

Titel:

Kein positiver Bauvorbescheid für Außenbereichsvorhaben wegen Landschaftsschutzes und Widerspruchs zum Flächennutzungsplan

Normenketten:

BauGB § 34, § 35 Abs. 2, Abs. 3 S. 1 Nr. 1, Nr. 5

BayBO Art. 71

Leitsätze:

1. Ein Bebauungszusammenhang im Sinn von § 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. Wie eng die Aufeinanderfolge von Baulichkeiten sein muss, um sich als zusammenhängende Bebauung darzustellen, ist aufgrund umfassender Würdigung der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten einzelfallbezogen zu entscheiden. (Rn. 18) (redaktioneller Leitsatz)
2. 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. (Rn. 18) (redaktioneller Leitsatz)
3. 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. (Rn. 18) (redaktioneller Leitsatz)
4. Der Begriff der Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft und ihres Erholungswerts gemäß § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 Alt. 4 BauGB 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 (hier bejaht). (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Vorbescheid, Abgrenzung Innen- und Außenbereich, Vorbescheidverfahren, Außenbereichsgrundstück, Bebauungszusammenhang, Privilegierung von Bauvorhaben, Flächennutzungsplan, Landschaftsschutz, Klageabweisung, Bauvorbescheid, Gewerbegebäude, Innenbereich, Abgrenzung, Außenbereich, Beeinträchtigung öffentlicher Belange, Darstellungen des Flächennutzungsplans

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens einschließlich der 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 Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Der Kläger begehrt die Erteilung eines Vorbescheids für ein Gewerbegebäude auf FINrn. 629/10, 629/11, Gemarkung ..., Stadt ... (im Folgenden: Vorhabengrundstück).

2

Mit Formblattantrag vom 21. November 2021 beantragte er die Erteilung eines Vorbescheids auf dem Vorhabengrundstück für den Neubau eines Gewerbegebäudes (Lager Erdgeschoss und Büro Obergeschoss) und stellte hierzu die Frage: „Ist der Neubau bauplanungsrechtlich zulässig, besteht eine Baulücke nach § 35 BauGB?“

3

Mit Beschluss vom 8. Februar 2022 verweigerte die Beigeladene das gemeindliche Einvernehmen. Mit Schreiben des Beklagten vom 3. März 2022 erhielt der Kläger Gelegenheit zur Stellungnahme zur beabsichtigten Ablehnung des Antrags.

4

Mit Bescheid vom 7. März 2022, zugestellt ausweislich Postzustellungsurkunde am 10. März 2022, wurde der Antrag unter entsprechender Kostenfolge abgelehnt. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass sich die für das Bauvorhaben vorgesehenen Flächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich befänden. Eine Privilegierung oder eine Teilprivilegierung sei nicht ersichtlich, weswegen es sich um ein sonstiges Bauvorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB handle. In dieser Form sei das Vorhaben nicht zulässig, da es den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der Flächen für die Landwirtschaft ausweise, widerspreche, die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtige und das geplante Vorhaben sich unkontrolliert in den Außenbereich entwickeln würde und einen Bezugsfall entstehen ließe.

5

Hiergegen erhob der Kläger am ... März 2022 Klage zum Verwaltungsgericht München. Er beantragt sinngemäß,

6

den Beklagten unter Aufhebung des Bescheids vom 7. März 2022 zu verpflichten, die mit Antrag vom 21. November 2021 gestellte Vorbescheidsfrage positiv zu beantworten.

7

Das betroffene Grundstück liege innerhalb einer Baulücke und sei daher dem Innenbereich zuzuordnen. Im Süden seien vier Doppelhaushälften, im Westen ein Neubau bis weit hinter das klägerische Baufenster und östlich auf gleicher Höhe mehrere Gewerbebauten. Nördlich sei ein Wohnhaus 60 m weit entfernt. Der Zusammenhang der Bebauung sei offensichtlich, die Wohnbebauung grenze unmittelbar an.

8

Der Beklagte beantragt,

9

die Klage abzuweisen.

10

Das im Süden befindliche Doppelhaus sei im Rahmen eines Bebauungsplans errichtet worden, der das beantragte Bauvorhaben des Klägers nicht erfasse. Die Bebauung im Westen sei aufgrund der Außenbereichssatzung „Am H* ...weg“ umgesetzt worden. Im Osten befänden sich keine genehmigten Gebäude und die weitere Bebauung im Norden liege in einem Abstand von ca. 85 m. Die für das Bauvorhaben vorgesehenen Flächen seien dem baurechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Folglich handle es sich um ein sonstiges Bauvorhaben, das öffentliche Belange beeinträchtige

11

Die Beigeladene beantragt,

12

die Klage abzuweisen.

13

Am 9. März 2026 fand die mündliche Verhandlung statt.

14

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichts- und die vorgelegte Behördenakte sowie die Niederschrift der mündlichen Verhandlung vom 9. März 2026 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

15

Die zulässige Klage bleibt in der Sache ohne Erfolg. Der Kläger hat keinen Anspruch auf positive Beantwortung des Vorbescheidenantrags, § 113 Abs. 5 VwGO i.V.m. 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.

16

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, Art. 71 Satz 4 BayBO. Dem vorliegenden Bauvorhaben stehen öffentlichrechtliche Vorschriften entgegen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind, Art. 71 Satz 4 i.V.m. Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO.

17

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.).

18

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 – ZfBR 2016, 67; U.v. 30.6.2015 – 4 C 5.14 – BVerwGE 152, 275; B.v. 17.1.2005 – 4 B 3.05 – juris Rn. 7; U.v. 12.12.1990 – 4 C 40.87 – NVwZ 1991, 879). 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.

19

Gemessen hieran ist das Vorhabengrundstück dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Das Grundstück nimmt, insbesondere ausweislich des Lageplans und unter Zuhilfenahme der öffentlich einsehbaren Luftbilder und Karten („GoogleMaps“ und „BayernAtlas“) nicht an einem Bebauungszusammenhang teil. In Richtung Norden ist es als Teil der angrenzenden Freifläche zu bewerten, eine (unmittelbar) angrenzende Bebauung existiert nicht. Auch unmittelbar östlich schließen sich Freiflächen an, denen das streitgegenständliche Vorhabengrundstück zuzuordnen ist. Insbesondere sind die im Osten vorhandenen Anlagen keine Gebäude, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, sondern allenfalls Unterstände, fliegende Bauten oder Nebenanlagen, und somit für die Abgrenzung nicht von Belang. In südlicher Richtung grenzt eine Doppelhaushälfte an, auch westlich ist noch ein Bestandsgebäude vorhanden. An diesen Häuserkanten endet ersichtlich der angrenzende Bebauungszusammenhang, ohne dass es hierbei auf einen Bebauungsplan oder eine Außenbereichssatzung ankäme. Maßgeblich sind allein die tatsächlichen Verhältnisse. Für eine Verschiebung des Endes des Bebauungszusammenhangs, etwa durch natürliche Begebenheiten oder prägende bauliche Anlagen, ist nichts ersichtlich oder vorgetragen, insbesondere grenzt das Vorhabengrundstück nicht an einen Waldrand, sondern allein an vereinzelte Bäume. Nach alledem ist aufgrund des gewonnenen Eindrucks nicht davon auszugehen, dass das Vorhabengrundstück Teil eines Bebauungszusammenhangs ist und muss daher dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zugeordnet werden.

20

2. Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB. Eine diesbezügliche Privilegierung für Büro- und Lagerflächen ist nicht ersichtlich.

21

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

22

Das Vorhaben widerspricht jedoch schon den Darstellungen des Flächennutzungsplans nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB, der hier landwirtschaftliche 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.). Hiervon kann vorliegend nicht ausgegangen werden, da die Umgebung weiterhin geprägt ist von Ackerbau, Wiesen und Freiflächen.

23

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, 68. Ed. Stand 1.8.2025, § 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 weit überwiegend Äcker und Wiesen. Bebauung jedweder Art, gerade wie die streitgegenständliche Neuerrichtung eines Gewerbegebäudes, erscheinen hier als Fremdkörper.

24

Ob durch das Vorhaben zusätzlich auch, wie im Bescheid vom 7. März 2022 aufgeführt, ein rechtserheblicher Bezugsfall entstehen könnte kommt es nach alldem nicht mehr an.

25

4. Auch die Frage, inwieweit die vorgelegten Bauvorlagen überhaupt eine geeignete Entscheidungsgrundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung darstellen – es fehlt zumindest eine aussagekräftige Betriebsbeschreibung – ist somit nicht mehr entscheidungserheblich.

26

5. Die Klage war folglich kostenpflichtig abzuweisen. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 154 Abs. 1 und 3, 162 Abs. 3 VwGO. Es entspricht der Billigkeit, dem Kläger auch die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen aufzuerlegen, weil diese sich ihrerseits mit der Antragstellung einem Kostenrisiko ausgesetzt hat. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.