

**Titel:**

**Vorbescheid, Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich, Topographische Besonderheiten, Vorhabenstandort in steilem Hanggefälle, Zulässigkeit eines Vorhabens im Außenbereich, Unvollständige Bauvorlagen mangels Angaben zu Wand- und Firsthöhen der umliegenden Bebauung**

**Normenketten:**

BayBO Art. 71

BauGB § 34 Abs. 1 S. 1

BauGB § 35 Abs. 2

BauGB § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 5, 7

BauVorIV § 7 Abs. 3 Nr. 4

**Schlagworte:**

Vorbescheid, Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich, Topographische Besonderheiten, Vorhabenstandort in steilem Hanggefälle, Zulässigkeit eines Vorhabens im Außenbereich, Unvollständige Bauvorlagen mangels Angaben zu Wand- und Firsthöhen der umliegenden Bebauung

**Tenor**

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des vollstreckbaren Betrags vorläufig vollstreckbar.

**Tatbestand**

**1**

Die Klägerin begehrt die Erteilung eines Vorbescheids für das Grundstück Fl.Nr. 10 der Gemarkung ... (Vorhabengrundstück).

**2**

Im südlichen Teil des Vorhabengrundstücks hat sich ehemals ein Bestandsgebäude befunden, welches zum Zeitpunkt des Augenscheins bereits abgerissen war. Das Gelände steigt an der hinteren Abbruchkante des ehemaligen Bestandsgebäudes und etwa auf Höhe der nördlichen Außenwand des östlichen Nachbargebäudes auf der Fl.Nr. 9/1 in Richtung Norden sehr steil an. Weitere Bebauung befindet sich in diesem Hang, mit Ausnahme eines nordwestlich des Vorhabengrundstücks gelegenen Gebäudes auf der Fl.Nr. 22, nicht.

**3**

Am 6. Juni 2020 stellte die Klägerin einen Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhäusern und einer Tiefgarage. Den vorgelegten Plänen zufolge soll eines der Doppelhäuser im südlichen Teil des Vorhabengrundstücks errichtet werden, das andere im nördlichen Teil. Die Tiefgarage ist zwischen den beiden Doppelhäusern vorgesehen. Der Antrag enthält folgende Fragen:

**4**

Frage 1: Ist die Errichtung von zwei Doppelhäusern auf der Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 10 der Gemarkung ..., wie sie im beigefügten Lageplan (Maßstab 1: 1000) rot umrandet dargestellt ist, bauplanungsrechtlich zulässig?

**5**

Frage 2: Ist die Errichtung des nördlichen Doppelhauses hinsichtlich Situierung, überbauter Grundstücksfläche, Anzahl der Vollgeschosse (EG und OG) mit Kellergeschoss (KG) und Dachgeschoss (DG) (jeweils kein Vollgeschoss), Wand- und Firsthöhen bauplanungsrechtlich zulässig?

**6**

Frage 3: Ist die Errichtung des südlichen Doppelhauses hinsichtlich Situierung, überbauter Grundstücksfläche, Anzahl der Vollgeschosse (EG und OG) und Dachgeschoss (DG) (kein Vollgeschoss), Wand- und Firsthöhen bauplanungsrechtlich zulässig?

**7**

Frage 4: Ist die Errichtung einer erdgeschossigen Tiefgarage mit 8 Kfz-Stellplätzen zwischen dem nördlichen und dem südlichen Doppelhaus mit Zufahrt zulässig?

**8**

Frage 5: Kann bei der im beigefügten Plan dargestellten Grundstücksteilung das Abstandsflächenprivileg des Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Hs. 1 BayBO [a.F.] in Anspruch genommen werden?

**9**

Die Beigeladene erteilte am 20. Dezember 2019 ihr Einvernehmen zu den Fragen 1 und 4 und verweigerte das Einvernehmen zu den Fragen 2 und 3, weil diese Fragen so gefasst seien, dass sie keine konkrete Beantwortung hinsichtlich möglicher Maße der Nutzung erlaubten.

**10**

Am 14. April 2020 hörte das Landratsamt ... (Landratsamt) die Klägerin zur Ablehnung des beantragten Vorbescheids an.

**11**

Mit Bescheid vom 27. Mai 2020 erteilte das Landratsamt den beantragten Vorbescheid zur Frage 3 teilweise, nämlich hinsichtlich der Situierung des Wohngebäudes („südliches Doppelhaus“), der überbauten Grundstücksfläche von 200,10 m<sup>2</sup>, der Geschossigkeit (EG und OG) und des Dachgeschosses (kein Vollgeschoss). Im Übrigen lehnte das Landratsamt den beantragten Vorbescheid ab. Der Vorbescheid zu den Fragen 1, 2 und 4 könne nicht erteilt werden, da das nördliche Doppelhaus im Außenbereich liege. Frage 3 sei hinsichtlich der Wand- und Firsthöhen zu unkonkret. Frage 5 könne nicht beantwortet werden.

**12**

Der Kläger erhob am \*. Juni 2020 Klage auf Erteilung des versagten Vorbescheids. Vorrangig gehe es um die Zulässigkeit des nördlichen Doppelhauses, also die Frage der Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich. Das nördliche Doppelhaus sei zulässig. Es liege im Innenbereich; die hintere faktische Baugrenze werde durch die nördliche Außenwand der Gebäude auf den Grundstücken Fl.Nrn. 12 und 9/3 gebildet. Selbst wenn das Vorhaben sich im Außenbereich befinde, beeinträchtige es keine öffentlichen Belange, da der Flächennutzungsplan erst nördlich anschließend an das nördliche Doppelhaus Grünflächen vorsehe. Die Grenzziehung im Flächennutzungsplan zwischen Baulandfläche und Grünfläche entspreche der Verlängerung der Grundstücksgrenze zwischen den Fl.Nrn. 10/2 und 12 in Richtung Westen [gemeint: Osten] hin zur nördlichen Grenze der Fl.Nr. 9/1 [jetzt Fl.Nr. 9/5]. Diese Abgrenzung sei auch der Planung zugrunde gelegt worden.

**13**

Die Klägerin beantragt zuletzt,

**14**

den Bescheid vom 27. Mai 2020 hinsichtlich der Fragen 1 bis 4 aufzuheben, soweit keine positive Beantwortung erfolgt ist und den Beklagten zu verpflichten, die Fragen 1, 2 und 4 positiv zu verbescheiden und die Frage 3 positiv zu verbescheiden, soweit diese negativ beschieden ist.

**15**

Der Beklagte beantragt,

**16**

die Klage abzuweisen.

**17**

Das nördliche Doppelhaus liege vollständig im Außenbereich. Eine Ausnahme von dem Grundsatz, dass der Außenbereich an der Außenwand des letzten Gebäudes, vorliegend des mittlerweile abgebrochenen Bestandsgebäudes, beginne, liege nicht vor. Zwar könne eine Hangkante in besonderen Einzelfällen eine topographische Besonderheit darstellen, die es rechtfertige, von diesem Grundsatz abzuweichen. Vorliegend steige das Gelände hinter der nördlichen Außenwand des mittlerweile abgebrochenen Bestandsgebäudes, welches jedoch nach wie vor als Außenbereichsgrenze im Sinne der Rechtsprechung diene, gleichbleibend und über nahezu die gesamte Ost-West-Achse des Grundstücks gesehen, im gleichen Winkel an. Dies verstärke noch den Eindruck, dass die Außenbereichsgrenze unmittelbar an der entstandenen Abbruchkante beginne. Ließe man die geplante nördliche Bebauung zu, ließe sich an diesem Hang eine weitere Verschiebung der Außenbereichsgrenze aufgrund des gleichbleibenden Geländeanstiegs nicht mehr verhindern. Eine Linienführung von dem Gebäude auf der Fl.Nr. 12 zum Gebäude auf der Fl.Nr. 9/3 könne anhand der vorliegenden topographischen Situation nicht vorgenommen werden. Dass der Flächennutzungsplan eine Baufläche darstelle, sei unbeachtlich und führe lediglich dazu, dass dem Vorhaben der Belang nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB nicht entgegengehalten werden könne. Durch das Vorhaben würde die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt.

**18**

Die Beigeladene stellte keinen Antrag.

**19**

Die Kammer hat am 25. Mai 2023 durch Einnahme eines Augenscheins Beweis erhoben und anschließend die mündliche Verhandlung durchgeführt. Wegen der beim Augenschein getroffenen Feststellungen und des Verlaufs der mündlichen Verhandlung wird auf die Augenscheins- und Sitzungsniederschrift verwiesen.

**20**

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Gerichts- und Behördenakten Bezug genommen.

## **Entscheidungsgründe**

I.

**21**

Die Klage hat keinen Erfolg. Sie ist zulässig, aber unbegründet.

**22**

Der Bescheid vom 27. Mai 2020 ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten, da sie keinen Anspruch auf den beantragten Vorbescheid hat (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO).

**23**

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. Den Bauvorhaben stehen öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind (Art. 71 Satz 4 i.V.m. Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO).

**24**

Die mit den Fragen 2 und 4 abgefragten Vorhaben sind bauplanungsrechtlich unzulässig (nachfolgend 1.). Einer positiven Beantwortung der Frage 3 steht entgegen, dass die eingereichten Bauvorlagen unvollständig sind (nachfolgend 2.). Schließlich hat die Klägerin auch keinen Anspruch auf den beantragten Vorbescheid hinsichtlich der Frage 1 (nachfolgend 3.).

**25**

1. Das nördliche Doppelhaus (Frage 2) und die Tiefgarage (Frage 4) befinden sich weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans noch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB (nachfolgend a)). Sie liegen daher im Außenbereich und beeinträchtigen dort öffentliche Belange (nachfolgend b)).

**26**

a) Das nördliche Doppelhaus und die Tiefgarage liegen nicht (bzw. nicht vollständig) innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

## 27

Die Anwendung des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB setzt einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil voraus. Ein Bebauungszusammenhang ist gegeben, soweit 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. Zu berücksichtigen sind dabei nur äußerlich erkennbare Umstände, d.h. mit dem Auge wahrnehmbare Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung und der übrigen Geländeverhältnisse (BVerwG, U.v. 6.12.1967 – IV C 94.66 – juris Rn. 26; U.v. 12.10.1990 – 4 C 40/87 – juris Rn. 22; U.v. 19. 4.2012 – 4 C 10/11 – juris Rn. 11; U.v. 30.6.2015 – 4 C 5/14 – BVerwGE 152, 275 = juris Rn. 16; B.v. 8.10.2015 – 4 B 28.15 – juris Rn. 5 m.w.N.). Örtliche Besonderheiten können es im Einzelfall rechtfertigen, den Bebauungszusammenhang nicht – wie allerdings regelmäßig – am letzten Baukörper enden zu lassen, sondern ausnahmsweise noch bis zu einem Geländehindernis, einer Erhebung oder einem Einschnitt (Damm, Böschung, Fluss, o. Ä.) reichende Flächen einzubeziehen. Maßgeblich ist dabei, ob die besonderen topografischen oder geografischen Umstände den Eindruck der Geschlossenheit bzw. Zugehörigkeit einer Fläche zum Bebauungszusammenhang vermitteln, was stets eine Einzelfallbetrachtung und Bewertung des konkreten Sachverhalts erfordert (stRspr des BVerwG, z.B. B.v. 8.10.2015 – 4 B 28/15 – juris Rn. 6).

## 28

Diese Maßstäbe zugrunde gelegt befindet sich das nördliche Doppelhaus vollständig und die Tiefgarage zumindest teilweise im Außenbereich. Der Augenschein hat ergeben, dass die Grenze zum Außenbereich etwa auf der Höhe der Abbruchkante des ehemaligen Gebäudes auf dem Vorhabengrundstück und weiter in Richtung Osten entlang der nördlichen Außenwände der Gebäude auf den Fl.Nrn. 9/1 und 9/3 verläuft. Westlich des Vorhabengrundstücks verläuft die Grenze entlang der östlichen Außenwände der Gebäude auf den Fl.Nrn. 12 und 10/2 in Richtung Norden. Die jenseits dieser Grenze liegende Fläche, in welcher das nördliche Doppelhaus und teilweise die Tiefgarage situiert sind, gehört dagegen zum Außenbereich. Das Gelände auf dem Vorhabengrundstück ist im südlichen Bereich bis zur hinteren Abbruchkante des ehemaligen Bestandsgebäudes relativ eben; mit der Abbruchkante steigt das Gelände in Richtung Norden dagegen sehr steil an. Aufgrund dieser topographischen Besonderheit besteht im Hangbereich kein Bebauungszusammenhang zwischen der jeweils östlich bzw. westlich des Vorhabengrundstücks gelegenen Bebauung. Die vorliegende Situation schließt auch eine Grenzziehung entlang der jeweiligen Außenwände der Gebäude auf den Grundstücken Fl.Nrn. 12 und 9/3 aus. Eine hintere faktische Baugrenze wird entgegen der klägerischen Ansicht durch die nördlichen Außenwände dieser Gebäude nicht gebildet. Der Hang unterbricht als topografische Besonderheit einen sonst aufgrund der räumlichen Nähe etwaig gegebenen Bebauungszusammenhang.

## 29

b) Das nördliche Doppelhaus und die Tiefgarage müssen sich deshalb an § 35 BauGB messen lassen, wobei § 35 Abs. 2 und 3 BauGB maßgeblich sind, weil die Vorhaben weder nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert noch nach § 35 Abs. 4 BauGB teilprivilegiert sind. Sie sind planungsrechtlich unzulässig, weil sie öffentliche Belange beeinträchtigen.

## 30

Es kommt vorliegend nicht darauf an, dass der Flächennutzungsplan für den Bereich der Vorhabenstandorte eine Baulandfläche darstellt. Dies führt – wie das Landratsamt richtig ausführt – lediglich dazu, dass den Vorhaben der Belang des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB nicht entgegengehalten werden kann. Die Vorhaben beeinträchtigen aber jedenfalls weitere öffentliche Belange.

## 31

Durch die Vorhaben wird die natürliche Eigenart der Landschaft nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB beeinträchtigt. Für die Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft kommt es maßgeblich darauf an, ob das Vorhaben die naturgemäße Nutzungsweise der Landschaft beeinträchtigt und deshalb an

diesem Ort wesensfremd erscheint. Dies ist hier der Fall. Eine Bebauung mit einem nicht nur unerheblich kleinen Doppelhaus bzw. einer Tiefgarage ist der bislang unbebauten Fläche wesensfremd. Wie der Augenschein gezeigt hat, hat die im Steilhang vorhandene Grünfläche ihre typische Außenbereichsfunktion noch nicht verloren.

### **32**

Die Vorhaben beeinträchtigen weiter den öffentlichen Belang des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB. Die Verwirklichung der Vorhaben ließe ein Ausufern der Bebauung in den Außenbereich hinein befürchten. Die Anschlussbebauung von der bebauten Ortslage aus in den Außenbereich hinein ist in der Regel ein Vorgang der – siedlungsstrukturell unerwünschten – Zersiedlung, wenn das Vorhaben konkret geeignet ist, Nachfolgebebauung nach sich zu ziehen. Hierfür reicht es aus, dass bei einer Zulassung des Vorhabens weitere ähnliche Vorhaben in der Splittersiedlung nicht verhindert werden könnten (BVerwG, U.v. 27.8.1998 – 4 C 13/97 – juris Rn. 12; B.v. 7.6.2016 – 4 B 47.14 – juris Rn. 17). Die Neuerrichtung eines Gebäudes mit Wohnnutzung sowie einer Tiefgarage an dem Vorhabenstandort könnte durchaus Bezugsfälle auf den Freiflächen in Richtung Osten auslösen, zumal dort grundsätzlich geeignete Flächen zur Bebauung in ähnlich attraktiver Hanglage vorzufinden sind.

### **33**

2. Die Klägerin hat auch keinen Anspruch auf positive Verbescheidung der teilweise versagten Frage 3 hinsichtlich der Wand- und Firsthöhe des südlichen Doppelhauses, weil bereits die Bauvorlagen unvollständig sind.

### **34**

Nach § 7 Abs. 3 Nr. 4 BauVorIV muss der Lageplan die vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück und den benachbarten Grundstücken mit Angabe ihrer Nutzung, First- und Außenwandhöhe, Dachform und der Art der Außenwände und der Bedachung enthalten, soweit dies zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderlich ist. Diese Anforderungen gelten gem. § 5 BauVorIV grundsätzlich auch im Vorbescheidsverfahren.

### **35**

Der verfahrensgegenständliche Lageplan erfüllt diese Voraussetzungen nicht. Der dem Vorbescheidsantrag beigefügte Lageplan stellt auf den Nachbargrundstücken insbesondere keine Wand- und Firsthöhen dar. Auch in anderen in der Behördenakte befindlichen Unterlagen finden sich keine Angaben zu den Wand- und Firsthöhen der umliegenden Bebauung.

### **36**

Zur Beurteilung der Frage, ob das südliche Doppelhaus sich in die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB einfügt, sind diese Angaben jedoch erforderlich. Wenngleich es für das Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht auf die zentimetergenaue Einhaltung eines von der Umgebungsbebauung vorgegebenen Rahmens ankommt, ist es für diese Prüfung dennoch erforderlich, den vorhandenen Rahmen zunächst exakt zu bestimmen. Der so gefundene Rahmen ist Grundlage für die rechtliche Beurteilung, ob sich das hinzutretende Bauvorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung in seine nähere Umgebung einfügt. Die Wand- und Firsthöhen zählen dabei zu den Maßfaktoren, die in einer Zusammenschau mit weiteren äußerlich wahrnehmbaren Merkmalen, wie die Geschossigkeit und die Grundfläche, den Rahmen für das Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB vorgeben. Angaben zu Wand- und Firsthöhen der Umgebungsbebauung sind daher zwingend erforderlich. Diese können auch nicht anderweitig ermittelt werden. Während die Geschossigkeit eines Gebäudes augenscheinlich festgestellt werden kann, ist eine exakte Bestimmung der Wand- und Firsthöhen im Rahmen eines Augenscheins nicht möglich. Eine Schätzung der Wand- und Firsthöhen ist ebenfalls nicht angezeigt, da dadurch der Rahmen, an dem sich das hinzutretende Vorhaben messen lassen muss, nicht exakt bestimmt werden kann. Die Wand- und Firsthöhen der umliegenden Bebauung sind daher in einem Fall, wie dem vorliegenden, von dem Bauherrn nach § 7 Abs. 3 Nr. 4 BauVorIV darzustellen.

### **37**

3. Schließlich besteht aus den unter I.1. und I.2 dargelegten Gründen auch kein Anspruch auf den Vorbescheid hinsichtlich der Frage 1, die die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit sowohl des südlichen als auch des nördlichen Doppelhauses betrifft.

II.

**38**

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Der unterliegende Teil trägt die Kosten des Verfahrens. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst, da sie keine Anträge gestellt und sich daher keinem Prozesskostenrisiko ausgesetzt hat, §§ 154 Abs. 3, 162 Abs. 3 VwGO.

III.

**39**

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.