

Az.: 1 A 309/11  
4 K 579/08

Ausfertigung



## SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

### Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

der Frau

- Klägerin -  
- Antragstellerin -

prozessbevollmächtigt:

gegen

die Große Kreisstadt  
vertreten durch den Oberbürgermeister

- Beklagte -  
- Antragsgegnerin -

wegen

Neubau eines Einfamilienhauses  
hier: Antrag auf Zulassung der Berufung

hat der 1. Senat des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Oberverwaltungsgericht Meng, die Richterin am Oberverwaltungsgericht Schmidt-Rottmann und den Richter am Oberverwaltungsgericht Heinlein

am 12. März 2013

### **beschlossen:**

Der Antrag des Klägersin auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 28. Oktober 2010 - 4 K 579/08 - wird abgelehnt.

Die Klägerin trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens.

Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 20.000 € festgesetzt.

### **Gründe**

1 Der zulässige Antrag der Klägerin auf Zulassung der Berufung ist unbegründet. Die von der Klägerin vorgebrachten, den Prüfungsumfang des Senats begrenzenden (§ 124a Abs. 4 Satz 4 und Abs. 5 Satz 2 VwGO) Darlegungen lassen das Vorliegen der geltend gemachten Zulassungsgründe nach § 124 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 VwGO nicht erkennen.

2 1. Das Verwaltungsgericht hat die - auf die Erteilung einer Baugenehmigung gerichtete - Klage abgewiesen. Das im Außenbereich liegende Vorhaben sei als sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht zulässig. Es widerspreche den Darstellungen des Flächennutzungsplans (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB) und lasse eine Splittersiedlung befürchten (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7). Auch der Bauvorbescheid vom 5. Januar 2004 vermittele der Klägerin keinen Anspruch auf die begehrte Baugenehmigung. Das streitgegenständliche Vorhaben weiche wesentlich von dem Vorhaben ab, auf das sich der Bauvorbescheid beziehe. Die Frage, ob das Vorhabengrundstück tatsächlich erschlossen sei, werde dadurch neu aufgeworfen. Der Bauvorbescheid sei unter der Voraussetzung erteilt worden, dass die Flurstücke der Gemarkung H..... mit den Nrn. F1, F2 und F3 zu einem Grundstück vereinigt werden. Nur das Flurstück Nr. F1 sei an einen Weg angebunden, der für das Befahren mit Kfz tauglich sei. Am Flurstück Nr. F2, auf dem das Vorhaben nunmehr verwirklicht werden solle, verlaufe

lediglich ein Rad- und Gehweg, der nicht als öffentliche Straße angesehen werden könne. Das streitgegenständliche Vorhaben weiche auch deswegen wesentlich von dem von dem Bauvorbescheid in Bezug genommenen Vorhaben ab, weil es um eine 48 m<sup>2</sup> größere Grundfläche und einen Keller verfügen solle. Im Hinblick darauf stelle sich auch die Frage neu, ob das Vorhaben die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB) beeinträchtige.

3 2. Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils i. S. v. § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO sind nach der Rechtsprechung des Senats dann veranlasst, wenn der Rechtsmittelführer einen tragenden Rechtssatz oder eine Tatsachenfeststellung mit schlüssigen Argumenten so in Frage stellt, dass der Ausgang des Verfahrens zumindest als ungewiss anzusehen ist.

4 Die Klägerin macht zur Darlegung ernstlicher Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils geltend, das Flurstück Nr. F2 sei wegemäßig erschlossen, da es sich bei dem Weg, der daran verlaufe, um eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche handle, auf dem zumindest ein Befahren mit geeigneten Baufahrzeugen möglich sei. Nach dem in Rede stehenden Bauvorbescheid sei eine bestimmte Ausrichtung der Zuwege nicht verpflichtend gewesen. Soweit dort die Veränderung der Zuwegung von der Zustimmung des Fachdienstes Tiefbau abhängig gemacht werde, stehe dieses Erfordernis der Erschlossenheit nicht entgegen, weil die Zuwegung des Flurstücks Nr. F1 gar nicht verändert werde; im Übrigen bestehe dieses Erfordernis nur im bautechnischen Interesse. Die Auffassung des Verwaltungsgerichts, es liege eine wesentliche Veränderung vor, weil das nunmehr geplante Vorhaben eine größere Grundfläche habe als das im Bauvorbescheid in Bezug genommene Vorhaben, treffe nicht zu. Aus dem Bauvorbescheid und den Bauvorlagen hierzu sei ein bestimmtes Grundflächenmaß ohne Rücksicht darauf ersichtlich, dass im Bauvorbescheid von einem ungefähr quadratischen Gebäude die Rede sei. Da sich der Bauvorbescheid auf ein Einfamilienhaus beziehe, sei eine Abweichung in Bezug auf die Grundfläche erst anzunehmen, wenn die Erweiterung die Maße eines üblichen Eigenheims verlasse. Dies sei hier aber nicht der Fall und mithin sei ein Flächenverbrauch durch das nunmehr geplante Vorhaben, das die Frage des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufwerfe, nicht ersichtlich. Zu Recht habe das Verwaltungsgericht seine Auffassung hierzu nicht darauf gestützt, dass der Bauantrag eine Unterkellerung des geplanten Gebäudes vorsehe. Tatsächlich

führe die geplante Unterkellerung nicht zur Annahme einer wesentlichen Abweichung. Die Unterkellerung sei der besonderen Topographie des Grundstücks geschuldet. Es mache keinen Unterschied, ob ein kellerloses Gebäude mit gleicher Firsthöhe „in den Hang“ gebaut und dessen Bodenplatte versiegelt oder es mit einem Keller versehen werde. Dies gelte auch im Hinblick auf bodenrechtliche Spannungen und insbesondere auf den Aspekt der Flächenversiegelung.

5 Dieses Vorbringen rechtfertigt die Zulassung der Berufung wegen ernstlicher Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils nicht.

6 Der Umfang der sachlichen Bindungswirkung eines Vorbescheids wird durch die - wie hier - vom Bauherrn im Rahmen der Bauvoranfrage benannten Fragen und den dem Antrag zugrunde gelegten Plänen bestimmt. Mit einem Bauvorbescheid erwirkt ein Bauherr eine Entscheidung über einzelne Fragen des Bauvorhabens im Sinne des § 75 Satz 1 SächsBO. Gegenstand und Umfang der Frage(n) und damit auch der Bindungswirkung des Vorbescheids bestimmt also der Bauherr (NdsOVG, Urt. v. 8. Mai 2012 - 12 LB 265/10 -, juris). Die Bindungswirkung erstreckt sich allerdings nur auf Vorhaben, die inhaltlich dem Vorbescheid vollständig entsprechen oder von diesem ohne Veränderung der Grundkonzeption nur geringfügig abweichen. Für die Frage, ob eine Abweichung noch als geringfügig anzusehen und das zur Genehmigung gestellte Vorhaben damit noch von der Bindungswirkung des Vorbescheids erfasst ist, kommt es maßgeblich darauf an, ob wegen der Abweichung die Genehmigungsfragen in bodenrechtlicher Hinsicht neu aufgeworfen werden (NdsOVG, a. a. O.). Ist dies der Fall, so kann die Änderung nicht mehr als geringfügig angesehen werden.

7 Die Klägerin hat die Auffassung des Verwaltungsgerichts, der streitgegenständliche Bauantrag werfe die Frage nach der Sicherung der Erschließung in Bezug auf die Zuwegung des in Rede stehenden Vorhabengrundstücks neu auf, mit ihrem Vorbringen nicht hinreichend in Frage gestellt.

8 Der Begriff der gesicherten Erschließung in den §§ 30 bis 35 BauGB ist in vollem Umfang ein Begriff des Bundesrechts. Denn die bodenrechtliche Zulässigkeit schließt die bundesrechtlich geforderte Sicherung der Erschließung ein. Zwar besteht zwischen der planungsrechtlich gesicherten Erschließung und der bauordnungsrechtlich ausrei-

chenden Zugänglichkeit eines Grundstücks ein sachlicher Zusammenhang; die Begriffe sind aber nicht gleichzusetzen. Der Erschließungsbegriff wird auch nicht durch Landesrecht konkretisiert oder ausgefüllt (BVerwG, Urt. v. 3 Mai 1988 - 4 C 54/85 -, juris).

- 9 Die „wegemäßige“ Erschließung ist zentrale Voraussetzung jeder Erschließung im Außenbereich und die Anforderungen an die ausreichende Erschließung im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB richten sich nach den jeweiligen Gegebenheiten. Sie hängen unter anderem von der zu erwartenden Verkehrsbelastung ab. Zwar sind bei Wochenendhaussiedlungen im Außenbereich in der Regel geringere Anforderungen zu stellen, als sie sich sonst rechtfertigen lassen; gewisse Mindestanforderungen müssen aber gleichwohl erfüllt werden. Im Grundsatz muss die Erschließung vorhabensunabhängig gesichert sein, wenngleich nach den örtlichen Gegebenheiten im Einzelfall auch einmal ein nur geschotterter Weg oder Feldweg als Erschließung ausreichen kann (BVerwG, Beschl. v. 9. März 1990 - 4 B 145/88 -, juris). Für nicht privilegierte Wohnbauvorhaben im Außenbereich ist jedoch eine wegemäßige Erschließung zu fordern, die - wenn auch nicht in der Breite, so doch in der Befahrbarkeit des Weges - der im Innenbereich erforderlichen und üblichen Erschließung in etwa entspricht (BVerwG, Urt. v. 31. Oktober 1990 - 4 C 45/88 -, juris).
- 10 Zum bundesrechtlichen Begriff der gesicherten Erschließung gehört auch ihre Sicherung in rechtlicher Hinsicht. Die Erschließung muss auf Dauer zur Verfügung stehen. Einer besonderen rechtlichen Sicherung bedarf es zwar nicht, wenn das Baugrundstück eine unmittelbare Zufahrt zum öffentlichen Wegenetz besitzt. Fehlt dagegen eine unmittelbare Verbindung zu einer öffentlichen Straße, so muss die Zugänglichkeit abgesichert werden. Das Planungsrecht regelt nicht, auf welche Weise die Sicherstellung zu erfolgen hat. Aus der Notwendigkeit, die Erschließung auf Dauer zu sichern, folgt, dass eine rein schuldrechtliche Vereinbarung des Bauherrn mit einem privaten Nachbarn nicht ausreicht. Dagegen bestehen aus bundesrechtlicher Sicht keine Bedenken, eine gesicherte Erschließung nicht nur anzunehmen, wenn die Zufahrt zum öffentlichen Straßennetz öffentlich-rechtlich, durch Baulast, gesichert ist, sondern beispielsweise auch dann, wenn sie dinglich, durch eine Grunddienstbarkeit, gesichert ist (BVerwG, Urt. v. 3 Mai 1988 - 4 C 54/85 -, juris).

- 11 Im vorliegenden Fall bezieht sich der streitgegenständliche Bauantrag auf ein anderes Vorhabengrundstück als der Bauvorbescheid hierzu. Im Antrag auf Erlass eines Bauvorbescheides vom 14. Juni 2002 wurden als Baugrundstück die Flurstücke der Gemarkung H..... mit der Nr. F1, F2 und F3 angegeben; nur auf das durch diese Flurstücke definierte Vorhabengrundstück bezieht sich der Bauvorbescheid. Der Bauantrag vom 5. Januar 2007 bezeichnet als Vorhabengrundstück dagegen die Flurstücken F2/F3 und bezieht sich dementsprechend auf ein Vorhabengrundstück, das kleiner ist als das früher bezeichnete Vorhabengrundstück. Durch diese Veränderung des Vorhabengrundstücks hat sich hier auch die Qualität der Zufahrt bzw. der Zugänglichkeit des Vorhabengrundstücks geändert. Denn nach den nicht hinreichend bestrittenen Feststellungen des Verwaltungsgerichts war das im Bauvorbescheid in Bezug genommene Vorhabengrundstück nur über das Flurstück Nr. F1 an einen Weg angebunden, der Kfz-tauglich ist, während es nunmehr lediglich über einen Rad- und Gehweg zugänglich ist. Ändert sich die tatsächliche Qualität der Zuwegung bzw. der Zugänglichkeit des Vorhabengrundstücks, wird die Frage nach der Sicherung der Erschließung hier bereits in tatsächlicher Hinsicht neu aufgeworfen; die Frage, ob der in Rede stehende Bauantrag auch die Frage nach der rechtlichen Erschließung neu aufwirft, weil es keine unmittelbare Zufahrt zum öffentlichen Wegenetz besitzt, ist in diesem Zulassungsverfahren dementsprechend nicht entscheidungserheblich.
- 12 Kann die Klägerin die Auffassung des Verwaltungsgerichts, wonach der streitgegenständliche Bauantrag die Frage nach der Sicherung der Erschließung des Vorhabengrundstücks neu aufwirft, nicht in Zweifel ziehen, so bezieht sich das weitere Vorbringen der Klägerin zu dem in Rede stehenden Zulassungsgrund nicht mehr auf entscheidungserhebliche Fragen.
- 13 3. Die Berufung ist auch nicht wegen der behaupteten besonderen tatsächlichen und rechtlichen Schwierigkeiten der Rechtssache zuzulassen (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO). Soweit die Klägerin die Annahme besonderer tatsächlicher Schwierigkeiten darauf stützt, dass hier Inhalt von Bauantrag und Bauvorbescheid schwierig zu bestimmen und deshalb eine Differenzierung kompliziert sei, kann ihr der Senat nicht folgen. Soweit diese Fragen in tatsächlicher Hinsicht entscheidungserheblich sind, konnten diese hier ohne weiteres geklärt werden (vgl. 2.). Die Frage, ob das streitgegenständliche Vorhabengrundstück in der gleichen Weise zugänglich ist wie das Vorhabengrund-

stück, auf das sich der in Rede stehende Bauvorbescheid bezog, warf ebenfalls keine besonderen tatsächlichen Schwierigkeiten auf. Schließlich rechtfertigt das Vorbringen der Klägerin die Annahme besonderer rechtliche Schwierigkeiten in Bezug auf die Sicherung der Erschließung im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht. Die hier entscheidungserheblichen Fragen zur Sicherung der Erschließung im angesprochenen Sinne sind - wie aus den Ausführungen zu 2. ersichtlich ist - in der Rechtsprechung geklärt.

- 14 Die Entscheidung über die Kosten folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO.
- 15 Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 47 GKG i. V. m. § 52 Abs. 2 GKG. Der Senat orientiert sich dabei an der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die die Beteiligten Einwände nicht erhoben haben und die im Übrigen Nr. 9.1.1 des Streitwertkatalogs 2004 (veröffentlicht in: NVwZ 2004, 1327) entspricht.
- 16 Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO, § 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:  
Meng

Schmidt-Rottmann

Heinlein

*Ausgefertigt:  
Bautzen, den  
Sächsisches Oberverwaltungsgericht*

*Schika  
Justizobersekretärin*