

**Titel:**

**Vorbescheid für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern - Abgrenzung von Innen- und Außenbereich**

**Normenketten:**

BauGB § 35 Abs. 2

BayBO Art. 71

**Leitsätze:**

1. 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, Fluss, Waldrand oä) ein oder mehrere Grundstücke zuzuordnen, die unbebaut sind oder trotz des Vorhandenseins von Baulichkeiten sonst nicht zur Prägung der Siedlungsstruktur beitragen. (Rn. 9) (redaktioneller Leitsatz)

2. Es kann im Einzelfall ausreichen, dass sich das Gericht zur Abgrenzung von Innenbereich und Außenbereich allein auf aussagekräftiges Kartenmaterial stützt, wenn etwa die geografischen Verhältnisse bereits für sich genommen derart eindeutig sind, dass sie dem mit der Materie vertrauten Tatsachengericht eine hinreichend sichere Beurteilungsgrundlage zu geben vermögen. (Rn. 15) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Vorbescheid, Abgrenzung von Innen- und Außenbereich, Bebauungszusammenhang, Verfahrensmangel, Augenschein

**Vorinstanz:**

VG München, Urteil vom 08.12.2022 – M 11 K 20.3953

**Tenor**

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Die Klägerin trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 210.000 Euro festgesetzt.

**Gründe**

I.

1

Die Klägerin begehrt die Erteilung eines Vorbescheids für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage in zwei Planungsvarianten auf dem Grundstück FINr. ..., Gemarkung D.

2

Das ca. 7.825 m<sup>2</sup> große Vorhabengrundstück ist im westlichen Grundstücksbereich mit einem Pfarrheim und einem angebauten Gebäudetrakt sowie einem Garagengebäude bebaut. Östlich dieser Gebäude erstreckt sich eine ca. 5.800 m<sup>2</sup> große unbebaute und überwiegend als Bolzplatz genutzte Fläche. Nördlich des Vorhabengrundstücks grenzen Wohnbebauung und eine Kirche mit großen Freiflächen an; im Süden Wohnbebauung. Im Westen wird das Vorhabengrundstück vom V.bach bzw. der G. Straße begrenzt, im Osten vom G.bach bzw. der G.straße, von der ein Zufahrtsweg entlang der Grundstücksgrenze zu den Gebäuden auf dem Vorhabengrundstück führt. Im Westen sind die Gebäude fußläufig über eine Brücke erreichbar.

3

Die gegen den ablehnenden Bescheid der Beklagten gerichtete Klage hat das Verwaltungsgericht abgewiesen. Der Standort des östlichen Gebäudes liege in beiden Planungsvarianten vollständig im planungsrechtlichen Außenbereich. Die große Freifläche erscheine trotz der nach den vorliegenden Lageplänen und Luftbildaufnahmen aus dem G. B.A. nördlich und südlich des Vorhabengrundstücks

gelegenen erkennbar dichten Bebauung nicht mehr als zwanglose Fortsetzung des umliegenden Bebauungszusammenhangs. Anhaltspunkte für eine unterschiedliche Bewertung der unbebauten Teilflächen westlich oder östlich einer Linie auf Höhe der Ostfassade des Anwesens G. Straße ... seien nicht erkennbar. Es handle sich nicht um eine Baulücke. Örtliche Besonderheiten, die bislang unbebaute Fläche ganz oder teilweise dem Bebauungszusammenhang zuzurechnen, seinen nicht ersichtlich. Die Beklagte habe ungeachtet der Frage der Anerkennung einer sogenannten bebauungsakzessorischen Nutzung bei ihrer Beurteilung auf die Ostfassade der nordöstlich des Pfarrheims gelegenen Garage abgestellt. Baumreihen stellten – selbst bei unterstellter Dominanz – kein taugliches Kriterium für die Abgrenzung von Innen- und Außenbereich dar. Dem schmalen Zufahrtsweg komme weder eine trennende noch verklammernde Wirkung zu. Das nicht privilegierte Vorhaben widerspreche den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Darüber hinaus sei die Erschließung des Gesamtvorhabens nicht gesichert.

4

Mit dem Zulassungsantrag macht die Klägerin geltend, dass die Frage, ob eine Baulücke vorliege, vor dem Hintergrund der konkret zur Bebauung abgefragten Grundstücksfläche – hier für den westlichen Grundstücksbereich – zu beantworten sei. Das Verwaltungsgericht habe eine Innenbereichsprägung bis zur Baumreihe verkannt und die Besonderheiten der Grundstückssituation und der näheren Umgebung nicht ausreichend berücksichtigt. Für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens sei die Erschließung ausreichend. Es fehle an der (positiven) Bewertung der weiteren Vorbescheidsfragen.

5

Die Beklagte tritt dem Zulassungsantrag entgegen.

6

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

II.

7

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 des Vorliegens eines Verfahrensmangels (§ 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO) liegen nicht vor bzw. sind nicht dargelegt (§ 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO).

8

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 hat zu Recht angenommen, dass die Klage ohne Erfolg bleibt, weil das Gesamtvorhaben zumindest teilweise im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegt und öffentliche Belange beeinträchtigt.

9

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, 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).

#### 10

Nach diesen Maßstäben ist das Verwaltungsgericht auf der Grundlage der vorliegenden Lagepläne und Luftbildaufnahmen aus dem G. B. A. nachvollziehbar davon ausgegangen, dass die Fläche, auf der das östliche Gebäude in beiden Planungsalternativen realisiert werden soll, nicht mehr vollständig durch die umliegende Bebauung geprägt wird. Es hat die notwendige Gesamtbetrachtung angestellt und sowohl die Fläche des Vorhabengrundstücks mit der Freifläche sowie die topographischen Gegebenheiten in den Blick genommen; weiter hat es zutreffend auf die vorhandene Bebauung in der Umgebung abgestellt. Soweit die Klägerin meint, dass für ihr Vorhaben die Abgrenzung zum Außenbereich nicht entlang der östlichen Gebädefassade der Garage vorgenommen werden könne, hat das Verwaltungsgericht zu Recht abgelehnt, die Grenze zum Außenbereich über die Bestandsbebauung hinaus bis zu einer Linie zwischen der Ostfassade des Anwesens G, Straße ... und der sich auf einem Teil des Vorhabengrundstücks anschließenden „Baumreihe“ bzw. Kiesfläche zu verschieben. Auf eine solche Linienziehung kann nach den oben dargestellten Grundsätzen nicht maßgeblich abgestellt werden. Baumreihen stellen – unabhängig davon, dass nach den vorliegenden Luftaufnahmen nur ein paar verstreut liegende Bäume bis zur Höhe der nordöstlichen Ecke des angebauten Gebädetrakts vorhanden sind – selbst bei unterstellter Dominanz kein taugliches Kriterium für die Abgrenzung von Innen- und Außenbereich dar. Auch die gekieste Fläche, die optisch als unbebauter Bereich wirkt und der keine maßstabsbildende Kraft zukommt, kann einen Bebauungszusammenhang nicht herstellen. Das Verwaltungsgericht hat sich zudem mit der Frage beschäftigt, ob eine einheitliche Betrachtung oder eine Unterscheidung nach Teilflächen zu erfolgen hat. Es hat unter Berücksichtigung der nördlich und südlich angrenzenden dichten Bebauung zu Recht darauf abgestellt, dass keine Anhaltspunkte für eine unterschiedliche Bewertung der unbebauten Teilflächen westlich oder östlich einer Linie auf Höhe der Ostfassade des Anwesens G, Straße ... vorliegen. Die Bebauungsstruktur nördlich und südlich des Vorhabengrundstücks unterscheidet sich erkennbar von der vorhandenen Bebauung auf dem Vorhabengrundstück. 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. Die Behauptung, dass dieser Grundstücksbereich, der konkret zur Bebauung abgefragt wurde, als Innenstadtlage als Baulücke gewertet werden könne, reicht nicht aus.

#### 11

Die Lage des östlichen Gebäudes im Außenbereich führt zur planungsrechtlichen Unzulässigkeit des Gesamtvorhabens. Gegenstand einer bauplanungsrechtlichen Beurteilung eines Vorbescheidsverfahrens ist das Vorhaben im Sinn von § 29 Abs. 1 BauGB. Nach dem vorliegenden Antrag hat die Klägerin keine Voranfrage für mehrere Einzelvorhaben zur Genehmigung gestellt, sondern für zwei Gebäude in zwei Planungsvarianten. Damit ist von einem einheitlichen Konzept auszugehen (vgl. BayVGH, U.v. 15.6.2021 – 1 B 19.221 – juris Rn. 19 f. m.w.N.).

#### 12

Als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB widerspricht das Gesamtvorhaben in beiden Planungsvarianten den Darstellungen des Flächennutzungsplans (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB), der den Vorhabenstandort des östlichen Gebäudes in beiden Planungsvarianten als Gemeinbedarfsfläche bzw. Grünfläche und Sportplatz darstellt. Dazu verhält sich das Zulassungsvorbringen nicht.

#### 13

Die Feststellung des Verwaltungsgerichts, dass die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Vorhaben im Hinblick auf die Erschließung des Gesamtvorhabens – unabhängig von den Plänen zur Errichtung einer Tiefgaragenzufahrt – weder über eine Fußgängerbrücke zur G, Straße noch über den nicht gewidmeten einspurigen Weg zur G, Straße gesichert ist, wird mit dem Zulassungsvorbringen nicht substantiiert angegriffen. Der bloße Verweis auf die Lage des Bauvorhabens an der G, Straße und deren Leistungsfähigkeit bzw. die im Bestand vorhandene Brücke sowie der Einwand, dass die Längenverhältnisse auf dem Baugrundstück nicht zutreffen, reicht nicht aus. Auf die weiter gestellten Vorbescheidsfragen zur Zufahrt- und Tiefgaragensituation kommt es nicht mehr an, da ein Vorbescheid, der mangels planungsrechtlich zulässigem Bauraum bzw. anzunehmender Außenbereichslage nicht realisiert werden kann, für die Klägerin nutzlos ist. Anhaltspunkte dafür, dass von einer Realisierbarkeit einer für den

Kfz-Verkehr befahrbaren Brücke aufgrund von ähnlichen Zufahrtssituationen auszugehen wäre, legt die Klägerin nicht dar.

#### 14

2. Die Berufung ist nicht wegen des geltend gemachten Verfahrensmangels in Form der Verletzung der gerichtlichen Aufklärungspflicht (§ 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO i.V.m. § 86 Abs. 1 VwGO) zuzulassen.

#### 15

Die Klägerin rügt, dass das Verwaltungsgericht zur Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit die örtlichen Verhältnisse im Umgriff des Vorhabengrundstücks in Augenschein hätte nehmen müssen. Das Gericht bestimmt Umfang und Art der Tatsachenermittlung nach pflichtgemäßem Ermessen. Es kann im Einzelfall ausreichen, dass sich das Gericht zur Abgrenzung von Innenbereich und Außenbereich allein auf aussagekräftiges Kartenmaterial stützt, wenn etwa die geografischen Verhältnisse bereits für sich genommen derart eindeutig sind, dass sie dem mit der Materie vertrauten Tatsachengericht eine hinreichend sichere Beurteilungsgrundlage zu geben vermögen (vgl. BVerwG, U.v. 14.11.1991 – 4 C 1.91 – NVwZ-RR 1992, 228). Das ist hier der Fall, weil das Verwaltungsgericht seine Überzeugungsbildung bereits aufgrund hinreichender anderer Erkenntnisquellen in Gestalt der vorliegenden Lagepläne und Luftbildaufnahmen aus dem G. B. A. gewinnen konnte. Die Ablehnung des in der mündlichen Verhandlung gestellten Beweisantrags zur Einnahme eines Augenscheins ist daher nicht zu beanstanden. Soweit die Klägerin insoweit geltend macht, dass bei Durchführung des beantragten Augenscheins die Möglichkeit bestanden hätte, dass die Innenbereichsqualität für beide Varianten bejaht worden wäre, wendet sie sich in der Sache mit der Rüge eines Verfahrensfehlers gegen die aus ihrer Sicht unrichtige Bewertung des Sachverhalts. Hierauf kann ein Verfahrensfehler nicht gestützt werden.

#### 16

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 2 VwGO. Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf § 63 Abs. 2 Satz 1, § 47 Abs. 1 und 3, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nr. 9.1.1.3 der Empfehlungen des Streitwertkatalogs und entspricht dem von Verwaltungsgericht festgesetzten Betrag.

#### 17

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