VG München, Urteil v. 22.05.2024 – M 9 K 23.3643

Titel:

Einfamilienhaus in Ortsrandlage

Normenkette:

BauGB § 34 Abs. 1 S. 1, § 35 Abs. 2, Abs. 3 S. 1

Leitsätze:

1. An einem Ortsrand endet der Bebauungszusammenhang unabhängig von Grundstücksgrenzen grundsätzlich bzw. regelmäßig am letzten Baukörper, der mit der übrigen Bebauung im Zusammenhang steht. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)

2. Die Ausweitung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils in den Außenbereich hinein ist ein Vorgang der städtebaulich unerwünschten unorganischen Siedlungsweise, die zu vermeiden ein öffentlicher Belang iSd § 35 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB ist. Ein Ausufern der Bebauung mit Bezugsfallwirkung widerspricht dem Gebot der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs. (Rn. 24) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Außenbereich, Ortsrand, Abgrenzung Innen- und Außenbereich, Baugenehmigung, Bebauungszusammenhang, unorganische Siedlungsweise, Bezugsfall

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

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

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1
Der Kläger begehrt die Erteilung der unter dem *. März 2023 beantragten Baugenehmigung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage unter Aufhebung des entsprechenden Ablehnungsbescheids des Beklagten vom … Juni 2023.

2
Das Vorhaben, für das der Bauantrag gestellt wurde, soll sich laut dem Bauantrag und ausweislich der eingereichten Bauvorlagen auf dem Grundstück FlNr. 877/4 der Gemarkung W* … [alle Flurnummern in der Folge ebenso Gemarkung W* …] befinden. Wegen des genauen, beantragten Vorhabenstandorts auf dem Grundstück wird auf die eingereichte Bauvorlage Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Lageplan und dort insbesondere auf den Lageplan Bezug genommen. Das Grundstück liegt unweit der … Straße im Ortsteil T* … der Beigeladenen. Der Kläger hat den o.g. Bauantrag gestellt.

3
Westlich des Vorhabenstandorts grenzt das Anwesen … Str. 3 auf dem Grundstück FlNr. 877/1 an. Nördlich, östlich und südlich grenzt unmittelbar keine Bebauung an. Wegen der weiteren Umgebung wird auf die entsprechenden Unterlagen in der Gerichts- und der Behördenakte sowie auf die Feststellungen im gerichtlichen Augenschein Bezug genommen.

4
Die Beigeladene hat das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag nicht erteilt.

5
Den Bauantrag lehnte der Beklagte mit dem streitgegenständlichen Bescheid vom … Juni 2023, dem Kläger zugestellt am … Juni 2023, ab. Zur Begründung des Bescheids führte der Beklagte im Wesentlichen aus,

dass das Vorhaben außerhalb einer geschlossenen Ortschaft im sogenannten Außenbereich liege. Dieser Bereich solle nach dem Willen des Gesetzgebers weitgehend von Bauten freigehalten werden. Selbst wenn bereits Gebäude außerhalb größerer Ortschaften vorhanden seien, bleibe es das Ziel des BauGB, diese bauliche Entwicklung zurückzudrängen. Gemäß § 35 BauGB, nach dem das Bauvorhaben des Klägers zu beurteilen sei, seien in der Regel nur sogenannte privilegierte Bauvorhaben zulässig. Dazu könne das Bauvorhaben des Klägers nicht gezählt werden. Es beeinträchtige öffentliche Belange und sei nicht genehmigungsfähig. Außerdem habe das verweigerte gemeindliche Einvernehmen nicht ersetzt werden können. Auf den Bescheid im Übrigen wird Bezug genommen.

6
Der Kläger erhob mit Schreiben vom 20. Juli 2023, beim Verwaltungsgericht München eigegangen am 24. Juli 2023, Klage und beantragt in der Sache,

7
den Ablehnungsbescheid des Landratsamts Miesbach vom *. Juni 2023 aufzuheben und durch einen Genehmigungsbescheid zu ersetzen.

8
Auf die Klagebegründung mit Schreiben vom … September 2023 samt Anlagen („Schriftsatz“ vom …9.2023 mit Anlagen), „Schriftsatz“ vom … Dezember 2023, Schreiben vom … Dezember 2023 sowie zwei Schreiben vom … Januar 2024 (das zweite mit Anl.), vom … Januar 2024 und vom … April 2024 wird Bezug genommen.

9
Der Beklagte legte mit Schreiben der Prozessvertretung der Regierung von Oberbayern vom 20. November 2023 die Behördenakten vor und beantragt

10
Klageabweisung.

11
Hinsichtlich der Begründung wird auf die mit dem o.g. Schreiben vorgelegte Stellungnahme des Landratsamts Miesbach vom 13. Oktober 2023 Bezug genommen.

12
Der Beigeladene stellt keinen Antrag.

13
Mit Beschluss des Gerichts vom 22. April 2024 wurde das Verfahren zur Entscheidung auf den Einzelrichter übertragen.

14
Das Gericht hat am 22. Mai 2024 Beweis erhoben über die örtlichen Verhältnisse durch Einnahme eines Augenscheins. Wegen der bei dem Augenschein getroffenen Feststellungen wird auf das Protokoll Bezug genommen.

15
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 22. Mai 2024, die vorgelegte Behördenakte sowie die Gerichtsakte Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

16
Die Klage – der Klageantrag, der nicht ganz regelgerecht formuliert ist (das Gericht ersetzt nicht einen bestehenden Bescheid, indem es selbst einen Bescheid erlässt, sondern es würde im Erfolgsfall der Verpflichtungsklage den Beklagten verpflichten, einen entsprechenden Bescheid zu erlassen), ist insbesondere mit Rücksicht auf den Umstand, dass der Kläger nicht anwaltlich vertreten ist, entsprechend auszulegen – hat keinen Erfolg, da sie zwar zulässig, aber unbegründet ist.

17
Der Kläger hat keinen Anspruch auf die Erteilung der unter dem *. März 2023 beantragten Baugenehmigung, § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO. Der Ablehnungsbescheid des Beklagten vom … Juni 2023

ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO. Denn dem streitgegenständlichen Bauvorhaben stehen öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegen, die im Genehmigungsverfahren zu prüfen sind (Art. Art. 68 Abs. 1 Satz 1, Art. 59 Satz 1 BayBO). Das Vorhabengrundstück bzw. das Vorhaben liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und ist, da das geplante Wohnbauvorhaben öffentliche Belange beeinträchtigt (§ 35 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB), nicht genehmigungsfähig.

18
1. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich vorliegend nach § 35 BauGB, da es im planungsrechtlichen Außenbereich verwirklicht werden soll. Der Vorhabenstandort liegt nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Es fehlt daran, dass das Vorhaben an dem beantragten Standort an einem Bebauungszusammenhang teilnimmt.

19
Ein Bebauungszusammenhang im Sinn von § 34 BauGB ist nach ständiger Rechtsprechung insbesondere des Bundesverwaltungsgerichts anzunehmen, soweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsanschauung 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 allgemein gültigen, etwa geografisch-mathematischen Maßstäben, sondern aufgrund einer umfassenden Würdigung der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der optisch wahrnehmbaren topographischen Situation und der Umgebungsbebauung, einzelfallbezogen zu entscheiden (vgl. BVerwG, B.v. 4.7.1990 – 4 B 103.90 – BayVBl 1991, 473). An einem Ortsrand endet der Bebauungszusammenhang unabhängig von Grundstücksgrenzen grundsätzlich bzw. regelmäßig am letzten Baukörper, der mit der übrigen Bebauung im Zusammenhang steht (vgl. BVerwG, U.v. 12.10.1973 – IV C 3.72 – juris Rn. 11). 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 (vgl. BVerwG, B.v. 8.10.2015 – 4 B 28.15 – juris Rn. 6; 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 – juris Rn. 22). Ob dies im Einzelfall so ist, kann stets nur das Ergebnis einer Bewertung des konkreten Sachverhalts sein. Eine unbebaute Fläche ist – als Baulücke – dann Teil des Bebauungszusammenhangs, wenn sie von der angrenzenden zusammenhängenden Bebauung so stark geprägt wird, dass die Errichtung eines Gebäudes auf dieser Fläche als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung erscheint. Soweit eine Prägung durch die benachbarte Bebauung fehlt, handelt es sich um Außenbereich (ständige Rechtsprechung, vgl. etwa BayVGH, U.v. 16.6.2015 – 1 B 14.2772 – juris).

20
2. Daran gemessen befindet sich der Vorhabenstandort nicht innerhalb des Bebauungszusammenhangs, sondern im planungsrechtlichen Außenbereich. Denn nach dem Eindruck, den das Gericht im Rahmen des Augenscheins von den örtlichen Gegebenheiten gewinnen konnte, stellt sich die geplante Bebauung nicht als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung dar.

21
Vielmehr endet der Bebauungszusammenhang westlich des geplanten Vorhabenstandorts. Die Grundstücksgrenzen sind dabei für die Beurteilung des Bebauungszusammenhangs unerheblich (vgl. statt vieler BVerwG, U.v. 12.6.1970 – IV C 77.68 – BVerwGE 35, 256; B.v. 22.7.1993 – 4 B 78.93 – juris Rn. 3), da es allein auf die tatsächlich vorhandenen und insbesondere die wahrnehmbaren Gegebenheiten ankommt. Das Vorhaben soll im nördlichen bzw. nordöstlichen Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 877/4 verwirklicht werden (die Garage im nordwestlichen), der wie das gesamte Vorhabengrundstück bislang unbebaut und nicht Teil eines vorhandenen Bebauungszusammenhangs ist. Der beantragte Vorhabenstandort liegt östlich des bestehenden Bebauungszusammenhangs, der wiederum östlich der … Straße liegt. Richtung Süden liegt der beantragte Vorhabenstandort nördlich vom bestehenden Bebauungszusammenhang, wobei dieser hier nicht einmal unmittelbar an das Vorhabengrundstück anschließt. Richtung Norden und Osten befindet sich auf der Höhe des Vorhabenstandorts überhaupt keine (maßstabbildende) Bebauung.

22
Unter Berücksichtigung der oben dargestellten rechtlichen Maßgaben, denen zufolge der Bebauungszusammenhang am Ortsrand unabhängig von Grundstücksgrenzen grundsätzlich bzw. regelmäßig am letzten Baukörper endet, der mit der übrigen Bebauung im Zusammenhang steht, endet der Bebauungszusammenhang westlich vom Vorhaben(grundstück) an der östlichen Wand des Anwesens … Str. 3 auf dem Grundstück FlNr. 877/1 und Richtung Süden an den Nordwänden der Anwesen …str. 5 und 5a auf den Grundstücken FlNr. 877/9 und 877. Etwas anderes ergibt sich vorliegend auch nicht aus etwaigen topographischen Besonderheiten, da das Gericht im Rahmen des Augenscheins keine topographischen Elemente feststellen konnte, die eine entsprechende abweichende Entscheidung rechtfertigen könnten. Insbesondere ist das im östlichen Verlauf auf dem Grundstück FlNr. 984 Richtung Osten vom Vorhabengrundstück aus ganz leicht ansteigende Gelände nicht geeignet bzw. nicht ausreichend, eine entsprechende topographische Zäsur zu bilden, unabhängig davon, dass das nicht den fehlenden Anschluss an einen bestehenden Bebauungszusammenhang Richtung Norden, Südosten und Süden betreffen würde. Ein deutlicherer Geländeanstieg tritt dagegen erst im östlichsten Bereich des Grundstücks 984 bzw. im Bereich des Grundstücks FlNr. 1000 ein. Die Entfernung vom Vorhabengrundstück ist diesbezüglich so erheblich (abgegriffen aus den zu Grunde gelegten Unterlagen deutlich über 100 Meter), dass offen bleiben kann, ob insofern ein ausreichend erheblicher Geländeanstieg vorliegt, da wegen der erheblichen Entfernung ein bodenrechtlicher Bezug zum Vorhabenstandort bei Weitem nicht mehr vorhanden ist.

23
Das gesamte Vorhabengrundstück bzw. der zur Bebauung beantragte Teil des Vorhabengrundstücks stellt sich nach dem Ergebnis des gerichtlichen Augenscheins und auf der Grundlage der dort getroffenen Feststellungen nicht mehr als von der den Ortsrand bildenden Bebauung geprägt dar, sondern vielmehr als Teil der sich nördlich, nordöstlich, östlich und südöstlich an das Vorhabengrundstück anschließenden Grünflächen.

24
3. Nach der vorgenommenen Zuordnung der Fläche zum Außenbereich ist das geplante Vorhaben, das unstreitig nicht privilegiert ist, als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Das Vorhaben ist nicht genehmigungsfähig, weil öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB beeinträchtigt werden. Dies gilt mit Blick auf die umliegenden unbebauten Grünflächen schon für den Schutz der natürlichen Eigenart der Landschaft (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 Var. 4 BauGB). Im Übrigen ist aufgrund der – durch verbindliche Bauleitplanung nicht geordneten – Ausweitung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils in den Außenbereich hinein ein Vorgang der städtebaulich unerwünschten unorganischen Siedlungsweise gegeben, die zu vermeiden ein öffentlicher Belang i.S.d. § 35 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB ist (vgl. in diesem Zusammenhang BVerwG, Urt. v. 25.01.1985 – 4 C 29.81 – juris Rn. 9; Beschluss vom 04.07.1990 – 4 B 103.90 – juris; BayVGH, Urt. von. 09.11.2001 – 1 B 00.867 – juris Rn. 22; Beschluss vom 27.01.2010 – 9 ZB 08.37 – juris Rn. 5), ob als benannter beeinträchtigter Belang gemäß oder entsprechend § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB oder gemäß § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Übrigen mit dem dahinterstehenden Gedanken der Abwehr einer – falls wie hier eine solche vorliegt – unerwünschten Zersiedelung (vgl. hierzu BayVGH, B. 8.2.2022 – 15 ZB 21.2602 – juris Rn. 18). Die Verwirklichung des Vorhabens des Klägers ließe ein Ausufern der bebauten Ortslage in den Außenbereich hinein befürchten, da es den Bebauungszusammenhang jedenfalls in östlicher Richtung erweitern würde. Ob weitere Bauvorhaben dadurch tatsächlich in rechtlich durchsetzbarer Hinsicht beansprucht werden könnten, ist dabei nicht entscheidend, es genügt, dass dadurch (als potenzieller Bezugsfall) weitere Baubegehren von der bebauten Ortslage aus in den Außenbereich hinein ausgelöst werden könnten. Ein solches Ausufern der Bebauung mit Bezugsfallwirkung widerspricht dem Gebot der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs.

25
4. Das Gericht hat das gesamte Vorbringen des Klägers zur Kenntnis genommen und eingehend geprüft. Die in den Klagebegründungsschreiben vorgebrachten Einwände sind jedoch nicht geeignet, die Richtigkeit des gefundenen Ergebnisses in Frage zu stellen, weder, was die Zuordnung des beantragten Vorhabenstandorts zum planungsrechtlichen Außenbereich anbelangt noch hinsichtlich der fehlenden Genehmigungsfähigkeit des Wohnbauvorhabens.

26

Über weite Strecken der Ausführungen werden diesen unzutreffende rechtliche Maßstäbe betreffend die Abgrenzung von Innen- und Außenbereich zu Grunde gelegt; diesbezüglich beziehen sich die Ausführungen, insbesondere was die obergerichtliche und höchstrichterliche Rechtsprechung anbelangt, auf überwiegend für die hier interessierende Frage nicht relevante Entscheidungen bzw. werden entsprechend die Inhalte zitierter Rechtsprechungsnachweise in rechtlich falsche Zusammenhänge gestellt. Insbesondere aus der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts wird beispielsweise mehrfach auf Entscheidungen rekurriert, bei denen es um die Frage des Einfügens in die nähere Umgebung geht, nicht dagegen um die hier relevante, vorrangige Frage, ob das Vorhaben innerhalb eines Bebauungszusammenhangs belegen ist.

27
Auch im Übrigen kann der Kläger mit seinen Einwänden nicht durchdringen:

28
Soweit darauf verwiesen wird, dass das Vorhaben über das Grundstück FlNr. 877/7 erschlossen sei, kommt es nicht darauf an, ob das zutrifft, da auch das unterstellte Vorliegen einer gesicherten Erschließung nichts daran ändert, dass das Vorhaben nicht genehmigungsfähig ist; die gesicherte Erschließung stellt lediglich eine von mehreren Tatbestandsvoraussetzungen dar, solange die übrigen fehlen (siehe dazu oben), nützt allein die gesicherte Erschließung nichts.

29
Auch der geltend gemachte historische Zusammenhang des Vorhabengrundstücks mit dem Anwesen auf dem Grundstück FlNr. 877/1 ändert nichts an der bauplanungsrechtlichen Unzulässigkeit des Vorhabens, da es trotzdem an einer bodenrechtlich ausreichenden Prägung des Vorhabengrundstücks in Richtung der Annahme der Zugehörigkeit zu einem bestehenden Bebauungszusammenhang fehlt.

30
Wie das Vorhabengrundstück in anderen rechtlichen Zusammenhängen eingeordnet wurde, beispielsweise hinsichtlich der Bodenrichtwerte durch den dafür zuständigen Gutachterausschuss, ist ebenfalls für die hier zu entscheidenden Fragen ohne Belang.

31
Schließlich verhilft auch der Verweis auf eine einem Mitarbeiter des Landratsamts Miesbach erteilte Baugenehmigung ganz woanders im Gemeindegebiet der Beigeladenen der Klage nicht zum Erfolg. Unabhängig davon, dass die (bloßen) Behauptungen des Klägers, dass insofern eine Baugenehmigung nicht hätte erteilt werden dürfen, in keiner Weise belegt sind, kann der Kläger hieraus unter keinem Gesichtspunkt einen Anspruch auf die Erteilung der von ihm beantragten Baugenehmigung ableiten.

32
Auch ergibt sich weder aus dem sogenannten Baulandmobilisierungsgesetz noch aus (z.T. mindestens mißverständlichen: Bei der Beurteilung, ob ein Anspruch auf die Erteilung einer Baugenehmigung besteht, gibt es nach dem Gesetz kein Errmessen, vielmehr handelt es sich hierbei um eine gebundene Entscheidung) Ausführungen des wissenschaftlichen Dienstes des Bundestags ein solcher Anspruch.

33
Endlich sind auch die übrigen Einlassungen des Klägers nicht geeignet, ihm zu einem Anspruch auf Erteilung der begehrten Baugenehmigung zu verhelfen.

34
5. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Der Beigeladene hat keinen Antrag gestellt und sich damit nicht in ein Kostenrisiko begeben. Es entspricht daher der Billigkeit, dass dieser seine außergerichtlichen Kosten selbst trägt. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 Abs. 1, 2 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.