VGH München, Beschluss v. 29.06.2026 – 1 CS 26.652

Titel:

Bindungswirkung des Vorbescheids bei Abweichungen im Baugenehmigungsverfahren

Normenketten:

BayBO Art. 71

BauGB § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 5 Alt. 4

Leitsatz:

Die Bindungswirkung des Vorbescheids besteht ihrem sachlichen Umfang nach für die Baugenehmigung nur soweit, als das Vorhaben inhaltlich dem Vorbescheid entspricht und richtet sich nach den im Vorbescheidsantrag gestellten Fragen sowie den diesem Antrag zugrunde liegenden Plänen. Die Bindungswirkung erstreckt sich aber nur auf ein Vorhaben, das inhaltlich dem Vorbescheid vollständig entspricht oder von diesem ohne Veränderung der Grundkonzeption allenfalls geringfügig abweicht (vgl. VGH München BeckRS 2019, 8706 Rn. 6) (Rn. 13) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Eilantrag einer anerkannten Umweltvereinigung gegen die Baugenehmigung für die Errichtung eines Doppelhauses, Antragsbefugnis (bejaht), Bindungswirkung des Vorbescheids (verneint), Natürliche Eigenart der Landschaft, Eignung eines Grundstücks für eine naturgegebene Bodennutzung bzw. für Erholungszwecke, Vorbescheid, Bindungswirkung, Außenbereichsbebauung, Naturschutzvereinigung, Interessenabwägung, Erholungsfunktion, natürliche Eigenart

Vorinstanz:

VG München, Beschluss vom 24.03.2026 – M 11 SN 26.1845

Tenor

I. Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

II. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens tragen die Beigeladenen zu 1 und 2 – als Gesamtschuldner – und der Beigeladene zu 3 je zur Hälfte.

III. Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 7.500,- Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1
Der Antragsteller, eine anerkannte, in Bayern landesweit tätige Naturschutzvereinigung, wendet sich im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes gegen die den Beigeladenen erteilte Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück FlNr. …1, Gemarkung U* … (nachfolgend „Vorhabengrundstück“).

2
Das voraussichtlich im Außenbereich befindliche Vorhabengrundstück lag ursprünglich im Geltungsbereich eines zwischenzeitlich aufgehobenen Bebauungsplans. Mit Bescheid vom 27. Februar 2024 erteilte das Landratsamt u.a. dem Beigeladenen zu 1 einen Vorbescheid, mit dem der Neubau eines Doppelhauses auf dem Vorhabengrundstück nach Maßgabe der genehmigten Planunterlagen und unter Erteilung von Auflagen und Bedingungen für planungsrechtlich zulässig erklärt wurde. Über die dagegen gerichtete Nachbarklage (M 11 K 24.1446) wurde noch nicht entschieden. Mit Bescheid vom 19. Mai 2025 erteilte das Landratsamt den Beigeladenen die Baugenehmigung für die Errichtung eines Doppelhauses mit je 2 Wohneinheiten unter Übernahme der von der unteren Naturschutzbehörde vorgeschlagenen Nebenbestimmungen als Auflagen. Über die dagegen gerichteten Nachbarklagen (M 11 K 25.3550 und M 11 K 25.3739) sowie die Klage des Antragstellers (M 11 K 26.1579) wurde noch nicht entschieden.

3

Mit Beschluss vom 24. März 2026 hat das Verwaltungsgericht antragsgemäß die aufschiebende Wirkung der Klage des Antragstellers gegen die Baugenehmigung angeordnet. Der Antrag sei zulässig, insbesondere fehle es dem Antragsteller nicht an der erforderlichen Antragsbefugnis. Er könne sich gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 UmwRG als anerkannte Umweltvereinigung (§ 3 Abs. 1 UmwRG) darauf berufen, dass die Baugenehmigung (als eine von § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 UmwRG erfasste Zulassungsentscheidung) für das – aller Voraussicht nach im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegende – Vorhabengrundstück die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der natürlichen Eigenart der Landschaft und ihres Erholungswertes beeinträchtige und damit gegen § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 Alt. 1 und Alt. 4 BauGB verstoße. Diese umweltbezogenen Vorschriften (§ 1 Abs. 4 UmwRG) könnten nach summarischer Prüfung im Sinn von § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 UmwRG von Bedeutung sein. Aus dem erteilten Vorbescheid ergebe sich nichts anderes. Der Antragsteller habe diesen zwar nicht innerhalb der zweijährigen Klagefrist nach § 2 Abs. 3 Satz 2 UmwRG angefochten. Der Vorbescheid entfalte jedoch vorliegend voraussichtlich keine Bindungswirkung, weil das genehmigte Vorhaben nach den vorliegenden Unterlagen im Hinblick auf die Geschossfläche, seine Ausdehnung und Situierung sowie die stärkeren Geländeveränderungen deutlich von der Planung des Vorbescheids abweiche. Auch die mittels Rotrevision vorgenommenen Begrenzungen im Vorbescheid auf vier Stellplätze, eine Wohnfläche je Doppelhaushälfte von unter 130 m² und die Streichung des Balkons im Obergeschoss seien nicht beachtet worden. Die Klage werde voraussichtlich auch Erfolg haben, weil das genehmigte Vorhaben wohl zumindest die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtige. Das unbebaute Hanggrundstück grenze südlich an einen Wald und liege in kurzer Entfernung zu einem durch FFH-Ausweisung und Biotopkartierung geschützten Gewässer. An der Nordgrenze des Vorhabengrundstücks führe auf gemeindlichem Grund eine Treppe den Hang hinunter auf einen entlang der westlichen Grenze des Vorhabengrundstücks bestehenden Fußweg, der in den sog. Uferweg entlang des Gewässers münde. Eine Bebauung des Vorhabengrundstücks dürfte nach vorläufiger Auffassung der Wesensart des Grundstücks, das Teil einer Erholungslandschaft sein dürfte, widersprechen.

4
Mit der Beschwerde wenden sich die Beigeladenen gegen den Beschluss und machen insbesondere geltend, dass das Verwaltungsgericht bei der vorgenommenen Gesamtbetrachtung zu Unrecht die Bindungswirkung des Vorbescheids verneint habe und der Antragsteller daher nicht antragsbefugt sei. Die Baugenehmigung habe die im Vorbescheid festgelegten wesentlichen Strukturparameter des Vorhabens, insbesondere den Gebäudetyp, die grundsätzliche Kubatur, die Geschossigkeit sowie die Unterkellerung, unverändert übernommen. Bei der Abweichung der Verbreiterung des Baukörpers um einen Meter handle es sich lediglich um eine untergeordnete Anpassung, die die Grundkonzeption des Vorhabens im Hinblick auf Länge, Gebäudetyp und Geschossigkeit unberührt ließe. Gleiches gelte für die zusätzliche Unterkellerung der Garagen im Untergeschoss, die ausschließlich funktionale und bautechnische Details betreffe. Die topographische Situation einer Hanglage und einer talseitigen Freilegung sei bereits bei dem Vorbescheid berücksichtigt worden. Bei der Planung handle es sich um eine bloße konkretisierende Fortentwicklung, die weder die planungsrechtliche Einordnung oder die maßgeblichen städtebaulichen Kriterien berühre noch eine konzeptionelle Neuentscheidung darstelle. Die geringfügige Verschiebung des Baukörpers diene ersichtlich der funktionalen Optimierung insbesondere der Stellplatzanordnung; die Situierung des Gebäudes innerhalb des Grundstücks bleibe im Grundsatz gleichartig, neue städtebauliche Spannungen bzw. nachbarschützende Belange würden weder erzeugt noch anders berührt. Bei der Erhöhung der Stellplatzzahl und der Wohnflächen handle es sich nicht um tragende Parameter des Vorbescheids, sondern um untergeordnete Detailfragen der konkreten Ausgestaltung. Die Änderungen würden keine neue oder qualitativ andere umweltbezogene Betroffenheit begründen. Im Übrigen hätten sie darauf vertrauen dürfen, dass ein bestandskräftiger Vorbescheid eine verlässliche Grundlage für die weitere Planung biete. Unabhängig davon beeinträchtige das geplante Vorhaben nicht die natürliche Eigenart der Landschaft. Die vom Verwaltungsgericht angeführten Elemente zur Begründung der Erholungsfunktion des Vorhabengrundstücks belegten allenfalls eine Erholungsnutzung der allgemein zugänglichen gemeindlichen Wegeflächen und des Uferbereichs, die gezielt auf eine entsprechende Nutzung ausgerichtet seien. Demgegenüber fehle es bei dem steilen, im Privateigentum stehenden Hanggrundstück an einer funktionalen Einbindung in die vorgenannte Erholungsnutzung. Vor allem seien steil geneigte Flächen ohne gesicherte (ebene) Aufenthaltsbereiche typischerweise weder für die Erholung der Allgemeinheit noch für sonstige gemeinwohlbezogene oder land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen geeignet. Die Bedeutung des Vorhabengrundstücks könne sich allenfalls in der Wahrnehmung einer optischen Hintergrundwirkung

erschöpfen, die jedoch keine eigenständige Erholungsfunktion im Sinn von § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB begründen könne. Zudem dienten die Wege primär als Zugang zum eigentlichen Erholungsraum entlang des Gewässers. Das Verwaltungsgericht habe die tatsächlichen Nutzungsstrukturen vor Ort verkannt und übersehen, dass das Vorhabengrundstück keine eigenständige und schutzwürdige Funktion für den Naturhaushalt oder die Erholung erfülle. Zu berücksichtigen sei auch die Vorbelastung durch die in unmittelbarer Nachbarschaft bestehende Wohnbebauung. Die Bebauung eines weiteren Grundstücks führe regelmäßig nicht zu einer qualitativ neuen Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft, vielmehr werde die Erholungsfunktion des Gewässers und des Uferwegs schon heute trotz der vorhandenen Wohnbebauung wahrgenommen. Mit der Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche liege eine planerische Vorprägung vor. Die FFH-Ausweisung und die Biotopkartierung könnten kein generelles Bauverbot für topographisch schwierige Hanglagen im Siedlungsrandbereich begründen. Die dem angegriffenen Beschluss zugrunde gelegten Luftbilder seien nur eine optische Momentaufnahme, die eine rechtlich tragfähige Bewertung der konkreten Schutzgüter und Nutzungen nicht ermöglichen könnten. Bei unterstellter offener Erfolgsaussicht der Klage müsse die Interessenabwägung zu ihren Gunsten ausfallen, weil sie über eine bestandskräftig vorbereitete und auf dieser Grundlage erteilte Baugenehmigung verfügten und auf deren zeitliche Umsetzung angewiesen seien; eine Verzögerung würde erhebliche wirtschaftliche Nachteile verursachen.

5
Der Antragsteller tritt dem Beschwerdevorbringen entgegen und macht insbesondere geltend, dass das genehmigte Vorhaben sich erheblich von dem Bauvorhaben unterscheide, das im Zuge des Vorbescheides als planungsrechtlich zulässig beurteilt worden sei. Die Baugenehmigung sei daher nicht von der Bindungswirkung des Vorbescheids umfasst. Das im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gelegene sonstige Vorhaben im Sinn des § 35 Abs. 2 BauGB beeinträchtige insbesondere die natürliche Eigenart der Landschaft. In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sei geklärt, dass ein Wohnhaus, das in Dorfrandlage des Außenbereichs errichtet werden solle, in der Regel die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtige. Diese werde durch die mit Vegetation bewachsene, stark geneigte und unbebaute Fläche geprägt. Die Fläche bilde einen erkennbareren Übergang in angrenzende Wald-, Biotop- und Habitatstrukturen und sei funktional und räumlich Bestandteil des zusammenhängenden Natur- und Landschaftsraums, der zugleich als Naherholungsraum wahrnehmbar sei. Die vorhandene naturgegebenen Bodennutzung würde nicht lediglich punktuell verändert, sondern in ihrem prägenden Charakter grundlegend umgestaltet und weitgehend beseitigt werden. Mangels Bestandskraft des Vorbescheids und mangels Bindungswirkung komme ein etwaiger Vertrauensschutz nicht in Betracht.

6
Der Antragsgegner hat kein eigenes Rechtsmittel eingelegt und sieht daher von einer Antragstellung im Beschwerdeverfahren ab.

7
Zum weiteren Vorbringen der Parteien und zu den übrigen Einzelheiten wird auf die beigezogenen Behördenakten sowie die Gerichtsakten Bezug genommen.

II.

8
Die zulässige Beschwerde bleibt ohne Erfolg.

9
Die innerhalb der Beschwerdebegründungsfrist dargelegten Gründe (§ 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO) rechtfertigen keine Abänderung oder Aufhebung der angefochtenen Entscheidung.

10
In Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes nach § 80a Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO trifft das Gericht aufgrund der sich im Zeitpunkt seiner Entscheidung darstellenden Sach- und Rechtslage eine eigene Ermessensentscheidung darüber, ob die öffentlichen Interessen, die für einen sofortigen Vollzug des angefochtenen Verwaltungsakts sprechen, oder die privaten Interessen, die für die Wiederherstellung bzw. für die Anordnung der aufschiebenden Wirkung streiten, höher zu bewerten sind. Wesentliches Element dieser Interessenabwägung ist die Beurteilung der Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs in der Hauptsache, die dem Charakter des Eilverfahrens entsprechend nur aufgrund einer summarischen Prüfung der Sach-

und Rechtslage erfolgen kann. Ist es – wegen der besonderen Dringlichkeit einer alsbaldigen Entscheidung oder wegen der Komplexität der aufgeworfenen Sach- und Rechtsfragen – nicht möglich, die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs in der Hauptsache wenigstens summarisch zu beurteilen, so sind allein die einander gegenüberstehenden Interessen unter Berücksichtigung der mit der Anordnung oder Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung einerseits und deren Ablehnung andererseits verbundenen Folgen zu gewichten (vgl. BVerwG, B.v. 11.11.2020 – 7 VR 5.20 – juris Rn. 8; B.v. 23.1.2015 – 7 VR 6.14 – NVwZ-RR 2015, 250 Rn. 8, jew. m.w.N.; BayVGH, B.v. 7.11.2022 – 15 CS 22.1998 – juris Rn. 25). Eine Beschwerde hat zudem im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes (§ 80, § 80a und § 123 VwGO) nicht schon dann Erfolg, wenn mit ihr die tragende Begründung des Verwaltungsgerichts zu Recht (ganz oder teilweise) in Zweifel gezogen wird, sondern erst dann, wenn sich die Entscheidung auch nicht aus anderen Gründen als richtig erweist (§ 144 Abs. 4 VwGO in entsprechender Anwendung). Insoweit beschränkt § 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO die Prüfung nicht auf die vorgebrachten Beschwerdegründe (vgl. BayVGH, B.v. 16.6.2020 – 14 CE 20.1131 – juris Rn. 19; B.v. 21.5.2003 – 1 CS 03.60 – BayVBl 2004, 437 – juris Rn. 16; OVG NW, B.v. 18.3.2002 – 7B 315/02 – BauR 2002, 1684 – juris Rn. 5).

11
Vorliegend bestehen gewichtige Gründe für die vorläufige Annahme des Verwaltungsgerichts, dass der Vorbescheid vom 27. Februar 2024 keine Bindungswirkung entfaltet, weil mit dem vorliegenden Bauantrag ein anderes Vorhaben zur Genehmigung gestellt wird als das mit dem Vorbescheid als planungsrechtlich zulässig erachteten Vorhaben, so dass der Antragsteller antragsbefugt ist (1.). Soweit das Verwaltungsgericht allerdings aufgrund der vorliegenden Luftbildaufnahmen angenommen hat, dass die erhobene Anfechtungsklage des Antragstellers in der Sache voraussichtlich Erfolg haben wird, weil das Vorhaben wohl zumindest die natürliche Eigenart der Landschaft im Sinn von § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 Alt. 4 BauGB beeinträchtigt, erscheinen die Erfolgsaussichten der Klage bei summarischer Prüfung offen (2.). Die demnach vorzunehmende Abwägung der gegenseitigen Interessen fällt nach summarischer Prüfung der Sach- und Rechtslage unter Zugrundelegung des für die Beschwerdeentscheidung in erster Linie maßgebenden Beschwerdevorbringens (§ 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO) aber zu Gunsten des Antragstellers aus (3.).

12
1. Der Antrag ist zulässig, insbesondere ist der Antragsteller antragsbefugt. Der Vorbescheid vom 27. Februar 2024 dürfte gegenüber dem Antragsteller, der diesen jedenfalls nicht innerhalb der Frist des § 2 Abs. 3 Satz 2 UmwRG angegriffen hat, bestandskräftig geworden sein. Da die Bindungswirkung des Vorbescheids für ein nachfolgendes Baugenehmigungsverfahren in erster Linie die Bauaufsichtsbehörde betrifft, ist auch dann, wenn – wie hier – ein Nachbar gegen den Vorbescheid einen Rechtsbehelf eingelegt hat und damit ihm gegenüber die Bestandskraft noch nicht eingetreten ist, jedenfalls im Ergebnis eine „relative Bestandskraft“ eingetreten. Denn die Behörde kann dem Bauherrn gegenüber über das im Vorbescheid als zulässig festgestellte Vorhaben auch in diesem Fall im Baugenehmigungsverfahren nicht mehr anders entscheiden (vgl. Decker in Busse/Kraus, BayBO, Stand Februar 2026, Art. 71 Rn. 104) und der Antragsteller kann gegen den Vorbescheid keine Klage mehr erheben. Das Verwaltungsgericht ist nach summarischer Prüfung anhand eines Vergleichs der beiden Vorhaben allerdings zutreffend davon ausgegangen, dass die Bindungswirkung nach Art. 71 BayBO hinsichtlich der im Vorbescheid entschiedenen Einzelfragen entfallen ist. Daher ist der Antragsteller – entgegen dem Beschwerdevorbringen – antragsbefugt bzw. klagebefugt.

13
Die Bindungswirkung des Vorbescheids besteht ihrem sachlichen Umfang nach für die Baugenehmigung nur soweit, als das Vorhaben inhaltlich dem Vorbescheid entspricht und richtet sich nach den im Vorbescheidsantrag gestellten Fragen sowie den diesem Antrag zugrunde liegenden Plänen. Die Bindungswirkung erstreckt sich aber nur auf ein Vorhaben, das inhaltlich dem Vorbescheid vollständig entspricht oder von diesem ohne Veränderung der Grundkonzeption allenfalls geringfügig abweicht (vgl. BayVGH, B.v. 29.4.2019 – 9 ZB 15.2606 – juris Rn. 6 m.w.N.). Maßgeblich für die Annahme der Geringfügigkeit einer Abweichung ist, dass die Genehmigungsfrage durch das nachfolgende Bauvorhaben in bodenrechtlicher und/oder bauordnungsrechtlicher Hinsicht nicht erneut aufgeworfen wird und der nachfolgende Bauantrag von dem im Vorbescheid zugrundeliegenden Vorhaben nicht in wesentlichen Punkten abweicht (vgl. BayVGH, B.v. 29.4.2019 a.a.O; Decker in Busse/Kraus, BayBO, Art. 71 Rn. 106;

Waldmann in Molodovsky/Famers/Waldmann, BayBO Kommentar, Stand Januar 2026, Art. 71 Rn. 58 ff.). Letzteres ist – entgegen dem Beschwerdevorbringen – nicht der Fall.

14
Mit dem Vorbescheid wurde ein Doppelhaus mit einer Länge von 16 m und einer Breite von 9 m sowie der Neubau von zwei Doppelgaragen und zwei offenen Stellplätzen für planungsrechtlich zulässig erklärt, wobei die auf der Westseite vorgesehene Terrasse mit einer Tiefe von 3 m auf der gesamten Gebäudelänge unterkellert werden soll. Dementsprechend sind im Lageplan Geschossflächen von 192 m² für das Untergeschoss und von je 144 m² für das Erd- und Obergeschoss eingetragen. Als zusätzliche, den Nutzungsumfang betreffende Parameter, wurde mit Rotrevision die Anzahl der Stellplätze von sechs auf vier reduziert, die Wohnfläche je Doppelhaushälfte auf unter 130 m² begrenzt und ein in der Schnittdarstellung für das Obergeschoss eingezeichneter Balkon rot durchgestrichen. Die aus den genehmigten Plänen der Baugenehmigung ersichtlichen Änderungen sind demgegenüber nicht unerheblich.

15
Für die Frage der Erheblichkeit einer Abweichung kann auf die Rechtsprechung zu planabweichend ausgeführten Vorhaben zurückgegriffen werden. Danach werden als für die Identität eines Bauvorhabens wesentliche Merkmale in der Rechtsprechung Standort, Grundfläche, Bauvolumen, Zweckbestimmung, Höhe, Dachform und Erscheinungsbild herausgestellt. Ob eine Veränderung dieser für ein Vorhaben charakteristischen Merkmale die Identität von genehmigten und errichteten Vorhaben aufhebt, hängt vom Umfang der Abweichungen und von der Bewertung ihrer Erheblichkeit im jeweiligen Einzelfall ab. Es kommt dabei entscheidend darauf an, ob durch die Änderung Belange, die bei der ursprünglichen Genehmigung des Vorhabens zu berücksichtigen waren, neuerlich oder andere Belange erstmals so erheblich berührt werden, dass sich die Zulässigkeitsfrage neu stellt (vgl. BayVGH, B.v. 28.4.2025 – 1 ZB 24.1944 – juris Rn. 12; U.v. 26.10.2021 – 15 B 19.2130 – juris Rn. 28, jew. m.w.N.; OVG Hamburg, B.v. 9.5.2023 – 2 Bs 41/23 – BauR 2023, 1504). Vorliegend sind wesentliche Gesichtspunkte das Maß der Abweichung der endgültig beantragten Baugenehmigung vom Vorbescheid und die Gewichtigkeit der Abweichung (vgl. BayVGH, U.v. 13.5.1997 – 20 B 96.3446 – BeckRS 1997, 24692; B.v. 26.7.1991 – 20 CS 89.1224 – BayVBl 1992, 88 – juris Rn. 14).

16
Gemessen an diesen Maßstäben, die das Verwaltungsgericht aufgrund der im Eilverfahren gebotenen summarischen Bewertung und der gebotenen Gesamtschau seiner Entscheidung zu Grunde gelegt hat, sind die Abweichungen zu groß, um dem Vorbescheid eine Bindungswirkung für die Baugenehmigung zusprechen zu können. Aus den eingereichten und genehmigten Plänen ergibt sich, dass das Doppelhaus im Vergleich zu dem Vorbescheid nunmehr in allen drei Geschossen über eine Länge von 16 m und eine Breite von 10 m verfügt, sodass sich im Erdgeschoss und Obergeschoss die Geschossfläche jeweils auf je 160 m² erhöht. Im Untergeschoss liegt die Gesamtfläche des Untergeschosses aufgrund der (abweichend vom Vorbescheid) genehmigten Unterkellerung auch der beiden Garagen nunmehr bei 241,25 m², was im Ergebnis trotz des um zwei Meter weniger breiten Kellergeschosses zu einer Erhöhung um ca. 25% führt. Aus den Ansichten und Schnitten des geplanten Gebäudes zeigt sich eine Erhöhung der im Vorbescheid als zulässig erachteten zulässigen Wohnfläche von unter 130 m² auf 165,51 m² (nördliche Haushälfte) bzw. 151,66 m² (südliche Haushälfte), eine vollständige Freilegung der talseitig liegenden Garagenbereiche mit den damit verbundenen stärkeren Geländeveränderungen und einer größeren Ausdehnung des Untergeschosses. Hinzu kommt eine geänderte Situierung des genehmigten Hauptgebäudes in Richtung Westen mit einem nunmehr einheitlichen Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze von 5,50 m, der Wegfall des gestaffelten Aufbaus des Gebäudes im Erd- und Obergeschoss gegenüber dem Untergeschoss aufgrund der Veränderung der Kubatur und der Balkone im Erd- und Obergeschoss in einer Breite von 18,4 m bzw. 14,5 m sowie eine gegenüber dem Vorbescheid erhöhte Anzahl an Stellplätzen auf (erneut) sechs Stellplätze. Diese in der Gesamtschau markanten Abweichungen im Erscheinungsbild, im Standort des Gebäudes und der Kubatur verdeutlichen, dass es sich um ein anderes Vorhaben gegenüber dem mit dem Vorbescheid als planungsrechtlich für zulässig erachteten handelt, das planungsrechtlich neu geprüft werden muss, und nicht lediglich um „untergeordnete Anpassungen“, „funktionale und bautechnische Details“ bzw. eine „funktionale Optimierung“, die die Grundkonzeption aus dem Vorbescheid unberührt lassen, wie die Beigeladenen in ihrer Beschwerdebegründung ausführen. Hinzu kommt, dass den eingereichten Plänen auch bei den Wandhöhen nicht unerhebliche Abweichungen von dem Vorbescheidsvorhaben zu entnehmen sind, worauf der Antragsteller zutreffend hingewiesen hat. Angesichts

dessen überzeugt es nicht, wenn die Beschwerdebegründung davon ausgeht, das Vorhaben stelle sich weiterhin als „dasselbe Doppelhaus“ dar und dass es sich weiterhin um das Vorhaben handle, „dessen planungsrechtliche Zulässigkeit im Vorbescheid verbindlich festgestellt“ worden sei.

17
Soweit die Beigeladenen sich auf einen Vertrauensschutz berufen und geltend machen, dass ein bestandskräftiger Vorbescheid eine verlässliche Grundlage für die weitere Planung bieten müsse, übersehen sie, dass ihnen ein an den Vorbescheid anknüpfender Vertrauensschutz nur aus dessen Bindungswirkung zukommen kann. Diese ist jedoch beschränkt auf Vorhaben, die inhaltlich dem Vorbescheid vollständig entsprechen oder von diesem ohne Veränderung der Grundkonzeption allenfalls geringfügig abweichen. Das ist nach den vorstehenden Ausführungen nicht der Fall. Zwar kann der Bauherr jederzeit ein anderes Vorhaben zur Entscheidung stellen; dieses ist jedoch unabhängig vom Vorbescheid nur dann genehmigungsfähig, wenn es den öffentlichrechtlichen Vorschriften entspricht. Im Übrigen war vorliegend jedenfalls auch für die Beigeladenen – insbesondere aufgrund der im Vorbescheidsverfahren durch die Baugenehmigungsbehörde vorgenommenen Rotrevisionen – hinreichend erkennbar, dass die Dimension des Vorhabens auf ein (noch) akzeptables Maß begrenzt werden sollte. Anhaltspunkte für das Vorliegen anderer Gründe für ein schutzwürdiges Vertrauen sind weder vorgetragen noch sonst ersichtlich.

18
2. Soweit das Verwaltungsgericht allerdings angenommen hat, dass der Antrag auch begründet ist, weil die vom Antragsteller erhobene Anfechtungsklage in der Sache voraussichtlich Erfolg haben wird, da das Vorhaben wohl zumindest den öffentlichen Belang der natürlichen Eigenart der Landschaft im Sinn von § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 Alt. 4 BauGB beeinträchtigt, kann dem nicht gefolgt werden. Die Erfolgsaussichten dieser Klage erscheinen bei summarischer Prüfung vielmehr offen, wobei – entgegen dem Vorbringen der Beigeladenen – bei summarischer Prüfung nicht abschließend davon ausgegangen werden kann, dass keine Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft vorliege.

19
Der öffentliche Belang des Schutzes der „natürlichen Eigenart der Landschaft“ verfolgt den Zweck, den Außenbereich mit seiner naturgegebenen (land- und forstwirtschaftlichen) Bodennutzung für die Allgemeinheit zu erhalten. Die Landschaft soll in ihrer natürlichen Funktion und Eigenart bewahrt bleiben. Deshalb sollen bauliche Anlagen abgewehrt werden, die der Landschaft wesensfremd sind oder die der Allgemeinheit Möglichkeiten der Erholung entziehen (vgl. BVerwG, B.v. 21.2.1994 – 4 B 33.94 – NVwZ-RR 1994, 372 – Rn. 9; U.v. 25.1.1985 – 4 C 29.81 – NVwZ 1985, 747 – juris Rn. 8; U.v. 3.5.1974 – IV C 10.71 – BauR 1974, 328 – juris Rn. 20 m.w.N.; Söfker/Kment in Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 35 Rn. 660 f.; Mitschang/Reidt in Battis/Krauzberger/Löhr, BauGB, 16. Aufl. 2025, § 35 Rn. 86). Vorhaben mit anderer als land- oder forstwirtschaftlicher Bestimmung sind deshalb regelmäßig unzulässig. Die natürliche Eigenart der Landschaft kann auch dann beeinträchtigt sein, wenn ein Vorhaben im Anschluss an eine bebaute Ortsrandlage an einem Standort im Außenbereich errichtet werden soll. Es kommt dabei nicht maßgeblich darauf an, ob das Vorhaben mehr oder weniger auffällig in Erscheinung tritt oder ob es etwa durch Bäume oder Hecken der Sicht entzogen ist. Der Belang der natürlichen Eigenart der Landschaft beinhaltet nämlich nicht nur eine optischästhetische Komponente, sondern dient insbesondere auch der Bewahrung der funktionellen Bestimmung der Landschaft (vgl. BVerwG, B.v. 25.2.1976 – IV B 24.76 – juris Rn. 1). Nur wenn sich das Baugrundstück wegen seiner natürlichen Beschaffenheit weder für die Bodennutzung eignet noch für Erholungszwecke oder wenn es seine Schutzwürdigkeit bereits durch bereits erfolgte anderweitige Eingriffe eingebüßt hat, wird der Belang nicht beeinträchtigt (vgl. BVerwG, B.v. 18.1.1983 – 4 B 230.82 – juris Rn. 4; B.v. 8.9.1977 – IV B 41.77 – BauR 1977, 403).

20
Vorliegend kann die Frage, ob die Fläche funktional und räumlich Bestandteil der zusammenhängenden Erholungslandschaft ist, die aus dem südlich an das Vorhabengrundstück angrenzenden Wald, der westlich anschließenden Grünfläche sowie dem für die Allgemeinheit zugänglichen Wegenetz besteht, oder aber dem Vorhabengrundstück, wie die Beigeladenen vortragen, aufgrund der Wahrnehmbarkeit vom Wegenetz eine bloße (unbeachtliche), optische Hintergrundwirkung zukommt und weder das geplante Vorhaben noch die vorhandene Wohnbebauung eine einschränkende Wirkung auf die Erholungsfunktion des Gewässers und des Uferweges haben, nicht allein mit den vorliegenden und den im Internet abrufbaren Luftbildern (Bayern Atlas, Google Maps, Google Earth) abschließend beurteilt werden. So zeigen etwa die über Google Maps abrufbaren Luftbilder einen dichten Baumbewuchs auf dem Vorhabengrundstück. Vielmehr bedarf es

für die Beurteilung der maßgeblichen Umstände einer weiteren, eingehenden Prüfung im Hauptsacheverfahren und voraussichtlich auch der Durchführung eines Augenscheins. Zudem spricht nach vorläufiger Auffassung des Senats einiges dafür, dass das Vorhabengrundstück, das nach den Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 16. August 2023 (vgl. S. 31 der Vorbescheidsakte) und 17. Februar 2025 (vgl. S. 35 der Bauakte) als „Gehölz“ kartiert ist, sich weder für eine naturgegebene Bodennutzung noch für Erholungszwecke eignen dürfte, zumal es nach dem unwidersprochenen Vortrag der Beigeladenen über eine ausgeprägte Hanglage ohne „gesicherte“, ebene Aufenthaltsbereiche verfügt. Im Übrigen wäre vorliegend, sollte es sich bei der als „Gehölz“ bezeichneten Fläche des Vorhabengrundstücks (doch) um einen Wald im Sinn der waldrechtlichen Vorgaben (Art. 2 Abs. 1 BayWaldG) handeln, für eine andere Nutzung als Wald nach Art. 9 Abs. 2 BayWaldG eine Rodungserlaubnis erforderlich. Auch dies wäre in einem Hauptsacheverfahren abschließend zu prüfen.

21
Soweit die Beigeladenen ergänzend vortragen, dass die Umgebung im Norden und Osten des Vorhabengrundstücks aufgrund der bestehenden Wohngebäude bereits vorgeprägt sei und keine großflächige, unberührte Landschaftssituation (mehr) aufweise, ist nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung geklärt, dass auch das „Ausufern“ bzw. die Ausweitung eines Ortsteils über den Bebauungszusammenhang hinaus in den Außenbereich eine im Sinn von § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB siedlungsstrukturell negativ zu beurteilende Entwicklung darstellt (vgl. BVerwG, B.v. 11.10.1999 – 4 B 77.99 – ZfBR 2000, 425 – juris Rn. 7; U.v. 25.1.1985 – 4 C 29.81 – NVwZ 1985, 747 – juris Rn. 8). Eine nicht durch Bauleitplanung geordnete Ausweitung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils in den Außenbereich hinein ist grundsätzlich ein städtebaulich unerwünschter Vorgang; ihn zu vermeiden ist ein öffentlicher Belang im Sinn von § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB. Auch entfällt der öffentliche Belang der Befürchtung des Entstehens einer Zersiedelung nicht dadurch, dass das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht (vgl. BVerwG, B.v. 10.8.1990 – 4 C 3.90 – BVerwGE 85, 289 – juris Rn. 29). Allerdings wäre im Hauptsacheverfahren zu prüfen, ob das in einer Ortsrandlage geplante Vorhaben möglicherweise nicht negativ zu beurteilen sein könnte, weil aufgrund des (zwischenzeitlich aufgehobenen) Bebauungsplans und der daraus realisierten Wohnbebauung im Geviert bereits erhebliche Eingriffe in die Landschaft erfolgt sind und eine (erhebliche) Beeinträchtigung der Eigenart der hier gegebenen Landschaft nicht (mehr) in Betracht kommen könnte, weil das Vorhaben keine Nachfolgebebauung in vergleichbarer Lage zur Folge haben könnte (vgl. BVerwG, U.v. 25.1.1985 – 4 C 29.81 – a.a.O. Rn. 11; U.v. 24.8.1979 – 4 C 8.79 – BayVBl 1980, 309 – juris Rn. 16). Insoweit könnte eine Rolle spielen, dass die Errichtung eines weiteren Gebäudes neben dem genehmigten Doppelhaus aufgrund der steilen Hanglage des Grundstücks wohl nicht ohne weiteres möglich sein könnte und es sich – zumindest nach dem Eindruck, der sich aus den Luftbildern ergibt – um das letzte unbebaute Grundstück im Quartier westlich der Straße „…“ handeln dürfte. Die gegebenenfalls erforderlich Klärung dieser Fragen bedarf aber ebenfalls einer näheren Prüfung in einem Hauptsacheverfahren.

22
3. Im Rahmen der somit vorzunehmenden allgemeinen Interessenabwägung ist zu Gunsten des Bauherrn zunächst zu berücksichtigen, dass die Klage des Antragstellers nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 VwGO i.V.m. § 212a Abs. 1 BauGB keine aufschiebende Wirkung hat. Auch wenn § 212a Abs. 1 BauGB die Gewichte bei der Interessenabwägung zugunsten des Bauherrn verschiebt, bedeutet das allerdings nicht, dass sich in den von § 212a Abs. 1 BauGB erfassten Fällen das Vollzugsinteresse des Bauherrn gegenüber dem Aufschubinteresse des Antragstellers regelmäßig durchsetzt. Ein gesetzgeberischer Wille, dass dem Vollzugsinteresse gegenüber den Interessen Dritter generell der Vorrang einzuräumen ist, lässt sich § 212a BauGB nicht entnehmen. Die nach § 80a Abs. 3, § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO erforderliche Abwägung wird deshalb von § 212a Abs. 1 BauGB zwar in der Weise vorstrukturiert, dass dem Vollzugsinteresse ein erhebliches Gewicht beizumessen ist; die Abwägung wird aber nicht präjudiziert. Die Belange des Dritten haben bei der Abwägung umso mehr Gewicht, je schwerwiegender die ihm auferlegte Belastung wiegt und je mehr die Maßnahme der Verwaltung Unabänderliches bewirkt (vgl. BayVGH, B.v. 24.6.2022 – 15 CS 22.1389 – juris Rn. 16 m.w.N.).

23
Gemessen an diesen Maßstäben ist vorliegend – entgegen dem Beschwerdevorbringen, das sich wesentlich auf die Wirkungen des bestandskräftigen Vorbescheids bezieht – dem Aufschubinteresse des Antragstellers ein größeres Gewicht als den Interessen der Beigeladenen beizumessen. Sein Interesse,

dass bis zur Klärung der Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens keine vollendeten Tatsachen geschaffen werden, überwiegt das Interesse der Beigeladenen an einem raschen Beginn der Bauarbeiten. Durch die Verzögerung entsteht zwar ein wirtschaftlicher Schaden dadurch, dass die Beigeladenen bis zur gerichtlichen Entscheidung mit dem Baubeginn warten müssen. Dieser Schaden, der im Übrigen nicht genauer beziffert und nicht näher erläutert wurde, resultiert jedoch aus der Genehmigungspflicht von Bauvorhaben, die alle Bauwerber gleichermaßen trifft und der durch öffentliche Belange, die durch die Genehmigung geschützt werden sollen, gerechtfertigt ist. Unabhängig von einer den Anforderungen des § 146 Abs. 4 Satz 3 VwGO entsprechenden hinreichenden Darlegung haben die Beigeladenen auch kein besonderes Vollzugsinteresse vorgetragen, insbesondere können sie sich nach den vorstehenden Ausführungen (vgl. oben 1.) nicht auf die Bindungswirkung des erteilten Vorbescheids berufen. Nachdem die Gründe für die Abweichung vom Vorbescheid nicht dargelegt wurden, kann dahinstehen, ob diese in diesem Zusammenhang eine Rolle spielen können.

24
Die Beigeladenen zu 1 und 2 als Gesamtschuldner und der Beigeladene zu 3 haben die Kosten des Verfahrens je zur Hälfte zu tragen, da ihr Rechtsmittel erfolglos geblieben ist (§ 154 Abs. 2, § 159 Satz 1 und 2 VwGO, § 100 ZPO).

25
Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 47 Abs. 1 Satz 1, § 52 Abs. 1, § 53 Abs. 2 Nr. 2 und § 63 Abs. 2 Satz 1 GKG und entspricht der Festsetzung des Streitwerts durch das Verwaltungsgericht.

26
Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO).