

Titel:

Vorbescheid für die Errichtung eines Doppelhauses als Hinterliegerbebauung

Normenkette:

BauGB § 30 Abs. 3, § 34, § 35 Abs. 2, Abs. 3 S. 1 Nr. 5, Nr. 7

BauNVO § 23

Leitsätze:

1. Das bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsrecht unterscheidet zwischen drei Gebietskategorien, in denen die bodenrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben abschließend geregelt ist: Gebiete mit qualifizierten Bebauungsplänen, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und der Außenbereich. Der einfache Bebauungsplan ändert diese Gebietseinteilung nicht. (Rn. 17) (redaktioneller Leitsatz)
2. Eine faktische Baugrenze, die dazu führt, dass der jenseits dieser Grenze liegende Bereich von Bebauung freizuhalten ist, muss sich deutlich aus der Umgebungsbebauung ablesen lassen. Die Feststellung einer solchen Grenze verlangt hinreichende Anhaltspunkte für eine städtebaulich verfestigte Situation. Die vorhandene Bebauung bzw. eine hieraus folgende Baugrenze darf kein bloßes „Zufallsprodukt“ ohne eigenen städtebaulichen Aussagewert sein. (Rn. 25) (redaktioneller Leitsatz)
3. Welcher Bereich für das Merkmal der überbaubaren Grundstücksfläche als „nähere Umgebung“ anzusehen ist, hängt davon ab, wie weit sich einerseits das geplante Vorhaben auf die benachbarte Bebauung und andererseits sich diese Bebauung auf das Baugrundstück prägend auswirken. Wie weit diese wechselseitige Prägung reicht, ist eine Frage des Einzelfalls. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Einfacher Bebauungsplan, Außenbereich, Faktische Baugrenze, Bebauungstiefe, Vorbescheid, Bebauungszusammenhang, überbaubare Grundstücksfläche, rückwärtige Bebauung

Tenor

- I. Die Klage wird abgewiesen.
- II. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen zu tragen.
- III. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1

Der Kläger begehrt die Erteilung eines Vorbescheids für die Errichtung eines Doppelhauses als Hinterliegerbebauung.

2

Der Kläger ist Eigentümer der Grundstücke FINrn. 1886/15 und 1886/36 Gem. ..., die vormalig ein Grundstück, FINr. 1886/15, bildeten. Grundstück FINr. 1886/36, auf dem sich ein Bungalow befindet, wurde im Jahr 2019 aus dem Grundstück herausgemessen. Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „...“ der Beigeladenen. Dieser setzt für die o.g. Grundstücke ein allgemeines Wohngebiet fest. Er enthält zudem Festsetzungen zur zulässigen Anzahl von Wohneinheiten, zur Mindestgrundstücksgröße und zur seitlichen Wandhöhe. Festsetzungen betreffend die überbaubare Grundstücksfläche enthält der Bebauungsplan nicht.

3

Unter dem 11. Mai 2019 stellte der Kläger eine unverbindliche Bauvoranfrage bei der Beigeladenen, die neben der Aufstockung des Bungalows die Bebaubarkeit des rückwärtigen Grundstücksteils, jetzt FINr. 1886/15 Gem. ... mit einem Einfamilienhaus oder zwei Doppelhaushälften zum Gegenstand hatte. Mit

Beschluss vom 23. Mai 2019 versagte die Beigeladene das Einvernehmen zu den beiden Varianten der Bebauung in zweiter Reihe.

4

Unter dem 30. September 2019 stellte der Kläger einen förmlichen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids für den Neubau von zwei Doppelhaushälften. Eine im Rahmen des Vorbescheidsverfahrens zu beantwortende Frage ist nicht formuliert. Dem Antrag waren mehrere Lagepläne beigelegt sowie ein Eingabeplan, aus dem Grundriss, Raumaufteilung, Höhen und Dachform hervorgehen.

5

Nach Anhörung lehnte der Beklagte mit streitgegenständlichem Bescheid vom 2. Dezember 2019 die Erteilung des Vorbescheids ab. Das Vorhabengrundstück befinde sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „...“, bei dem es sich um einen einfachen Bebauungsplan handle. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richte sich daher nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB. Entlang des V* ...wegs stünden sechs Baukörper in einer Linie, wodurch sich eine faktische Baugrenze ergebe, außerhalb derer eine Bebauung unzulässig sei.

6

Zeitgleich ließ der Kläger mit am 2. Dezember 2019 bei Gericht eingegangenem Schriftsatz seines Prozessbevollmächtigten Untätigkeitsklage erheben, die er in der Folge mit am ... Dezember 2019 eingegangenem Schriftsatz umstellte und nunmehr beantragt,

7

den Beklagten unter Aufhebung des Ablehnungsbescheids vom 2. Dezember 2019 zu verpflichten, dem Kläger den beantragten Vorbescheid zu Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück FINr. 1886/15 Gem. ... zu erteilen.

8

Zu dem für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche maßgeblichen Gebiet gehöre auch die Bebauung westlich des Vorhabengrundstückes auf FINr. 1900 Gem. ... Es handle sich hier um die Bebauung in zweiter Reihe, denn dort sei auf einer herausgetrennten Teilfläche, FINr. 1900/1 Gem. ..., eine weitere Wohnbebauung zugelassen worden. Ferner sei nordöstlich der vorhandenen Bebauung auf FINr. 1900 eine weitere Wohnbebauung zugelassen worden. Der ca. 3 m breite Feldweg zwischen FINrn. 1900 und 1886/17 stelle keine topographische Grenze dar und besitze keine trennende Wirkung. Diese Ansicht hätten auch Vertreter der Beigeladenen im Vorfeld in mehreren Gesprächen so vertreten, zuletzt mit E-Mail eines Gemeindemitarbeiters vom 27. August 2018. Mit Beschluss vom 23. Mai 2019 habe die Beigeladene dann entgegen ihrer bisherigen Zusagen das Einvernehmen zum Vorhaben des Klägers verweigert.

9

Der Beklagte beantragt

10

Klageabweisung.

11

Anlässlich der Anfrage eines Kaufinteressenten für das Vorhabengrundstück habe die Beigeladene mit dem Landratsamt Rücksprache gehalten, dabei man sei zu der Einschätzung gelangt, dass eine Bebauung im südlichen Bereich außerhalb der faktischen Baulinie liege. Die Beigeladene habe sodann Gespräche mit den Eigentümern am V* ...weg geführt hinsichtlich der Möglichkeit einer Bebauungsplanänderung, jedoch sei eine Mehrzahl der Eigentümer für eine unveränderte Erhaltung der Gartenflächen gewesen und habe eine dingliche Sicherung von Stichwegen auf ihren Grundstücken abgelehnt. Daher habe die Beigeladene Abstand genommen von einer Bebauungsplanänderung, zumal mit einer Bebauung nur einzelner Grundstücke in zweiter Reihe keine geordnete städtebauliche Entwicklung verbunden gewesen wäre. Das klägerische Vorhaben führe zu bodenrechtlichen Spannungen. Im maßgeblichen Bereich der Umgebungsbebauung fänden sich keine weiteren Hauptgebäude. Auch im weiteren Umgriff des V* ...wegs sei keine vergleichbare Bebauung in zweiter Reihe vorhanden. Damit würde das Vorhaben hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der Bebauungstiefe den Rahmen verlassen, der sich aus der Umgebungsbebauung ergebe. Die bisher vorhandene homogene faktische Baulinie würde durchbrochen, ohne, dass eine einheitliche Bebauung in zweiter Linie realisierbar werde bzw. von den Eigentümern beabsichtigt sei. Das Ortsbild würde umgestaltet und Belange des Erhalts von Freiflächen und der

Beschränkung der Versiegelung beeinträchtigt. In den rückwärtigen Gartenflächen habe sich bislang eine einheitliche Ruhezone ausgeprägt. Diese würde durch das Vorhaben durchbrochen.

12

Die Beigeladene beantragt

13

Klageabweisung.

14

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte sowie die beigezogene Behördenakte Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

15

Die zunächst mangels Verstreichen der dreimonatigen Entscheidungsfrist, § 75 Satz 2 VwGO, unzulässiger Weise als Untätigkeitsklage erhobene, nach Bescheidserlass in eine zulässige Verpflichtungsklage, § 42 Abs. 1 Var. 2 VwGO, geänderte Klage hat in der Sache keinen Erfolg. Dem Kläger steht kein Anspruch auf Erteilung des begehrten Vorbescheids gemäß Art. 71 Satz 1, 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO zu, sodass er durch den streitgegenständlichen Ablehnungsbescheid nicht in seinen Rechten verletzt ist, § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO.

16

Der streitgegenständliche Vorbescheidsantrag, von den Beteiligten übereinstimmend verstanden als Antrag auf Klärung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit einer Bebauung des Vorhabengrundstücks mit einem Doppelhaus, war abzulehnen, weil das Vorhaben bauplanungsrechtlich unzulässig ist.

17

1. Dabei richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens vorliegend nach § 35 BauGB, denn es ist dem Außenbereich zuzuordnen. Der einschlägige Bebauungsplan enthält nämlich keine Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne von § 23 BauNVO und ist daher als einfacher Bebauungsplan einzuordnen, s. § 30 Abs. 1 BauGB. Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans im Übrigen nach § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB. Das Zulässigkeitsrecht unterscheidet zwischen drei Gebietskategorien, in denen die bodenrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben abschließend geregelt ist: Gebiete mit qualifizierten Bebauungsplänen, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und der Außenbereich. Der einfache Bebauungsplan ändert diese Gebietseinteilung nicht (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 149. EL Februar 2023, BauGB § 30 Rn. 2).

18

1.1 Dabei befindet sich der Vorhabenstandort nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, sodass es nach § 34 BauGB zu beurteilen wäre, sondern ist im Außenbereich gelegen.

19

Für das Bestehen eines Bebauungszusammenhangs im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB ist maßgebend, 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) an diesem Zusammenhang teilnimmt. Zur Bebauung zählen dabei grundsätzlich nur Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, nicht aber vom Nutzungszweck dem Außenbereich zugewiesene Baulichkeiten, z.B. bauliche Anlagen wie kleine Wochenendhäuser, Gewächshäuser, Gartenhäuser, Kleingartenanlagen und bauliche Anlagen, die ausschließlich landwirtschaftlichen Zwecken dienen (BVerwG, U.v. 30.6.2015 – 4 C 5.14 – juris Rn. 15). Baulichkeiten, die nur vorübergehend genutzt werden (z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen) sind in der Regel keine Baulichkeiten, die ein für die Siedlungsentwicklung prägendes Element bilden können (BVerwG, a.a. O.). 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. Zu berücksichtigen sind dabei nur äußerlich erkennbare Umstände, d.h. mit dem Auge wahrnehmbare Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung und der übrigen

Geländeverhältnisse. Wie weit der Bebauungszusammenhang im Einzelfall reicht, kann stets nur das Ergebnis einer Bewertung des konkreten Sachverhalts sein. 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, 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 (stRspr, vgl. etwa BVerwG, B.v. 8.10.2015 – 4 B 28/15 – juris Rn. 5 m.w.N.).

20

Unter Beachtung dieser Grundsätze ist das Vorhabengrundstück auf Grundlage einer umfassenden Bewertung der örtlichen Gegebenheiten dem Außenbereich, § 35 BauGB, zuzuordnen, weil es nicht mehr am Bebauungszusammenhang teilnimmt. Vielmehr endet der Bebauungszusammenhang an der südlichen Außenwand des klägerischen Bungalows auf Grundstück FINr. 1886/36. Topographische Besonderheiten, die ein Abweichen von der Regel des Endens des Bebauungszusammenhangs am letzten Baukörper angezeigt erscheinen, sind weder seitens des Klägers vorgetragen noch sonst, beispielsweise aus dem Luftbild, erkennbar. Der Beklagtenvertreter hat in der mündlichen Verhandlung ausgeführt, dass das Gelände südlich der vorhandenen Bebauung eben verlaufe. Die das Baugebiet nach Osten abgrenzende ... verläuft östlich und nicht etwa südlich des Quartiers.

21

1.2 Als nicht nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiertes Vorhaben beeinträchtigt das sog. sonstige Vorhaben des Klägers (§ 35 Abs. 2 BauGB) die natürliche Eigenart der Landschaft (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB) und lässt die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB).

22

§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB 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 diesen öffentlichen Belang beeinträchtigt. Das Vorhaben stellt sich auch nach der Verkehrsanschauung, wie aus dem Luftbild erkennbar, als Teil der freien Natur dar.

23

Daneben ließe die Verwirklichung auch das Entstehen einer Splittersiedlung befürchten, § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB. Anliegen dieses öffentlichen Belangs ist es, eine unorganische Siedlungsstruktur und Zersiedlung des Außenbereichs zu verhindern. Dabei könnte die Verwirklichung des streitgegenständlichen Vorhabens ein Präjudiz für eine Fortsetzung der Bebauung im südlichen Teil der Grundstücke entlang des V* ...wegs darstellen und damit eine unorganische Ausweitung der Siedlungsstruktur zur Folge haben.

24

2. Selbst bei einer unterstellten Zugehörigkeit des Baugrundstücks zum Innenbereich, § 34 BauGB, hätte die Klage keinen Erfolg. Gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dies ist hier zumindest hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, zu verneinen. Das Vorhaben würde eine faktische rückwärtige Baugrenze überschreiten (2.1) und sich hinsichtlich seiner Bebauungstiefe nicht einfügen (2.2). Dies würde zu städtebaulichen Spannungen führen (2.3).

25

2.1 Zur Konkretisierung der Anforderungen bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche kann im unbeplanten Innenbereich auf die Vorschrift des § 23 BauNVO als Auslegungshilfe zurückgegriffen werden (BayVGH, B.v. 3.3.2016 – 15 ZB 14.1542 – juris Rn. 8 m.w.N.). Nach § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile eine bestehende Baugrenze nicht überschreiten. Eine faktische Baugrenze, die dazu

führt, dass der jenseits dieser Grenze liegende Bereich von Bebauung freizuhalten ist, muss sich deutlich aus der Umgebungsbebauung ablesen lassen. Die Feststellung einer solchen Grenze verlangt hinreichende Anhaltspunkte für eine städtebaulich verfestigte Situation. Die vorhandene Bebauung bzw. eine hieraus folgende Baugrenze darf kein bloßes „Zufallsprodukt“ ohne eigenen städtebaulichen Aussagewert sein (BayVGh, B.v. 3.3.2016 – 15 ZB 14.1542 – juris Rn. 12 m.w.N.).

26

Welcher Bereich für das in Rede stehende Merkmal der überbaubaren Grundstücksfläche als „nähere Umgebung“ anzusehen ist, hängt davon ab, wie weit sich einerseits das geplante Vorhaben auf die benachbarte Bebauung und andererseits sich diese Bebauung auf das Baugrundstück prägend auswirken (BayVGh, U.v. 7.3.2011 – 1 B 10.3042 – juris Rn. 22). Wie weit diese wechselseitige Prägung reicht, ist eine Frage des Einzelfalls. Die „nähere Umgebung“ ist für jedes der in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgeführten Zulässigkeitsmerkmale gesondert zu ermitteln, weil die prägende Wirkung der jeweils maßgeblichen Umstände unterschiedlich weit reichen kann (BVerwG, B.v. 13.5.2014 – 4 B 38.13 – juris Rn. 79). Bei der überbaubaren Grundstücksfläche ist der maßgebliche Bereich in der Regel enger zu begrenzen als bei der Art der baulichen Nutzung, weil die Prägung, die von der für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche maßgeblichen Stellung der Gebäude auf den Grundstücken ausgeht, im Allgemeinen deutlich weniger weit reicht, als die Wirkungen der Art der baulichen Nutzung. Dies kann im Einzelfall dazu führen, dass nur wenige, unter Umständen sogar nur zwei Grundstücke den maßgeblichen Rahmen bilden (BayVGh, B.v. 19.12.2006 – 1 ZB 05.1371 – juris Rn. 20).

27

Dies zugrunde gelegt, ist vorliegend die durch den V* ...weg erschlossene Bebauung, die südlich des V* ...wegs gelegen ist (Hausnummern 2-10), maßgeblich. Hierbei handelt es sich allesamt um Wohngebäude mit großzügigen rückwärtigen, ruhigen Gartenbereichen. Entgegen der klägerischen Ansicht nicht mehr heranzuziehen ist die sich westlich anschließende Bebauung. Diese wird über eine andere Straße erschlossen (**straße) und weist zudem andere topographische Verhältnisse (Hanglage) auf.

28

Bei Betrachtung dieser Grundstücke lässt sich eine faktische Baugrenze erkennen, die entlang der südlichen Fassaden der Wohnhäuser verläuft. Diese Situation ist auch kein reines Zufallsprodukt, sondern Ausdruck einer verfestigten städtebaulichen Situation, die sich durch ruhige, großzügige Gartenbereiche auszeichnet. Diese würde durch das streitgegenständliche Vorhaben überschritten.

29

2.2 Das Vorhaben würde sich auch dann nicht nach der überbaubaren Grundstücksfläche die maßgebliche Umgebung einfügen, wenn hier keine faktische Baugrenze angenommen würde, sondern die für das Baugrundstück nach der prägenden Umgebung maßgebliche Bebauungstiefe die überbaubare Grundstücksfläche bestimmen würde. Ob eine rückwärtige Bebauung eines im unbeplanten Innenbereich gelegenen Grundstücks zulässig ist, hängt im Wesentlichen davon ab, in welchem Umfang die maßstabbildenden Grundstücke eine rückwärtige Bebauung aufweisen (BayVGh, B.v. 10.2.2022 – 2 ZB 21.1560 – juris Rn. 6). Diese ist unter Heranziehung von § 23 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (s.o.) von der tatsächlichen Straßengrenze aus zu ermitteln (BayVGh, a.a.O.). Daher kommen auch insoweit als prägend die o.g., durch den V* ...weg erschlossenen, an diesem südlich gelegenen, Grundstücke in Betracht. Das Vorhaben wäre zweifelsohne jenseits der dort vorzufindenden Bebauungstiefe gelegen.

30

2.3 Durch die rückwärtige Bebauung käme es schließlich im Hinblick auf das erstmalige Eindringen in den rückwärtigen Ruhebereich und die Präcedenzwirkung einer solchen Bebauung mit Folgen für die Erschließung zu städtebaulichen Spannungen, nicht zuletzt auch im Hinblick auf den bestehenden Grünzug im hinteren Gartenbereich.

31

3. Die Klage war nach alledem mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 1 VwGO abzuweisen, wobei es billig erschien, den Kläger auch die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen tragen zu lassen, § 162 Abs. 3 VwGO, nachdem diese sich durch eigene Antragstellung ihrerseits einem Kostenrisiko ausgesetzt hat (vgl. § 154 Abs. 3 VwGO).

32

4. Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit richtet sich nach § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.