VGH München, Beschluss v. 25.06.2025 – 1 ZB 23.2134

Titel:

Erfolglose Klage gegen die Ablehnung einer Bebauungsgenehmigung für ein Wohnbauvorhaben wegen dessen Außenbereichslage

Normenketten:

VwGO § 124 Abs. 2 Nr. 1, § 124a Abs. 4 S. 4
BauGB § 34 Abs. 1, § 35 Abs. 2, Abs. 3
BayBO Art. 68 Abs. 1 S. 1 Hs. 1, Art. 71 S. 4

Leitsätze:

1. Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit eines Urteils sind zu bejahen, wenn ein einzelner tragender Rechtssatz oder eine einzelne erhebliche Tatsachenfeststellung des Verwaltungsgerichts mit schlüssigen Argumenten in Frage gestellt wird und die Zweifel an der Richtigkeit einzelner Begründungselemente auf das Ergebnis durchschlagen. (Rn. 8) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich hat nicht nach geografisch-mathematischen Maßstäben zu erfolgen, sondern ist aufgrund einer umfassenden Würdigung der gesamten örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der optisch wahrnehmbaren topografischen Situation und der Umgebungsbebauung vorzunehmen. (Rn. 10) (redaktioneller Leitsatz)
3. Das Bundesverwaltungsgericht hat die von einigen Oberverwaltungsgerichten und auch vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof angenommene "Faustformel", dass eine unbebaute Fläche von zwei bis drei Bauplätzen als eine den Bebauungszusammenhang nicht unterbrechende Baulücke angesehen werden könne, nur unter der Maßgabe nicht beanstandet, dass es sich dabei lediglich um einen gedanklichen Ausgangspunkt handelt, der von einer Würdigung der tatsächlichen Verhältnisse im Einzelfall nicht entbindet. (Rn. 12) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Vorbescheid, Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit, Abgrenzung Innenbereich, Außenbereich, Bebauungszusammenhang (verneint), ernstliche Zweifel an der Richtigkeit, Bebauungsgenehmigung, Abgrenzung Innen-/Außenbereich, Einzelfallbewertung, Bebauungszusammenhang, Eindruck der Geschlossenheit, Innenbereich, vorhandene Bebauung, trennende Wirkung, Geländeunterschied, trennende Geländezäsur, Beeinträchtigung öffentlicher Belange, Einfamilienhaus

Vorinstanz:

VG München, Urteil vom 15.06.2023 – M 11 K 22.1513

Tenor

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Die Klägerin trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 20.000,-- Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1
Die Klägerin begehrt die Erteilung eines Vorbescheids für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Nebengebäude auf dem Grundstück FlNr. …27/1, Gemarkung A. (im Folgenden: Vorhabengrundstück).

2
Das bislang unbebaute Vorhabengrundstück liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils W. im Gebiet der Beigeladenen. Auf dem unmittelbar nördlich an das Vorhabengrundstück angrenzenden Grundstück FlNr.

…30 befindet sich im südlichen Teil ein Wohnhaus, auf dem unmittelbar westlich angrenzenden Grundstück FlNr. …33 ein landwirtschaftliches Anwesen. Das südwestlich angrenzende Grundstück FlNr. …27 wird in seinem östlichen Teil als Wiese genutzt, an die sich Richtung Westen ebenfalls ein landwirtschaftliches Anwesen anschließt. Im Südosten grenzt das Vorhabengrundstück an die W. Straße an, die im Vergleich zum Vorhabengrundstück topografisch etwas höher liegt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich gegenüber der südwestlich des Vorhabengrundstücks gelegenen Wiese auf dem Grundstück FlNr. …53 ein landwirtschaftliches Gebäude. Im Übrigen ist auf der gegenüberliegenden Straßenseite keine Bebauung vorhanden.

3
Mit am 1. Juli 2021 bei der Beigeladenen eingegangenem Antrag beantragte die Klägerin die Erteilung eines Vorbescheids zur bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ihres Vorhabens, wobei die Frage der gesicherten Erschließung (nachträglich) ausgeklammert wurde. Mit Bescheid vom 8. Februar 2022 lehnte das Landratsamt die Erteilung des begehrten Vorbescheids ab.

4
Die dagegen erhobene Klage wies das Verwaltungsgericht nach Einnahme eines Augenscheins mit Urteil vom 15. Juni 2023 ab. Zur Begründung wurde darauf abgestellt, dass das Vorhaben im Außenbereich liege und öffentliche Belange beeinträchtige.

5
Mit ihrem Zulassungsantrag macht die Klägerin geltend, dass der Vorhabenstandort einem Bebauungszusammenhang angehöre und sich das geplante Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden dürfe, in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge.

6
Der Beklagte tritt dem Zulassungsvorbringen entgegen; die Beigeladene hat sich nicht geäußert.

7
Ergänzend wird auf die Gerichtsakten sowie die übermittelte Behördenakte Bezug genommen.

II.

8
Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg. Der geltend gemachte Zulassungsgrund der ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) liegt nicht vor bzw. wird nicht den Anforderungen von § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO entsprechend dargelegt. Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit eines 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 – NVwZ-RR 2004, 542).

9
Das ist vorliegend nicht der Fall. Das Verwaltungsgericht hat zutreffend entschieden, dass sich das geplante Einfamilienhauses mit Garage und Nebengebäude an dem im Plan dargestellten Standort auf dem Vorhabengrundstück nach § 35 BauGB beurteilt und als sonstiges Vorhaben im Sinn von § 35 Abs. 2 BauGB öffentliche Belange im Sinn von § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB beeinträchtigt.

10
Ein in einem nicht im Sinn des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert überplanten Bereich geplantes Vorhaben liegt im Außenbereich, wenn es nicht Bestandteil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinn des § 34 Abs. 1 BauGB ist. Ein Bebauungszusammenhang im Sinn von § 34 Abs. 1 BauGB ist nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts anzunehmen, soweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche diesem Zusammenhang angehört. Die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich lässt sich dabei nicht nach geografisch-mathematischen Maßstäben, sondern nur aufgrund einer umfassenden Würdigung der gesamten örtlichen

Gegebenheiten, insbesondere der optisch wahrnehmbaren topografischen Situation und der Umgebungsbebauung bestimmen. 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, 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. Maßgeblich ist dabei, ob diese besonderen Umstände den Eindruck der Geschlossenheit bzw. Zugehörigkeit einer Fläche zum Bebauungszusammenhang vermitteln. In diesem Sinn kann auch eine Straße oder ein Weg grundsätzlich einen Bebauungszusammenhang herstellen oder trennende Funktion zwischen Innen- und Außenbereich haben. Die Grenzlinie zwischen Innen- und Außenbereich muss nicht geradlinig verlaufen, sondern darf grundsätzlich auch vor- und zurückspringen. 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; U.v. 30.6.2015 – 4 C 5.14 – BVerwGE 152, 275; B.v. 17.1.2005 – 4 B 3.05 – juris Rn. 7 m.w.N.; U.v. 12.12.1990 – 4 C 40.87 – NVwZ 1991, 879; B.v. 4.7.1990 – 4 B 103.90 – NVwZ 1990, 962).

11
Gemessen an diesen Maßstäben ist das Verwaltungsgericht zu Recht auf der Grundlage der im Rahmen eines Ortstermins getroffenen Feststellungen im Ergebnis nachvollziehbar zu der Einschätzung gelangt, dass sich die Fläche, auf der das geplante Vorhaben realisiert werden soll, nicht innerhalb eines Bebauungszusammenhangs befindet und daher dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen ist. Das Verwaltungsgericht hat die für die Einzelfallbeurteilung erforderliche Gesamtschau vorgenommen und sowohl die Fläche des Vorhabengrundstücks als auch die gesamten Freiflächen, insbesondere die südwestlich an das Vorhabengrundstück angrenzende Wiesenfläche, sowie die topografischen und sonstigen örtlichen Gegebenheiten in den Blick genommen; weiter hat es auf die vorhandene Bebauung in der Umgebung abgestellt.

12
Das Verwaltungsgericht ist aufgrund des vor Ort gewonnenen Eindrucks zu der Einschätzung gekommen, dass aufgrund des großen Abstands zwischen dem südlichen Ende der östlichen Außenwand des östlichen landwirtschaftlichen Gebäudes auf dem Grundstück FlNr. …27 und der Südostecke des Wohnhauses auf dem Grundstück FlNr. …30 und des Umstands, dass diese beiden Gebäude in einem rechten Winkel zueinanderstehen, die Grenze des Bebauungszusammenhangs auf der Südseite des Wohnhauses auf dem Grundstück FlNr. …30 nach Westen bis zur östlichen Außenwand des landwirtschaftlichen Gebäudes auf dem Grundstück FlNr. …33 „zurückspringt“ und das Vorhabengrundstück nicht als eine bereits von beiden Seiten von Bebauung umgegebene Fläche erscheint, die den Eindruck vermittelt, dass der Bebauungszusammenhang die (Frei-)Fläche dazwischen einschließt. Es hat dabei auch die Bebauungsstruktur des Ortsteils W. und die Kubatur der Gebäude im Nordosten, Nordwesten und Südwesten des geplanten Vorhabenstandorts berücksichtigt. Soweit die Klägerin einwendet, dass das bloße Abstellen auf den Abstand zwischen den beiden südöstlichen Gebäudeecken zu kurz greife, lässt sie unbeachtet, dass das Verwaltungsgericht bei seiner Beurteilung der konkreten örtlichen Gegebenheiten nicht nur auf den optisch wahrnehmbaren Abstand zwischen den prägenden Gebäuden, sondern neben deren Größe auch auf die Lage der Gebäude zueinander abgestellt hat. Auf die Frage des genauen mathematischen Messpunkts für den Gebäudeabstand kommt es dabei nicht entscheidend an. Soweit die Klägerin anführt, dass aufgrund der Größe der nicht (prägend) bebauten Freifläche von einer Baulücke auszugehen sei, führt auch dies nicht zum Erfolg des Zulassungsantrags. Denn insoweit wird verkannt, dass das Bundesverwaltungsgericht die von einigen Oberverwaltungsgerichten und auch vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (vgl. BayVGH, U.v. 16. Februar 2009 – 1 B 08.340 – juris Rn. 16) angenommene „Faustformel“, dass eine unbebaute Fläche von zwei bis drei Bauplätzen als eine den Bebauungszusammenhang nicht unterbrechende Baulücke angesehen werden kann, nur unter der Maßgabe nicht beanstandet hat, dass es sich dabei lediglich um einen gedanklichen Ausgangspunkt handelt, der von einer Würdigung der tatsächlichen Verhältnisse im Einzelfall nicht entbindet (vgl. BVerwG, B.v. 30.8.2019 – 4 B 8.19 – BauR 2019, 1887). Die Klägerin, die insbesondere auf die aufgelockerte Bebauung des Ortsteils W. sowie die beachtliche Kubatur der das Vorhabengrundstück umgebenden Bebauung verweist und der Lage der Gebäude auf den Grundstücken FlNrn. …27 und …30 aufgrund der örtlichen Verhältnisse keine Bedeutung zumisst, stellt den Ausführungen des Verwaltungsgerichts lediglich ihre eigene Bewertung der örtlichen Gegebenheiten gegenüber, ohne mit schlüssigen Gegenargumenten

einen für das Ergebnis der Entscheidung relevanten Fehler aufzuzeigen (vgl. zu ähnlich gelagerten Fällen BayVGH, B.v. 26.11.2008 – 15 ZB 08.2390 – juris Rn. 11; B.v. 13.10.2005 – 26 ZB 04.3529 – juris Rn. 6).

13
Das Verwaltungsgericht hat zudem auch zu Recht ausgeführt, dass weder die südöstlich angrenzende Straße noch der Geländeverlauf örtliche Besonderheiten darstellen, die dazu führen, dass das Vorhabengrundstück dem Innenbereich zuzuordnen ist. Der Feststellung, dass die schmale und leicht erhöht liegende Teerstraße nicht den Eindruck vermittelt, dass der Bebauungszusammenhang sich nach Osten hin bis zur Straße erstreckt, setzt die Klägerin keine substantiierten Einwände entgegen. Der Beklagte hat insoweit zu Recht darauf verwiesen, dass die Straße nach den im Geoportal BayernAtlas abrufbaren Daten auf Höhe des Vorhabengrundstücks lediglich eine Breite von 4,5 bis 5 m aufweist und damit deutlich schmäler ist als das Grundstück, auf dem die Straße teilweise verläuft. Die Ausführungen im Zulassungsvorbringen, dass ein Fall einer einseitig bebauten Straße vorliege, für die in der Rechtsprechung der Grundsatz anerkannt sei, dass hier die Straße die maßgebliche Grenzlinie zwischen Innen- und Außenbereich ziehe und eine Einzelfallbetrachtung entbehrlich sei, rechtfertigen ebenfalls keine andere Beurteilung. Denn auch nach der von der Klägerin zitierten Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 16. Februar 1988 (Az. 4 B 19.88) sind jeweils die konkreten örtlichen Gegebenheiten maßgeblich (vgl. BayVGH, B.v. 5.3.2021 – 1 ZB 18.1530 – juris Rn. 8). Wie das Verwaltungsgericht weiter festgestellt hat, liegt die Straße gegenüber den westlich angrenzenden Grundstücken zwar leicht erhöht; es hat daraus nach dem Eindruck aufgrund der Ortseinsicht unter Berücksichtigung der geringen Breite und Verkehrsbedeutung der Straße aber keine relevante Zäsur erkennen können. Nicht jeder Geländeunterschied ist zugleich eine trennende Geländezäsur, die den Eindruck der Geschlossenheit bzw. Zugehörigkeit einer unbebauten Fläche zum Bebauungszusammenhang vermittelt (vgl. BayVGH, B.v. 2.2.2016 – 9 ZB 12.1533 – juris Rn. 8). Soweit die Klägerin einwendet, dass die Verkehrsbedeutung einer Straße für die Frage ihrer trennenden Wirkung keine Relevanz habe, zeigt sie keine ernstlichen Zweifel an der zutreffenden Gesamtbetrachtung des Verwaltungsgerichts auf. Die in den Blick genommenen Entscheidungen (BVerwG, U.v. 12.12.1990 – 4 C 40.87 – NVwZ 1991, 879 und OVG SH, B.v. 2.11.2023 – 1 LB 3/22 – juris Rn. 40) betreffen eine nicht vergleichbare Fallgestaltung (Verkehrslärm). Die Zulassungsbegründung zeigt auch nicht hinreichend substantiiert auf, weshalb die festgestellte untergeordnete Verkehrsbedeutung der Straße als Abgrenzungskriterium ausscheidet.

14
Die Einordnung des geplanten Vorhabens als sonstiges Vorhaben im Sinn von § 35 Abs. 2 BauGB und die Beeinträchtigung öffentlicher Belange nach § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird mit den Zulassungsanträgen nicht in Zweifel gezogen.

15
Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 2, § 162 Abs. 3 VwGO. Die Festsetzung des Streitwerts für das Zulassungsverfahren beruht auf § 63 Abs. 2 Satz 1, § 47 Abs. 1 und 3, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. einer entsprechenden Anwendung von Nr. 9.1.1.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit und entspricht dem vom Verwaltungsgericht festgesetzten Streitwert, gegen den die Beteiligten keine Einwände erhoben haben.

16
Mit der Ablehnung des Zulassungsantrags wird das Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).