

Anton Meyer, München\*

## »Maßloses Wohnen im Außenbereich«

THEMATIK  
SCHWIERIGKEITSGRAD  
BEARBEITUNGSZEIT  
HILFSMITTEL

Baurecht, Verwaltungsprozessrecht

Gehoben

5 Stunden

Kopp/Schenke; Kopp/Ramsauer; Formularsammlung Böhme/Fleck/Kroiß; Jäde/Dirnberger/Weiß, BauGB/BauNVO

### ■ AUSZUG AUS DEM MANDANTENAKT DER RECHTSANWÄLTIN DR. KIESLINGER MIT SITZ IN ROSENHEIM

Aktenvermerk:

Mandantenangaben bei der Vorsprache am 2.6.2008

Herr Josef Panholzer ist 1. Bürgermeister der Gemeinde Amerberg im Landkreis Rosenheim in Oberbayern. Er führt Folgendes aus:

»Herr Dietram Wolff beantragte im März 2003 einen Vorbescheid zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit eines nicht näher beschriebenen und vermaßten Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 147 der Gemarkung Amerberg. Dieses Grundstück liegt am nördlich-westlichen Rand des bebauten Bereichs »Amerberger Au«, der ein (ehemaliges) landwirtschaftliches Anwesen sowie fünf Wohngebäude mit Nebengebäuden und Garagen umfasst. Von der zusammenhängenden Bebauung des Gemeindeteils Amerberg-West ist dieser Bereich durch die Bundesstraße B15 getrennt. Unser Gemeinderat verweigerte im April 2003 einstimmig das Einvernehmen. Das Landratsamt Rosenheim lehnte daraufhin den Antrag mit Bescheid vom 12.8.2003 ab. Es führte aus, das nicht privilegierte (sonstige) Außenbereichsvorhaben widerspreche den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der im Bereich des Baugrundstücks eine »sonstige Grünfläche« vorsehe, und führe zu einer Verfestigung und Erweiterung der Splittersiedlung.

\* Der Autor ist Oberregierungsrat, Referent bei der Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern – und im Nebenamt als Arbeitsgemeinschaftsleiter für Rechtsreferendare tätig.

Nach erfolglosem Widerspruch – die Regierung von Oberbayern hatte den Widerspruch mit Bescheid vom 29.6.2004 zurückgewiesen – erhob Herr Wolff Klage zum Bayer. Verwaltungsgericht München. In der mündlichen Verhandlung am 7.7.2005 erklärte Herr Wolff, dass der Vorbescheidsantrag und die Klage auf die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Wohngebäudes (Einfamilienhaus) samt Garage an dem beantragten Standort beschränkt würden. Die konkreten Ausmaße dieses Wohngebäudes und der Garage blieben in Gänze dem Baugenehmigungsverfahren überlassen.

Mit rechtskräftigem Urteil vom 7.7.2005 verpflichtete das Bayer. Verwaltungsgericht München den beklagten Freistaat Bayern, über den Vorbescheidsantrag unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts erneut zu entscheiden. Zwar handle es sich um ein nicht privilegiertes Außenbereichsvorhaben; das Wohnhaus beeinträchtige aber keine öffentlichen Belange. Ein Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans liege nicht vor, weil die Grünflächendarstellung durch die Bebauung und Nutzung im Bereich »Amerberger Au« überholt sei. Schließlich sei auch keine Verfestigung einer Splittersiedlung zu befürchten. Das Bauvorhaben, dessen Ausmaße offen gelassen worden seien, ordne sich der vorhandenen Bebauung jedenfalls unter und löse keine außenbereichsschädlichen Bezugsfälle aus. Unter Berufung auf das geplante Wohnhaus könnten allenfalls Genehmigungen für zwei weitere Wohngebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 148 der Gemarkung Amerberg beantragt werden. Auf dem Baugrundstück selbst entstünden keine weiteren »Baulücken«. Ein Anschluss an die kommunale Wasserversorgung und die Kanalisation sei möglich. Eine straßenmäßige Erschließung sei zwar tatsächlich vorhanden, aber noch nicht rechtlich gesichert. Aus diesem Grund sei die Sache noch nicht spruchreif.

Die Gemeinde Amerberg wurde vom Verwaltungsgericht an diesem Rechtsstreit nicht beteiligt.

Mit Blick auf dieses Urteil erteilte das Landratsamt Rosenheim am 24.10.2005 den Vorbescheid unter Ersetzung des von uns erneut verweigerten Einvernehmens. Unter Nr. I des Bescheids wird festgestellt, dass das verfahrensgegenständliche Vorhaben planungsrechtlich als sonstiges Vorhaben gem. § 35 II 2 BauGB zulässig sei. Zur Begründung verwies das Landratsamt auf das Urteil vom 7.7.2005.

Wir erhoben daraufhin am 19.11.2005 Widerspruch, den die Regierung mit Widerspruchsbescheid vom 14.9.2006 als unbegründet zurückwies. Nach dessen Begründung habe Herr Wolff inzwischen eine ausreichende straßenmäßige Erschließung zur Bundesstraße B15 durch einen notariellen Vertrag mit der Bundesrepublik Deutschland, Bundesstraßenverwaltung, nachgewiesen. Eine 3 m breite Zufahrt zu dem Grundstück Fl. Nr. 147 der Gemarkung Amerberg sei durch einen Erschließungsanspruch gesichert, der Herrn Wolff nach dem Vertrag gegenüber der Bundesrepublik zustehe.

Die von uns daraufhin erhobene Klage wies das Bayer. Verwaltungsgericht München nach Augenscheineinnahme und Durchführung einer mündlichen Verhandlung mit Urteil vom 21.12.2007 ab. Herr Wolff ist vom Verwaltungsgericht zu diesem Verfahren durch Beschluss vom 23.7.2007 beigelegt worden. Zur Begründung bezog sich das Gericht im Wesentlichen auf sein Urteil vom 7.7.2005. Die straßenmäßige Erschließung sei nach Auffassung des Gerichts entsprechend den Ausführungen im Widerspruchsbescheid gesichert.

Herr Panholzer legte die Urteilsausfertigung vor, die der Gemeinde am 19.5.2008 zugestellt worden war. Aus Nr. IV des Tenors ergibt sich, dass das Bayer. Verwaltungsgericht München die Berufung wegen grundsätzlicher Bedeutung zugelassen hat.

Nach Auffassung der Gemeinde Amerberg, die sich aus dem entsprechenden Gemeinderatsbeschluss vom 28.5.2008 ergibt, den Herr Panholzer ebenfalls vorlegt, sei infolge der im Vorprozess von Herrn Wolff in der mündlichen Verhandlung vom 7.7.2005 abgegebenen Erklärung, dass die Ausmaße des Vorhabens in Gänze dem Baugenehmigungsverfahren überlassen würden, der Gegenstand des Vorbescheidsantrags nicht ausreichend bestimmt.

Davon abgesehen sei das Vorhaben bauplanungsrechtlich auch unzulässig. Es führe zu einer unerwünschten Verfestigung der Splittersiedlung. Die Prüfung, ob die Verfestigung einer Splittersiedlung ausnahmsweise nicht »unerwünscht« sei, verlange zunächst eine Klärung der Reichweite der Splittersiedlung unter Rückgriff auf die Kriterien zur Bestimmung des Bebauungszusammenhangs im Sinn von § 34 I BauGB. Das Verwaltungsgericht habe diesen Prüfungsschritt fehlerhafter Weise unterlassen. Bei einer ordnungsgemäßen Prüfung hätte das Gericht erkennen müssen, dass das unbebaute Grundstück Fl. Nr. 148/1 der Gemarkung Amerberg, das zwischen den Grundstücken Fl. Nrn. 147 und 148 der Gemarkung Amerberg belegen ist, ebenfalls ersichtlich zum Bebauungszusammenhang der Splittersiedlung zu rechnen ist. I. Ü. stellten bereits die vom Verwaltungsgericht in seine Erwägungen eingestellten zwei möglichen Bezugsfälle auf dem Grundstück Fl. Nr. 148 der Gemarkung Amerberg eine nicht mehr untergeordnete zusätzliche Bebauung dar.

Das Vorhaben widerspreche auch den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die Darstellung des Bereichs als »Grünfläche« sei nicht unwirksam geworden. Die Darstellungen eines Flächennutzungsplans verlieren nur dann ihre Bedeutung als öffentlicher Belang, wenn der Plan infolge einer von den Darstellungen abweichenden tatsächlichen Entwicklung seine Funktion nicht mehr erfüllen könne. Diese Voraussetzung sei nicht erfüllt. Die Bedeutung der Darstellung »Grünfläche« sei durch die vorhandene Bebauung zwar abgeschwächt; in Anbetracht der umfangreichen unbebauten Flächen habe die Darstellung aber nicht ihre Funktion verloren.

Herr Panholzer gibt Namens der Gemeinde Amerberg den Auftrag, die Erfolgsaussichten eines Rechtsmittels gegen das Urteil vom 21.12.2007 zu prüfen. Er erbittet dazu ein Schreiben, in dem die rechtliche Situation umfassend erläutert wird.

■ **VERMERK FÜR DIE BEARBEITER:**

Der Auftrag des Mandanten ist auszuführen. Der Sachbericht ist erlassen.

Es ist davon auszugehen, dass die tatsächlichen Angaben des Mandanten zutreffend sind.

Soweit die vorliegenden Informationen nach Ansicht der Bearbeiter für die Beurteilung des Falles nicht ausreichen, ist zu unterstellen, dass eine weitere Sachaufklärung nicht erzielt werden kann.