, insbesondere in Bezug auf die Nutzungsart in dem im Zusammenhang bebauten Bereich ohne planerische Festsetzung zulässig sein könnten. Die vorhandene sich entlang der Erschließungsstraße erstreckende Bebauung kann sich insofern nicht fortentwickeln, da Nutzungskonflikte bei einer Verfestigung der Siedlungsstruktur auf der Hand liegen.

22

cc) Die Bebauung lässt insgesamt kein System erkennen und ist teilweise bereits funktionslos geworden. Anzahl und Größe der Nebengebäude und der bauliche Zustand (auch der Hauptgebäude) unterscheiden sich deutlich. Es entsteht der Eindruck einer verwahrlosten Umgebung, die immer noch von der Nachkriegszeit geprägt ist. Dafür fanden sich beim Augenschein eine Vielzahl von Beispielen (vgl. Protokoll über den Ortstermin vom 26.4.2023 S. 2 ff). Das Gebäude im vorderen Bereich auf dem Grundstück FINr. ... machte einen behelfsmäßigen Eindruck. Vor dem westlichsten Gebäude auf dem Grundstück FINr. ... befand sich ein Schuppen. Das Gebäude auf dem Grundstück M.straße ... machte im vorderen Teil des Gebäudes einen eher behelfsmäßigen Eindruck. Der hintere Teil hatte offenbar vor kurzem ein neues Wellblechdach erhalten und verfügte über ein neues Fenster. Im Bereich zur Straße hin waren eine Containergarage und ein Bauwagen abgestellt. Das Grundstück FINr. ... war weitgehend unbebaut. Im hinteren Grundstücksteil waren ein behelfsmäßiger Schuppen und ein behelfsmäßiger Carport zu sehen. Das Gebäude M.straße ... war eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Haus machte einen halbwegs verfallenen Eindruck. Seitlich wuchs aus dem Dach ein kleinerer Baumsprössling heraus. Im vorderen Bereich des Grundstücks waren zwei Bauwägen und zwei Wellblechcontainer abgestellt, außerdem einige alte Baumaterialien. Beim D.weg ... war das mittlere Gebäude wohl behelfsmäßig zu einem Wohnhaus umgebaut worden.

23

Nach dem Eindruck des Augenscheins besteht eine Vielzahl von behelfsmäßigen Bauten, die teilweise bereits verfallen waren. Eine organische Siedlungsstruktur ist auch von daher nicht erkennbar.

24

b) Selbst wenn man dies anders sehen und die Ortsteileigenschaft bejahen wollte, fehlt es jedenfalls an dem in der Vorschrift des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB weiter vorausgesetzten Tatbestandsmerkmal des Bebauungszusammenhangs. Ein Bebauungszusammenhang liegt vor, wenn eine aufeinanderfolgende und zusammenhängende Bebauung vorhanden ist, die trotz etwaig vorhandener Baulücken den Eindruck einer Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche an diesem Eindruck teilnimmt, also Bestandteil des Bebauungszusammenhangs ist. Eine unbebaute Fläche ist – als Baulücke – Teil des Bebauungszusammenhangs, wenn sie von der angrenzenden zusammenhängenden Bebauung so stark geprägt wird, dass die Errichtung eines Gebäudes auf dieser Fläche als Fortsetzung der vorhandenen Bebauung erscheint (vgl. BVerwG, B.v. 8.10.2015 – 4 B 28.15 – juris).

25

Unter Anwendung dieser Grundsätze ist der Senat nach dem durchgeführten Augenschein zu der Überzeugung gelangt, dass der Bebauungszusammenhang südlich der Bebauung auf dem Grundstück FINr. ... endet. Grundsätzlich gilt die Vermutung, dass ein Grundstück nur dann dem Innenbereich zuzuordnen ist, wenn es an mindestens drei Seiten von Bebauung umgeben ist. Ist dies nicht der Fall, gilt der Grundsatz, dass der Bebauungszusammenhang am Ortsrand hinter dem letzten Gebäude endet, wenn sich nicht aus optischen topografischen oder geografischen Gegebenheiten Besonderheiten ergeben (Spannowsky in Spannowsky/Uechtritz, BauGB, 4. Auflage 2022, § 34 Rn. 26). Solche optischen topografischen oder geografischen Gegebenheiten vermochte der Senat beim Augenschein nicht festzustellen. Im Gegenteil: Aufgrund der ausgedehnten landwirtschaftlich genutzten freien Flächen westlich des Vorhabengrundstücks sowie jenseits des D.wegs östlich des Vorhabengrundstücks kann angesichts der konkreten Gegebenheiten von einer tatsächlich aufeinanderfolgenden Bebauung, die auch die Bebauung südlich des Vorhabensgrundstücks mit einbezieht, nicht mehr die Rede sein. Das Vorhabengrundstück ist geprägt von seinem Zusammenhang mit den sich nach Nordwesten ausbreitenden landwirtschaftlichen Flächen, die sich auch auf der gegenüberliegenden Seite des D.wegs fortsetzen. Nach der Verkehrsauffassung wird nicht mehr der Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt. Das Vorhabengrundstück bildet eine relevante Zäsur zwischen der auf den beiden Nachbargrundstücken vorhandenen Bebauung.

26

Unabhängig davon steht einer Wertung der unbebauten Fläche des Grundstücks FINr. ... als „Baulücke“ schon deren Größe sowie auch die Struktur der Umgebungsbebauung entgegen. Die Bereiche südlich und nördlich des Vorhabengrundstücks unterscheiden sich deutlich vom Vorhabensgrundstück. Angesichts der südlich und nördlich des Vorhabensgrundstücks vorhandenen sehr schmalen Grundstückszuschnitte mit

entsprechend kleinteiliger und dicht aufeinanderfolgender Bebauung ist das Baugrundstück zu breit, als dass noch ein Eindruck der Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit bestünde. Sowohl die vier nördlich auf das Vorhabengrundstück folgenden Grundstücke als auch die vier südlich auf das Vorhabengrundstück folgenden Grundstücke sind deutlich schmaler als das Vorhabengrundstück. Die dort befindliche Bebauung schöpft die Breite des jeweiligen Grundstücks fast völlig aus. Die vorhandene kleinteilige Bebauung unmittelbar nördlich und südlich des Vorhabengrundstücks vermag nach dem Ergebnis des Augenscheins dieses nicht zu prägen. Zwar würde eine weiträumige Bebauung, wie sie etwa bei Villengrundstücken mit großflächigen Parkanlagen gegeben sein mag, die Annahme eines Bebauungszusammenhangs (und eines Ortsteils) nicht von vorneherein ausschließen. Eine derart weiträumige Bebauung ist aber – wie der Augenschein gezeigt hat und auch aus den vorliegenden Luftbildern und Lageplänen deutlich wird – im fraglichen Bereich nicht die herkömmliche Siedlungsform.

27

Soweit die Klägerseite einwendet, dass sich auf dem Vorhabengrundstück maximal zwei bis drei Bauplätze verwirklichen ließen und deshalb das Vorhaben den Innenbereich zuzurechnen sei, so handelt es sich diesbezüglich lediglich um eine Faustregel, die die konkrete Analyse der Verhältnisse vor Ort nicht zu ersetzen vermag.

28

2. Als sonstiges Vorhaben im Sinn des § 35 Abs. 2 BauGB berührt das streitgegenständliche Vorhaben öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nrn. 1, 5 und 7 BauGB. Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, welcher für den Vorhabensstandort eine „Fläche für Landwirtschaft“ darstellt (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Weiter beeinträchtigt das Vorhaben die natürliche Eigenart der Landschaft und ihres Erholungswerts (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB), denn es widerspricht der Funktion des Außenbereichs. Dieser hat von Anlagen freizubleiben, die nicht der Natur der freien Landschaft entsprechen. Schließlich lässt das Vorhaben die Erweiterung bzw. die Verfestigung einer städtebaulich unerwünschten Splittersiedlung befürchten (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB). Darüber waren sich die Parteien in der mündlichen Verhandlung für den Fall, dass sich das Vorhaben nach § 35 BauGB beurteilt, auch einig.

29

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.

30

Die Revision ist nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 132 Abs. 2 VwGO nicht vorliegen.