

Titel:

Bebauungszusammenhang iSv § 34 Abs. 1 BauGB

Normenketten:

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

BayBO Art. 71

Leitsätze:

1. Ein Bebauungszusammenhang iSv § 34 Abs. 1 BauGB ist 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. (Rn. 11) (redaktioneller Leitsatz)
2. Der Bebauungszusammenhang endet regelmäßig am letzten Baukörper, wobei es örtliche Besonderheiten es im Einzelfall aber ausnahmsweise rechtfertigen können, ihm noch bis zu einem Geländehindernis, einer Erhebung oder einem Einschnitt (Damm, Böschung, Fluss, Waldrand oder ähnliches) 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. (Rn. 11) (redaktioneller Leitsatz)
3. Eine bauakzessorische Nutzung begründet keinen Bebauungszusammenhang für eine Erweiterung eines Wohngebäudes bzw. für die Neuerrichtung eines Gebäudes. (Rn. 12) (redaktioneller Leitsatz)
4. Die Ausweitung eines Ortsteils über den Bebauungszusammenhang hinaus in den Außenbereich beeinträchtigt als Vorgang einer siedlungsstrukturell zu missbilligenden Entwicklung (§ 35 Abs. 3 S.1 Nr. 7 BauGB) öffentliche Belange. (Rn. 13) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Vorbescheid, Abgrenzung Innen- und Außenbereich, Erweiterung, Wohn- und Geschäftshaus, Bebauungszusammenhang, Innenbereich, Außenbereich, Ortsteil, innerstädtischer Grünzug

Vorinstanz:

VG München, Urteil vom 17.02.2022 – M 11 K 19.5515

Tenor

- I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.
- II. Die Klägerin hat die Kosten des Zulassungsverfahrens zu tragen.
- III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 30.000 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Klägerin begehrt die Erteilung eines Vorbescheids für die Erweiterung eines bestehenden Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück FINr. ..., Gemarkung D.

2

Das 4.775 m² große Vorhabengrundstück grenzt im Norden an die L.-Straße und im Osten an den „M.-kanal“ an. Das Bestandsgebäude befindet sich im nördlichen Teil des Grundstücks. Der südliche Teil des Grundstücks ist unbebaut.

3

Der Vorbescheidsantrag bezieht sich auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Erweiterung des Gebäudes um einen Anbau am Süd-Flügel. Der dreigeschossige Anbau weist nach den vorgelegten Plänen eine Breite von 10,80 m und eine Länge zwischen 8,95 m und 15 m auf und liegt zum Teil in einem Bereich, in dem sich bereits im Bestand ein Anbau befunden hat. Der Beklagte lehnte den Vorbescheid wegen der Lage des Anbaus im Außenbereich ab. Die auf Erteilung des Vorbescheids gerichtete Klage hat das Verwaltungsgericht nach Durchführung eines Augenscheins abgewiesen. Der geplante Anbau liege zumindest zu einem nicht nur unerheblichen Anteil außerhalb des Bebauungszusammenhangs. Er nehme nicht nur den Bereich in Anspruch, auf dem sich der jetzige kleine eingeschossige Anbau befinde, sondern reiche nach Osten in die Freifläche hinein, die sich als Teil des Grünzugs entlang des M.-kanals vom Norden an der L.-Straße bis zur M.-Treppe und darüber hinaus noch weiter nach Süden erstreckte. Das Bestandsgebäude präge die Freifläche, die von dem geplanten Anbau zusätzlich in Anspruch genommen werden solle, nicht in der Weise, dass dieser Bereich als Teil eines Bebauungszusammenhangs erscheine. Das nicht privilegierte Vorhaben widerspreche den Darstellungen des Flächennutzungsplans, beeinträchtige die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert und lasse ein Ausufern der Bebauung in den Außenbereich hinein befürchten.

4

Mit dem Zulassungsantrag gegen das ihr am 5. Juli 2022 zugestellte Urteil verfolgt die Klägerin ihr Rechtsschutzbegehren weiter. Die an den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof adressierte, mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Zulassungsbegründung nebst mehreren Anlagen sendete die Fachangestellte der Bevollmächtigten der Klägerin am 5. September 2022 versehentlich an das Verwaltungsgericht. Das Verwaltungsgericht hat die Zulassungsbegründung nebst Anlagen und Prüfvermerk über die qualifizierte elektronische Signatur an den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof mittels EGVP am 5. September 2022 weitergeleitet.

5

Die Beklagte tritt dem Zulassungsvorbringen entgegen.

6

Ergänzend wird auf die Gerichts- und Behördenakten verwiesen.

II.

7

Der zulässige Antrag bleibt ohne Erfolg.

8

1. Der Antrag ist zulässig, insbesondere wurde die Frist zur Begründung des Zulassungsantrags (§ 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO) gewahrt. Die qualifiziert elektronisch signierte Zulassungsbegründung, die irrtümlich an das Verwaltungsgericht München geschickt wurde, wurde von dort noch innerhalb der offenen Zulassungsbegründungsfrist nebst Prüfvermerk über die qualifizierte elektronische Signatur an den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof über EGVP weitergeleitet und ist dort am selben Tag eingegangen. Die letzte Übermittlung erfolgte zwischen zwei elektronischen Gerichts- und Verwaltungspostfächern und damit auch wirksam gemäß § 4 Abs. 1 ERVV (vgl. OLG Bamberg, B.v. 2.5.2022 – 2 UF 16/22 – NJW 2022, 3451).

9

2. Der Antrag ist unbegründet. Die geltend gemachten Zulassungsgründe der ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO), besonderer tatsächlicher Schwierigkeiten (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO) sowie des Vorliegens eines Verfahrensmangels (§ 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO) liegen nicht vor bzw. werden nicht dargelegt (§ 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO).

10

2.1 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 der Standort des geplanten Vorhabens zu einem nicht nur unerheblichen Anteil im Außenbereich liegt und das Vorhaben öffentliche Belange beeinträchtigt (§ 35 Abs. 2, 3 BauGB).

11

Ein Bebauungszusammenhang im Sinn von § 34 Abs. 1 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).

12

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. Es hat die notwendige Gesamtbetrachtung angestellt und sowohl die Fläche des Vorhabengrundstücks als auch die gesamten Freiflächen sowie die topographischen Gegebenheiten in den Blick genommen. Dabei kam es nachvollziehbar zu der Einschätzung, dass die Lage am M.-kanal nicht den Eindruck vermittelt, dass die zur Bebauung vorgesehene Fläche noch dem Bebauungszusammenhang zuzurechnen ist. Soweit die Klägerin meint, dass das Bestandsgebäude das einzige Gebäude mit geringem Abstand zum M.-kanal sei und deshalb der Bereich östlich des Bestandsgebäudes noch dem Innenbereich zuzuordnen sei, lässt sie unberücksichtigt, dass das Verwaltungsgericht diesen Umstand in seine Entscheidung hat einfließen lassen, gleichwohl auf Grund des vor Ort gewonnenen Eindrucks zu der Einschätzung gekommen ist, dass auch dieser Bereich Teil einer einheitlichen Freifläche ist, die sich nach Norden hin zwar verschmälert, aber nicht auflöst. Damit kommt die von der Klägerin angedachte Baulücke zwischen dem Bestandsgebäude und dem M.-kanal nicht in Betracht. Das Verwaltungsgericht hat die massive mehrgeschossige Bestandsbebauung im nördlichen Bereich in den Blick genommen, aber auch zutreffend darauf abgestellt, dass der bestehende eingeschossige Anbau am Süden, der mit dem Vorhaben erweitert bzw. vergrößert werden soll, wenig dominant in Erscheinung tritt. Der Vortrag, dass das Verwaltungsgericht unzutreffend davon ausgehe, dass sich das Bestandsgebäude Richtung Westen öffne, sondern bogenartig verlaufe, rechtfertigt keine andere Beurteilung. Aus dem Lageplan ergibt sich zweifelsfrei, dass der südliche Teil des Bestandsgebäudes deutlich weiter vom M* ...kanal zurückversetzt gelegen ist als der nördliche Teil. Insoweit ist die Einschätzung, dass sich die Freifläche (weiter) nach Westen öffnet, nachvollziehbar und wird durch das mit der Zulassungsbegründung vorgelegte Luftbild (Ast. 6) untermauert. Der geplante Anbau befindet sich am südlichen Ende des Gebäudes und wird nicht vom Bogen eingefasst, sondern soll ihn erweitern. Die von der Klägerin genannten bauakzessorischen Nutzungen östlich des Bestandsgebäudes wie die Zufahrt, die offenen Stellplätze, Hoffläche und rückwärtigen Terrassen rechtfertigen keine andere Beurteilung. Zum einen befinden sich bereits nach dem Vortrag der Klägerin im Bereich des Vorhabenstandorts keine entsprechenden bauakzessorischen Nutzungen. Zum anderen begründet eine bauakzessorische Nutzung keinen Bebauungszusammenhang für eine Erweiterung eines Wohngebäudes bzw. für die Neuerrichtung eines Gebäudes (vgl. BayVG, U.v. 14.5.2024 – 1 N 23.2256 – juris Rn. 25; OVG NW, B.v. 12.4.2023 – 2 A 601/22 – juris Rn. 17; BayVG, B.v. 31.3.2020 – 1 ZB 19.1961 – juris Rn. 6; U.v. 9.3.2005 – 1 N 03.1765 – juris Rn. 8). Die von der Klägerin genannten bauakzessorischen Nutzungen stehen auch der Annahme des Verwaltungsgerichts im Hinblick auf einen durchgehenden Grünzug nicht entgegen. Das Verwaltungsgericht hat darauf abgestellt, dass sich die Grünfläche im Norden verjüngt, gleichwohl aber der Eindruck einer durchgehenden Freifläche erhalten bleibt. Die Klägerin setzt mit ihren

Ausführungen in der Zulassungsbegründung letztlich ihre eigene Auffassung der Einschätzung des Verwaltungsgerichts entgegen, ohne damit ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils aufzuzeigen.

13

Das Vorhaben ist als nicht privilegiertes Außenbereichsvorhaben nach § 35 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 BauGB nicht zulässig. Dabei genügt bereits die Beeinträchtigung eines öffentlichen Belangs. Die Ausweitung des Ortsteils über den Bebauungszusammenhang hinaus in den Außenbereich beeinträchtigt 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). Dieser Grundsatz gilt auch bei einer innerörtlichen Außenbereichsinsel (vgl. BayVGh, B.v. 8.2.2022 – 15 ZB 21.2602 – juris Rn. 18). Der Feststellung des Verwaltungsgerichts, dass das Vorhaben die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt, werden bereits keine substantiierten Einwendungen entgegengesetzt. Dass bereits massive Bebauung vorhanden ist, ändert nichts daran, dass der Vorhabenstandort jedenfalls zum Teil im Grünzug gelegen ist.

14

2.2 Die Rechtssache weist keine besonderen tatsächlichen Schwierigkeiten (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO) auf. Soweit vorgetragen wird, dass eine Inaugenscheinnahme durch den Senat erforderlich sei, kann die notwendige Überzeugungsbildung durch die Feststellungen des Verwaltungsgerichts aufgrund einer Ortseinsicht, die Schilderung der örtlichen Gegebenheiten durch die Klägerin und die Beklagte, die im Wesentlichen übereinstimmend sind, sowie durch das in BayernAtlas vorhandene Kartenmaterial bzw. die Luftbilder zusammen mit dem vorgelegten Bildmaterial erfolgen (vgl. BVerwG, B.v. 25.3.1992 – 4 B 30.92 – juris Rn. 3; U.v. 14.11.1991 – 4 C 1.91 – NVwZ-RR 1992, 227).

15

2.3 Auf die im Vorbescheidsantrag gestellten Fragen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie den weiteren Zulässigkeitskriterien des § 34 BauGB kam es nicht mehr entscheidungserheblich an, sodass ein Verfahrensfehler nicht darin liegen kann, dass das Verwaltungsgericht die nähere Umgebung im Rahmen des Augenscheins nicht hinsichtlich der prägenden näheren Umgebung betrachtet hat.

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 vom Verwaltungsgericht festgesetzten Betrag. Gegenstand des Vorbescheids ist die Klärung wesentlicher bauplanungsrechtlicher Fragen zur Zulässigkeit des Vorhabens, so dass eine Reduzierung des Streitwerts nach Nr. 9.2 des Streitwertkatalogs nicht angezeigt ist.

17

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