

Titel:

Zuordnung eines Grundstücks und Unzulässigkeit eines Wohngebäudes im Außenbereich wegen Beeinträchtigung öffentlicher Belange

Normenketten:

BauGB § 35

BayBO Art. 71

Leitsätze:

1. Ein Bebauungszusammenhang iSv § 34 BauGB ist anzunehmen, soweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche (noch) diesem Zusammenhang angehört. (Rn. 16) (redaktioneller Leitsatz)

2. Die Errichtung eines Wohngebäudes mit Doppelgarage im Außenbereich ist nicht privilegiert und als sonstiges Vorhaben unzulässig, wenn öffentliche Belange, insbesondere die Darstellungen des Flächennutzungsplans und die natürliche Eigenart der Landschaft, beeinträchtigt werden. (Rn. 19 – 22) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Vorbescheid, Abgrenzung Innen- und Außenbereich, Vorbescheidverfahren, Außenbereichsabgrenzung, Bebauungszusammenhang, Landschaftsschutz, Erholungswert, Splittersiedlung, Flächennutzungsplan, Eigenart der Landschaft

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

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

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

Tatbestand

1

Der Kläger begehrt die Erteilung eines Vorbescheids für die Errichtung eines Wohngebäudes mit Doppelgarage auf FlNr. 653/9, Gem. ... (im Folgenden: Vorhabengrundstück).

2

Am 25. März 2024 stellte der Kläger einen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids und stellte dabei zuletzt folgende Fragen:

1. Ist das geplante Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig?
2. Ist die Erschließung ausreichend gesichert?
3. Fügt sich ein Wohnhaus nach seiner Art mit 1 bis 2 Wohneinheiten in die nähere Umgebung ein?

3

Mit Vorbescheid vom 2. Dezember 2024, zugestellt ausweislich Postzustellungsurkunde am 9. Dezember 2024, wurden die gestellten Fragen unter dessen Ziff. 2 wie folgt beantwortet:

1. Nein, das Bauvorhaben ist bauplanungsrechtlich nicht zulässig.

4

2. Ja, die Erschließung ist im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB ausreichend gesichert.
3. Die Frage ist nicht entscheidungserheblich und kann nicht beantwortet werden.

Zu 1. wurde im Wesentlichen ausgeführt, das Gebiet südwestlich des Baugrundstücks im Bereich des J.-Wegs bis zur Hausnr. 11 sei dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen. Ob auch das Gebäude J.-Weg 13 noch am Bebauungszusammenhang teilnehme, könne offenbleiben, da dies an der Außenbereichslage des Vorhabens nichts ändere. Die Gebäude J.-Weg 8, 14 und 18 seien dagegen dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen, da die betreffende, sich nach Osten vorschiebende Wohnbebauung nicht mehr am Bebauungszusammenhang teilnehme, sondern vielmehr durch eine spornartige Entwicklung in den Außenbereich Ausdruck einer unorganischen Siedlungsstruktur sei. Der Bebauungszusammenhang ende – wenn überhaupt, – hinter einer gedachten Linie von Hausnr. 11 zur Hausnr. 13. Das Vorhaben widerspreche als sog. sonstiges Vorhaben im Außenbereich den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der das Grundstück als Fläche für Forstwirtschaft darstelle. Weiter beeinträchtige es die natürliche Eigenart der Landschaft. Das Vorhaben sei gegen Bezugsfälle nicht abgrenzbar, sodass mit weiteren Anträgen zur Errichtung von Bauvorhaben gerechnet werden müsse. Dadurch sei die Gefahr der unerwünschten Erweiterung oder Verfestigung einer Splittersiedlung zu befürchten.

5

Hiergegen wurde am ... Dezember 2024 Klage zum Verwaltungsgericht München erhoben. Unter dem ... Februar 2025 lässt der Kläger beantragen,

Der Beklagte wird verpflichtet, die mit Vorbescheidantrag vom 25. März 2024 (geändert bzgl. Frage 1 durch Antrag vom 25. April 2024) gestellten Fragen

Ist das geplante Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig?

Fügt sich ein Wohnhaus nach seiner Art mit 1 bis 2 Wohneinheiten in die nähere Umgebung ein?

jeweils mit „ja“ zu beantworten.

6

Die vier westlich, südlich und östlich angrenzenden Grundstücke FINrn. 642, 642/8, 653 und 653/8 seien mit großzügigen Bauvorhaben bebaut. Unmittelbar nördlich grenze eine steile Geländekante an. Das Gelände falle nach Norden ab und am Fuß der Kante befinde sich ein Wanderweg. Auf der Höhenebene der FINrn. 642, 642/8, 653 und 653/8 handle es sich um das einzige unbebaute Grundstück in der Umgebung. Die bestehenden Gebäude J.-Weg 8, 13, 14 und 18 nähmen am Bebauungszusammenhang teil. Die Bebauung ziehe sich bis zum Gebäude J.-Weg 18 durch. Lediglich das Vorhabengrundstück stelle noch eine Baulücke dar. Der Abstand zwischen den beiden Gebäuden J.-Weg 13 und 14 betrage ca. 50 m. Das Vorhabengrundstück sei von drei Seiten (Westen, Süden, Osten) von Wohnbebauung umgeben. Auf die unterschiedlichen Höhenlagen der Grundstücke komme es vorliegend nicht an, denn diese seien gerade typisch für die bergige Region. Der Bebauungszusammenhang ende nördlich der Grundstücke mit den Gebäuden J.-Weg 13, 14 und 18. Dort befinde sich nicht nur eine markante Hangkante, sondern auch ein deutlich abfallender Graben, der das Gebiet nach Norden abschließe. Hierbei handle es sich um topografische Gegebenheiten, die den Eindruck der Geschlossenheit bzw. Zugehörigkeit des Vorhabengrundstücks zum Bebauungszusammenhang vermitteln würden. Der Hangkante komme eine trennende Wirkung gegenüber den sich im Norden anschließenden Flächen zu, die den vorliegenden Bebauungszusammenhang begrenzen. Vom Vorhabengrundstück aus seien die Wohnbebauungen auf den Nachbargrundstücken FINrn. 642, 653/8 und 653 deutlich wahrnehmbar. Die Geländetopografie sei dabei kein Hindernis – zumal die Bebauung auf FINr. 653 sogar von der FINr. 642 aus zu sehen sei. Eine Bebauung auf dem dazwischenliegenden Vorhabengrundstück verstärke den Eindruck der Geschlossenheit und fülle eine Baulücke. Selbst wenn man von einer Außenbereichslage ausgehen sollte, wäre das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig. Das knapp 1.900 m² große und von Wohnbebauung umgebene Grundstück sei im Flächennutzungsplan zwar als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt, aber hinsichtlich der anderen Gebäude habe man den Flächennutzungsplan geändert, da er wohl funktionslos geworden sei. Dies gelte auch für das Vorhabengrundstück. Der Waldbestand auf dem Grundstück sei nahezu vollständig gerodet. Angesichts der Grundstücksgröße, des nördlich anliegenden Hangs und der umgebenden Wohnbebauung sei eine Verwendung als Forstfläche nicht denkbar. Zudem sei die Fläche aufgrund der Kleinräumigkeit, der Umgebungsbebauung sowie der Hangkante nach Norden nicht forstwirtschaftlich nutzbar. Durch das Vorhaben werde die natürliche Eigenart der Landschaft nicht beeinträchtigt, da aufgrund der bereits bestehenden Wohnbebauung eine Vorbelastung bestehe. Ebenso wenig sei die Funktion der Landschaft als Erholungsgebiet beeinträchtigt. Nicht jeder Außenbereich könne

als Erholungslandschaft angesehen werden, was etwa im Falle des „Außenbereichs im Innenbereich“ häufig zu verneinen wäre. Von einer Erholungslandschaft könne hier nicht die Rede sein. Schließlich sei auch die Gefahr der unerwünschten Entstehung, Erweiterung oder Verfestigung einer Splittersiedlung nicht zu befürchten. Es werde zwar darauf abgestellt, dass dem Vorhaben eine negative Bezugswirkung zukomme und mit weiteren Anträgen gerechnet werden müsse, die nicht mehr abgelehnt werden könnten. Diese Befürchtung sei jedoch nicht nachvollziehbar, da die geplante Bebauung die vorhandene Siedlungsstruktur vervollständige.

7

Der Beklagte beantragt am 15. April 2025,

die Klage abzuweisen.

8

Das Gelände ab der V.-straße steige entlang des J.-Wegs in Richtung Westen leicht an. Ab dem Gebäude J.-Weg 11 nehme diese Steigung deutlich zu. Beginnend mit dem Wohngebäude J.-Weg 8 entwickle sich die folgende Bebauung den Hang entlang spornartig in den Außenbereich. Auch unter der Beachtung dieser topografischen Merkmale ende der Innenbereich bereits mit dem Gebäude J.-Weg 11.

9

Unter dem 4. November 2025 ließ der Kläger erwidern, die Bebauung ziehe sich bis zur Hausnr. 18 durch und präge das Umfeld sichtbar. Die Begründung der „spornartigen“ Entwicklung hangaufwärts verfange nicht, da markante Geländemerkmale, insbesondere die Hangkante und der deutlich abfallende Graben nördlich eine topografische Abschlusslinie bilden würden.

10

Am 1. April 2026 wurde Beweis über die baulichen örtlichen Verhältnisse auf dem Grundstück FINr. 653/9 sowie in dessen Umgebung durch die Einnahme eines Augenscheins erhoben.

11

Am 28. April 2026 fand die mündliche Verhandlung statt.

12

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichts- und die vorgelegte Behördenakte sowie die Niederschriften des Augenscheins am 1. April 2026 und der mündlichen Verhandlung am 28. April 2026 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

13

Die zulässige Klage bleibt in der Sache ohne Erfolg. Der Kläger hat keinen Anspruch auf positive Beantwortung der streitgegenständlichen, im Vorbescheidantrag gestellten Fragen Nrn. 1 und 3, § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO.

14

Auf Antrag des Bauherrn ist 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. Dem vorliegenden Bauvorhaben stehen öffentlichrechtliche Vorschriften entgegen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind, Art. 71 Satz 1 und 4 BayBO i.V.m. Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 BayBO, Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO i.V.m. § 35 BauGB.

15

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich vorliegend nach § 35 BauGB, da sich das Vorhaben im Außenbereich befindet (1.). Danach ist das Vorhaben nicht genehmigungsfähig, da es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben handelt (2.) und als sonstiges Vorhaben öffentliche Belange beeinträchtigt (3.).

16

1. Das Vorhaben liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, da es nicht innerhalb eines Bebauungszusammenhangs liegt. Ein Bebauungszusammenhang im Sinn von § 34 BauGB ist nach ständiger Rechtsprechung anzunehmen, soweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener

Baulücken 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. Der Bebauungszusammenhang endet regelmäßig am letzten Baukörper. Örtliche Besonderheiten können es im Einzelfall aber ausnahmsweise rechtfertigen, ihm noch bis zu einem Geländehindernis, einer Erhebung oder einem Einschnitt (Damm, Böschung, Graben, Fluss, Waldrand o.ä.) ein oder mehrere Grundstücke zuzuordnen, die unbebaut sind oder trotz des Vorhandenseins von Baulichkeiten sonst nicht zur Prägung der Siedlungsstruktur beitragen (vgl. BVerwG, B.v. 8.10.2015 – 4 B 28.15 – juris Rn. 6; U.v. 30.6.2015 – 4 C 5.14 – juris Rn. 13; B.v. 17.1.2005 – 4 B 3.05 – juris Rn. 7; BayVGh, B.v. 29.4.2025 – 1 ZB 23.1516 – juris Rn. 13). Eine unbebaute Fläche ist – als Baulücke – Teil des Bebauungszusammenhangs, wenn sie von der angrenzenden zusammenhängenden Bebauung so stark geprägt wird, dass die Errichtung eines Gebäudes auf dieser Fläche als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung erscheint (VG München, U.v. 9.3.2026 – M 1 K 22.1515 – juris Rn. 18).

17

Gemessen an diesen Maßstäben ist das Vorhabengrundstück dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Es nimmt nicht mehr an dem für einen Innenbereich nach § 34 BauGB erforderlichen Bebauungszusammenhang teil. Dies ergibt sich aus dem Lageplan sowie den öffentlich zugänglichen Luftbildern und Kartenwerken (Google Maps und BayernAtlas) und durch den am 1. April 2026 vor Ort gewonnenen Eindruck. Das Vorhabengrundstück befindet sich am nordöstlichen Rand der vorhandenen Ortsbebauung. Im Norden grenzt es an die FINr. 635/2, die als Grün- und Hangfläche ausgebildet ist. Östlich und südlich schließen die FINrn. 653 und 653/8 an, auf denen sich jeweils ein Wohngebäude befindet. Im Südwesten grenzt das Grundstück an die FINr. 642/8 sowie an die dort verlaufende Erschließungsstraße, über die die Zufahrt erfolgt. Westlich liegt die FINr. 642 mit bestehender Wohnbebauung.

18

Der Bebauungszusammenhang des Ortsteils endet vorliegend bereits südlich des Vorhabengrundstücks an der nördlichen Gebäudekante des Anwesens auf FINr. 653/8 sowie westlich an der östlichen Gebäudekante des Anwesens auf FINr. 642. Ob und in welchem Umfang die Bebauung auf den FINrn. 653 und 653/10 zusätzlich in die Betrachtung einzubeziehen ist, kann letztlich offenbleiben. Für die Abgrenzung ist bereits die bauplanungsrechtliche Situation im Verhältnis zur FINr. 642 entscheidend. Zwar bildet der nördlich des Vorhabengrundstücks verlaufende Hang mit dem sich daran anschließenden deutlichen Geländeanstieg eine natürliche topografische Grenze, die grundsätzlich geeignet wäre, den Bebauungszusammenhang nach Norden hin abzurunden. Der Bebauungszusammenhang reicht jedoch bereits nicht bis zu dieser Geländekante. Vielmehr wird er zuvor durch eine weitere, deutlich wahrnehmbare natürliche Zäsur unterbrochen. Zwischen dem Vorhabengrundstück und dem westlich gelegenen Grundstück FINr. 642 besteht ein erheblicher Geländeversprung. Dieser stellt sich vor Ort als bewachsener Hang bzw. natürliche Böschung dar und trennt die tiefer gelegene Freifläche auf FINr. 642 von dem höher gelegenen Bereich des Vorhabengrundstücks. Die Böschung weist eine Höhendifferenz von etwa drei bis fünf Metern auf und besitzt aufgrund ihrer Neigung eine deutlich trennende Wirkung. Sie vermittelt den Eindruck einer eigenständigen landschaftlichen Grenze und nicht lediglich eines untergeordneten Geländemerkmals. Diese topografische Zäsur bewirkt, dass das Vorhabengrundstück nicht als bloße Fortsetzung der westlich gelegenen Bebauung wahrgenommen wird. Vielmehr erscheint es als von dieser abgesetzt und einem eigenständigen Freiraumbereich zugehörig. Gerade aufgrund der ausgeprägten Böschung kann daher nicht von einer klassischen, dreiseitig von Bebauung umschlossenen Baulücke ausgegangen werden. Das Grundstück wird vielmehr durch die natürliche Geländesituation aus dem Zusammenhang der umgebenden Bebauung herausgelöst. Nach dem Gesamteindruck der örtlichen Verhältnisse fehlt es daher an der für § 34 BauGB erforderlichen Zugehörigkeit des Vorhabengrundstücks zu einem Bebauungszusammenhang. Das Grundstück ist folglich dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

19

2. Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB. Eine diesbezügliche Privilegierung für die Errichtung eines Wohngebäudes mit Doppelgarage scheidet offenkundig aus.

20

3. Mangels Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB muss sich das Vorhaben deshalb als sonstiges Vorhaben an § 35 Abs. 2 und 3 BauGB messen lassen, wonach Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden können, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

21

a) Das Vorhaben widerspricht jedoch schon den Darstellungen des Flächennutzungsplans nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB, der hier forstwirtschaftliche Flächen ausweist. Der Flächennutzungsplan ist auch nicht funktionslos geworden. Dies wäre nur anzunehmen, wenn die tatsächliche Situation der Planungssituation qualitativ und quantitativ so erheblich zuwiderläuft, dass die Verwirklichung der Planungsabsichten entscheidend beeinträchtigt ist (BVerwG, B.v. 31.10.1997 – 4 B 185.97 – juris Rn. 7 m.w.N.). Maßgeblich sind die objektiv im Plangebiet vorgefundenen tatsächlichen Gegebenheiten (OVG Saarl, B.v. 23.6.2025 – 2 A 164/24 – juris Rn. 28). Demnach kann von einer Funktionslosigkeit des Flächennutzungsplans vorliegend nicht ausgegangen werden, da die Umgebung weiterhin von Waldbeständen (v.a. nördlich des Vorhabengrundstücks, aber auch in südlicher und östlicher Richtung) geprägt ist. Es ist auch nicht anzunehmen, dass auf unabsehbare Zeit erkennbar nicht mehr mit der Wiederaufnahme der Forstwirtschaft gerechnet werden kann, weil es keine Fläche mehr gibt, auf der sich eine solche Wirtschaftsstelle sinnvoll realisieren ließe (vgl. hierzu BVerwG, B.v. 29.5.2001 – 4 B 33.01 – juris Rn. 5).

22

b) Die Anlage beeinträchtigt weiter die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert, § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 Alt. 4 BauGB. Dieser Begriff ist nicht vorrangig im optischen oder ästhetischen Sinne zu verstehen, sondern im funktionellen. Es ist nach der in dem Gebiet natürlichen und naturgemäßen Nutzungsweise der Landschaft zu fragen und zu prüfen, ob die betreffenden Anlagen dieser Nutzungsweise widersprechen und daher als der Landschaft wesensfremd anzusehen sind (Söfker in BeckOK, BauGB, 70. Ed. Stand 1.5.2026, § 35 Rn. 87 f.; Mitschang/Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 16. Aufl. 2025, § 35 Rn. 86). Dies findet seine Begründung in der Entscheidung des Gesetzgebers, den Außenbereich mit seinem Erholungswert für die Allgemeinheit grundsätzlich vor dem Eindringen wesensfremder Nutzungen zu bewahren und ihn daher insbesondere von Bebauung freizuhalten (BVerwG, U.v. 30.4.1969 – IV C 63.68 – juris Rn. 20; vgl. auch BayVGh, U.v. 13.12.2018 – 2 B 18.1797 – juris Rn. 34). Vorliegend sind die natürliche Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert beeinträchtigt. In der näheren Umgebung befinden sich (wiederum v.a. in nördlicher Richtung zum Vorhabengrundstück) Wald- und Freiflächen. Bebauung jedweder Art, gerade wie die streitgegenständliche Neuerrichtung eines Wohngebäudes, erscheint hier als Fremdkörper.

23

c) Ob durch das Vorhaben zusätzlich auch, wie vorgetragen, ein rechtserheblicher Bezugsfall entstehen könnte oder es die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB) kommt es nach alledem nicht mehr an.

24

4. Nachdem sich das Vorhabengrundstück im Außenbereich befindet, besteht auch kein Anspruch des Klägers auf positive Beantwortung der Frage Nr. 3, da diese eine bauplanungsrechtliche Innenbereichslage voraussetzt.

25

5. Die Klage war folglich kostenpflichtig abzuweisen. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 und 3, § 162 Abs. 3 VwGO. Es entspricht der Billigkeit, dass der Beigeladene seine außergerichtlichen Kosten selbst trägt, da er mangels Antragsstellung kein Kostenrisiko eingegangen ist.

26

6. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.