

**Titel:**

**Erfolgloser Berufungszulassungsantrag der Beigeladenen im Verfahren um die Bescheidung einer Bauvoranfrage hinsichtlich eines ehemaligen Kasernengeländes**

**Normenketten:**

BauGB § 34

VwGO § 124 Abs. 2

**Leitsatz:**

**Die Abgrenzung von Innen- und Außenbereich bei Konversionsflächen ist eine Einzelfallfrage, die sich nach den örtlichen Gegebenheiten und der Beweiswürdigung richtet. (Rn. 5) (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

Nachnutzung eines Teils eines früher militärisch genutzten Gebäudekomplexes als Wohnen, dessen übriger und überwiegender Teil bereits seit längerem zu zivilen Wohnzwecken genutzt wird., Bauvoranfrage, Berufungsverfahren, organische Siedlungsstruktur, Wohnnutzung, Bebauungszusammenhang, Konversionsfläche, ehemaliges Kasernengelände, ehemalige militärische Nutzung, Planungsbedürftigkeit, Divergenzrüge

**Vorinstanz:**

VG Augsburg, Urteil vom 22.02.2024 – 5 K 23.362

**Tenor**

- I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.
- II. Die Beigeladene hat die Kosten des Zulassungsverfahrens zu tragen.
- III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 720.000 € festgesetzt.

**Gründe**

**1**

Der Antrag der Beigeladenen auf Zulassung der Berufung nach §§ 124, 124a Abs. 4 VwGO hat keinen Erfolg, weil die geltend gemachten Zulassungsgründe nicht vorliegen bzw. nicht ausreichend dargelegt sind.

**2**

1. Das Urteil des Verwaltungsgerichts begegnet im Rahmen der dargelegten Zulassungsgründe keinen ernstlichen Zweifeln an seiner Richtigkeit (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO). Die Klägerin hat einen Anspruch auf Neuverbescheidung der von ihr gestellten Bauvoranfrage unter Berücksichtigung der Rechtsauffassung des Gerichts.

**3**

1.1 Die Zulassungsbegründung wendet zunächst ein, das fragliche Areal, auf dessen Umnutzung sich die Bauvoranfrage bezieht, könne allein aufgrund seiner schiereren Größe von über 30.000 m<sup>2</sup> nicht nach § 34 BauGB beurteilt werden, sondern sei (über) planungsbedürftig. Dem kann nicht gefolgt werden, nachdem der sich an das fragliche Areal unmittelbar anschließende nördliche Teil des ehemaligen Kasernengeländes, der weitaus größer ist als der hier streitgegenständliche, der strukturmäßig vergleichbar ist und insbesondere dessen Baulichkeiten eine vergleichbare Kubatur aufweisen, bereits seit Jahren zu Wohnzwecken genutzt wird, sodass sich die abgefragte Umnutzung als organische Fortsetzung dieser auch den hier inmitten stehenden südlichen Teil prägenden Nutzung darstellt. Der Hinweis auf die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 1. Dezember 1972 (Az. IV C 6.71 – juris) vermag kein anderes Ergebnis zu rechtfertigen. In dieser Entscheidung hat das Bundesverwaltungsgericht keine konkrete Flächengröße benannt, ab deren Vorliegen stets eine Planungsbedürftigkeit anzunehmen sei, sondern abstrakte Grundsätze für das Vorliegen der Planungsbedürftigkeit formuliert und sich im Übrigen der dortigen Wertung des Berufungsgerichts, die fragliche Fläche sei nicht durch die Umgebungsbebauung geprägt, angeschlossen. Im hier zu entscheidenden Fall hat das Erstgericht demgegenüber eine solche

Prägung – zu Recht – angenommen. Die Behauptung der Zulassungsbegründung, dass eine organische Siedlungsstruktur bzw. ein Ortsteil nicht vorliege, wenn und soweit die Gemeinde ihre Planungshoheit nicht ausüben konnte, ist im hiesigen Kontext schlichtweg nicht nachvollziehbar. Im Übrigen ist nicht ersichtlich, warum die Gemeinde nach Aufgabe der militärischen Nutzung ihre Planungshoheit nicht hätte ausüben können.

#### 4

1.2 Die Ausführungen der Zulassungsbegründung, das Erstgericht habe verkannt, dass mit der Aufgabe der militärischen Nutzung eine Siedlungsstruktur entfalle, die fortentwickelt werden könne, liegen neben der Sache. Hierauf hat das Erstgericht gerade nicht abgestellt. Vielmehr hat es die prägende Wirkung aus der Tatsache abgeleitet, dass der deutlich überwiegende Teil des ehemaligen Kasernengeländes im nördlichen Bereich, an den sich das fragliche Areal im südlichen Bereich unmittelbar anschließt, nach Aufgabe der militärischen Nutzung bereits seit Jahren zu (zivilen) Wohnzwecken genutzt wird. Eine etwaige früher bestehende militärische Prägung des Gesamtareals hat das Erstgericht zu Recht außer Acht gelassen, da diese bereits seit geraumer Zeit entfallen ist. Ob, wie die Zulassungsbegründung wenig nachvollziehbar behauptet, das Erstgericht bei seinen Ausführungen für die Annahme eines Bebauungszusammenhangs vereinzelt dogmatisch falsche Begründungselemente angeführt hat, kann dahinstehen. Maßgeblich für die Feststellung eines Bebauungszusammenhangs sind die konkreten örtlichen Verhältnisse und deren Würdigung; die Annahme eines Bebauungszusammenhangs im Einzelfall ist stets das Ergebnis einer Bewertung des konkreten Sachverhalts (vgl. BVerwG, B.v. 8.10.2015 – 4 B 28.15 – juris Rn. 6; BayVGh, B.v. 17.5.2022 – 15 ZB 22.832 – juris Rn. 8; B.v. 6.2.2023 – 15 ZB 22.2506 – UA Rn. 8). Die hier insoweit von der Kammer vorgenommene Bewertung wird vom Senat unter Berücksichtigung der Feststellungen des erstgerichtlichen Augenscheins, der in den Akten vorhandenen Pläne und sonstigen Unterlagen sowie allgemein zugänglicher Quellen wie BayernAtlas und Google Maps geteilt. Das Gesamtareal des ehemaligen Kasernengeländes stellt sich aufgrund der Stellung der Baukörper zueinander und der insoweit weitgehend gleichen Situierung und Abstände derselben als Einheit dar. Der Großteil des Gesamtareals wird mit prägender Kraft seit Jahren zu Wohnzwecken genutzt. Die jetzt zur Umnutzung abgefragten leer stehenden Gebäude sind nach dem äußeren Eindruck nicht in einem solch desolaten, verfallenen und ruinenhaften Zustand, dass dies rechtliche Auswirkungen dahingehend hätte, dass mit einer Wiederaufnahme einer Nutzung mit Sicherheit nicht mehr zu rechnen wäre. Im Übrigen würde auch ein schlechter baulicher Zustand vorhandener Bauten die Annahme einer organischen Siedlungsstruktur nicht schlechthin ausschließen (vgl. OVG LSA, U.v. 21.2.2008 – 2 K 258/06 – juris Rn. 39).

#### 5

2. Die Rechtssache weist auch keine besonderen tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten auf (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO). Denn sie verursacht in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht keine größeren, d.h. überdurchschnittlichen, das normale Maß nicht unerheblich übersteigenden Schwierigkeiten und es handelt sich auch nicht um einen besonders unübersichtlichen oder kontroversen Sachverhalt, bei dem noch nicht abzusehen ist, zu welchem Ergebnis ein künftiges Berufungsverfahren führen wird. Vielmehr ist der Rechtsstreit im tatsächlichen Bereich überschaubar und die entscheidungserheblichen rechtlichen Fragen sind durch die Rechtsprechung hinreichend geklärt. Die Zulassungsbegründung sieht Schwierigkeiten bei der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es im hier zu entscheidenden Fall um Konversionsflächen gehe. Dem ist entgegenzuhalten, dass es sich bei dieser Abgrenzung stets um eine Einzelfallfrage unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und mithin letztlich um Beweiswürdigung handelt. Die Beweiswürdigung des Erstgerichts wird vom Senat geteilt (vgl. oben 1.2) und im Übrigen von der Zulassungsbegründung auch nicht substantiiert angegriffen.

#### 6

3. Der geltend gemachte Zulassungsgrund einer grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache (§ 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO) liegt nicht vor. Der Begriff der grundsätzlichen Bedeutung erfordert, dass die im Zulassungsantrag dargelegte Rechts- oder Tatsachenfrage für die Entscheidung der Vorinstanz von Bedeutung war, auch für die Entscheidung im Berufungsverfahren erheblich wäre, diese höchstrichterlich oder – bei tatsächlichen Fragen oder nicht revisiblen Rechtsfragen – durch die Rechtsprechung des Berufungsgerichts nicht geklärt und über den Einzelfall hinaus bedeutsam ist (vgl. BayVGh, B.v.12.10.2010 – 14 ZB 09.1289 – juris). Zur Darlegung dieses Zulassungsgrundes ist eine Frage auszuformulieren und substantiiert anzuführen, warum sie für klärungsbedürftig sowie entscheidungserheblich gehalten und aus

welchen Gründen ihr eine allgemeine, über den Einzelfall hinausreichende Bedeutung zugemessen wird (vgl. BayVGH, B.v. 20.11.2018 – 9 ZB 16.2323 – juris).

**7**

Die Zulassungsbegründung hält die folgende Rechtsfrage für grundsätzlich bedeutsam: „Ist eine militärische „Wohnnutzung“ mit einer zivilen Wohnnutzung städtebaulich gleichzustellen, sodass als (mögliche) Folge das für einen Innenbereich konstitutive Tatbestandsmerkmal der „prägenden bzw. maßstabbildenden Kraft“ nach Aufgabe einer militärischen „Wohnnutzung“ mit gewandeltem Charakter (von militärisch zu zivil) fortbestehen kann?“.

**8**

Hierauf kommt es jedoch nicht an. Die Kammer hat zurecht auf die seit Jahren bestehende aktuelle zivile Wohnnutzung abgestellt, ohne einen tragenden Zusammenhang zur bisherigen militärischen Wohnnutzung herzustellen.

**9**

4. Der geltend gemachte Zulassungsgrund der Divergenz (§ 124 Abs. 2 Nr. 4 VwGO) liegt ebenfalls nicht vor. Dessen Darlegung erfordert nicht nur die genaue Benennung des Gerichts und die zweifelsfreie Angabe seiner Divergenzentscheidung. Darzulegen ist auch, welcher tragende Rechts- oder Tatsachensatz in dem Urteil des Divergenzgerichts enthalten ist und welcher bei der Anwendung derselben Rechtsvorschrift in dem angefochtenen Urteil aufgestellte tragende Rechts- oder Tatsachensatz dazu in Widerspruch steht. Die divergierenden Sätze müssen einander so gegenübergestellt werden, dass die Abweichung erkennbar wird (stRspr, vgl. BVerwG, B.v. 17.7.2008 – 9 B 15.08 – NVwZ 2008, 1115 Rn. 22 m.w.N.).

**10**

Die Zulassungsbegründung sieht insoweit den folgenden Rechtssatz des Verwaltungsgerichts „Dabei kommt nach Auffassung der Kammer der leicht variierenden Nutzung der Bestandsgebäude zu Militärzeiten als Mannschaftsunterkunfts- und Verwaltungsgebäude in einem separaten Bereich im Verhältnis zu den „typischen“ Housing Areas keine entscheidende, die organische Siedlungsstruktur ausschließende Bedeutung zu, da die Gebäude in ihrem Bestand unproblematisch (nach der beabsichtigten Sanierung) zu Wohnzwecken geeignet sind“ als im Widerspruch stehend zu folgendem Rechtssatz des Verwaltungsgerichtshofs (vgl. B.v. 16.11.2015 – 4 ZB 12.611 – juris Rn. 10) „Die militärische Nutzung war auch nicht etwa als „Wohnnutzung“ anzusehen, weil die Gebäude der wohnungsmäßigen Versorgung der US-Soldaten und ihrer Familien dienten. Vielmehr ist das Zurverfügungstellen von Wohnraum für Soldaten und ihre Angehörigen Teil der militärischen Nutzung; es änderte die militärische Zweckbestimmung des streitbefangenen Grundstücks mithin nicht. Nach Abriss der Wohnblöcke im Jahr 2005 handelte es sich daher bei dem Areal um eine brachliegende Fläche, der die ehemalige Bebauung keine Innenbereichsqualität mehr vermitteln konnte“ an.

**11**

Ein solcher Widerspruch besteht jedoch nicht. Die Kammer hat die frühere militärische Nutzung nicht als Wohnnutzung angesehen, sondern unabhängig hiervon auf die jetzige zivile Nutzung abgestellt und herausgearbeitet, dass die nunmehr zur Aufnahme von Wohnnutzung vorgesehenen Gebäude im südlichen Teil zwar möglicherweise unter der früheren militärischen Zweckbestimmung geringfügig anders genutzt wurden als diejenigen im nördlichen Teil, dies aber eine Prägung des südlichen Teils durch den nördlichen nicht verhindert, da die Gebäude im südlichen Teil aktuell nicht den äußeren Anschein erwecken, zur Aufnahme einer Wohnnutzung nicht geeignet zu sein.

**12**

5. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO. Die Streitwertentscheidung folgt aus §§ 47, 52 Abs. 1 GKG.

**13**

6. Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit ihm wird das Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).