

**Titel:**

**Voraussetzungen eines Bebauungszusammenhangs**

**Normenkette:**

BauGB § 34 Abs. 1

**Leitsatz:**

Zwar kann in Ausnahme von dem Grundsatz, dass der Bebauungszusammenhang am letzten Baukörper endet, ein gewisser Umgriff um das am Ortsrand stehende Wohnhaus im Einzelfall noch dem Innenbereich zuzurechnen sein. Gleichwohl kann eine an das Wohngebäude angrenzende Rasenfläche am Ortsrand einen Bebauungszusammenhang für die Neuerrichtung eines Gebäudes, das sich über den bisherigen Standort hinaus erstreckt, nicht begründen (vgl. VGH München BeckRS 2020, 9458 Rn. 6). (Rn. 13) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich, Bebauungszusammenhang, Bebauungsakzessorische Nutzung, Innenbereich, Umgriff, örtliche Besonderheiten

**Vorinstanz:**

VG München, Urteil vom 21.07.2022 – M 11 K 21.2591

**Tenor**

- I. Die Verfahren 1 ZB 23.13 und 1 ZB 23.15 werden zur gemeinsamen Entscheidung verbunden.
- II. Die Anträge auf Zulassung der Berufung werden abgelehnt.
- III. Der Kläger hat die Kosten der Zulassungsverfahren zu tragen einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen im Verfahren 1 ZB 23.13.
- IV. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf insgesamt 65.000 Euro festgesetzt.

**Gründe**

I.

1

Der Kläger begehrt für das Vorhabengrundstück FINr. ...3, Gemarkung M., im Verfahren 1 ZB 23.15 die Verlängerung eines seinen Rechtsvorgängern erteilten Vorbescheids für die Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen und im Verfahren 1 ZB 23.13 die Erteilung eines Vorbescheids für die Errichtung zweier Einfamilienhäuser mit Garagen.

2

Das ca. 2.500 m<sup>2</sup> große Vorhabengrundstück liegt am südöstlichen Rand des Ortsteils W.. Es ist im nordwestlichen Bereich mit einem Wohngebäude und einer hieran an der Nordseite angebauten Garage bebaut. Das Grundstück fällt nach Süden hin stark ab. Östlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Freiflächen an. Westlich und nördlich befindet sich Wohnbebauung. Das hangabwärts südlich an das Vorhabengrundstück angrenzende Grundstück FINr. ...2 ist mit einem Wohngebäude, das ca. 60 m vom Bestandsgebäude des Vorhabengrundstücks entfernt ist, sowie mit zwei Nebengebäuden bebaut.

3

Das Landratsamt erteilte den Rechtsvorgängern des Klägers im Jahr 2012 einen Vorbescheid für die Errichtung eines Doppelhauses mit Garage. Nach dem Lageplan und dem Grundriss, die zum Bestandteil des Vorbescheids erklärt wurden, geht der geplante Baukörper Richtung Süden und Osten jeweils um mehrere Meter über die Außenwände des Bestandsgebäudes hinaus. Östlich der Bestandsgarage ist eine Doppelgarage geplant. Der Vorbescheid wurde in der Folge mehrfach verlängert, zuletzt bis zum 2. Februar 2021. Den Antrag des Klägers auf erneute Verlängerung hat das Landratsamt abgelehnt. Das Vorhaben sei bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Das geplante Doppelhaus mit zwei Garagen liege teilweise im

Außenbereich, da es in Richtung Südosten deutlich über die Kubatur und Lage des Bestandsgebäudes hinausgehe.

**4**

Weiter beantragte der Kläger die Erteilung eines Vorbescheids für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen auf dem Vorhabengrundstück. Nach den beigefügten Plänen soll das Haus 1 im Bereich des bisherigen Bestandsgebäudes um mehrere Meter südöstlich versetzt errichtet werden. Die Lage entspricht im Wesentlichen dem Standort des vorgenannten geplanten Doppelhauses. Das Haus 2 soll weiter südlich errichtet werden. Die Beigeladene verweigerte hierzu ihr Einvernehmen.

**5**

Die auf Verlängerung bzw. Erteilung der Vorbescheide erhobenen Klagen hat das Verwaltungsgericht nach Durchführung eines Augenscheins abgewiesen. Der Vorhabenstandort liege teilweise im Außenbereich. Auch unter dem Aspekt einer bebauungsakzessorischen Nutzung sei das Vorhaben bauplanungsrechtlich nicht zulässig, denn hierdurch solle dem Bauherrn nur ermöglicht werden, unmittelbar angrenzend an das Hauptgebäude im angemessenen Umfang untergeordnete Nebenanlagen unterzubringen, nicht bezweckt sei dagegen, dass ein weiteres Hauptgebäude bzw. Wohnhaus errichtet werde.

**6**

Mit dem Zulassungsantrag verfolgt der Kläger sein Rechtsschutzziel weiter. Der Beklagte trat den Zulassungsanträgen entgegen, ebenso die Beigeladene im Verfahren 1 ZB 23.13.

**7**

Ergänzend wird auf die Gerichtsakten und die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

II.

**8**

Die Verbindung der Verfahren zur gemeinsamen Entscheidung beruht auf § 93 Satz 1 VwGO.

**9**

Die Anträge auf Zulassung der Berufung haben keinen Erfolg. Der allein geltend gemachte Zulassungsgrund der ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit der Urteile (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) liegt nicht vor bzw. ist nicht dargelegt (§ 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO).

**10**

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 zutreffend davon ausgegangen, dass die Bauvorhaben jedenfalls teilweise im Außenbereich gelegen sind und öffentliche Belange beeinträchtigt werden (§ 35 Abs. 2 und 3 BauGB), sodass kein Anspruch auf Verlängerung des Vorbescheids für das Doppelhaus mit Garage bzw. auf Erteilung des Vorbescheids für den Neubau zweier Einfamilienhäuser mit Garagen besteht.

**11**

Die Kriterien für die Abgrenzung des Bebauungszusammenhangs im Sinn von § 34 Abs. 1 BauGB zum Außenbereich (§ 35 BauGB) sind obergerichtlich geklärt. Danach ist ausschlaggebend für das Bestehen eines Bebauungszusammenhangs, inwieweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche (noch) diesem Zusammenhang angehört. 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 ein oder mehrere unbebaute 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. Ebenso wie ein Bebauungszusammenhang nicht unmittelbar mit dem letzten Baukörper zu enden braucht, verbietet sich

umgekehrt die Annahme, dass notwendigerweise das letzte Grundstück in seinem gesamten Umfang vom Zusammenhang erfasst wird. Wie weit der Bebauungszusammenhang im Einzelfall reicht, kann stets nur das Ergebnis einer Bewertung des konkreten Sachverhalts sein (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). Maßgeblich ist grundsätzlich die tatsächlich vorhandene Bebauung. „Bebauung“ im Sinn von § 34 Abs. 1 BauGB ist nicht jede beliebige Anlage. Den Bebauungszusammenhang selbst herstellen oder zu seiner Entwicklung beitragen können nur Bauwerke, die optisch wahrnehmbar sind und ein gewisses Gewicht haben, so dass sie geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten Charakter zu prägen. Hierzu zählen grundsätzlich nur Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Baulichkeiten, die nur vorübergehend genutzt werden oder in einem weiteren Sinn „Nebenanlagen“ zu einer landwirtschaftlichen, (klein-)gärtnerischen oder sonstigen Hauptnutzung sind, sind in aller Regel keine Bauten, die für sich genommen ein für die Siedlungsstruktur prägendes Element darstellen (vgl. BVerwG, B.v. 5.4.2017 – 4 B 46.16 – ZfBR 2017, 471; U.v. 30.6.2015 – 4 C 5.14 – BVerwGE 152, 275).

## 12

Nach diesen Maßstäben ist das Verwaltungsgericht nach Durchführung eines Augenscheins nachvollziehbar davon ausgegangen, dass die Fläche, auf der die Vorhaben realisiert werden sollen, nicht vollständig durch die umliegende Bebauung geprägt wird. Im Einklang mit der ständigen obergerichtlichen Rechtsprechung endet ein Bebauungszusammenhang am Ortsrand regelmäßig am letzten Baukörper und damit an der jeweiligen Außenwand als Abschluss dieses Baukörpers. Entsprechend ist das Verwaltungsgericht im Ergebnis davon ausgegangen, dass der Bebauungszusammenhang an der östlichen Außenwand des Bestandsgebäudes auf dem Vorhabengrundstück endet. Das Verwaltungsgericht hat die für die Einzelfallbeurteilung erforderliche Gesamtschau und Bewertung vorgenommen, jedoch keine topografischen oder geografischen Umstände gesehen, die den Eindruck der Geschlossenheit bzw. Zugehörigkeit einer Fläche jenseits des Baukörpers zum Bebauungszusammenhang vermitteln könnten. Die nach dem Eindruck der Ortseinsicht erfolgte Annahme des Verwaltungsgerichts, dass die südlich an das Bestandsgebäude angrenzende Freifläche auf dem Vorhabengrundstück von den umliegenden Freiflächen geprägt und daher dem Außenbereich zuzurechnen ist, ist für den Senat auf der Grundlage der vorliegenden Lagepläne und Luftbildaufnahmen aus dem GeoPortal BayernAtlas nachvollziehbar. Besonderheiten zeigt auch das Zulassungsvorbringen nicht auf, sondern es beschränkt sich im Wesentlichen in der Kritik, dass sich eine schematische Betrachtung verbiete. Eine wertende Betrachtung hat das Verwaltungsgericht indes vorgenommen, es hat gleichwohl angesichts der Lage keine Besonderheiten gesehen, die eine Abweichung von der Regel gebieten würden, dass der Bebauungszusammenhang am letzten Baukörper endet. Lassen sich so wie hier im Anschluss an eine die Merkmale des § 34 Abs. 1 BauGB erfüllende Bebauung keinerlei Merkmale ausmachen, die eine zum Außenbereich hin abgrenzbare Fläche markieren und diese deshalb als noch zum Bebauungszusammenhang gehörig erscheinen lassen, dann endet der Bebauungszusammenhang mit dem letzten Haus (BVerwG, B.v. 18.12.1987 – 4 B 249.87 – juris Rn. 1).

## 13

Auch der Vortrag, dass der Innenbereich nicht zwingend mit der letzten Wohnbebauung ende, sondern noch ein sich an das letzte Hauptgebäude anschließender kleinerer Bereich, der als Hausgarten und als Außenwohnbereich genutzt werde, zum Innenbereich gehören könne, führt nicht dazu, dass der sich für § 34 BauGB erforderliche Bebauungszusammenhang über das Bestandsgebäude hinaus erstreckt. Zwar kann in Ausnahme von dem Grundsatz, dass der Bebauungszusammenhang am letzten Baukörper endet, ein gewisser Umgriff um das am Ortsrand stehende Wohnhaus im Einzelfall noch dem Innenbereich zuzurechnen sein. Dies soll es dem Bauherrn ermöglichen, unmittelbar angrenzend an das Hauptgebäude in angemessenem Umfang untergeordnete Nebenanlagen im Sinn von § 14 Abs. 1 BauNVO unterzubringen (vgl. BayVGh, B.v. 18.9.2024 – 1 ZB 23.2080 – juris Rn. 11; B.v. 17.6.2024 – 9 ZB 23.1836 – juris Rn. 12; U.v. 13.4.2015 – 1 B 14.2319 – juris Rn. 20). Gleichwohl kann eine an das Wohngebäude angrenzende Rasenfläche am Ortsrand einen Bebauungszusammenhang für eine Erweiterung eines Wohngebäudes bzw. hier für die Neuerrichtung eines Gebäudes, das sich über den bisherigen Standort hinaus erstreckt, nicht begründen (vgl. BayVGh, 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; BayVGh, B.v. 31.3.2020 – 1 ZB 19.1961 – juris Rn. 6; U.v. 9.3.2005 – 1 N 03.1765 –

juris Rn. 8). Nichts anders gilt im Hinblick auf die vom Kläger zitierte Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 17. Juni 1993 (4 C 17.91), denn diese Entscheidung betraf die – nicht mit dem hiesigen Fall vergleichbare – Sonderkonstellation von Parkplätzen eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs. Im Übrigen bedarf es hier auch jeweils einer Einzelfallprüfung, die in der Entscheidung nicht abschließend getroffen wurde.

#### 14

Auch hinsichtlich der Annahme des Verwaltungsgerichts, dass zwischen dem Bestandsgebäude auf dem Vorhabengrundstück und dem Gebäude auf dem Grundstück FINr. ...2 kein Bebauungszusammenhang besteht, zeigt das Zulassungsvorbringen keine ernstlichen Zweifel auf. Das Wohngebäude auf dem Grundstück ...2 befindet sich deutlich abgesetzt vom Siedlungsbereich W.. in einiger Entfernung und wird – wie das Verwaltungsgericht nachvollziehbar dargelegt hat – von den umliegenden Freiflächen geprägt. Der Vortrag, dass zwischen den Gebäuden ein vergleichbarer Abstand wie zwischen den Gebäuden Am W.. ... und ... bestehe und Baulücken im ländlichen Bereich auf Grund der lockereren Bebauung auch bei größeren Abständen vorliegen könnten, rechtfertigt keine andere Beurteilung. Nach den Feststellungen des Verwaltungsgerichts stellt sich das Wohngebäude auf dem Grundstück FINr. ...2 als deutlich abgesetztes Einzelanwesen dar, sodass im Hinblick auf die Freifläche zum Bestandsgebäude auf dem Vorhabengrundstück keine Baulücke vorliegt. Der vom Kläger gezogene Vergleich zur Situation zwischen den Grundstücken Am W.. ... und ... ist unbehelflich. Die dortige städtebauliche Situation auf der innerorts gelegenen unbebauten Grundstücksfläche FINr. ...16, die auf allen Seiten von Bebauung umgeben ist, ist nicht vergleichbar. Soweit das Zulassungsvorbringen darauf abstellt, dass es sich bei dem Nebengebäude an der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks FINr. ...2 aufgrund der Kubatur und dem bestehenden optischen Gewicht um eine maßstabsbildende Bebauung handle, fehlt es an einem hinreichend substantiierten Vortrag, dass entgegen der vom Verwaltungsgericht zugrunde gelegten Rechtsprechung, wonach Nebenanlagen in aller Regel keine Bauten sind, die für sich genommen ein für die Siedlungsstruktur prägendes Element darstellen (vgl. BVerwG, B.v. 5.4.2017 – 4 B 46.16 – ZfBR 2017, 471; U.v. 30.6.2015 – 4 C 5.14 – BVerwGE 152, 275), das Nebengebäude in der Lage ist, einen Bebauungszusammenhang zu vermitteln.

#### 15

Im Hinblick auf den Regelungsgedanken des § 35 Abs. 4 Satz 3 BauGB, den der Kläger heranzieht, ist eine andere Beurteilung ebenfalls nicht gerechtfertigt. Nach § 35 Abs. 4 Satz 3 BauGB sind bei der teilprivilegierten Neuerrichtung von Gebäuden geringfügige Erweiterungen des neuen Gebäudes gegenüber dem beseitigten oder zerstörten Gebäude sowie geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort des Gebäudes zulässig. Der Rechtsgedanke, dass im Außenbereich bei Neuerrichtung geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort möglich sind, lässt sich auf die Konstellation einer Bebauung in Ortsrandlage nicht übertragen, da hierdurch der bisherige Bebauungszusammenhang erstmals in den Außenbereich erstreckt würde. Im Übrigen handelt es sich hier auch nicht nur um eine geringfügige Abweichung vom bisherigen Standort, sondern das Vorhaben geht nach Süden und Osten um jeweils mehr als 5 m über das Bestandsgebäude hinaus. Das Haus 2 im Verfahren 1 N 23.13 liegt fernab des Bestandsgebäudes.

#### 16

Soweit das Zulassungsvorbringen anführt, dass der Kläger das sich aus der Umgebungsbebauung ergebende Maß der baulichen Nutzung nicht umsetzen kann, wenn die Abgrenzung Innenbereich/Außenbereich so eng wie vom Verwaltungsgericht gezogen werde, zeigt es ebenfalls keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des Urteils auf. Das Einfügen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung setzt eine Lage im Innenbereich voraus. Erst wenn die Prüfung ergeben hat, dass die Anwendbarkeit des § 34 BauGB zu bejahen ist, weil das Baugrundstück zum unbeplanten Innenbereich gehört, wird die Frage, ob das neue Gebäude der vorhandenen Bebauung entspricht, bei der Prüfung des Merkmals des „Einfügens“ rechtlich bedeutsam (BVerwG, B.v. 2.8.2001 – 4 B 26.01 – BauR 2002, 277). Umgekehrt hat die Zulässigkeit eines Vorhabens im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung keine Auswirkungen auf die Frage der Abgrenzung des Bebauungszusammenhangs. Die damit einhergehende faktische Begrenzung der Baumöglichkeit in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung ist hier Folge der Lage des Grundstücks am Übergang zum Außenbereich.

#### 17

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 2 VwGO, im Verfahren 1 ZB 23.13 zusätzlich aus § 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 der Addition der jeweils vom Verwaltungsgericht festgesetzten Beträge.

# **18**

Mit der Ablehnung des Zulassungsantrags werden die Urteile des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).