

Titel:

Vorbescheid für Wohngebäude – Abgrenzung von Innen- und Außenbereich

Normenketten:

BauGB § 34, § 35

BayBO Art. 71

Leitsätze:

1. Von einer sog. Außenbereichsinsel ist auszugehen, wenn der Bereich, um den es geht, zwar auf allen vier Seiten von Bebauung umgeben ist, die bestehende Freifläche aber so groß ist, dass sich ihre Bebauung nicht als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt. Dagegen liegt eine Baulücke – und damit Innenbereich – vor, wenn das Baugrundstück noch durch die den Rahmen für die Umgebungsbebauung bildende Bebauung (vor-)geprägt wird. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)

2. Die Ausweitung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils in den Außenbereich hinein ist ein Vorgang der städtebaulich unerwünschten, unorganischen Siedlungsweise, die zu vermeiden ein öffentlicher Belang iSd § 35 Abs. 2 BauGB ist. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Vorbescheid, Abgrenzung Außenbereich / Innenbereich, Ortsteil, Außenbereichsinsel, Baulücke, Innenbereich, Planungsbedürfnis, Splittersiedlung

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

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

Tatbestand

1

Der Kläger begehrt die Erteilung eines Vorbescheids für die Errichtung eines Wohngebäudes.

2

Er ist (Mit-)Eigentümer des unbebauten Grundstücks FINr. 9/1 Gem. (Vorhabengrundstück), für das kein Bebauungsplan besteht.

3

Im Jahr 2014 beantragte die Voreigentümerin die Erteilung eines Vorbescheids für die Errichtung einer Einfamilienhaus-Wohnparkanlage auf den Grundstücken mit den jetzigen FINrn. 9/1, 9/3 und 9/14 – 9/17 Gem. Der Antrag wurde mit Bescheid vom 14. April 2015 abgelehnt, die dagegen gerichtete Klage wurde mit Urteil vom 9. November 2015 abgewiesen (M 1 K 15.1913). Zur Begründung der Klageabweisung ist u.a. ausgeführt, dass die Grundstücke FINr. 9/3 und 9/14 bis 9/17 im Außenbereich lägen. Die Grundstücke seien Teil einer rund 4.500 m² großen unbebauten Fläche, zu der auch das Grundstück FINr. 9/1 gehöre. Diese unbebaute Fläche sei von der umliegenden Bebauung deutlich abgesetzt und erscheine dieser nicht mehr zugehörig. Die geplante Bebauung dränge sich nicht als zwangsläufige Fortsetzung der bestehenden Bebauung auf. Der dagegen gerichtete Antrag auf Zulassung der Berufung wurde zurückgenommen (1 ZB 16.86).

4

Mit am 28. Juni 2017 bei der Beigeladenen eingegangenem Antrag beantragte der Kläger die Erteilung eines Vorbescheids zur Errichtung eines Wohngebäudes auf dem südöstlichen Teil des Vorhabengrundstücks.

5

Als Vorbescheidsfrage wurde formuliert:

6

„Ist das auf dem beigefügten amtlichen Lageplan vom 30.05.2017 dargestellte Wohnbauvorhaben, welches sich dem Maß der Bebauung nach an dem Bezugsbaukörper auf FINr. 12/3 Gem. orientiert und welches dienstbarkeitsrechtlich gesichert über FINr. 9 Gem. erschlossen werden wird, bauplanungsrechtlich nach der Art der Nutzung, nach dem Maß der Bebauung – jedenfalls bezogen auf die Grundfläche – sowie nach der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig?“

7

Mit Beschluss vom 11. Juli 2017 verweigerte die Beigeladene ihr Einvernehmen zu dem Vorhaben.

8

Mit streitgegenständlichem Bescheid vom 11. November 2019 lehnte der Beklagte den Antrag auf Erteilung des begehrten Vorbescheids ab. Das Vorhabengrundstück liege im Außenbereich. Es fehle an einem für § 34 BauGB notwendigen Bebauungszusammenhang. Das Verwaltungsgericht München habe das Grundstück im Verfahren M 1 K 15.1913 dem Außenbereich zugeordnet. Dies sei zutreffend. Lediglich der südwestliche Teil des Vorhabengrundstücks sei dem Innenbereich zuzuordnen. Als sonstiges Vorhaben beeinträchtige es öffentliche Belange. Es widerspreche den Darstellungen des Flächennutzungsplans und lasse die Entstehung bzw. Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten.

9

Am *. Dezember 2019 hat die Klagepartei Klage erhoben. Sie beantragt,

10

den ablehnenden Bescheid des Landratsamts Traunstein vom 11.11.2019, Az.: ..., aufzuheben und den Beklagten zu verpflichten, den beantragten Vorbescheid zu erteilen.

11

Der Beklagte habe in dem dem Bruder des Klägers erteilten Vorbescheid vom 17. Dezember 2019 festgestellt, dass im südwestlichen Bereich des Vorhabengrundstücks die Errichtung eines Wohngebäudes zulässig sei. Der streitgegenständliche Bereich des Vorhabengrundstücks bilde keine Außenbereichsinsel. Der Vorhabenstandort sei von Norden, Westen, Süden und Südosten von Bebauung umgeben. In der unmittelbaren Umgebung herrsche eine offene und sehr lockere Bebauung. Die bebauten Grundstücke wiesen eine Größe von ca. 1.000 m² bis 1.500 m² auf. Zwischen den Außenwänden der Umgebungsbebauung liege eine Fläche von ca. 1.500 m², wovon ca. 1.300 m² auf das Vorhabengrundstück entfielen. Die Abstände zwischen dem Vorhaben und der bestehenden Bebauung entsprächen denjenigen, die im Umgriff vorherrschten. Die Bebauung nördlich des H.wegs bzw. östlich der B. Straße vermittele den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit. Es handle sich um eine Baulücke.

12

Der Beklagte beantragt,

13

die Klage abzuweisen.

14

Das Vorhabengrundstück befinde sich innerhalb einer Außenbereichsinsel im Innenbereich. Das Gelände gehe nördlich in den sog. Grünbühel über, es steige von Süden nach Norden um ca. 9 m an. Aufgrund der beachtlichen Höhenunterschiede vermittele die Umgebungsbebauung keine prägende Wirkung für das Vorhaben. Bezüglich der dem Bruder des Klägers erteilten Vorbescheid sei zu sagen, dass sich das Vorhabengrundstück in südwestlicher Richtung verjünge. Es entstehe eine wurmfortsatzähnliche Fläche mit einer Nord-Süd-Ausdehnung von lediglich ca. 35 m. Insoweit sei eine Baulücke angenommen worden, sodass dem Bruder des Klägers ein Vorbescheid zur Errichtung eines Wohngebäudes auf dem südwestlichen Teil des Vorhabengrundstück erteilt habe werden können. Für die Restfläche des

Vorhabengrundstücks sei eine Außenbereichsinsel anzunehmen. Die Größe der unbebauten Fläche von ca. 4.500 m² und die Entfernungen zwischen den umliegenden Gebäuden spreche gegen eine Baulücke.

15

Die Beigeladene äußerte sich inhaltlich nicht im Verfahren.

16

Das Gericht hat am 19. März 2024 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 samt Lichtbilder 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

I.

17

Die zulässige Klage hat in der Sache keinen Erfolg.

18

Der Kläger hat keinen Anspruch auf Erteilung des beantragten Vorbescheids. 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 den Kläger nicht in seinen Rechten, § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO.

19

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 selben 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).

20

Die Voraussetzungen für eine positive Beantwortung der Vorbescheidsfrage betreffend die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Baukörpers an der im Plan dargestellten Lage auf dem Vorhabengrundstück sind nicht gegeben, weil sich das Vorhaben insoweit nach § 35 BauGB beurteilt (1.) und es im Außenbereich unzulässig ist (2.).

21

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

22

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).

23

Von einer sog. Außenbereichsinsel ist auszugehen, wenn der Bereich, um den es geht, zwar auf allen vier Seiten von Bebauung umgeben ist, die bestehende Freifläche aber so groß ist, dass sich ihre Bebauung

nicht als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt. Dagegen liegt eine Baulücke – und damit Innenbereich – vor, wenn das Baugrundstück noch durch die den Rahmen für die Umgebungsbebauung bildende Bebauung (vor-) geprägt wird. Wesentliche Kriterien sind der Grundstückszuschnitt und die Struktur der Umgebungsbebauung. Die Umgebungsbebauung muss das Grundstück in einer Weise prägen, dass eine Bauleitplanung nicht erforderlich ist, weil die bereits vorhandene Bebauung die unerlässlichen Grenzen selbst setzt. Daran fehlt es, wenn eine Fläche wegen ihrer Größe einer von der Umgebung gerade unabhängigen geordneten städtebaulichen Entwicklung und Beplanung fähig ist (BayVGH, B.v. 8.2.2022 – 15 ZB 21.2602 – juris Rn. 10 m.w.N.).

24

Gemessen an diesen Grundsätzen ist der Vorhabenstandort nach den Eindrücken des gerichtlichen Augenscheins dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

25

Bei der unbebauten Fläche auf dem südöstlichen Teil des Vorhabengrundstücks handelt es sich nach oben aufgezeigten Maßstäben um eine Außenbereichsinsel. Während das Vorhabengrundstück in seinem südwestlichen Bereich von Süden, Westen und Norden von prägender Bebauung umgeben ist – die Kammer teilt insoweit die Auffassung der Beteiligten, dass es sich diesbezüglich um Innenbereichsfläche handelt –, stellt sich die Situation für den südöstlichen Teil des Vorhabengrundstücks, den Vorhabenstandort, nach dem Eindruck des gerichtlichen Augenscheins gänzlich anders dar. Die unbebaute Fläche umfasst ohne Berücksichtigung des in Verlängerung der Wohnbebauung auf dem Grundstück FINr. 9 Gem. befindlichen südwestlichen Teils des Vorhabengrundstücks ca. 4.500 m². In West-Ost-Richtung misst sie von dem Wohngebäude auf FINr. 9 Gem. bis zum Hotel auf FINr. 12 Gem. ca. 85 m, in Süd-Nord-Richtung misst sie von dem Wohngebäude auf FINr. 4 Gem. bis zum Wohngebäude auf FINr. 9/2 Gem. ebenfalls ca. 85 m (gemessen anhand des BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung). Besonders vom Standpunkt der südöstlichen Ecke des Vorhabenstandorts eröffnet die Fläche dem Betrachter in nördlicher Blickrichtung einen freien Blick in die Weite über das auf dem FINr. 12 Gem. befindliche Naturdenkmal. Nach Norden hin geht die Freifläche „schlauchartig“ in das Naturdenkmal über; auf Bilder Nr. 4 und Nr. 6 der Fototafel wird Bezug genommen. Die gesamte Freifläche lässt die um den Vorhabenstandort befindliche Bebauung jedenfalls im Norden und Westen als untergeordnet erscheinen. Die Freifläche auf den östlichen Grundstücken FINrn. 9/14 und 9/17 jew. Gem. lässt nach Ansicht des Gerichts entgegen der Klagepartei keine andere Beurteilung zu. Sie mag dort angesichts des teilweise wilden Bewuchses einen anderen tatsächlichen Eindruck als die von Bäumen und Sträuchern freigehaltene Fläche für den Vorhabenstandort vermitteln. Sie unterbricht jedoch nicht den Eindruck einer zusammengehörigen, unbebauten Freifläche, die sich auch auf die FINrn. 9/14 und 9/17 jew. Gem. erstreckt. Insbesondere ist eine klare topographische oder sonstige Zäsur, die das Baufenster dadurch zweifelsfrei von dem zusammenhängenden, unbebauten Gebiet abgrenzen würde und dem Bauungszusammenhang zuordnen würde, nicht ersichtlich. Die genannten Grundstücke unterscheiden sich zu dem Vorhabenstandort lediglich durch ihren Bewuchs, im Übrigen sind die Grundstücke topographisch einheitlich. Auf Bilder Nr. 3 und Nr. 5 der Fototafel wird Bezug genommen. Trotz der vorhandenen Bebauung auf vier Seiten drängt sich die Bebauung am Vorhabenstandort angesichts dessen nicht als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung auf; sie nimmt nicht an einem Bauungszusammenhang teil. Der Vorhabenstandort wird angesichts der Entfernungen der im Umgriff vorhandenen Baukörper zueinander nicht durch die Umgebungsbebauung geprägt; sie vermitteln keinen Eindruck der Geschlossenheit, die den Standort als Baulücke erscheinen ließen. Im Gegenteil ist anhand der Luftbilder und beim Augenschein erkennbar, dass die gesamte Freifläche Platz für zahlreiche weitere Bauvorhaben nach dem Maßstab der nördlichen, kleinteiligeren Bebauung auf den Grundstücken FINrn. 9/6, 9/2 und 9/3 Gem. bietet – etwa auf dem nördlichen Teil des Vorhabengrundstücks, dem südlichen Teil des Grundstücks FINr. 9/2 sowie den Grundstücken FINrn. 9/14 und 9/17 jew. Gem. Angesichts dessen und aufgrund der Größe der Freifläche ist diese einer von der Umgebung unabhängigen gesonderten städtebaulichen Entwicklung und Beplanung fähig und ruft auch ein Planungsbedürfnis hervor, wie die Beigeladene bereits früher angab.

26

Da auch keine örtlichen Besonderheiten vorhanden sind, die es (ausnahmsweise) rechtfertigen könnten, den Bauungszusammenhang noch bis zu einem Geländehindernis, einer Erhebung oder einem Einschnitt zuzuordnen, verbleibt es hier bei der Regel, dass der Bauungszusammenhang am letzten an die hier

gegebene Außenbereichsinsel angrenzenden maßstabbildenden Baukörper i.S.v. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB endet.

27

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

28

a) Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Im maßgeblichen Flächennutzungsplan ist das Grundstück FINr. 9/1 Gem. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dem widerspricht das Wohnbauvorhaben.

29

b) 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 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 (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 152. EL 2023, Rn. 96 zu § 35). Eine Bebauung mit Wohngebäuden ist dem Außenbereich naturgemäß wesensfremd, sodass das Vorhaben auch diesen öffentlichen Belang beeinträchtigt.

30

c) Schließlich führt das Vorhaben auch zu einer städtebaulich zu missbilligenden Entstehung einer Splittersiedlung, § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB. Die Ausweitung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils in den Außenbereich hinein ist ein Vorgang der städtebaulich unerwünschten, unorganischen Siedlungsweise, die zu vermeiden ein öffentlicher Belang im Sinn des § 35 Abs. 2 BauGB ist (BVerwG, U.v. 25.1.1985 – 4 C 29.81 – ZfBR 1985, 141; BayVGh, U.v. 13.4.2015 – 1 B 14.2319 – juris Rn. 28). Auch im vorliegenden Fall würde die Zulassung des klägerischen Bauvorhabens einen Ansatz für eine derartige unerwünschte Zersiedelung des Außenbereichs bilden. Es ist zu befürchten, dass das Vorhaben als Ansatzpunkt für weitere Bauvorhaben in den bisher un bebauten Bereichen des Vorhabengrundstücks und der östlich sowie nördlich angrenzenden Grundstücke dienen könnte. Mit der Zulassung des klägerischen Vorhabens könnte weiterer Baudruck entstehen. Derartige Siedlungsansätze bedürfen jedoch angesichts der Größe der noch un bebauten Außenbereichsfläche einer bauplanerischen Bewältigung, wie dies die Beigeladene bereits versucht hat vorzunehmen.

II.

31

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 154 Abs. 1, Abs. 3, 162 Abs. 3 VwGO. Dabei entsprach es der Billigkeit, dass die Beigeladene ihre außergerichtlichen Kosten selbst trägt, weil diese keinen Antrag gestellt und sich somit keinem Prozesskostenrisiko ausgesetzt hat.

III.

32

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