

**Titel:**

**Verlängerung eines Vorbescheids – Einfamilienhaus im Außenbereich**

**Normenketten:**

BayBO Art. 71

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

**Leitsätze:**

1. Im Rahmen eines Antrags auf Verlängerung eines Vorbescheids ist das Bauvorhaben erneut mit Blick auf seine Vereinbarkeit mit den im Genehmigungsverfahren zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beurteilen. Vorangegangene Entscheidungen über die erstmalige Erteilung des Vorbescheids und über dessen Verlängerungen sind nicht bindend. Vielmehr ist eine hiervon unabhängige Entscheidung auf Basis der aktuellen Sach- und Rechtslage zu treffen. (Rn. 14) (redaktioneller Leitsatz)
2. An einem Ortsrand endet der Bebauungszusammenhang - unabhängig vom Verlauf der Grundstücksgrenzen - grundsätzlich am letzten Baukörper, der mit der übrigen Bebauung im Zusammenhang steht. (Rn. 17) (redaktioneller Leitsatz)
3. Ein Geländebehindernis – wie z.B. ein Verkehrsweg, ein Gewässer oder eine Anhebung – kann dazu führen, dass unbebaute, hinter dem letzten Baukörper des Bebauungszusammenhangs liegende, gleichwohl jedoch durch das Geländebehindernis begrenzte und daher „miteinbezogene“ Flächen noch zum Innenbereich gezählt werden. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Verlängerung eines Vorbescheids, Abgrenzung Innen- und Außenbereich, (keine) topographischen Besonderheiten in Form einer Hangkante o.ä., aktuelle Sach- und Rechtslage, Ortsrand, Bebauungszusammenhang, Geländebehindernis

**Fundstelle:**

BeckRS 2022, 41309

**Tenor**

I.Die Klage wird abgewiesen.

II.Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Der Beigeladene trägt seine außergerichtlichen Kosten selbst.

III.Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Der Kostenschuldner darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Kostengläubiger vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

**Tatbestand**

**1**

Der Kläger begeht die (weitere) Verlängerung des ihm mit Bescheid vom 3. Mai 2007 erstmals erteilten Vorbescheids zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage unter Aufhebung des Ablehnungsbescheids des Beklagten vom 30. Januar 2020.

**2**

Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. ...., Gemarkung Schliersee. Ihm wurde mit Bescheid vom 3. Mai 2007 (vgl. Behördenakte Bl. 113) ein Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf diesem Grundstück erteilt. Der Neubau des Einfamilienhauses soll sich im südöstlichen Teil des Grundstücks befinden. Das Einfamilienhaus ist als Ersatz für ein bislang im mittleren Teil des Grundstücks befindliches Gebäude geplant, soll jedoch an einem anderen Standort auf dem Grundstück errichtet werden.

**3**

Östlich des Vorhabenstandorts grenzt mit Ausnahme eines abbruchreifen Schuppens und eines Bretterverschlags keine Bebauung an. Westlich des geplanten Standorts befindet sich in der unmittelbaren Umgebung - neben dem zu ersetzenen Nebengebäude - von Süd nach Nord ein Gebäude auf dem Nachbargrundstück Fl.-Nr. ..., ein Mehrfamilienhaus auf dem Vorhabengrundstück, ein Haupt sowie mehrere Nebengebäude auf dem Nachbargrundstück Fl.-Nr. ...2, ein Gebäude auf dem Nachbargrundstück Fl.-Nr. ... sowie jeweils Gebäude auf den Nachbargrundstücken Fl.-Nrn. ..., ...1 und ...2 (alle Grundstücke Gemarkung Schliersee).

#### 4

Im Bereich des Standorts des geplanten Vorhabens steigt das Vorhabengrundstück leicht in Richtung Osten bis zur östlichen bzw. leicht nordöstlichen Grundstücksgrenze an. Dort befindet sich dichter Bewuchs, bevor sich das freie Feld anschließt. Von dort aus fällt das Gelände dann in östlicher bzw. leicht südöstlicher Richtung leicht ab. Anders als auf dem Vorhabengrundstück und dem sich anschließenden Bereich Richtung Osten bzw. Südosten fällt das Gelände im Grenzbereich der benachbarten Grundstücke Fl.-Nrn. ... und ..., jeweils Gemarkung Schliersee, deutlich Richtung Süden ab. Die sich ergebende Geländekante verläuft von Nordwesten nach Südosten und trifft ungefähr im rechten Winkel auf die südöstliche Grenze des Vorhabengrundstücks.

#### 5

Der Vorbescheid wurde nach seiner erstmaligen Erteilung im Mai 2007 jeweils mit Bescheiden vom 30. April 2010, 4. September 2012, 11. Februar 2014 und 6. April 2014 verlängert. Den neuerlichen Verlängerungsantrag des Klägers vom 6. März 2018 lehnte der Beklagte mit dem nun streitgegenständlichen Bescheid vom 30. Januar 2020 ab. Der Markt Schliersee hatte das gemeindliche Einvernehmen hinsichtlich der gegenständlichen Verlängerung nicht erteilt. Zur Begründung des Bescheids führte der Beklagte im Wesentlichen aus, die Bauaufsichtsbehörde sei bei der Verlängerung eines Vorbescheids nicht an ihre frühere Beurteilung des Vorhabens gebunden. Nach der nunmehrigen Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde liege das Vorhaben im Außenbereich, da es nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liege. Maßgeblich sei nur das Gemeindegebiet des Beigeladenen, nicht aber die Bebauung auf dem Gebiet der Nachbargemeinde. Die auf dem Gebiet des Beigeladenen vorhandene Bebauung im Umkreis des Vorhabenstandorts stelle jedoch wegen der geringen Anzahl an Gebäuden keinen Ortsteil im baurechtlichen Sinne dar. Im Außenbereich sei das Vorhaben als nichtprivilegiertes Vorhaben zu beurteilen. Öffentliche Belange, vor allem die Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert sowie die Verhinderung der Ausuferung der Bebauung, seien beeinträchtigt und das Vorhaben deshalb nicht genehmigungsfähig. Das gemeindliche Einvernehmen habe nicht ersetzt werden können.

#### 6

Der Kläger erhob am 27. Februar 2022 Klage zur Niederschrift bei der Rechtsantragstelle des Gerichts und beantragt,

den Beklagten unter Aufhebung des Bescheids vom 30. Januar 2020 zur Verlängerung des Vorbescheides gemäß Antrag vom 6. März 2018 zu verpflichten.

#### 7

Zur Begründung führt er insbesondere aus, er habe einen Anspruch auf Verlängerung des Vorbescheides wie bei den vergangenen Verlängerungen. Das Vorhaben sei genehmigungsfähig. Insbesondere sei - wie von dem Beklagten inzwischen nicht mehr bezweifelt - die Erschließung gesichert. Auch liege das Vorhaben im Innenbereich und füge sich dort in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Dass ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorliege, hätten verschiedene Stellen, darunter der Bauausschuss des Beigeladenen sowie die oberste Baubehörde, mehrfach betont. Das fehlende gemeindliche Einvernehmen hätte ersetzt werden müssen.

#### 8

Der Beklagte beantragt

Klageabweisung.

#### 9

Zur Begründung führt er insbesondere aus, dass das Vorhaben planungsrechtlich unzulässig sei und deshalb kein Anspruch auf die Verlängerung des Vorbescheids bestehe. Maßgeblich für die Beurteilung

durch die Behörde sei die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Entscheidung über den Antrag auf Verlängerung. Es fehle schon an dem Vorliegen eines Ortsteils, sodass das Vorhaben im Außenbereich liege. Es sei als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Öffentliche Belange im Sinne von § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1, Nr. 5 und Nr. 7 BauGB seien beeinträchtigt.

**10**

Der Beigeladene stellt keinen Antrag.

**11**

Das Gericht hat am 26. Oktober 2022 Beweis erhoben über die örtlichen Verhältnisse durch Einnahme eines Augenscheins. Wegen der bei dem Augenschein getroffenen Feststellungen wird auf die Niederschrift Bezug genommen.

**12**

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Niederschrift der mündlichen Verhandlung vom 26. Oktober 2022, die vorgelegte Behördenakte sowie die Gerichtsakte Bezug genommen.

## **Entscheidungsgründe**

**13**

Die Klage hat keinen Erfolg, da sie zwar zulässig, aber unbegründet ist. Der Kläger hat keinen Anspruch auf Verlängerung seines Vorbescheides gemäß Antrag vom 6. März 2018, § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO. Der Ablehnungsbescheid des Beklagten vom 30. Januar 2020 ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO. Denn dem - im Rahmen der Verlängerung des Vorbescheids erneut zu überprüfenden - streitgegenständlichen Bauvorhaben stehen öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegen, die im Genehmigungsverfahren zu prüfen sind (Art. 71 Satz 4 i.V.m. Art. 68 Abs. 1 Satz 1, Art. 59 Satz 1 BayBO).

**14**

A. Im Rahmen eines Antrags auf Verlängerung eines Vorbescheids ist das Bauvorhaben erneut mit Blick auf seine Vereinbarkeit mit den im Genehmigungsverfahren zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beurteilen (Art. 71 S. 4 i.V.m. Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO). Entgegen der Auffassung des Klägers sind für den zuletzt gestellten Antrag auf Verlängerung die vorangegangenen Entscheidungen über die erstmalige Erteilung des Vorbescheids und über dessen Verlängerungen nicht bindend. Vielmehr ist eine hiervon unabhängige Entscheidung auf Basis der aktuellen Sach- und Rechtslage zu treffen (vgl. Decker in Busse/Kraus, BayBO, 148. EL November 2022, Art. 71 Rn. 139 m.w.N.; vgl. zur parallel gelagerten Verlängerung einer Baugenehmigung BayVGH, U.v. 17.10.2003 - 2 B 99.2667 - juris Rn. 11). Die Feststellungs- und Bindungswirkung zugunsten des Bauherrn umfasst in zeitlicher Hinsicht nur die Geltungsdauer des Vorbescheids. Ein darüber hinausgehender Vertrauensschutz für den Bauherrn besteht gerade nicht (Michl in: BeckOK BauordnungsR Bayern, 24. Ed. 1.12.2022, Art. 71 BayBO Rn. 85), da ein Vorbescheid von vornherein befristet ist, Art. 71 Satz 2 BayBO.

**15**

B. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich vorliegend nach § 35 BauGB, da es im planungsrechtlichen Außenbereich verwirklicht werden soll. Der Vorhabenstandort liegt nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB. Dabei kann offenbleiben, ob die im Umgriff des Vorhabens vorhandene Bebauung nach Anzahl und Gewicht einen Ortsteil zu konstituieren vermag, da das Vorhaben an dem geplanten Standort selbst bei Vorliegen eines Ortsteils im Rechtssinne nicht an dem Bebauungszusammenhang teilnimmt.

**16**

I. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts hängt die Beantwortung der Frage, ob ein Grundstück dem Innen- oder Außenbereich angehört, davon ab, wie weit eine aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsanschauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche selbst diesem Zusammenhang angehört. Die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich lässt sich dabei nicht nach allgemein gültigen, etwa geographisch-mathematischen Maßstäben treffen, sondern nur aufgrund einer umfassenden Würdigung der örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der optisch

wahrnehmbaren topographischen Situation und der Umgebungsbebauung (vgl. BVerwG, B.v. 4.7.1990 - 4 B 103/90 - BayVBI 1991, 473).

## 17

An einem Ortsrand endet der Bebauungszusammenhang - unabhängig vom Verlauf der Grundstücksgrenzen (vgl. BVerwG, U.v. 12.6.1970 - IV C 77.68 - BVerwGE 35, 256) - grundsätzlich am letzten Baukörper, der mit der übrigen Bebauung im Zusammenhang steht (vgl. BVerwG, U.v. 12.10.1973 - IV C 3.72 - juris Rn. 11). Ausnahmsweise können besondere Umstände, vor allem topographische Gegebenheiten, dazu führen, dass unbebaute, an die letzte Bebauung anschließende Flächen noch zum Innenbereich zu zählen sind. Eine unbebaute Fläche ist - als sog. Baulücke - Teil des Bebauungszusammenhangs, wenn sie von der angrenzenden zusammenhängenden Bebauung so stark geprägt ist, dass die Errichtung eines Gebäudes auf dieser Fläche als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung erscheint. Soweit eine Prägung durch die benachbarte Bebauung fehlt, handelt es sich um Außenbereich (ständige Rechtsprechung, vgl. etwa BayVGH, U.v. 16.6.2015 - 1 B 14.2772 - juris).

## 18

II. Daran gemessen befindet sich der Vorhabenstandort nicht innerhalb des Bebauungszusammenhangs, sondern im planungsrechtlichen Außenbereich. Denn nach dem Eindruck, den das Gericht im Rahmen des Augenscheins von den örtlichen Gegebenheiten gewinnen konnte, stellt sich die geplante Bebauung nicht als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung dar. Vielmehr endet der Bebauungszusammenhang östlich des geplanten Vorhabenstandorts. Dass hier keine Grundstücksgrenze verläuft, ist - wie dargestellt - für die Beurteilung des Bebauungszusammenhangs unerheblich, da es allein auf die tatsächlich vorhandenen und insbesondere die wahrnehmbaren Gegebenheiten ankommt. Das Vorhaben soll gerade im südwestlichen Teil des Grundstücks Fl.-Nr. ... verwirklicht werden, der bislang unbebaut ist und sich nicht in den Bebauungszusammenhang einfügt. Selbst wenn man unter Berücksichtigung des nach den eingereichten Planunterlagen zu beseitigenden Bestandsgebäudes im mittleren Teil des Vorhabengrundstücks - die Berücksichtigungsfähigkeit ist insoweit jedoch ohnehin fraglich, da es sich wohl überwiegend um eine (ehemalige) Nebennutzung handelt - die Grenze des Bebauungszusammenhangs entlang einer gedachten Linie in Nord-Süd-Ausrichtung von diesem Gebäude zu der östlichen Ecke des Gebäudes auf dem Nachbargrundstück Fl.-Nr. ... annähme, liegt der geplante Vorhabenstandort immer noch östlich dieses Bebauungszusammenhangs. Dieser Teil des Grundstücks erscheint nach dem Ergebnis des gerichtlichen Augenscheins als Teil der sich nordöstlich, östlich und südöstlich an das Vorhabengrundstück anschließenden Grünflächen.

## 19

Etwas anderes ergibt sich vorliegend auch nicht aus etwaigen topographischen Besonderheiten, da das Gericht im Rahmen des Augenscheins keine topographischen Elemente feststellen konnte, die eine entsprechende abweichende Entscheidung rechtfertigen könnten. Das Gericht verkennt dabei nicht, dass das Vorhabengrundstück nach den Feststellungen, die im Rahmen des Augenscheins getroffen werden konnten, in östlicher Richtung leicht ansteigt und in Richtung Süden stärker abfällt. Allerdings fehlt es dabei jedenfalls in Richtung der östlich angrenzenden Grünflächen an einer Geländekante oder einem ähnlichen Element, das den Vorhabenstandort dergestalt von den umliegenden Grünflächen trennt, dass er noch dem planungsrechtlichen Innenbereich (hier also dem Bebauungszusammenhang in westlicher Richtung) zugerechnet werden könnte. Notwendig wäre nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ein Geländehindernis wie beispielsweise ein Verkehrsweg, Gewässer oder auch eine Anhebung - hierzu können auch Böschungen zählen -, das eine natürliche Grenze der im Zusammenhang bestehenden Bebauung bildet und dadurch den Eindruck ihres Abschlusses vermittelt. In einem solchen Fall kann das Geländehindernis dazu führen, dass unbebaute, hinter dem letzten Baukörper des Bebauungszusammenhangs liegende, gleichwohl jedoch durch das Geländehindernis begrenzte und daher „miteinbezogene“ Flächen noch zum Innenbereich gezählt werden (vgl. etwa BVerwG Urt. v. 8.10.2015 - 4 B 28/15 - juris Rn. 6; B.v. 2.8.2001 - 4 B 26/01 - juris Rn. 7; Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautberger, BauGB, 147. EL August 2022, § 34 Rn. 26 m.w.N.). Daran fehlt es jedoch im vorliegenden Fall. Nach dem Ergebnis des Augenscheins ändert sich zwar das Geländeniveau auf dem Vorhabengrundstück. Allerdings fehlt es jedenfalls in Richtung Osten an einem derart markanten topographischen Element, dass sich das Vorhabengrundstück insgesamt oder Teile davon optisch wahrnehmbar von dem sich anschließenden Außenbereich abgrenzen und daher dem Innenbereich zuordnen ließe. Insbesondere existiert östlich des geplanten Vorhabenstandorts gerade keine Hangkante

oder dergleichen, der trennende Wirkung gegenüber den sich anschließenden Grünflächen zukommen kann. Vielmehr geht das Gelände, nachdem es auf dem Vorhabengrundstück in östlicher Richtung an Höhe gewonnen hat, ohne topographische Zäsur in das Geländeniveau auf dem Nachbargrundstück Fl.-Nr. ... (und auch Fl.-Nr. ...\*) über, wo es nach Bildung einer mäßigen Kuppe wieder sanft abfällt. Eine Kante - wie sie beispielsweise in (näherungsweise) Nordwest-Südost-Richtung zwischen den beiden Nachbargrundstücken Fl.-Nrn. ... und ... besteht - existiert mit der notwendigen abgrenzenden Wirkung für den Vorhabenstandort gerade nicht. Deshalb ist der südöstliche Teil des Vorhabengrundstücks auch aus dem Gesichtspunkt der topographischen Besonderheiten nicht mehr dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen.

## 20

C. Bei Zuordnung der Fläche zum Außenbereich ist das geplante Vorhaben, das unstreitig nicht privilegiert ist, als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Das Vorhaben ist nicht genehmigungsfähig, weil öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB beeinträchtigt werden. Dies gilt mit Blick auf die umliegenden unbebauten Grünflächen schon für den Schutz der natürlichen Eigenart der Landschaft (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB). Im Übrigen ist aufgrund der - durch verbindliche Bauleitplanung nicht geordneten - Ausweitung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils in den Außenbereich hinein ein Vorgang der städtebaulich unerwünschten unorganischen Siedlungsweise gegeben, die zu vermeiden ein öffentlicher Belang i.S.d. § 35 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB ist (vgl. in diesem Zusammenhang BVerwG, Urt. v. 25.01.1985 - 4 C 29/81 - juris Rn. 9; Beschluss vom 04.07.1990 - 4 B 103/90 - juris; BayVGH, Urt. von. 09.11.2001 - 1 B 00.867 - juris Rn. 22; Beschluss vom 27.01.2010 - 9 ZB 08.37 - juris Rn. 5). Die Verwirklichung des Vorhabens des Klägers ließe ein Ausufern der bebauten Ortslage in den Außenbereich hinein befürchten, da es den Bebauungszusammenhang jedenfalls in östlicher Richtung erweitern würde. Ein solches Ausufern der Bebauung mit Bezugsfallwirkung widerspricht dem Gebot der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs. Im Übrigen sei darauf hingewiesen, dass die Privilegierungen zum Bestandsschutz nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB hier schon deshalb nicht einschlägig sind, weil es sich nicht um eine Neuerrichtung an gleicher Stelle handelt, unabhängig davon, ob es sich bei dem Bestandsgebäude überhaupt um ein Wohngebäude handelte.

## 21

D. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Der Beigeladene hat keinen Antrag gestellt und sich damit nicht in ein Kostenrisiko begeben. Es entspricht daher der Billigkeit, dass dieser seine außergerichtlichen Kosten selbst trägt. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 Abs. 1, 2 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.