VG München, Urteil v. 19.11.2025 – M 9 K 24.3125

**Titel:**

## Vorbescheid für Mehrfamilienhaus – Vorlage eines Lageplans und Bebauungszusammenhang

**Normenketten:**

BauGB § 34 Abs. 1 S. 1
BayBO Art. 64 Abs. 2 S. 1, Art. 71 S. 4
BayBauVorlV § 5, § 7

**Leitsätze:**

**1. Nach § 7 Abs. 2 S. 1 BayBauVorlV ist es für einen ordnungsgemäßen Vorbescheidsantrag erforderlich, einen Lageplan dergestalt vorzulegen, dass das neue Vorhaben in den bestehenden und von der katasterführenden Behörde beglaubigten bzw. entsprechend qualifiziert abgerufenen amtlichen Katasterauszug eingezeichnet wird. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)**
**2. In der Regel liegt lediglich eine Baulücke und keine Unterbrechung oder Beendigung des Bebauungszusammenhangs vor, wenn eine noch nicht bebaute Fläche (nur) so groß ist, dass sie lediglich eines oder einige wenige solcher Vorhaben aufnehmen kann, die sich auf den Nachbargrundstücken bereits befinden. (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)**
**3. Eine ringsum von Bebauung umgebene Freifläche, die so groß ist, dass sich ihre Bebauung nicht mehr als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt und die deshalb nicht als Baulücke erscheint, liegt nicht innerhalb eines Bebauungszusammenhangs iSd § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB; sie ist bebauungsrechtlich Außenbereich. (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

Verpflichtungsklage Vorbescheid für Mehrparteienhaus, Bauvorlagen unvollständig, Vorbescheidsantrag, Bauvorlagenmängel, Lageplananforderungen, Bebauungszusammenhang, Umgebungsbebauung, Baulücke, Kostenentscheidung, Lageplan, Katasterauszug, Flurnummer, Außenbereichsinsel im Innenbereich

## Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

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

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

## Tatbestand

1
Die Kläger begehren die Verpflichtung des Beklagten zur Erteilung eines Vorbescheids für die Errichtung eines Mehrparteienhauses unter Aufhebung des Ablehnungsbescheids des Beklagten vom 29. April 2024.

2
Mit Antrag vom 25. April 2023 beantragten die Kläger die Erteilung eines Vorbescheids für den Neubau eines Mehrparteienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. …6 der Gemarkung … (i.F. Vorhabengrundstück). Dabei wurden mehrere Vorbescheidsfragen gestellt, die im Wesentlichen die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens betreffen. Mit Schreiben ihres Bevollmächtigten vom 26. August 2024 an den Beklagten wurden die Vorbescheidsfragen durch die Kläger abgeändert. Auf die Antragsunterlagen samt eingereichter Vorbescheidsbauvorlagen wird Bezug genommen.

3

Im Südwesten des Vorhabengrundstücks steht ein ehemaliges Kutscherhaus, die sog. Remise. Diese ist denkmalgeschützt und stark sanierungsbedürftig. Auf dem östlich angrenzenden Grundstück FlNr. … der Gemarkung … (alle Grundstücke im Folgenden ebenfalls Gemarkung …*) befindet sich die Villa … Südöstlich der Remise befindet sich die Ruine eines Teepavillons. Nördlich des Vorhabengrundstücks befindet sich die Straße S* …berg; weiter nördlich ist ein Parkplatz. Westlich und östlich befindet sich Wohnbebauung.

4
Das gemeindliche Einvernehmen wurde vom Beigeladenen mit Beschluss vom 27. Juni 2023 verweigert.

5
Mit streitgegenständlichem Bescheid vom 29. April 2024 lehnte der Beklagte den Vorbescheidsantrag der Kläger ab. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, das Grundstück befinde sich im Außenbereich und beeinträchtige die öffentlichen Belange nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 und 7 BauGB. Im Übrigen wird auf den Bescheid Bezug genommen.

6
Hiergegen ließen die Kläger durch ihren Bevollmächtigten mit Schriftsatz vom 29. Mai 2023, bei Gericht eingegangen am selben Tag, Klage erheben.

7
Mit Schriftsatz vom 26. August 2024 ließen die Kläger beantragen,

8
Der Beklagte wird unter Aufhebung des Bescheids des Landratsamts Pfaffenhofen a.d. Ilm vom 29.04.2024, Az.: … VB VI …, verpflichtet, den Vorbescheid zum Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten nach Maßgabe des Antrags vom 02.05.2023 in der Fassung vom 26.08.2024 zu erteilen.

9
Zur Begründung wird mit Schriftsätzen vom 26. August 2024 und 9. Oktober 2025 im Wesentlichen ausgeführt, dass das Vorhaben im unbeplanten Innenbereich liege und sich in die maßgebliche nähere Umgebung einfüge. Es liege keine Unterbrechung des Bebauungszusammenhangs, sondern eine Baulücke vor. Das Vorhabengrundstück befinde sich inmitten von Wolnzach, sei selbst bebaut und westlich, südlich und östlich von Bebauung umgeben. Die Größe der unbebauten Fläche habe kaum Aussagekraft und zudem handele es sich um keine einheitliche, zusammengehörende unbebaute Fläche, da unmittelbar nördlich des Vorhabens die Straße S* …berg verlaufe. Zudem ergebe sich eine besonders weitreichende prägende Wirkung der „Villa …“, da diese über dem geplanten Vorhabenstandort fast 6 m erhöht throne und eine ganz erhebliche Kubatur aufweise. Auf den Inhalt der Schriftsätze im Übrigen wird Bezug genommen.

10
Der Beklagte beantragt

11
die Klage abzuweisen.

12
Zur Begründung wird mit Schriftsatz vom 23. Dezember 2024 im Wesentlichen ausgeführt, dass es sich bei dem Vorhabenstandort um Außenbereich handele. Unter Berücksichtigung einer lockeren Bauweise seien auf der Freifläche fünf Bauplätze möglich. Zudem handele es sich um eine Freifläche mit 3400 m² und das Vorhabengrundstück weise einen parkartigen Charakter auf. Weiter seien die Antragsunterlagen fehlerhaft, da der Lageplan nicht auf Grundlage eines Katasterauszugs erstellt worden sei, auf ihm die Flurnummern der benachbarten Grundstücke fehlten, sowie der Verlauf der Grundstücksgrenzen sowie die Lage der Baudenkmäler nicht erkennbar seien. Auf den Inhalt des Schriftsatzes im Übrigen wird Bezug genommen.

13
Der Beigeladene hat keinen Antrag gestellt.

14
Am 19. November 2025 fanden Augenschein und mündliche Verhandlung statt; auf das Protokoll wird Bezug genommen.

15
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte und auf die vorgelegten Behördenakten samt eingereichter Bauvorlagen Bezug genommen.

## Entscheidungsgründe

16
Die Klage hat keinen Erfolg, da sie zwar zulässig, aber unbegründet ist.

17
Die Kläger haben keinen Anspruch auf die Erteilung des Vorbescheides gemäß Antrag vom 25. April 2023, § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO. Der Ablehnungsbescheid des Beklagten vom 29. April 2024 ist rechtmäßig und verletzt die Kläger nicht in ihren Rechten,

§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

I.

18
Ein Anspruch auf Erteilung des begehrten Vorbescheids scheitert schon an einem ordnungsgemäßen Vorbescheidsantrag. Ein solcher ist nach Art. 71 Satz 4 i.V.m. Art. 64 BayBO Voraussetzung für die Erteilung eines Vorbescheids und damit erst recht für die gerichtliche Verpflichtung des Beklagten zur Erteilung des Vorbescheids. Entspricht ein Vorbescheidsantrag nicht den Anforderungen der Bayerischen Bauordnung – konkretisiert durch die Regelungen der Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen (Bauvorlagenverordnung – BauVorlV) –, ist er aus gerichtlicher Perspektive nicht verpflichtungsfähig. Diese Regelungen sind vorliegend nach § 5 BauVorlV auch im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid anzuwenden, da der Auszug aus dem Katasterwerk und der darauf basierende Lageplan auch und gerade für die hier in Frage stehende Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit insgesamt von entscheidender Bedeutung sind. Vorliegend fehlt es an einem ordnungsgemäßen Lageplan auf Grundlage eines Auszugs aus dem Katasterwerk (Ausschnitt aus der Flurkarte) (nachfolgend 1., 2. und 3.) sowie an den auf dem Auszug aus dem Katasterwerk erforderlichen Angaben (nachfolgend 4.). Dabei spielt es keine Rolle, dass die Behörde des Beklagten diesen Mangel im Verwaltungsverfahren nicht beanstandet hat (vgl. BayVGH, B.v. 6.2.2025 – 1 ZB 24.1687 – juris Rn. 17 f.).

19
1. Nach Art. 64 Abs. 2 Satz 1 BayBO sind mit dem Bauantrag „alle für die Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen“ einzureichen. Entsprechendes gilt nach Art. 71 Satz 4 BayBO für den Vorbescheidsantrag. Die Einzelheiten, welche Bauvorlagen beizufügen sind, ergeben sich aus der Bauvorlagenverordnung. Mängel der Bauvorlagen gehen zu Lasten des Bauherrn (vgl. in diesem Zusammenhang BayVGH, U.v. 26.9.2002 – 26 ZB 99.1925 – juris Rn. 14; VG Würzburg, U.v. 10.02.2011 – W 5 K 10.193 – juris m.w.N.; Molodovsky/Famers/Waldmann, Bayerische Bauordnung, Stand: 1.6.2023, Art. 64 Rn. 60). Nach § 3 Nr. 1 i.V.m. § 7 Abs. 2 Satz 1 BauVorlV ist ein Lageplan vorzulegen, der auf Grundlage eines ebenfalls nach § 3 Nr. 1 i.V.m. § 7 Abs. 1 Satz 1 BauVorlV vorzulegenden Auszugs aus dem Katasterwerk (Ausschnitt aus der Flurkarte) zu erstellen ist. Denn hieraus ergeben sich die geographische Lage des beabsichtigten Vorhabenstandorts und der umliegenden Bebauung.

20
2. Vorliegend wurde zwar ein Lageplan vorgelegt. Allerdings wurde der Lageplan entgegen § 7 Abs. 2 Satz 1 BauVorlV ersichtlich nicht auf Grundlage des amtlichen Auszugs aus dem Katasterwerk (Ausschnitt aus der Flurkarte) erstellt. Dies ist bereits daran erkennbar, dass die Darstellung der vorhandenen Bebauung und der Flurnummern der Grundstücke deutlich von der Darstellung in einem Auszug aus dem Katasterwerk abweicht. Es handelt sich also offensichtlich um einen anderen Plan.

21
Dies entspricht nicht den Vorgaben der Bauvorlagenverordnung. Erforderlich ist es gem. § 7 Abs. 2 Satz 1 BauVorlV, einen Lageplan dergestalt vorzulegen, dass das neue Vorhaben in den bestehenden und von der katasterführenden Behörde beglaubigten bzw. entsprechend qualifiziert abgerufenen (vgl. jeweils § 7 Abs. 2 Satz 3 BauVorlV) amtlichen Katasterauszug eingezeichnet wird. Dies folgt schon aus dem Wortlaut von § 7 Abs. 2 Satz 1 BauVorlV, wonach der Lageplan auf der Grundlage des Auszugs aus dem Katasterwerk zu erstellen ist. Dies schließt nicht aus, dass der vorhandene Auszug aus dem Katasterwerk beispielsweise

gescannt/kopiert und mit der Einzeichnung des beantragten Vorhabens versehen wird. Ebensowenig ist es ausgeschlossen, den vorhandenen Auszug aus dem Katasterwerk mittels Scan/Kopie auf ein größeres Blatt – etwa neben den Grundrissplan oder andere Bauzeichnungen – zu übertragen und dort das Vorhaben einzuzeichnen. Ausreichend, aber auch notwendig ist, dass das Vorhaben – so wie beantragt – in den ansonsten unveränderten Auszug aus dem Katasterwerk eingezeichnet und so der Lageplan erstellt wird. Nur dies entsprich dem Wortlaut und Telos von § 7 Abs. 2 Satz 1 BauVorlV sowie der Systematik des § 7 BauVorlV insgesamt. Neben dem oben bereits angesprochenen Wortlaut lässt die Systematik des § 7 BauVorlV die zwingende Verknüpfung von Lageplan und Katasterauszug erkennen. Während Abs. 1 der Norm den Auszug aus dem Katasterwerk näher beschreibt, regelt Abs. 2 zunächst den Lageplan, um in seinem Satz 4 wieder Modalitäten des Katasterauszuges (nämlich dessen Beglaubigung bzw. qualifizierten Abruf) zu regeln. Diese Regelungstechnik lässt erkennen, dass der Lageplan – auch dem Wortlaut von § 7 Abs. 2 Satz 1 BauVorlV entsprechend – unmittelbar auf Grundlage des Katasterauszugs erstellt werden muss. Schon die Normsystematik legt damit einen konsekutiven Zusammenhang im Sinne eines zwingenden Aufbauens des Lageplans auf dem Katasterauszug fest; es muss ein unmittelbarer zeichnerischer Zusammenhang bestehen und es genügt nicht, nur die Informationen aus dem Katasterauszug zu entnehmen und diese in einen anderen, neu zu erstellenden Plan zu übertragen.

22
Gleiches ergibt sich aus dem Sinn und Zweck von § 7 Abs. 2 Satz 1 BauVorlV. Das Erfordernis der Vorlage eines auf Grundlage des Auszugs aus dem Katasterwerk erstellten Lageplans zielt darauf ab, es den Adressaten der Bauvorlagen (Behörde, Gericht, Nachbar, etc.) zu ermöglichen, die Lage des Bauvorhabens mit einem Blick zu erkennen und im Vergleich zur Umgebungsbebauung und den katastermäßigen Grundstücksgrenzen einzuordnen. Dies soll nicht auf einem beliebigen Plan, sondern auf Grundlage eines amtlichen und entsprechend den strengen Vorgaben des § 7 Abs. 2 Satz 3 BauVorlV beglaubigten bzw. zweckgebunden abgerufenen Katasterauszugs erfolgen, um die Richtigkeit der Darstellung der Flurstücke und der Umgebungsbebauung zu gewährleisten. Eine solche Gewähr für die Richtigkeit kann ein durch einen privaten Dritten erstellter sonstiger Plan der Umgebung nicht bieten. Dementsprechend fordert der Bauvorlagenverordnungsgeber in § 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauVorlV die Vorlage nicht nur der Bauzeichnungen (vgl. § 8 BauVorlV), sondern auch eines amtlichen Plans, also des Auszugs aus dem Katasterwerk nach § 7 Abs. 1 BauVorlV, auf dessen Grundlage nach § 7 Abs. 2 BauVorlV ein ebenfalls vorzulegender Lageplan zu erstellen ist. Ebenfalls aus diesem Grund des zwingenden Verwendens eines amtlichen Plans als Basis des Lageplans reicht es auch gerade nicht aus, die Informationen aus dem Katasterauszug zu entnehmen und mit deren Hilfe einen anderen, neuen Lageplan zu erstellen. Denn die Gewähr für die Richtigkeit bezogen auf die Umgebungsbebauung und Grundstückgrenzen ginge verloren.

23
3. Unabhängig davon widerspricht der vorgelegte Lageplan auch § 7 Abs. 3 Nr. 2 und 4 BauVorlV, da es an einer Darstellung der Flurnummern der benachbarten Grundstücken sowie der vorhandenen baulichen Anlagen auf den benachbarten Grundstücken mit Angabe ihrer Nutzung, First- und Außenwandhöhe, Dachform und der Art der Außenwände und der Bedachung fehlt. So sind zwar die vorhandenen baulichen Anlage schematisch im Lageplan abgebildet, allerdings ohne dass die zugehörigen Grundstücke mit Flurnummern versehen sind. Zusätzlich fehlen auch die weiteren oben genannten Angeben etwa zur Nutzung, First- und Außenwandhöhe.

24
Diese Angaben sind jedoch je nach Zugrundelegung der jeweiligen bauplanungsrechtlichen Grundlage erforderlich, um die Verpflichtungsfähigkeit des zur Beurteilung gestellten Antrags im Gerichtsverfahren zu gewährleisten.

25
4. Schließlich fehlt es auf dem in der Akte befindlichen Auszug aus dem Katasterwerk, ausgehend davon, dass dieser als Teil der Bauvorlagen vom Kläger eingereicht wurde, an der Angabe des Namens des Bauherrn, der Bezeichnung des Bauvorhabens und des Datums des dazugehörigen Antrags nach § 7 Abs. 1 Satz 3 BauVorlV. Diese Angaben sind nach dem Wortlaut zwingend („ist […] zu beschriften“) auf dem Auszug aus dem Katasterwerk anzubringen. Dieses sich schon aus dem Wortlaut der Vorschrift ergebende Erfordernis wird wiederum bestätigt durch den Telos der Vorgaben der Bauvorlagenverordnung. Diese zielt darauf ab, den Bau- bzw. Vorbescheidsantrag mit eindeutig zuordenbaren Unterlagen zu präzisieren, auf deren Grundlage in der Folge ein i.S.d. Art. 37 Satz 1 BayVwVfG bestimmter Verwaltungsakt ergehen kann.

Dafür ist zunächst einmal notwendig, dass eine bestimmte Unterlage eindeutig einem bestimmten Antrag zugeordnet werden kann. Hierfür dienen die nach § 7 Abs. 1 Satz 3 BauVorlV erforderlichen und vorliegend fehlenden Angaben.

II.

26
Deshalb kommt es nicht mehr darauf an, dass, einen ordnungsgemäßen Vorbescheidsantrag vorausgesetzt, der konkreten Standort des Vorbescheidsvorhabens innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S.v. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB und nicht im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegt.

27
Die Kriterien für die Abgrenzung des Bebauungszusammenhangs im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB zum Außenbereich (§ 35 BauGB) sind in der Rechtsprechung, insbesondere des Bundesverwaltungsgerichts, geklärt. Danach 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. 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 ein oder mehrere Grundstücke zuzuordnen, die entweder unbebaut sind oder trotz des Vorhandenseins von Baulichkeiten sonst nicht zur Prägung der Siedlungsstruktur beitragen. Maßgeblich ist dabei, ob diese besonderen topografischen oder geografischen Umstände den Eindruck der Geschlossenheit bzw. Zugehörigkeit einer Fläche zum Bebauungszusammenhang vermitteln. Ebenso wie ein Bebauungszusammenhang nicht unmittelbar mit dem letzten Baukörper zu enden braucht, verbietet sich umgekehrt die Annahme, dass notwendigerweise jedes Grundstück in seinem gesamten Umfang vom Zusammenhang erfasst wird. Wie weit der Bebauungszusammenhang im Einzelfall reicht, kann stets nur das Ergebnis einer Bewertung des konkreten Sachverhalts sein (vgl. BVerwG, B.v. 8.12.2015 – 4 B 28.15 – juris Rn. 6). Maßgeblich ist grundsätzlich die tatsächlich vorhandene Bebauung.

28
Wesentliche Kriterien sind zunächst neben der absoluten Größe des Grundstücks der Grundstückszuschnitt und die Struktur der Umgebungsbebauung. Dabei hat die absolute Größe der zwischen angrenzender Bebauung liegenden Fläche nur eine indizielle Aussage bezüglich der Zugehörigkeit unbebauter Grundstücke zum nicht überplanten Innenbereich oder zum Außenbereich. Es kommt wesentlich darauf an, wie sich die in Rede stehende Freifläche im Verhältnis zu den umliegenden Gebäuden darstellt.

29
In Fällen, in denen die Aufeinanderfolge von baulichen Anlagen wie hier durch Baulücken, durch größere freie Flächen oder auch durch Bebauung, deren maßstabsbildende Kraft zweifelhaft ist, durchbrochen ist, ist ausschlaggebend, inwieweit die aufeinander folgende Bebauung noch den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt (BVerwG, U.v. 6. 12. 1967 – IV C 94.66 –, BVerwGE 28, 268). Dabei können je nach den Umständen im zu entscheidenden Einzelfall auch größere Freiflächen unbeachtlich sein, d.h. diese heben einen bestehenden Bebauungszusammenhang nicht auf. So kann es für einen Bebauungszusammenhang ausreichen, wenn eine Baulücke bestimmter Größe zwischen großzügig bemessenen, mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken liegt, während bei einer eng aneinander gereihten Bebauung eine vergleichbar große Lücke den Bebauungszusammenhang unterbricht, weil sich eine Neubebauung nicht mehr als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung darstellen würde. In der Regel liegt lediglich eine Baulücke und keine Unterbrechung oder Beendigung des Bebauungszusammenhangs vor, wenn eine noch nicht bebaute Fläche (nur) so groß ist, dass sie lediglich eines oder einige wenige solcher Vorhaben aufnehmen kann, die sich auf den Nachbargrundstücken bereits befinden (vgl. etwa BVerwG, U.v. 29. 5. 1981 – 4 C 34.78 –, BVerwGE 62, 250 (251); VGH Mannheim, U.v. 18. 1. 2001 – 8 S 600/09 –, NVwZ-RR 2011, 393). Allerdings ist die Zahl der Bauplätze für sich genommen nicht ausschlaggebend (BVerwG, B.v. 30. 8. 2019 – 4 B 8.19 –, ZfBR 2019, 796 Rn. 8; siehe auch VGH Mannheim, U.v. 5. 8. 2014 – 3 S 1673/12 – NVwZ-RR 2014, 931). Eine von Bebauung umgebene unbebaute innerörtliche Fläche liegt jedoch dann nicht mehr innerhalb eines Bebauungszusammenhangs, wenn sie so groß ist, dass sich ihre Bebauung nicht (mehr) als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt. Als Überlegung,

um herauszufinden, wann das nicht mehr der Fall ist, wird vielfach darauf abgestellt, ob eine Freifläche nach Lage, Größe und Zuschnitt Gegenstand einer von der Umgebung unabhängigen geordneten städtebaulichen Entwicklung und Beplanung sein kann (BVerwG, U.v. 1. 12. 1972 – IV C 6.71 – BVerwGE 41, 227; U.v. 17. 2. 1984 – 4 C 55.81 –, NJW 1984, 1576; B.v. 15. 9. 2005 – 4 BN 37.05 –, ZfBR 2006, 54). Die Formulierung vom „Außenbereich im Innenbereich“ oder gar die „Außenbereichsinsel im Innenbereich“ ist dabei jedoch kein eigenständiger Rechtsbegriff neben den §§ 34 und 35 BauGB, sondern beschreibt lediglich begrifflich eine bestimmte Fallkonstellation. Dabei ist anerkannt, dass der Umstand, dass (unbebaute) Grundstücksflächen rundherum von Bebauung umgeben sind, nicht zwangsläufig dazu führt, dieselben als dem unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB zugehörig zu werten. Bei entsprechender Größe und Erscheinungsform kann die unbebaute Fläche vielmehr auch als sogenannter Außenbereich im Innenbereich anzusehen sein (vgl. BVerwG, U.v. 17.2.1984 – 4 C 55.81 –, juris Rn. 13 und U.v. 1.12.1972 – 4 C 6.71 –, juris Rn. 21 f.). Ab welcher Größe eine solche „Außenbereichsinsel“ im Innenbereich anzunehmen ist, lässt sich nach allgemeiner Auffassung nicht abstrakt festlegen bzw. mit allgemein gültigen Zahlen angeben (vgl. statt aller OVG Schleswig, U.v. 4.12.1996 – 1 L 264/95 –, juris Rn. 33). Maßgebend ist, ob das in Rede stehende (unbebaute) Grundstück bzw. genauer gesagt der für eine Bebauung beantragte Grundstücksteil trotz seiner Größe noch an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit des umgebenden Bebauungszusammenhangs teilnimmt. Eine ringsum von Bebauung umgebene Freifläche, die so groß ist, dass sich ihre Bebauung nicht mehr als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt und die deshalb nicht als Baulücke erscheint, liegt nicht innerhalb eines Bebauungszusammenhangs im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB; sie ist bebauungsrechtlich Außenbereich (BVerwG, B.v. 15.9.2005 – 4 BN 37.05 –, juris Rn. 3). In einem solchen Fall wäre für die Anwendung des § 34 BauGB als Planersatz nicht mehr gewährleistet, dass sich aus dem tatsächlich Vorhandenen, optisch Wahrnehmbaren ein hinreichend verlässlicher Maßstab dafür gewinnen lässt, ob sich eine weitere Bebauung einfügt. Dagegen ist eine Freifläche, deren Bebauung sich trotz einer gewissen Größe noch als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt und die deshalb als Baulücke erscheint, i.S.v. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB Teil des bestehenden Bebauungszusammenhangs der ringsherum vorhandenen Gebäude und somit Teil des unbeplanten Innenbereichs. Für die Entscheidung der Frage, ob sich eine beabsichtigte zukünftige Bebauung noch als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt oder genauer gesagt darstellt, ist, wie es auch sonst für jede Bebauung im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist, maßgeblich, ob sie geeignet ist, einem Gebiet im Sinne einer nach der Siedlungsstruktur angemessenen Fortentwicklung ein bestimmtes städtebauliches Gepräge zu verleihen oder nicht (BVerwG, B.v. 2.8.2023 – 4 B 9. 23 – juris Rn. 6; B.v. 30.9.2019 – 4 B 8.19 – ZfBR 2019, 796 Rn. 13; B.v. 27.3.2018 – 4 B 4.18 – juris Rn. 8; B. v. 5.4.2017 – 4 B 46.16 – ZfBR 2017, 471 Rn. 9). Maßgeblich für die Beurteilung, ob das im je zu entscheidenden Verwaltungsverfahren der Fall ist, sind dabei immer die Umstände des jeweiligen Einzelfalls jenseits einer bloß schematischen Anwendung der diversen, oben ausführlich dargestellten Hilfskriterien bzw. -überlegungen.

30
Unter Zugrundelegung der dargestellten Maßgaben und unter Berücksichtigung der Feststellungen im gerichtlichen Augenschein und dem Eindruck, der dabei von den örtlichen Verhältnissen und den gegenseitigen Prägungen der Grundstücke gewonnen werden konnte, stellt sich der Grundstücksteil des klägerischen Grundstücks, auf dem das streitgegenständliche Vorbescheidsvorhaben beabsichtigt ist, als Teil des umliegenden Bebauungszusammenhangs dar. Das Vorbescheidsvorhaben ist damit bodenrechtlich nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu beurteilen.

31
Der Umstand allein, dass an das Vorhabengrundstück bzw. genauer gesagt, an den Grundstücksteil, auf dem unter Zugrundelegung der mit dem Vorbescheidsantrag eingereichten Vorbescheidsvorlage das Vorbescheidsvorhaben zur Genehmigung gestellt ist – bei der Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich kommt den Grundstücks- und Parzellengrenzen keine entscheidende Bedeutung zu –, mit Ausnahme der nördlichen Grundstücksgrenze, die an einen Parkplatz bzw. den S* …berg angrenzt, nach allen Himmelsrichtungen Grundstücke angrenzen, die mit maßstabsgebenden Gebäuden bebaut sind und darüber hinaus auch auf dem Vorhabengrundstück selbst in dessen nordöstlichem Teil mit dem Landhaus Villa … ein nicht dem Außenbereich zuzuordnendes Bestandswohnhaus steht, ist hierfür allein allerdings noch nicht ausreichend.

32
Das Vorhabengrundstück, für das der streitgegenständliche Vorbescheid beantragt ist, weist eine Flächengröße (gemessen aus den dem Augenschein zu Grunde gelegten Unterlagen bzw. abgegriffen aus den Darstellungen im BayernAtlasplus) von in etwa 3300 m² auf. Diesbezüglich ist auch die vom Landratsamt getroffene Annahme einer Fläche von „knapp. 3400 m²“ (vgl. S. 3 Schriftsatz des Beklagten vom 23.12.2023) im Wesentlichen korrekt. Dabei handelt es sich um eine Flächengröße, bei der nach den in der Rechtsprechung insbesondere der Instanzgerichte bei der Konstellation einer unbebauten Fläche, die von Bebauung umgeben ist, kursierenden „Faustformeln“ bzw. Hilfskriterien grundsätzlich abstrakt sowohl die Annahme der bodenrechtlichen Zuordnung zum unbeplanten Innenbereich als auch zum bauplanungsrechtlichen Außenbereich möglich erscheint. Das zeigt, dass es nicht entscheidend auf ein bloßes „Hantieren“ mit diesen Hilfskriterien ankommt, sondern auf eine Auseinandersetzung mit den jeweiligen Gegebenheiten und Umständen des Einzelfalls und deren Bewertung unter Berücksichtigung der oben ausführlich dargestellten Maßgaben.

33
Entscheidend ist vielmehr der Gesamteindruck von der Umgebungsbebauung und deren Struktur. Aus den Feststellungen des gerichtlichen Augenscheins ergibt sich, dass jenseits bloßer Messungen der strittige Grundstücksteil von der Umgebungsbebauung auf allen umliegenden Grundstücken, nicht nur auf den Grundstücken FlNr. …3 und …5, sondern auch von der Bebauung auf dem Vorhabengrundstück selbst und insbesondere auf den Grundstücken FlNr. …, der Villa …, maßgeblich geprägt wird. Insbesondere die Villa … auf dem letztgenannten Grundstück prägt auf der Grundlage der Feststellungen im gerichtlichen Augenschein und angesichts der Struktur dieser massiven Bebauung sowie dem erheblichen Höhenunterschied der Villa zu der sie umgebenden Bebauung trotz der Entfernung den Vorhabenstandort noch erheblich. Hierbei kann auch der für einen Bebauungszusammenhang streitende historische Kontext der Bebauung auf den Grundstücken FlNr. …6 und … nicht völlig außer Acht gelassen werden, wonach sich ursprünglich zwischen der Remise im Südwesten des Vorhabensgrundstücks und der Villa … auf dem östlich angrenzenden Grundstück FlNr. … eine parkähnliche Struktur erstreckte, welche im Süden durch den Teepavillon, nun nur noch eine Ruine, begrenzt wurde; denn dieser historische Kontext wirkt in den tatsächlich vorhandenen baulichen Verhältnissen immer noch ausreichend nachvollziehbar fort. Inwieweit noch weitergehende Prägungen bestehen, kann dabei offen bleiben, da die aufgeführten ausreichen, um den Eindruck einer geschlossenen Bebauung, die den strittigen Vorhabensgrundstücksteil miteinschließt, entstehen zu lassen

34
Schließlich stellt sich das Vorbescheidsvorhaben als beabsichtigte zukünftige Bebauung auch unter dem Gesichtspunkt, ob sie geeignet ist, dem Gebiet im Sinne einer nach der Siedlungsstruktur angemessenen Fortentwicklung ein bestimmtes städtebauliches Gepräge zu verleihen oder nicht (vgl. nur BVerwG, B.v. 2.8.2023 – 4 B 9. 23 – juris Rn. 6), noch als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung dar. Greift man auf die sonst vorhandene Bebauung im Umgriff des Vorbescheidsvorhabens zurück, stellt das Vorhaben zwanglos eine angemessene (Fort-)Entwicklung dar.

III.

35
Die Klage wird daher mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 1 VwGO abgewiesen. Der Beigeladene hat seine außergerichtlichen Kosten selbst zu tragen, weil er keinen Antrag gestellt und sich damit nicht dem Kostenrisiko des § 154 Abs. 3 Hs. 1 VwGO ausgesetzt hat (§ 162 Abs. 3 VwGO). Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 Abs. 1 VwGO sowie § 167 Abs. 2 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.