

Titel:

Vorbescheid für Wohnanlage – Abgrenzung von Innen- und Außenbereich

Normenkette:

BayBO Art. 71

BauGB § 34, § 35

Leitsätze:

1. Am Ortsrand endet der Bebauungszusammenhang – unabhängig vom Verlauf der Grundstücksgrenzen – grundsätzlich hinter dem letzten Gebäude. Ausnahmsweise können örtliche Besonderheiten, vor allem topographische Gegebenheiten, aber dazu führen, dass unbebaute, an das letzte bebaute Grundstück anschließende Flächen noch zum Innenbereich zu zählen sind. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)

2. Ein Bauantrag und damit auch die Baugenehmigung sind nur dann teilbar, wenn sie getrennt voneinander genehmigbare und baulich getrennte Bauteile betreffen. Entsprechendes muss für das Vorbescheidsverfahren gelten. (Rn. 28) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Vorbescheid, Abgrenzung Außenbereich / Innenbereich, Zuordnung einer Freifläche zum Bebauungszusammenhang aufgrund topographischer Besonderheiten, Hangkante, einheitliches Bauvorhaben

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 29.04.2025 – 1 ZB 23.1516

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

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

Tatbestand

1

Die Klägerin begehrt die Erteilung eines Vorbescheids für den Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage.

2

Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks FINr. 608 Gem. ... (Vorhabengrundstück). Unmittelbar westlich des Vorhabengrundstücks liegt die T.straße, unmittelbar nördlich die Straße „Am K.berg“. Das Vorhabengrundstück ist in seinem nordwestlichen Bereich mit einem zweigeschossigen Zweifamilienhaus samt Garagen bebaut. Im Süden grenzt ein ca. 10 m tiefer Garten an das Gebäude an, weiter südlich sowie östlich grenzen Grünflächen an. Ca. 80 m südlich sowie ca. 60 m östlich des Gebäudes auf dem Vorhabengrundstück verläuft die Staatsstraße St ...

3

Mit am 1. August 2019 bei der Beklagten eingegangenem Antrag beantragte die Klägerin die Erteilung eines Vorbescheids zum Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage unter Abbruch des Altbestands auf dem Vorhabengrundstück. Geplant sind ein in west-östlicher Richtung verlaufender Baukörper im nordwestlichen Grundstücksbereich und ein südlich davon gelegener in nord-südlicher Richtung verlaufender Baukörper. Beide Baukörper sind mit einem unterkellerten Erdgeschoss, einem Obergeschoss sowie einem weiteren zurückgesetzten Vollgeschoss geplant. Beide Baukörper sollen ca. 10,60 m lang und 21,20 m breit sein, die jeweilige Grundfläche beträgt 225,46 m². Die Wandhöhe beträgt im dreigeschossigen Bereich 8,96 m. Ausweislich der Stellplatzangaben sind in beiden Gebäuden insgesamt elf Wohnungen geplant. Beide oberirdischen Baukörper sind unterirdisch durch die geplante Tiefgarage verbunden.

4

Als Vorbescheidfragen wurde Folgendes formuliert:

1. Nördlicher Baukörper

1.1 Ist der Baukörper

- a) nach Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche 677,58 m², Geschossfläche 620,65 m²)
- b) mit der Höhenentwicklung mit 466,04 m ü. NN
- c) mit 2 Vollgeschossen und einem zurückgesetzten weiteren Vollgeschoss
- d) an der im Plan dargestellten Lage des Baukörpers auf dem Grundstück
- e) mit Wohnnutzung zulässig?

1.2 Sind die Abstandsflächen eingehalten?

1.3 Ist eine Tiefgarage innerhalb der im Plan eingezeichneten Außenkanten der Tiefgarage und eine Tiefgaragenzufahrt an der im Plan dargestellten Lage zulässig?

1.4 Stehen natur-/landschaftsschutzrechtliche Belange der Zulässigkeit der baulichen Nutzung entgegen?

2. Südlicher Baukörper

2.1 Ist der Baukörper

- a) nach Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche 249,36 m², Geschossfläche 596,30 m²)
- b) mit der Höhenentwicklung mit 466,04 m ü. NN
- c) mit 2 Vollgeschossen und einem zurückgesetzten weiteren Vollgeschoss
- d) an der im Plan dargestellten Lage des Baukörpers auf dem Grundstück
- d) mit Wohnnutzung zulässig?

2.2 Sind die Abstandsflächen eingehalten?

2.3 Ist die in den Plänen dargestellte Abböschung/Abgrabung zur Herstellung des geplanten Höhenniveaus zulässig?

2.4 Stehen natur-/landschaftsschutzrechtliche Belange der Zulässigkeit der baulichen Nutzung entgegen?

5

Mit streitgegenständlichem Bescheid vom 6. November 2020, der Klägerin zugestellt am 20. November 2020, beantwortete die Beklagte die Vorbescheidfragen wie folgt:

- 1. Die geplante Art der baulichen Nutzung ist für den nördlichen Baukörper zulässig.
- 2. Der nördliche Baukörper fügt sich als Vorhaben im nach § 34 BauGB hinsichtlich der absoluten Größe und Grundfläche, der Geschossfläche, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlage nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist damit bauplanungsrechtlich unzulässig.
- 3. Die Grundstücksfläche, die durch das nördliche Wohnhaus überbaut und die Tiefgarage unterbaut werden soll, ist bauplanungsrechtlich unzulässig. Das Vorhaben ragt zudem nach Osten sowie Süden teilweise in den Außenbereich hinein.
- 4. Der südliche Baukörper situiert sich im Außenbereich und ist als nicht privilegiertes Vorhaben bauplanungsrechtlich unzulässig.
- 5. Dem südlichen Baukörper stehen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege entgegen.

6

Der nordwestliche Teil des Vorhabengrundstücks nehme mit einer Tiefe von 20 m x 25 m am Bebauungszusammenhang teil. Der Innenbereich ende an den Gebäudeaußenwänden des Bestandsgebäudes. Der zur Bebauung vorgesehene südliche Grundstücksteil gehöre keinem

Bebauungszusammenhang an. Der Hang zeige eine nach Südosten abfallende Topographie. Der südliche Grundstücksbereich weise lediglich an zwei Seiten, nach Norden und nach Westen, Bebauung auf. Der T.straße komme zudem trennende Wirkung zu. Das Maß der geplanten baulichen Nutzung füge sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Der Planbereich östlich der T.straße werde vorwiegend durch eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern mit einer Höhenentwicklung von E+D, teils E+I+D, geprägt. Die bestehenden Baukörper hätten eine Breite von 7 m bis 10 m und eine Länge von 12 m bis 14 m. Darüber hinaus sei das Vorhaben hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Das geplante nördliche Wohnhaus überschreite den bisherigen Gebäudebestand um ca. 7 m nach Osten. Durch das abfallende Gelände zeige sich das Vorhaben in diesem Bereich nahezu viergeschossig. Das Vorhaben, soweit es sich im Außenbereich befinde, sei als sonstiges Vorhaben einzustufen. Es beeinträchtige öffentliche Belange. Es widerspreche den Darstellungen des Flächennutzungsplans, beeinträchtige die natürliche Eigenart der Landschaft, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die Zulassung ließe zudem die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten.

7

Mit am 30. November 2020 bei Gericht eingegangenen Schriftsatz ihres Bevollmächtigten hat die Klägerin Klage erhoben und beantragt zuletzt,

8

1. den Vorbescheid der Beklagten vom 06.11.2020, Az: ... * ..., für den Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage in der T* ... Straße, FINr. 608, ..., aufzuheben, soweit dadurch der Antrag der Klägerin vom 01.08.2019 abgelehnt wurde;

9

2. die Beklagte zu verurteilen, den am 01.08.2019 beantragten Vorbescheid zu erlassen, soweit er nicht durch Bescheid vom 06.11.2020 erlassen wurde.

10

Östlich der T.straße und nördlich der Straße „Am K.berg“ befänden sich Wohngebäude mit bis zu drei Geschossen. Die Gebäude wiesen vergleichbare, teilweise auch deutlich größere Grundflächen auf. Die Gebäude auf den FINrn. 616, 602 und 600/2 wirkten viergeschossig. Die östlich des Bestandsgebäudes gelegene Fläche sowie der Grundstücksteil im Südwesten, auf dem der südliche Baukörper errichtet werden solle, erschienen als Lücke. Es handle sich um eine klassische Baulücke. Die östlich des Bestandsgebäudes gelegene Fläche werde durch die dichte Bebauung nördlich der Straße „Am K.berg“ beherrscht. Die Straße habe keine trennende Wirkung. Der nördliche und der südwestliche Bereich des Vorhabengrundstücks seien von der Bebauung westlich der T.straße geprägt. Dieser komme ebenfalls keine trennende Wirkung zu. Das Vorhaben sei selbst als Außenbereichsvorhaben zulässig. Es beeinträchtige keine öffentlichen Belange. Das Maß der baulichen Nutzung füge sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Es entspreche dem Nutzungsmaß der Gebäude östlich der T.straße. Auf der FINr. 614 befinde sich ein Gebäude mit einer Grundfläche von 250 m², das mit drei Vollgeschossen in Erscheinung trete. Auch die Bebauung westlich der T.straße präge die nähere Umgebung. Der Komplex auf der FINr. 602 überdecke eine Fläche von knapp 1.000 m² und weise vier Geschosse auf. Das Gebäude auf der FINr. 605 sei dreigeschossig und umfasse eine Grundfläche von ca. 300 m². Dem Vorhaben stünden keine naturschutzrechtlichen Belange entgegen.

11

Die Beklagte beantragt,

12

die Klage abzuweisen.

13

Es handle sich nicht um eine Baulücke. Eine das Grundstück prägende Bebauung sei östlich entlang der T.straße zu erkennen. Diese sei sehr kleinteilig, sowohl in Bezug auf die Gebäude als auch auf die Grundstücke. Bei den als Bezugsfälle genannten Gebäuden östlich der T.straße handle es sich nicht um prägende Bebauung, weil diese völlig anders ausgerichtet sei und vom Vorhabengrundstück aus nicht als vorbildhaft wahrgenommen werden könne. Auch die Bebauung westlich der T.straße sei klar abgegrenzt von den FINrn. 600, 600/5 im Süden, 602 im Osten und 606 im Norden. Grenzen des Gebiets, in dem eine intensivere Bebauung möglich sei, seien damit vorgegeben.

14

Das Gericht hat am 18. Juli 2023 Beweis erhoben über die baulichen und örtlichen Verhältnisse auf dem Vorhabengrundstück sowie in dessen Umgebung durch Einnahme eines Augenscheins. Hinsichtlich der dort getroffenen Feststellungen wird auf das Protokoll verwiesen. Im Anschluss daran fand die mündliche Verhandlung statt. Wegen des Verlaufs der mündlichen Verhandlung wird auf die Niederschrift, wegen der weiteren Einzelheiten und des Vorbringens der Beteiligten im Übrigen wird auf die Gerichts- und die beigezogenen Behördenakten verwiesen.

Entscheidungsgründe

15

I. Die zulässige Klage hat in der Sache keinen Erfolg.

16

Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Erteilung des beantragten Vorbescheids, soweit er von der Beklagten abschlägig verbeschieden wurde. Dem Vorhaben stehen hinsichtlich der im Vorbescheidsantrag gestellten Fragen öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegen, die im vereinfachten Genehmigungsverfahren zu prüfen sind, Art. 71 Satz 4 i.V.m. Art. 68 Abs. 1 Satz 1, Art. 59 BayBO. Die Ablehnung ist daher rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten, § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO.

17

Nach Art. 71 Satz 1 BayBO ist auf Antrag des Bauherrn vor Einreichung des Bauantrags zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen. Für die Durchführung des Verfahrens zum Erlass eines Vorbescheids gelten grundsätzlich die gleichen Vorschriften und Grundsätze wie für das Baugenehmigungsverfahren, vgl. Art. 71 Satz 4 BayBO. Ein Vorbescheid ist nur dann zu versagen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind (Art. 71 Satz 4 i.V.m. Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO).

18

1. Die Voraussetzungen für eine positive Beantwortung der Frage 2.1 d) betreffend die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des südlichen Baukörpers an der im Plan dargestellten Lage auf dem Vorhabengrundstück sind nicht gegeben, weil sich das Vorhaben insoweit nach § 35 BauGB beurteilt (a)) und es im Außenbereich unzulässig ist (b)).

19

a) Der Standort ist dem Außenbereich, § 35 BauGB, zuzuordnen, weil kein Bebauungsplan besteht und auch nicht von einer Zugehörigkeit zum Innenbereich, § 34 BauGB, ausgegangen werden kann.

20

Neben dem hier nicht in Frage stehenden Vorliegen eines Ortsteils setzt die Anwendbarkeit des § 34 BauGB voraus, dass die zur Bebauung vorgesehene Fläche selbst an dem Bebauungszusammenhang teilnimmt. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist für das Bestehen eines Bebauungszusammenhangs ausschlaggebend, 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. Wie eng die Aufeinanderfolge von Baulichkeiten sein muss, um sich als zusammenhängende Bebauung darzustellen, ist nicht nach geografisch-mathematischen Maßstäben, sondern aufgrund einer umfassenden Würdigung der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten einzelfallbezogen zu entscheiden (BVerwG, B.v. 8.10.2015 – 4 B 28/15 – juris Rn. 5).

21

Am Ortsrand endet der Bebauungszusammenhang – unabhängig vom Verlauf der Grundstücksgrenzen – grundsätzlich hinter dem letzten Gebäude (BVerwG, U.v. 12.10.1973 – IV C 3.72 – BauR 1974, 41). Ausnahmsweise können örtliche Besonderheiten, vor allem topographische Gegebenheiten, aber dazu führen, dass unbebaute, an das letzte bebaute Grundstück anschließende Flächen noch zum Innenbereich zu zählen sind. Natürliche oder sonstige Grenzen des Bebauungszusammenhangs können z.B. ein Gewässer, ein Geländeeinschnitt oder eine Straße sein, sofern dadurch ein Hineinwachsen des Bebauungszusammenhangs in den Außenbereich ausgeschlossen ist. Daneben kann nach den konkreten örtlichen Gegebenheiten u.U. auch ein Waldrand eine derartige Zäsur bilden, nicht aber in der Regel eine

Hecke oder bloße Baumreihe als typischer Bestandteil der freien Landschaft (vgl. etwa BVerwG, B.v. 8.10.2015 – 4 B 28.15 – juris m.w.N. zur Rspr.; Mitschang/Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Aufl. 2022, § 34 Rn. 13 a.E.).

22

Gemessen an diesen Grundsätzen teilt die Kammer nach den Eindrücken des gerichtlichen Augenscheins die Einschätzung der Beklagten, dass die für o.g. Bebauung geplante Fläche dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen ist.

23

Ein Bebauungszusammenhang kann zunächst nicht mit der Bebauung westlich der T.straße angenommen werden, weil diese trennende Wirkung hat. Bei der T.straße handelt es sich um eine im Bereich des Vorhabengrundstücks ca. 10 m breite Straße, die allein schon aufgrund des dadurch geschaffenen räumlichen Abstands zwischen der Bebauung östlich und westlich der T.straße als klare Zäsur im Bebauungszusammenhang wirkt. Die bei Augenschein festgestellten Bushaltestellen auf beiden Fahrspuren der Straße zeigen ferner, dass ihr eine über den Anliegerverkehr durch Pkw hinausgehende Verkehrsbedeutung zukommt. Dies verstärkt die trennende Wirkung der T.straße. Aufgrund der Zäsur durch die T.straße muss der Standort für den südlich geplanten Baukörper daher dem – bis auf das auf dem Vorhabengrundstück befindliche Bestandsgebäude – unbebauten Bereich östlich der T.straße zugerechnet werden.

24

Es ergeben sich auch keine topographischen Besonderheiten dergestalt, dass die im Bereich des Vorhabengrundstücks befindliche Hangkante als natürliche Grenze dazu führen würde, dass die unbebaute Fläche des Vorhabengrundstücks ausnahmsweise noch dem Bebauungszusammenhang zuzurechnen wäre. Nach dem Eindruck des gerichtlichen Augenscheins fällt das Gelände nicht schon im Bereich des geplanten südlichen Baukörpers steiler ab, sondern breitet sich noch fast eben Richtung Süden bis hin zur südlichen Grundstücksgrenze, teilweise darüber hinaus, aus. In östlicher Richtung fällt das Grundstück ebenfalls erst im östlichsten Bereich des Vorhabengrundstücks steil ab. Wie bei Augenschein und anhand der Luftbildaufnahmen aus dem Geodatenportal „BayernAtlas“ ersichtlich, beginnt die Hanglage erst ca. auf Höhe des südwestlichen Teils des Grundstücks FINr. 614/10. Die flächenmäßig größtenteils ebene Ausdehnung des Vorhabengrundstücks führt dazu, dass es angesichts der lediglich aus einem Gebäude bestehenden Bebauung noch Platz für weitere Bauplätze bietet und daher dem Eindruck einer bloßen Baulücke entgegensteht. Dass die Hangkante als topographische Besonderheit in diesem Einzelfall ohnehin keine natürliche Zäsur zwischen Außen- und Innenbereich bildet, ist schließlich auch anhand der vorhandenen Bebauung nördlich der Straße Am K.berg erkennbar. Die dortigen Gebäude, etwa auf den Grundstücken FINrn. 614/12, 614/10, 614/11 und 614, zeigen, dass eine Bebaubarkeit trotz der sich dort fortsetzenden Hanglage gegeben ist. Die Hangkante erscheint demnach aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht als natürliche Grenze, die den maßgeblichen Bebauungszusammenhang begrenzt. Nach alledem bleibt es bei dem Grundsatz, dass der Bebauungszusammenhang hier hinter dem letzten Gebäude – dem auf dem Vorhabengrundstück vorhandenen – endet und die anschließende Fläche daher dem Außenbereich zuzuordnen ist.

25

b) Als sonstiges Vorhaben im Außenbereich beeinträchtigt es gemäß § 35 Abs. 2 BauGB öffentliche Belange.

26

Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Im maßgeblichen Flächennutzungsplan ist das Grundstücks FINr. 608 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dem widerspricht das Wohnbauvorhaben.

27

Daneben beeinträchtigt es die natürliche Eigenart der Landschaft, § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB. Die Vorschrift schützt die Wahrung der natürlichen Eigenart der Landschaft, um eine wesensfremde Bebauung des Außenbereichs zu verhindern. Die natürliche Eigenart der Landschaft wird geprägt von der naturgegebenen Art der Bodennutzung, einschließlich von Eigentümlichkeiten der Bodenformation und ihrer Bewachsung. Dieser Belang verfolgt den Zweck, dass der Außenbereich mit seiner naturgegebenen Bodennutzung für die Allgemeinheit erhalten bleibt. Die Landschaft soll in ihrer natürlichen Funktion und

Eigenart bewahrt bleiben. Aus diesem Grund sollen bauliche Anlagen abgewehrt werden, die der Landschaft wesensfremd sind oder die der Allgemeinheit Möglichkeiten der Erholung entziehen (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 147. EL August 2022, Rn. 96 zu § 35). Eine Bebauung mit Wohngebäuden ist dem Außenbereich naturgemäß wesensfremd, sodass das Vorhaben auch diesen öffentlichen Belang beeinträchtigt.

28

2. Auf die weiteren von den Beteiligten aufgeworfenen und zum Gegenstand des Vorbescheids erklärten Fragen, insbesondere ob sich der nördliche Baukörper (unabhängig davon, ob er nicht bereits auch teilweise im Außenbereich liegt, weil er die Außenwände des Bestands deutlich überschreitet) nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, kommt es nicht mehr an. Das Vorhaben ist als einheitliches Vorhaben anzusehen, das nicht aufgespalten werden darf (vgl. dazu BayVGH, U.v. 14.12.2016 – 2 B 16.1574 – juris Rn. 42; B.v. 24.3.1998 – 1 B 93.274 – juris Rn. 41). Ein Bauantrag und damit auch die Baugenehmigung sind nur dann teilbar, wenn sie getrennt voneinander genehmigbare und baulich getrennte Bauteile betreffen (vgl. BayVGH, B.v. 10.2.2014 -2 CS 13.2472 – juris Rn. 7; BayVGH, U.v. 18.4.2013 – 2 B 13.423 – juris Rn. 16). Entsprechendes muss für das Vorbescheidsverfahren gelten. Bei dem geplanten und beantragten Vorhaben – Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage unter Abbruch des Altbestands auf dem Vorhabengrundstück – handelt es sich um ein einheitliches Bauvorhaben. Eine isolierte Beurteilung der beiden geplanten Baukörper kommt nicht in Betracht, weil sie ausweislich der Bauunterlagen durch die geplante Tiefgarage untrennbar miteinander verbunden sind.

29

II. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.

30

III. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.