VG München, Urteil v. 10.12.2025 – M 9 K 23.80

Titel:

Versagung eines Vorbescheids für Wohngebäude bei bauplanungsrechtlicher Unzulässigkeit, Beeinträchtigung öffentlicher Belange im Außenbereich und unvollständigen Bauvorlagen

Normenketten:

BayBO Art. 64 Abs. 2 S. 1, Art. 71
BauVorlV § 7 Abs. 1 S. 3, Abs. 3 Nr. 4
BauGB § 34, § 35

Leitsätze:

1. Auch wenn eine Bebauung von einigem Gewicht in Form eines vom Rest der gemeindlichen Strukturen und Bebauung abgesetztes, durch eine vielbefahrene Straße von der übrigen gemeindlichen Strukturbebauung abgesetztes, vollständig qualifiziert überplantes Gebiet vorhanden ist (vorliegend: ein Sportschulareal"), kann das zur Folge haben, diesem planmäßig „hergestellten", abgegrenzten Areal im Vergleich zur übrigen gemeindlichen Bebauung von einer nach der Siedlungsstruktur angemessenen Fortentwicklung der Bebauung abgesetzten Gebiet, die Rechtsfolgen des § 34 BauGB in Bezug auf eine organische Siedlungsstruktur abzusprechen (vorliegend in einem Fall, in dem es um einen Vorbescheid in Bezug auf ein Reihenhaus-Vorhaben auf einem an das Sportschulareal angrenzenden Gebiet ging, welches hier an dem durch das Sportschulareal vorgegebenen Bebauungszusammenhang nicht teilnah. Insofern waren für das Vorhaben die Voraussetzungen für ein Vorhaben im Außenbereich maßgeblich). (Rn. 31 – 32) (redaktioneller Leitsatz)
2. Ein Vorbescheidsantrag ist nicht verbescheidungsfähig, wenn die Bauvorlagen den Anforderungen der Bauvorlagenverordnung, insbesondere hinsichtlich der Beschriftung des Katasterauszugs und der Angaben zu benachbarten Grundstücken, nicht genügen. (Rn. 37 – 42) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Verpflichtungsklage Vorbescheid für Errichtung von drei Reihenhäusern, Bauvorlagen nicht ordnungsgemäß, Abgrenzung Innen-/Außenbereich, Bebauungszusammenhang, Beeinträchtigung öffentlicher Belange i.S.v. § 35 Abs. 3 BauGB, Bauplanungsrecht, Vorbescheidsantrag, Außenbereich, Bauvorlagenmangel, Zersiedelung, Kostenentscheidung, Verpflichtungsklage, Vorbescheid, Errichtung, Reihenhaus, Bauvorlagen, Abgrenzung, Innenbereich, Beeinträchtigung öffentlicher Belange, öffentliche Belange, Sportschule, Sportschulareal

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens einschließlich de außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen zu tragen.

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

Tatbestand

1
Der Kläger begehrt die Verpflichtung des Beklagten zur Erteilung eines Vorbescheides für drei Reihenhäuser unter Aufhebung des Ablehnungsbescheides des Beklagten vom *. Dezember 2022.

2
Mit Antrag vom … Juni 2022 beantragte der Kläger die Erteilung eines Vorbescheids für die Errichtung von drei Reihenhäusern (V3) auf den Grundstücken FlNr. 1197/3, 1261/3, 1261/4, Gemarkung O* … (i.F. Vorhabengrundstück). Dieser Bereich liegt innerhalb des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Landesleistungszentrum T* …", in Kraft getreten am 25.4.2017, welcher für

den Bereich des Vorhabenstandortes insbesondere eine Fläche für Landwirtschaft festsetzt (Ziffer A.21) und die Errichtung baulicher Anlagen ausschließt (Ziffer C.1.2).

3
Das Vorhaben in Form der beantragten drei Reihenhäuser soll ausweislich der eingereichten Planvorlagen auf der nördlichen Teilfläche der FlNr. 1261/4, Gemarkung O* … entlang der Straße „… …“ situiert werden. Östlich des Vorhabenstandorts befinden sich Gebäude, welche dem Gelände der Sportschule O* … bzw. dem Landesleistungszentrum T* … zugehörig sind. Westlich des Vorhabenstandortes befindet sich vereinzelt Wohnbebauung. Auf die eingereichten Planvorlagen sowie die im Rahmen des Gerichtsverfahrens in Bezug genommenen Ausdrucke aus dem BayernAtlas wird verwiesen.

4
Im Rahmen der Antragstellung wurde folgende Vorbescheidsfrage gestellt (Bl. 13 der elektronischen Behördenakte – eBA):

5
„Ist die Errichtung des o.g. Bauvorhabens wie in den beiliegenden Plänen dargestellt, bauplanungsrechtlich zulässig?“

6
Die Beigeladene verweigerte das gemeindliche Einvernehmen mit Beschluss vom … Juli 2022. Zur Begründung wurde im Wesentlichen angeführt, dass die geplante Bebauung den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der nach § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen nördlichen Teilfläche der FlNr. 1261/4, Gemarkung O* … (i.F. sind alle genannten Flurnummern solche der Gemarkung O* …*) widerspreche. Unabhängig davon würden öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt, da das Vorhaben den Darstellungen im Flächennutzungsplan widerspreche sowie eine Erweiterung und Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lasse (Bl. 29 ff. eBA).

7
Nach entsprechender Anhörung (Bl. 53 ff. eBA) lehnte der Beklagte mit streitgegenständlichem Bescheid vom *. Dezember 2022 den Vorbescheidsantrag des Klägers ab. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass sich die antragsgegenständlichen Baugrundstücke im zur Bebauung vorgesehenen Bereich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befänden und diesem widersprechen würden. Das Vorhaben befinde sich gemäß Planzeichnung A.21 in einer Fläche für Landwirtschaft. Darüber hinaus sei durch die textliche Festsetzung C 1.2 geregelt worden, dass auf der Fläche für Landwirtschaft die Errichtung baulicher Anlagen gemäß Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig sei. Jegliche Bebauung auf dem Teilstück FlNr. 1261/4 sei daher ausgeschlossen. Eine Befreiung von den Vorgaben des Bebauungsplanes komme mit Blick auf die berührten Grundzüge der Planung nicht in Betracht. Die Gemeinde habe überdies ihr Einvernehmen versagt. Dies sei nicht zu beanstanden. Weiterhin sei die Erschließung nicht ausreichend gesichert, insbesondere weil ein Geh- und Fahrtrecht über die geplante Zufahrt des Grundstücks FlNr. 1197/3 auf das Vorhabengrundstück FlNr. 1261/4 nicht grundbuchrechtlich gesichert sei. Auf die Begründung im Bescheid vom *. Dezember 2022 wird im Übrigen Bezug genommen.

8
Hiergegen ließ der Kläger durch seinen Bevollmächtigten mit Schriftsatz vom 3. Januar 2023, bei Gericht eingegangen am 9. Januar 2023, Klage erheben und beantragen,

9
Der Bescheid vom *.12.2022 (Az. …*) wird aufgehoben.

10
Der Beklagte wird verpflichtet, den mit Antrag vom …06.2022 begehrten Vorbescheid für die Errichtung von drei Reihenhäusern (Variante 3) zu erteilen.

11
Zur Begründung wird im Wesentlichen ausgeführt, der Kläger habe einen Anspruch auf Erteilung des beantragten Vorbescheids, weil die Errichtung der drei Reihenhäuser bauplanungsrechtlich zulässig sei. Dies sei insbesondere deshalb der Fall, weil der für den Bereich des Vorhabens geltende vorhabenbezogene Bebauungsplan – zumindest im Bereich der nördlichen Teilfläche FlNr. 1261/4 –

unwirksam sei. Insbesondere seien die Vorgaben des § 12 Abs. 4 BauGB für die Einbeziehung einzelner Flächen nicht eingehalten. Jedenfalls seien die Festsetzung der landwirtschaftlichen Fläche sowie das Bauverbot im Bereich der nördlichen Teilfläche der FlNr. 1261/4 unwirksam. In der Folge und aufgrund der Unwirksamkeit der konkreten Festsetzungen beurteile sich das Vorhaben nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB und sei unter Berücksichtigung der insofern geltenden Vorgaben bauplanungsrechtlich zulässig. Das Vorhaben befinde sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Bei der Freifläche zwischen der Tennishalle und den Hauptgebäuden auf FlNr. 1261/7 und 1261/5 handle es sich um eine den Bebauungszusammenhang nicht unterbrechende Baulücke. Das Vorhaben füge sich zudem hinsichtlich sämtlicher Kriterien des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Prägend und maßgeblich seien insofern die Gebäude auf den Anwesen „… … 33/33a und … … 35“. Das geplante Vorhaben halte den insofern vorgegebenen Rahmen ein. Auch die Erschließung sei gesichert. Auf den Schriftsatz vom 16. März 2023 wird im Übrigen, insbesondere auch im Hinblick auf die umfassenden Ausführungen zur Wirksamkeit der Bebauungsplanfestsetzungen, Bezug genommen.

12
Der Beklagte beantragt

13
Klageabweisung.

14
Zur Begründung wird im Wesentlichen vorgetragen, dass ein Anspruch auf Erteilung des beantragten Vorbescheides nicht bestehe, da diesem öffentlichrechtliche Vorschriften entgegenstünden, die im bauaufsichtlichen Verfahren zu prüfen seien. Zwar sei die bei der streitgegenständlichen Entscheidung monierte Erschließung zwischenzeitlich durch grundbuchrechtlichen Eintrag einer Dienstbarkeit für ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht auf FlNr. 1197/3 gesichert worden. Das geplante Vorhaben stehe jedoch weiterhin im Widerspruch zu den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Landesleistungszentrum T* …“ vom … Mai 2017, dort konkret Ziffer A.21 sowie Ziffer C.1.2. Eine Rechtswidrigkeit bzw. Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sei nicht offenkundig. Die Zulassung von Befreiungen von den Festsetzungen scheitere bereits am fehlenden Einvernehmen der Gemeinde. Die Voraussetzungen für die Gewährung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB lägen auch nicht vor, weil andernfalls die Grundzüge der Planung berührt würden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung Landesleistungszentrum T* …“ regle konkret, wo im Plangebiet bauliche Anlagen errichtet werden dürften und welche Fläche frei von Bebauung zu halten sei. Ziel des Plans sei, die entsprechenden Flächen für die Erweiterung des Tennisleistungszentrums nach Westen vorzuhalten. Bauliche Anlagen aller Art auf der in Rede stehenden Fläche liefen dem Grundkonzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zuwider. Die streitgegenständliche Fläche solle nach der Zielsetzung des Bebauungsplanes unbebaut bleiben. Die Entscheidung der Gemeinde, an dem Bebauungsplan festzuhalten, sei legitim und nicht unverhältnismäßig.

15
Für den Fall, dass die für den maßgeblichen Bereich bestehenden Bebauungsplanfestsetzungen für unwirksam erachtet werden sollten, werde hilfsweise vorgetragen, dass das streitgegenständliche Vorhaben nach § 35 BauGB nicht zulässig sei. Im Umgriff des Vorhabens handle es sich schon nicht um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil i.S.d. § 34 BauGB. Insbesondere werde ein Bebauungszusammenhang der nicht überplanten Bebauung „… …“ mit der durch Bebauungsplan zugelassenen Sportschule nicht begründet, weil es an einer räumlichen Verklammerung der (strukturmäßig) unterschiedlichen Bebauung fehle. Die Bebauung der Sportschule und die Bebauung „… …“ vermittelten nicht den städtebaulichen Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit. Nehme man einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil dennoch an, befinde sich das streitgegenständliche Grundstück jedenfalls nicht innerhalb des Bebauungszusammenhangs. Eine an den Ortsrand angrenzende Fläche sei – als „Baulücke“ – Teil des Bebauungszusammenhangs, wenn sie von der angrenzenden Fläche als zwangslose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung wahrgenommen werde. Dies sei bei dem streitgegenständlichen Grundstücksbereich nicht der Fall. Neben der Andersartigkeit der Bebauung im Bereich der Sportschule und der Bebauung „… …“ spreche vorliegend der Umstand gegen eine Zusammengehörigkeit dieser Bereiche, dass sich das streitgegenständliche Grundstück nach Südwesten frei in die Landschaft öffne und als Bestandteil dieser Freifläche, die landwirtschaftlich genutzt werde, wahrgenommen werde. Eine Bebauungslücke sei nicht gegeben und das streitgegenständliche Grundstück dem Außenbereich

zuzuordnen. Öffentliche Belange i.S.d. § 35 Abs. 3 BauGB würden durch das Vorhaben beeinträchtigt (§§ 35 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 7 und Nr. 5 BauGB). Auch ein Planungserfordernis werde ausgelöst.

16
Auf den Schriftsatz vom 14. Oktober 2025 wird im Übrigen Bezug genommen.

17
Die Beigeladene beantragt

18
Klageabweisung.

19
Eine Begründung erfolgte nicht.

20
Das Gericht hat am 10. Dezember 2025 Beweis erhoben über die baulichen und örtlichen Verhältnisse des Vorhabenstandortes sowie dessen Umgebung durch Einnahme eines Augenscheins. Wegen der bei dem Augenschein getroffenen Feststellungen wird auf das Protokoll Bezug genommen.

21
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Gerichtsakte, auf die elektronisch vorgelegten Behördenakten samt eingereichter Vorbescheidsbauvorlagen, die zusätzlich auch im Original vorgelegt wurden, sowie auf das Protokoll von Augenschein und mündlicher Verhandlung Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

A.

22
Die Klage hat keinen Erfolg, da sie zwar zulässig, aber unbegründet ist.

23
Der Kläger hat keinen Anspruch auf die Erteilung des beantragten Vorbescheides für die Errichtung von drei Reihenhäusern, § 113 Abs. 5 Satz VwGO. Der Ablehnungsbescheid des Beklagten vom … Dezember 2022 ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

24
Es besteht vorliegend kein Anspruch auf die Erteilung des begehrten Vorbescheides, da dem streitgegenständlichen Bauvorhaben öffentlichrechtliche Vorschriften entgegen stehen, die im Genehmigungsverfahren zu prüfen sind (Art. 71 Satz 4 i.V.m. Art. 68 Abs. 1 Satz 1, Art. 59 Satz 1 BayBO). Die vorliegend gestellte Vorbescheidsfrage ist schon deshalb negativ zu beantworten, da das Vorhaben an dem gewählten Standort bauplanungsrechtlich unzulässig ist (I.) Überdies scheidet ein Anspruch auf Erteilung des begehrten Vorbescheides auch deshalb aus, da es mangels ordnungsgemäßer Bauvorlagen an einem hierfür erforderlichen ordnungsgemäßen Vorbescheidsantrag nach Art. 71 Satz 4 i.V.m. Art. 64 BayBO fehlt (II.).

25
I. Ein Anspruch des Kläger auf Erteilung des begehrten Vorbescheids besteht nicht, da das beantragte Vorhaben an dem gewählten Standort bauplanungsrechtlich unzulässig ist.

26
Dabei kann letztlich offen bleiben, ob sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der beantragten drei Reihenhäuser nach § 30 Abs. 2 BauGB und den in diesem Bereich bestehenden bauplanerischen Festsetzungen beurteilt oder, wie der Kläger meint, von einer Unwirksamkeit der insofern maßgeblichen Festsetzungen auszugehen ist. Denn in beiden Fällen kommt das Gericht unter Berücksichtigung der vorgelegten Planvorlagen sowie der Ergebnisse des gerichtlichen Augenscheins zu dem Ergebnis, dass ein Anspruch auf Erteilung des beantragten Vorbescheides mangels bauplanungsrechtlicher Zulässigkeit des beantragten Vorhabens nicht besteht.

27

1. Die in dem Bereich des beantragten Vorhabens geltenden Bebauungsplanbestimmungen zugrunde gelegt (vgl. insbesondere A.21, C.1.2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Landesleistungszentrum T* …“, rechtskräftig seit …5.2027) scheidet eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des beantragten Vorhabens bereits von vornherein aus. Denn die beantragten Reihenhäuser laufen der Festsetzung, dass an dieser Stelle eine Fläche für Landwirtschaft besteht und bestehen soll und auf dieser gemäß C.12 die Errichtung baulicher Anlagen gemäß Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig ist, offensichtlich zuwider. Eine insofern existierende Befreiungsmöglichkeit kommt überdies ebenfalls nicht in Betracht. Abgesehen davon, dass sich den vorgelegten Behördenakten ein entsprechender ausdrücklicher Befreiungsantrag nicht entnehmen lässt, scheidet eine Befreiungsmöglichkeit schon deshalb aus, weil durch eine solche ausweislich der ausdrücklichen Festsetzung und Einbeziehung der Vorhabenfläche nach § 12 Abs. 4 BauGB die Grundzüge der Planung berührt würden (§ 31 Abs. 2 BauGB).

28
2. Unabhängig davon ergibt sich die bauplanungsrechtliche Unzulässigkeit des streitgegenständlichen Vorhabens auch dann, wenn man – wie der Kläger meint – von der Unwirksamkeit des für den maßgeblichen Bereich geltenden Bebauungsplanes bzw. der insofern für den Vorhabenstandort maßgeblichen Festsetzungen ausgeht. Denn unter Berücksichtigung der Feststellungen im gerichtlichen Augenschein sowie der konkreten Verhältnisse vor Ort ist der streitgegenständliche Vorhabenstandort dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen (a.). In der Folge beurteilt sich seine Zulässigkeit nach § 35 BauGB und scheidet eine Genehmigungsfähigkeit und damit ein Anspruch auf Erteilung des streitgegenständlichen Vorbescheides aus, weil es sich bei den beantragten Reihenhäusern nicht um ein privilegiertes, sondern ein sonstiges Vorhaben handelt (§ 35 Abs. 2 BauGB), welches öffentliche Belange beeinträchtigt, § 35 Abs. 3 BauGB (b.).

29
a. Die Unwirksamkeit der bauplanerischen Festsetzungen unterstellt, richtet sich die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit des beantragten Vorhabens in bauplanerischer Hinsicht unter Berücksichtigung der konkreten Verhältnisse vor Ort und dem Eindruck, den das Gericht im Rahmen des Augenscheins gewinnen konnte nach § 35 BauGB. Anders als der Kläger meint, liegt der streitgegenständliche Vorhabenstandort nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB, sondern im Außenbereich.

30
Grundsätzlich setzt die Anwendung des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil voraus. Ein „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ im Sinne von § 34 BauGB ist jede Bebauung im Gebiet einer Gemeinde, die trotz vorhandener Baulücken geschlossen und zusammengehörend wirkt, nach der Zahl der vorhandenen Gebäude ein gewisses Gewicht hat und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist (BVerwG, U.v. 6.11.1968 – 4 C 2.66 – juris). Die Tatbestandsmerkmale „im Zusammenhang bebaut“ und „Ortsteil“ gehen nicht ineinander auf, sondern sind kumulativer Natur. „Ortsteil“ im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist (BVerwG, U.v. 6.11.1968 – 4 C 2.66 – juris). Ein „Bebauungszusammenhang“ ist gegeben, soweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt (BVerwG, U.v. 30.6.2015 – 4 C 5.14 – juris Rn. 11 m.w.N.) und die zur Bebauung vorgesehene Fläche selbst diesem Zusammenhang angehört (BVerwG, B.v. 2.3.2000 – 4 B 15.00 – juris Rn. 4 m.w.N.).

31
In diesem Zusammenhang ist zunächst darauf hinzuweisen, dass seitens des Gerichts unter Berücksichtigung der dem Gericht zur Verfügung stehenden Lagepläne, der Erkenntnisse, die es im Rahmen des gerichtlichen Augenscheins gewinnen konnte, und der konkreten Gegebenheiten vor Ort bereits erhebliche Zweifel bestehen, ob es sich bei der der Sportschule und dem Landesleistungszentrum T* … im Wesentlichen zuzurechnenden Bebauung auf den Grundstücken FlNr. 1326, 1326/3, 1326/11, 1197 und 1261/1 (Grundstücke innerhalb der Bebauungspläne „Sportschule, westlich der S-Bahn-Haltestelle F* …“, „Erweiterung Sportschule O* …“ sowie „Erweiterung Landesleistungszentrum T* …“) überhaupt um einen „Ortsteil“ im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB handelt. Denn ein Ortsteil liegt regelmäßig dann vor, wenn es sich um einen Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde handelt, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen

Siedlungsstruktur ist. Der Begriff der organischen Siedlungsstruktur ist seit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 6. November 1968 (IV C 47.68 – juris) dadurch gekennzeichnet, dass er im Gegensatz zur unerwünschten Splittersiedlung das einschließt, was dem inneren Grund für die Rechtsfolge des § 34 BauGB entspricht, nämlich die nach der Siedlungsstruktur angemessene Fortentwicklung der Bebauung innerhalb des gegebenen Bereichs zu gewährleisten. Das Gericht verkennt insofern nicht, dass es sich bei dem Sportschulareal vorliegend um eine Bebauung von einigem Gewicht in dem dargestellten Sinne handeln dürfte. Dies auch unter Berücksichtigung des Umstandes, dass sich innerhalb des Bebauungskomplexes unter anderem ein Sportinternat, Wohnungen und Verwaltungsgebäude befinden. Das Gericht hat im vorliegenden Einzelfall gleichwohl erhebliche Zweifel bezogen auf die Bejahung der Ortsteileigenschaft des Sportschulareals, da es sich insofern um ein vom Rest der gemeindlichen Strukturen und Bebauung abgesetztes, durch eine vielbefahrene Straße von der übrigen gemeindlichen Strukturbebauung abgesetztes, vollständig qualifiziert überplantes Gebiet handelt. Inwieweit bei einem derart planmäßig „hergestellten“, abgegrenzten Areal im Vergleich zur übrigen gemeindlichen Bebauung von einer nach der Siedlungsstruktur angemessenen Fortentwicklung der Bebauung im oben beschriebenen Sinne gesprochen werden kann und ob in einem solchen Fall gerade keine die Rechtsfolgen des § 34 BauGB auslösende organische Siedlungsstruktur vorliegt, muss letztlich vorliegend jedoch nicht abschließend entschieden werden.

32
Denn selbst wenn es sich bei dem Sportschulgelände um einen Ortsteil im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB handeln sollte, steht zur Überzeugung des Gericht nach Durchführung des Augenscheins fest, dass weder der Vorhabenstandort noch die sich an diesen im Westen anschließende Bebauung „… … 33, 33a und 35“ an dem durch das Sportschulareal vorgegebenen, unstreitig vorliegenden Bebauungszusammenhang teilnehmen. Vor Ort wurde deutlich, dass schon ein Bebauungszusammenhang zwischen der Bebauung „… … 33, 33a und 35“ im Westen des Vorhabenstandortes und dem Gebäudekomplex „Sportschulgelände“ im Osten des Vorhabenstandortes nicht besteht. Die insofern zu beurteilende Bebauung vermittelt weder den Eindruck der Zusammengehörigkeit noch der Geschlossenheit. Dies ergibt sich schon aus den unterschiedlichen Gebäudestrukturen. Während es sich bei der Bebauung westlich des Vorhabenstandortes „… … 33, 33a und 35“ um einen klassischen Siedlungssplitter handelt, der aus der Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude entstanden ist und eine kleinteilige Struktur aufweist, zeichnet sich die Bebauung auf dem Sportschulgelände in ihrer Struktur durch große, ausladende Baukörper aus. Dieser Strukturbruch prägt die Umgebung. Die Gebäudestrukturen (Sportschulareal/Tennisleistungszentrum und Wohngebäude „… … 33, 33a und 35“) unterscheiden sich sowohl in ihrer Anordnung als auch bezogen auf ihre Erscheinung voneinander in erheblichem Umfang. Dies erweckt vor Ort, verstärkt durch den Umstand, dass zwischen den Bebauungen die streitgegenständlichen, unbebauten Grundstücke liegen, den Eindruck einer Zäsur, eines baulichen Abschlusses des Sportschulgeländes in Richtung Westen. Die sich daran in ca. 50 m Entfernung anschließende Bebauung „… … 33, 33a und 35“ stellt sich aufgrund der Andersartigkeit der baulichen Strukturen nicht als zwanglose Fortsetzung der bestehenden Bebauung auf dem Sportschulgelände sondern vielmehr als von dem Sportschulareal erkennbar abgesetzte Splitterbebauung dar. Dieser Umstand wirkt sich auch auf den Vorhabenstandort unmittelbar aus. Er nimmt damit weder für sich gesehen noch als „Baulücke“ an einem bestehenden Bebauungszusammenhang teil. Der gerichtliche Augenschein hat vielmehr gezeigt, dass der streitgegenständliche Vorhabenstandort als Teil der sich im Norden und Süden anschließenden Frei- und Wiesenflächen erscheint. Er ist nicht von der an ihn im Osten und Westen anschließenden Bebauung, sondern von der sich im Norden und Süden erstreckenden, weitläufigen, von Bebauung freigehaltenen Außenbereichsfläche maßgeblich geprägt und damit Teil derselben. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass sich eben diese Wiesenfläche (Freifläche im Norden und im Süden des Vorhabenstandortes) im Bereich des geplanten Vorhabenstandorts bzw. in einem kleinen Bereich südlich davon, auf einen Abstand von ca. 50 m (gemessen aus dem BayernAtlas) zwischen dem Gebäudekomplex „Sportschule/Tennisleistungszentrum“ und der Wohnbebauung im Westen („Im Loh 33“) verengt. Insbesondere hat dies nicht zur Folge, dass der Vorhabenstandort nicht mehr als Teil der weitläufigen Wiesenfläche erscheinen würde. Das Gericht hat im Rahmen des Augenscheins die Perspektive von allen Seiten – vom Vorhabengrundstück aus blickend aber auch auf das Vorhabengrundstück blickend – eingenommen. Dabei hat sich eindrücklich bestätigt, dass der streitgegenständliche Vorhabenstandort von den im Norden und Süden anschließenden großzügigen Freiflächen geprägt ist und als Teil derselben erscheint. Die sich im Norden an den Vorhabenstandort anschließende Straße „… …“ unterbricht in diesem

Zusammenhang nicht. Die Straße dient im Wesentlichen nur der Erschließung der anliegenden Bebauung und ist nicht intensiv befahren. Eine irgendwie geartete trennende Wirkung, als dass der Vorhabenstandort durch die im Norden anschließenden Freiflächen nicht geprägt bzw. von diesen abgeschnitten wäre, hat sie nicht. Auch im Übrigen ergeben sich vor Ort keine besonderen topographischen Umstände, die eine ausnahmsweise Innenbereichszuordnung des bislang unbebauten Vorhabenstandorts rechtfertigen könnten. Etwaige topografische Zäsuren wie etwa Geländehindernisse, Erhebungen oder Einschnitte (z.B. Dämme, Böschungen, Gräben, Flüsse usw.), die für die Grenzziehung Innen- und Außenbereich eine Rolle spielen können, konnten im Rahmen des gerichtlichen Augenscheins nicht ausgemacht werden (vgl. BVerwG, U.v. 12.12.1990 a.a.O., B.v. 18.6.1997 – 4 B 238.96 – BauR 1997, 807). Soweit der Klägerbevollmächtigte im Rahmen des gerichtlichen Augenscheins darauf hingewiesen hat, dass der nördlich der Straße „… …“ – gegenüber den Tennishallen – befindliche Parkplatz etwas niedriger gelegen sei als das übrige Gelände, ändert dies an der dargestellten Beurteilung und Prägung des Vorhabenstandortes durch die sich im Norden und Süden angrenzenden Freiflächen nichts. Nicht jedweder Geländeunterschied ist zugleich eine trennende Geländezäsur, die den Eindruck der Geschlossenheit bzw. Zugehörigkeit einer unbebauten Fläche zum Bebauungszusammenhang vermittelt (vgl. BayVGH B.v. 31.3.2020 – 1 ZB 19.1961 – juris Rn. 7). Vor Ort waren keine topografischen Umstände erkennbar, die die Abgrenzung bzw. Abtrennung des Vorhabenstandortes nach Norden zur Folge und seine insofern relevante Prägung durch die Freifläche im Norden unterbrochen hätten.

33
Der Vorhabenstandort ist nach alledem bei wertender Gesamtbetrachtung und Berücksichtigung der konkreten Verhältnisse vor Ort nicht Teil des bestehenden Bebauungszusammenhangs, sondern dem Außenbereich zuzuordnen.

34
Seine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bestimmt sich allein nach § 35 BauGB.

35
b. Eine Privilegierung des geplanten Vorhabens gemäß § 35 Abs. 1 BauGB liegt offensichtlich nicht vor. Als sonstiges Bauvorhaben ist das abgefragte Vorhaben – einschließlich der geplanten Zufahrt – nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB im Außenbereich nicht zulässig, weil öffentliche Belange beeinträchtigt werden. Das Vorhaben widerspricht zum einen den Darstellungen des Flächennutzungsplans (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB), der das streitgegenständliche Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft darstellt. Weiter wird durch das geplante Vorhaben die natürliche Eigenart der Landschaft nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB beeinträchtigt. Die Landschaft soll in ihrer natürlichen Funktion und Eigenart bewahrt bleiben, wobei eine Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft im Regelfall auch dann anzunehmen ist, wenn ein Vorhaben – wie hier – am Ortsrand, aber außerhalb des Bebauungszusammenhangs realisiert werden soll (vgl. BVerwG, U.v. 25.1.1985 – 4 C 29/81 – juris). Dass die Landschaft im Bereich des geplanten Vorhabens ihre natürliche Eigenart bereits eingebüßt hätte, ist unter Berücksichtigung der vorliegenden Lichtbilder sowie des Eindrucks, den das Gericht im Rahmen des Augenscheins gewinnen konnte, nicht ersichtlich. Es kommt auch nicht darauf an, ob ein Vorhaben optisch besonders in Erscheinung tritt, vielmehr soll jede wesensfremde Nutzung der Landschaft und des Bodens abgewehrt werden (vgl. etwa BayVGH, B.v. 28.12.2016 – 15 CS 16.774 – juris; BayVGH, B.v. 18.2.2019 – 15 ZB 18.2509 – juris). Eine Wohnnutzung ist im Außenbereich grundsätzlich wesensfremd. Schließlich beeinträchtigt die mit dem Vorhaben einhergehende Ausweitung des Ortsteils, das Hineinragen einer Bebauung über den Bebauungszusammenhang hinaus in den Außenbereich als Vorgang einer siedlungsstrukturell zu missbilligenden Entwicklung öffentliche Belange. Dabei kommt es im Ergebnis nicht entscheidend darauf an, ob insofern direkt auf § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB bzw. auf eine entsprechende Anwendung des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB abgestellt oder ob auf den dahinterstehenden Rechtsgedanken der Zersiedelungsverhinderung als ungeschriebener öffentlicher Belang zurückgegriffen wird (zum Ganzen vgl. BVerwG, B.v. 26.10.1998 – 14 B 96.2034 – juris Rn. 27; U.v. 19.4.2012 – 4 C 10.11 – NVwZ 2012, 1631 = juris Rn. 21 ff.; BayVGH, U.v. 13.4.2015 – 1 B 14.2319 – juris Rn. 28; B.v. 12.5.2017 – 15 ZB 16.1567 – juris Rn. 39; B.v. 18.2.2019 – 15 ZB 18.2509 – juris Rn. 14; B.v. 20.8.2019 – 15 ZB 18.2106 – AUR 2020, 226 = juris Rn. 39; U.v. 15.6.2021 – 1 B 19.221 – juris Rn. 18; NdsOVG, B.v. 10.1.2005 – 9 LA 310/04 – juris Rn. 8; SächsOVG, B.v. 27.1.2014 – 1 A 802/12 – juris Rn. 5). Der Gedanke einer siedlungsstrukturell unerwünschten Zersiedlung kommt als beeinträchtigter Belang i.S. von § 35 Abs. 2 BauGB bereits dann zum Tragen, wenn eine Anschlussbebauung von der bebauten Ortslage aus in den Außenbereich hinein als

potenzieller Bezugsfall geeignet ist, Nachfolgebebauungen nach sich zu ziehen (BayVGH, B.v. 8.2.2022 – 15 ZB 21.2602 – juris Rn. 18 m.w.N.). Dies ist vorliegend der Fall. Die Umsetzung des streitgegenständlichen Vorhabens könnte ein weiteres Baubegehren mit Blick auf den übrigen Bereich der oben beschriebenen Freifläche, die sich als Außenbereich darstellt, nach sich ziehen. Insbesondere droht die stückweise Ausweitung der Bebauung in diese unbebaute Fläche hinein. Das Vorhaben ist geeignet weitere Zersiedelung voranzutreiben. Eine derartige Ausweitung bzw. Verschiebung der Grenzen des Außenbereichs muss jedoch insbesondere aufgrund ihrer Bezugsfallwirkung sowie zur Lenkung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung der Bauleitplanung der Beigeladenen vorbehalten bleiben (vgl. BayVGH B.v. 21.11.2024 – 1 ZB 22.1868 – juris m.w.N. zur Rspr.).

36
Das beantrage Vorhaben ist nach alledem bauplanungsrechtliche unzulässig. Ein Anspruch auf Erteilung des begehrtes Vorbescheids besteht somit nicht.

37
II. Unabhängig davon und selbstständig tragend weist das Gericht ergänzend darauf hin, dass ein Anspruch auf Erteilung des begehrten Vorbescheids zudem an einem ordnungsgemäßen Vorbescheidsantrag scheitert. Denn ein solcher ist nach Art. 71 Satz 4 BayBO i.V.m. Art. 64 BayBO Voraussetzung für die Erteilung eines Vorbescheides im Verwaltungsverfahren und damit erst recht für die in Frage stehende gerichtliche Verpflichtung des Beklagten. 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. Vorliegend fehlt es an einem ordnungsgemäßen Auszug aus dem Katasterwerk, der den Vorgaben des § 7 Abs. 1 Satz 3 BauVorlV entspricht. Diese Regelungen sind 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. 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.).

38
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).

39
Zwar hat der Kläger im Zuge des gerichtlichen Verfahrens um weitere Vorgaben der Bauvorlagenverordnung angepasste Planunterlagen beim Beklagten vorgelegt und dies dem Gericht mit Schreiben vom 21. November 2025 angezeigt (Bl. 94 ff. eGA). Gleichwohl entsprechen die in Gänze eingereichten Bauvorlagen bezogen auf die zwingende Vorgabe des § 7 Abs. 1 Satz 3 BauVorlV weiterhin nicht den Anforderungen, die an einen ordnungsgemäßen und verbescheidungsfähigen Antrag zu stellen sind.

40
Denn weder auf dem in der Akte befindlichen Auszug aus dem Katasterwerk (erstellt am … Mai 2022) noch auf den (zuletzt) eingereichten, wohl auf der Grundlage des Auszugs aus dem Katasterwerk erstellten Lageplänen (erstellt am …Juni 2022, ergänzt am … November 2025), findet sich die Angabe des Datums des zu dem Vorhaben gehörigen Antrags (Bauantrag vom … Juni 2022). Dort ist stets nur das Planerstellungs- und -ergänzungsdatum, nicht jedoch das Datum des Bauantrags vermerkt. Nach § 7 Abs. 1 Satz 3 BauVorlV ist der Auszug aus dem Katasterwerk jedoch neben dem Namen des Bauherrn und der Bezeichnung des Bauvorhabens auch mit dem Datum des dazugehörigen Bauantrags zwingend zu beschriften. Dies ergibt sich bereits aus dem Wortlaut der Vorschrift („ist […] zu beschriften“) und wird 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.

41
Lediglich der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass für den Fall, dass mit dem Kläger davon ausgegangen würde, dass der Vorhabenstandort dem Innenbereich zuzuordnen ist – wie hier nicht (s.o.) – ein Anspruch auf Erteilung des beantragten Vorbescheides auch deshalb nicht gegeben wäre, weil die eingereichten und aktualisierten Bauvorlagen den dann zusätzlich geltenden Anforderungen des § 7 Abs. 3 Nr. 4 BauVorlV nicht genügten. Nach § 7 Abs. 3 Nr. 4 BauVorlV muss der Lageplan, soweit dies zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderlich ist, 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. Zwar hat der Kläger die aktualisierten Planvorlagen, insbesondere den insoweit eingereichten Lageplan (Stand: …11.2025) um diese Angaben grundsätzlich ergänzt. Diese Angaben fehlen jedoch nach wie vor für die an das Vorhabengrundstück (FlNr. 1261/4, 1197/3) angrenzende FlNr. 1197 als benachbartes Grundstück im Sinne von § 7 Abs. 3 Nr. 4 BauVorlV. Sie sind auch zur Beurteilung der unterstellten bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 BauGB und der damit in Zusammenhang stehenden Frage des Einfügens nach Art und Maß der baulichen Nutzung erforderlich (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

42
Ein ordnungsgemäßer, verbescheidungsfähiger Antrag liegt nach alledem (weiterhin) nicht vor. Ein Anspruch auf Erteilung des beantragten Vorbescheides scheidet aus.

43
Die Klage wird nach alledem abgewiesen.

B.

44
Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO sowie auf § 162 Abs. 3 VwGO in Bezug auf die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen, die sich mit ihrer Antragstellung selbst einem Kostenrisiko ausgesetzt hat (§ 154 Abs. 3 Hs. 1 VwGO). Es entspricht daher der Billigkeit, dass ihre Kosten von dem unterlegenen Kläger erstattet werden. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. § 708 ff. ZPO.