

Titel:

Beseitigung einer Hütte mit Nebenanlagen im Außenbereich

Normenketten:

VwGO § 67 Abs. 4 S. 4, S. 7, § 80 Abs. 2 S. 1 Nr. 4, Abs. 5, § 113 Abs. 1 S. 1, § 155 Abs. 1 S. 1

BayBO Art. 76 S. 1

BauGB § 35, § 201

BNatSchG § 14

Leitsätze:

1. Eine sog. Waldhütte konnte vor Inkrafttreten der BayBO zulässigerweise genehmigungsfrei errichtet werden. (Rn. 35) (redaktioneller Leitsatz)

2. Der (passive) Bestandsschutz gewährleistet das Recht, das Bauwerk weiterhin so zu nutzen, wie es seinerzeit im Einklang mit dem materiellen Recht errichtet wurde. Eine Nutzungs- und Funktionsänderung führt zur Entprivilegierung und zum Verlust des Bestandsschutzes. (Rn. 36) (redaktioneller Leitsatz)

3. Vorhaben, die der Fischerei dienen, also auch Fischerhütten, sind nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert; kleinere, private Fischerhütten (Hobbyfischerei) nehmen an der Privilegierung nicht teil. (Rn. 41) (redaktioneller Leitsatz)

4. Sonstige bauliche Nebenanlagen (wie Einfriedungen, Terrasse, gemauerte Feuerstelle, Jacuzzi-Pool), die nachträglich errichtet wurden und mit materiellem Baurecht nicht in Einklang stehen, stellen eine wesensfremde Bebauung im Außenbereich dar und beeinträchtigen öffentliche Belange. (Rn. 49 – 58) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Vorläufiger Rechtsschutz (teilweise erfolgreich), Beseitigungsanordnung, alte Waldhütte im Außenbereich, Neuerrichtung von Nebenanlagen, Freizeitnutzung, Bestandsschutz, Fischerei als landwirtschaftliche Betätigung, Waldhütte, Fischerhütte, Privilegierung, Baugenehmigung, aufschiebende Wirkung

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 29.07.2020 – 1 CS 20.1334

Fundstelle:

BeckRS 2020, 10649

Tenor

I. Die aufschiebende Wirkung der Klage wird im Hinblick auf Nr. I.1 des Bescheids vom 21. Oktober 2019 wiederhergestellt. Im Übrigen wird der Antrag abgelehnt.

II. Die Antragsparteien tragen die Kosten des Verfahrens je zur Hälfte.

III. Der Streitwert wird auf EUR 3.000,-- festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Antragstellerin wendet sich im Wege des vorläufigen Rechtsschutzes gegen die Anordnung des Antragsgegners, eine Hütte und weitere bauliche Anlagen im Außenbereich zu entfernen.

2

Die Antragstellerin ist Eigentümerin des Grundstücks FINr. 1335 Gem. ... mit einer Größe von ca. 12.000 m². Auf diesem befinden sich vorwiegend stehende Gewässer, vegetationslose Fläche und Wald.

3

Bei einer Baukontrolle am 8. Mai 2018 stellte das Landratsamt fest, dass sich eine sogenannte Freizeithütte auf dem Grundstück befindet, an der Sanierungsarbeiten stattfinden, ferner, dass auf dem Grundstück Mauern aus trocken aufeinandergelegten Steinen erstellt worden sind und außerdem an der Ostseite der Hütte eine Terrassenplatte betoniert worden ist. Dies teilte das Landratsamt der Antragstellerin mit Schreiben vom 17. Mai 2018 mit, ferner wurde ausgeführt, dass eine dafür erforderliche Baugenehmigung weder beantragt noch erteilt worden sei; es werde darum gebeten mitzuteilen, wie die Antragstellerin gedächte, rechtmäßige Zustände wiederherzustellen. Die Hütte liegt ca. 10 Meter vom Ufer eines stehenden Gewässers entfernt auf einer Lichtung.

4

Auf Nachfrage des Landratsamts teilte das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) unter dem 2. August 2018 mit, dass die Antragstellerin nach eigener Aussage 1,2 Hektar Grünland, 4 [ohne Größenbezeichnung] Fischweiher und einige Hektar Wald bewirtschaftet. Eine eigene Hofstelle sei nicht mehr vorhanden; diese habe die Antragstellerin nach eigenem Bekunden ihrem Sohn übergeben. Ein landwirtschaftlicher Betrieb im Sinne von §§ 35 Abs. 1 Nr. 1, 201 BauGB liege nicht vor.

5

Mit Schreiben vom 9. Januar 2019 hörte das Landratsamt die Antragstellerin zum beabsichtigten Erlass einer Beseitigungsanordnung an. Zur Begründung wurde angeführt, dass es sich um eine Freizeitnutzung handele. Eine Privilegierung liege nach der Beurteilung durch das AELF nicht vor. Das Grundstück sei mittlerweile auch abgesperrt worden und Schilder „Privatgrundstück - Betreten verboten“ aufgestellt worden.

6

Mit Schreiben vom ... Januar 2019 teilte die Antragstellerin daraufhin mit, dass die Hütte Bestandsschutz genieße. Sie sei genehmigungsfrei im Jahr 1940 als sogenannte Waldhütte errichtet worden; in den 1960er Jahren seien zulässige Instandsetzungssowie Abbruchmaßnahmen durchgeführt worden. Sie selbst habe das Grundstück mit der Hütte im Jahr 2003 erworben und 2005 die Terrassenüberdachung an der Ostseite abgebrochen; dies sei verfahrensfrei zulässig gewesen. Nunmehr habe sie zulässige Instandhaltungsmaßnahmen vorgenommen und die Fenster in Originalgröße erneuert. Eine defekte Betonplatte auf der Ostseite mit den Maßen 3,50 x 3,00 m habe sie mit einer neuen, 3,00 m x 1,80 m großen Platte ersetzt. Die sockellose Mauer, die bereits 1967 errichtet worden sei, stelle keine Stützmauer dar und diene lediglich zur Pflegefreiheit der Böschung und zum Schutz der Hütte vor Hangwasser bei Niederschlägen. Die Steine haben mangels Frostbeständigkeit ausgetauscht werden müssen. Die Absperrung des Grundstücks mittels Seils und Karabiner, der jederzeit zu öffnen sei, erfolge aus haftungsrechtlichen Gründen. Dies sei auf Anweisung der Versicherung erfolgt, die ansonsten keinen Versicherungsschutz gewährt hätten.

7

Die untere Naturschutzbehörde im Landratsamt nahm unter dem 4. April 2019 dahingehend Stellung, dass die Hütte, die Betonplatte und die Natursteinmauer einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG darstellten. Nach den Empfehlungen für Bau und Betrieb von Fischteichen des Bayerischen Landesamts für Wasserwirtschaft würden für Teichanlagen ab 1 ha Wasserfläche in der Regel Hütten zur Lagerung von Dünge- oder Futtermitteln benötigt, wenn geeignete Lagerungsmöglichkeiten im Umkreis von ca. 2 km nicht vorhanden seien. Hier sei die Wasserfläche nur ca. 0,43 ha groß. Zudem bestünden anderweitige Lagermöglichkeiten. Die Hütte beeinträchtige die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert. Der Eingriff sei vermeidbar. Der ursprüngliche Zustand solle wiederhergestellt werden.

8

Das Sachgebiet Wasserrecht im Landratsamt stellte am 26. September 2019 fest, dass die Hütte über Wasser- und Stromanschluss verfüge, weil eine Beleuchtung und eine Außendusche vorhanden seien. Auf der Terrasse befänden sich ein Whirlpool und ein Grill. Eine wasserrechtliche Genehmigung für die Teichanlagen sei im Juni 2019 beantragt, aber noch nicht erteilt worden.

9

Mit Bescheid vom 21. Oktober 2019, der Antragstellerin am 25. Oktober 2019 zugestellt, wurde der Antragstellerin unter Nr. I aufgegeben, die auf dem Grundstück FINr. 1335 Gem. ... errichteten baulichen Anlagen vollständig zu beseitigen und den Bauschutt ordnungsgemäß zu entsorgen; im Einzelnen werden benannt: 1. Freizeithütte, 2. Trockenmauern, 3. Terrasse, 4. Jacuzzi-Pool, 5. Gemauerte Feuerstelle, 6. Einfriedung mit Hinweisschildern. Die sofortige Vollziehung wurde angeordnet (Nr. II). Ferner wurde für den

Fall, dass die Antragstellerin dem nicht innerhalb von vier Monaten nach Zustellung des Bescheids nachkommt, ein Zwangsgeld in Höhe von jeweils 1.000 EUR für Nr. I Ziffer 1 bis Nr. I Ziffer 6 fällig. Sollte die aufschiebende Wirkung eines Rechtsbehelfs angeordnet oder wiederhergestellt werden, wird die Erfüllungsfrist bis ein Monat nach Eintritt der Bestandskraft verlängert. Eine Kostenentscheidung zu Lasten der Antragstellerin wurde getroffen (Ziffer IV.).

10

Zur Begründung des Bescheids wird ausgeführt, dass Art. 76 Satz 1 BayBO die Rechtsgrundlage für die Beseitigung sei, deren Voraussetzungen erfüllt seien. Es sei festgestellt worden, dass aus der Hütte ein Kaminrohr nach außen führe. Ferner sei eine aus Metall bestehende Konstruktion vorhanden, die vermutlich einer Überdachung diene, weil hier eine Gartensitzgruppe stehe. Zwischen Hütte und Teichen sei eine Gartenfläche mit nicht heimischen Pflanzen angelegt worden; das Beet sei mit den gleichen Mauersteinen wie bei der Stützmauer eingefasst. Der ehemals vorhandene Waldbewuchs sei gerodet worden. Selbst wenn die Hütte früher als Waldhütte errichtet und genutzt worden sein sollte, um Waldarbeitern Schutz vor Witterung zu bieten, so sei die Nutzung heute eine andere, nämlich eine private Freizeitnutzung. Dies werde auch durch die Absperrung deutlich. Ein etwaiger Bestandsschutz sei mit der Funktionsänderung erloschen. Es könne somit dahinstehen, ob die Hütte einst rechtmäßig errichtet worden sei. Für die Hütte selbst, die neu errichteten Stützmauern, die Einfriedung durch Seil und den Jacuzzi-Pool sei eine Baugenehmigung erforderlich. Da diese nicht vorliege, seien diese Anlagen formell rechtswidrig. Die Terrasse und der gemauerte Grill seien trotz ihrer Lage im Außenbereich zwar verfahrensfrei, jedoch wie alle genannten Anlagen materiell rechtswidrig, weil bauplanungsrechtlich unzulässig. Eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB liege mangels landwirtschaftlichem Betrieb nicht vor; ferner würden die Anlagen einem etwaigen Betrieb nicht dienen, weil sie zur Freizeitnutzung vorgesehen seien. Das Vorhaben sei als sonstiges Vorhaben nicht zulässig, weil es öffentliche Belange beeinträchtige. Es widerspreche den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der für das Grundstück Waldfläche bzw. potentielle Ausgleichsfläche vorsehe. Ferner beeinträchtige es Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege; weiter auch die natürliche Eigenart der Landschaft in Form der land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung und ihren Erholungswert; die ausladende private Freizeitnutzung in der ansonsten unbebauten Natur wirke befremdlich und störend. Ferner gehe eine negative Bezugsfallwirkung mit der Gefahr von Nachahmern aus, was zu einer unerwünschten Zersiedelung führen würde. Die Einfriedung widerspreche auch dem allgemeinen Betretungsrecht, das die Bayerische Verfassung und das Naturschutzrecht gewährleiste. Es entspreche pflichtgemäßem Ermessen, gegen formell und materiell illegale bauliche Anlagen einzuschreiten. Es liege im öffentlichen Interesse, zur Vermeidung von Bezugsfällen Derartiges zu verhindern; das öffentliche Interesse überwiege daher das private Interesse des Bauherrn am Bestand der Anlagen. Die Anordnung sei auch verhältnismäßig; insbesondere sei kein milderes Mittel ersichtlich. Die Antragstellerin habe auch auf die Anhörungen nicht reagiert; im Gegenteil seien die Anlagen noch erweitert worden. Erschwerend komme hinzu, dass die Antragstellerin als Inhaberin eines Planungs- und Ingenieurbüros hätte wissen müssen, dass die Anlagen genehmigungsbedürftig seien. Die Anordnung des Sofortvollzugs beruhe auf § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO. Es bestehe in der Regel ein besonderes öffentliches Interesse daran, dass unzulässige bauliche Anlagen in der Natur wegen der Gefahr von Bezugnahmen ehestmöglich beseitigt würden.

11

Die Antragstellerin hat durch ihren Prozessbevollmächtigten am ... November 2019 Klage (M 1 K 19.5838) gegen vorgenannten Bescheid erhoben und beantragt zugleich:

12

Die aufschiebende Wirkung der Klage gegen den Bescheid

13

vom 21. Oktober 2019 wird angeordnet.

14

Zur Begründung wird vorgetragen, dass der Sofortvollzug des Bescheids einen irreversiblen Zustand in wirtschaftlicher und naturschutzfachlicher Sicht herbeiführen würde, sodass die Interessenabwägung zugunsten der Antragstellerin ausfalle. Eine Eilbedürftigkeit sei nicht gegeben, weil sich das Gebäude seit Jahrzehnten dort befinde. Ferner sei nur auf die Regel des bestehenden öffentlichen Interesses, nicht aber auf den Einzelfall der Antragstellerin abgestellt worden. Die Begründung sei insoweit nur formelhaft. Der

Bescheid sei in der Sache aufzuheben. Die Anlage sei zumindest für einen Fischereibetrieb im Nebenerwerb geeignet und solle als solche wie bisher auch weiter genutzt werden. Eine Privilegierung sei anzunehmen. Die Anlagen, die früher als Brandweiher dienten, habe der Vater der Antragstellerin etwa im Jahre 1953 erworben und ausgebaut. 2003 habe die Antragstellerin diese übernommen und in den Jahren 2018 und 2019 zusätzliche Waldfläche hinzugekauft, sodass sie nunmehr über knapp 13 ha verfüge. Für die vier Fischteiche habe sie nachträglich wasserrechtliche Gestattungen beantragt. Die fischereifachliche Beurteilung des Bezirks Oberbayern betone positiv die vorhandenen Fischvorkommen und die ökologische Wirtschaftsweise. Der Erhalt der Teiche liege hiernach im öffentlichen Interesse. Deshalb bestünden auch keine Einwände gegen die Nutzung der Hütte und des Platzes zum Zwecke der Teichbewirtschaftung, etwa zur Unterbringung von Gerätschaften oder zum Aufenthalt bei kalter Witterung. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen seien nicht zu erwarten. Der Fisch- und Pflanzenbestand sei vielfältig und besonders. Das Sachgebiet Wasserwirtschaft und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein befürworteten den Weiterbetrieb der Anlage; einzig ablehnend sei die untere Naturschutzbehörde, die die landwirtschaftliche Nutzung und einen schützenswerten Fischereibestand unsubstantiiert bezweifle und die Verschlechterung der Biotopsituation vortrage. Die Biotopkartierung im maßgeblichen Bereich lasse derartige Rückschlüsse jedoch nicht zu. Die Stellungnahme des AELF vom 18. Juli 2018 sei fachlich unvollständig bzw. unrichtig. Die wasserwirtschaftlichen und fischereifachlichen Stellungnahmen seien noch nicht berücksichtigt worden; eine Prüfung unter dem Gesichtspunkt der Fischerei offenbar nicht erfolgt. Die Antragstellerin werde ihre extensive, naturnahe Teichwirtschaft dauerhaft und zumindest in der Form eines landwirtschaftlichen Nebenbetriebs fortführen. Sie habe bereits Kontakt zu insoweit interessierter Gastronomie. Daher werde zu Unrecht eine Freizeitnutzung angenommen. Im Übrigen sei auch die Anlage als sonstiges Vorhaben, ggf. unter Auflagen, genehmigungsfähig. Daher sei die Beseitigungsanordnung unverhältnismäßig. Öffentliche Belange stünden nicht entgegen oder seien jedenfalls nicht sachgerecht abgewogen. Ferner gebe es mit einer vergleichbaren Anlage auf dem Nachbargrundstück ein Bezugsfall, auf den sich die Antragstellerin berufen könne. Ohnehin genieße die Hütte aus den Gründen, die die Antragstellerin bereits im behördlichen Verfahren vorgetragen habe, Bestandsschutz. Dies gelte auch für die Feuerstelle, die bereits vor Jahrzehnten errichtet worden sei. Es handele sich hierbei nicht um einen gemauerten Grill. Die Feuerstelle sei für die Förderung des Vertriebs der erzeugten Fische als Verköstigungsmöglichkeit für neue Kunden genehmigungsfähig. Die Anlagen sei neben der Bepflanzung vor Jahrzehnten gestaltet und nicht wesentlich verändert worden. Neu errichtet worden sei lediglich an der östlichen Grundstücksgrenze eine Natursteinmauer, die jedoch nicht als Stützmauer genutzt werde. Dort habe sich ein Biotop mit einer Reihe geschützten Tieren gebildet, sodass die Beseitigung der Mauer einen naturschutzrechtlichen Eingriff darstellen würde. Den vorhandenen Tierbestand könnten Zeugen bestätigen. Auch die Mauer hinter dem Gebäude sei langjährig vorhanden und mit Natursteinen umgestaltet worden, um das Wasser abzuleiten. Es handele sich bei den vorgenommenen Arbeiten um genehmigungsfreie Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen. Das Gebäude diene nicht nur als Waldhütte, sondern auch als Fischerhütte im Rahmen der Bewirtschaftung und Erhaltung der Teiche. Der Jacuzzi-Pool sei keine Anlage im baurechtlichen Sinn. Die von der Behörde so benannte „großzügige neu angelegte Terrasse“ sei tatsächlich eine Bodenplatte, die eine alte mangelhafte Bodenplatte unter Abbruch eines Teils der Hütte ersetzt habe. Es handele sich um eine befestigte Fläche im Rahmen der Teichbewirtschaftung. Der Kamin diene der Belüftung der Hütte. Die Hütte werde weiterhin als Waldhütte genutzt; die Antragstellerin habe zwischenzeitlich auch das Waldgrundstück hinter der Hütte erworben. Die Absperrung beziehe sich nur auf zwei Zufahrten und diene versicherungsrechtlichen Zwecken. Sie könne jederzeit entfernt und umgangen werden. Durch sie solle verhindert werden, dass sich Kinder unbefugt an die Teiche begäben und ferner die Teichwirtschaft durch das Hinterlassen von Müll weiter beeinträchtigt werde. Auf eine wasserwirtschaftliche Stellungnahme vom 13. Juni 2019 werde Bezug genommen. Die Dusche sei lediglich ein mit wenigen Handgriffen anschraubbares Duschmodul, das der Reinigung nach der Arbeit diene. Die erforderliche regelmäßige Entschlammung der Teiche machten eine Waschmöglichkeit an der Arbeits- und Gerätehütte erforderlich. Umbaumaßnahmen seien lediglich in Form des Ersatzes zweier morscher Fenster getätigt worden. Ferner habe dem Antragsgegner bei den jeweiligen Grundstückskäufen ein Vorkaufsrecht zugestanden, das aber nicht ausgeübt wurde. Im Zusammenhang mit einem Biberschaden habe der Antragsgegner überraschend angeboten, das gesamte Objekt zu erwerben; fast zeitgleich sei der streitgegenständliche Bescheid zugestellt worden. Hier bleibe zu mutmaßen, ob möglicherweise sachfremde Zwecke inmitten stünden.

Der Antragsgegner, vertreten durch das Landratsamt, beantragt,

16

den Antrag abzulehnen.

17

Zur Begründung wird im Wesentlichen auf die Ausführungen im Bescheid verwiesen. Das Hauptkriterium für den Sofortvollzug sei die negative Bezugsfallwirkung. Vor allem im Außenbereich seien illegale Freizeitnutzungen besonders auffällig und aufgrund der verlockenden Wirkung besonders gefährlich, Nachahmer auf den Plan zu rufen. Da der Außenbereich größtmöglich von Bebauung freizuhalten sei, müsse die Behörde umso mehr darüber wachen, dass Missstände baldmöglichst beseitigt würden. Durch ein Zuwarten während des Klageverfahrens könne bei den Bürgern der Eindruck entstehen, dass die rechtswidrigen Zustände geduldet würden. Die solle mit der Anordnung des Sofortvollzugs verhindert werden.

18

Der Antragsgegner hat mit Schreiben vom 27. Februar 2020 dem Gericht mitgeteilt, dass bis zu einer Entscheidung über den Eilantrag von einer Fälligkeitstellung des Zwangsgeldes abgesehen werde.

19

Zum weiteren Vortrag und den übrigen Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichtsakte, auch im Verfahren M 1 K 19.5838 sowie auf die Behördenakten Bezug genommen.

II.

20

Der Antrag hat teilweise Erfolg.

21

Der Antrag ist zulässig. Verstanden als Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung der Klage ist er der statthafte Rechtsbehelf, weil er sich gegen den behördlicherseits angeordneten Sofortvollzug der Beseitigungsverfügung im Bescheid vom 21. Oktober 2019 wendet und die in der Hauptsache erhobene Klage keine aufschiebende Wirkung hat (§ 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4, Abs. 5 Satz 1 VwGO).

22

Der Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung ist teilweise begründet. Er hat im Hinblick auf die angeordnete Beseitigung der Hütte nach Nr. I.1 des Bescheids Erfolg, weil die Interessenabwägung zugunsten der Antragstellerin ausfällt und der Sofortvollzug nicht im öffentlichen Interesse dringend geboten ist. Im Hinblick auf die übrigen Anlagen (Nr. I.2 bis 6) erweist sich die Beseitigungsanordnung als voraussichtlich rechtmäßig, und der diesbezüglich angeordnete Sofortvollzug ist nicht zu beanstanden.

23

Nach § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO kann das Gericht der Hauptsache auf Antrag die aufschiebende Wirkung der Klage anordnen bzw. wiederherstellen. Hierbei hat das Gericht selbst abzuwägen, ob diejenigen Interessen, die für einen gesetzlich angeordneten sofortigen Vollzug des angefochtenen Verwaltungsakts streiten, oder diejenigen, die für die Anordnung der aufschiebenden Wirkung sprechen, höher zu bewerten sind. Im Rahmen dieser Interessenabwägung sind die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs in der Hauptsache als wesentliches Indiz zu berücksichtigen. Zudem bedarf es für den Sofortvollzug eines öffentlichen Interesses oder überwiegenden Interesses eines Beteiligten (§ 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO).

24

Bei der im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes nur möglichen, aber auch ausreichenden summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage sind die Erfolgsaussichten der Klage im Hinblick auf die Beseitigungsanordnung der Hütte (Nr. I.1 des Bescheids) offen, sodass insoweit die Interessenabwägung zugunsten der Antragstellerin ausfällt. Bei der Klage gegen Nr. I.2 bis 6 des Bescheids spricht Überwiegendes dafür, dass die streitgegenständliche Beseitigungsanordnung insoweit rechtmäßig ist, die Antragstellerin nicht in seinen Rechten verletzt und dementsprechend die Hauptsache voraussichtlich erfolglos ist (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO), sodass die diesbezügliche Interessenabwägung zulasten der Antragstellerin ausfällt.

25

1. Die Anordnung des Sofortvollzugs ist in formaler Hinsicht ausreichend begründet (§ 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO). Es reicht hierbei jede schriftliche Begründung, die zu erkennen gibt, dass die anordnende Behörde eine Anordnung des Sofortvollzugs im konkreten Fall für geboten erachtet. Die Begründung muss kenntlich machen, dass sich die Behörde bewusst ist, von einem rechtlichen Ausnahmefall Gebrauch zu machen. Auf die inhaltliche Richtigkeit der Begründung kommt es nicht an (vgl. Hoppe in Eyermann, 15. Aufl. 2019, VwGO, § 80 Rn. 55). Die Begründung kann zwar durchaus knapp gehalten sein. Aus ihr muss jedoch hervorgehen, dass und warum die Verwaltung konkret dem sofortigen Vollziehbarkeitsinteresse Vorrang vor dem Aufschubinteresse des Betroffenen einräumt; bei gleichartigen Tatbeständen können allerdings auch gleiche oder typische Begründungen ausreichen. Auch müssen zur Begründung des besonderen Vollziehungsinteresses regelmäßig andere Gründe angeführt werden, als sie zur Rechtfertigung des zu vollziehenden Verwaltungsakts herangezogen werden (Decker in Simon/Busse, BayBO, 135. EL Dezember 2019, Art. 76 Rn. 330).

26

Die Anordnung des Sofortvollzugs wurde hier schriftlich begründet. Das überwiegende öffentliche Interesse daran, dass die Beseitigung unzulässiger baulicher Anlagen in der freien Landschaft ehestmöglich erfolgt, wurde mit der Gefahr von Bezugnahmen dargelegt. Die gegebene knappe Begründung genügt gerade noch den vorgenannten Erfordernissen, weil sie erkennen lässt, dass sich die Behörde des Ausnahmefalls der Anordnung des Sofortvollzugs bewusst ist, aus ihr die angenommene besondere Dringlichkeit der Regelung i. S. v. § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO hervorgeht und die von der Bauaufsichtsbehörde getroffene Interessenabwägung erkennbar ist. Ferner erschöpft sie sich nicht in der bloßen Annahme der Rechtswidrigkeit der Anlage, sondern argumentiert darüber hinaus mit der hohen Bezugsfallwirkung im Außenbereich.

27

2. Rechtsgrundlage der Beseitigungsanordnung ist Art. 76 Satz 1 BayBO. Danach kann die Bauaufsichtsbehörde die teilweise oder vollständige Beseitigung der Anlagen anordnen, wenn diese im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert werden und nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können.

28

Formelle Bedenken gegen die Beseitigungsanordnung bestehen nicht, insbesondere ist eine vorherige Anhörung erfolgt.

29

Materiell setzt die Beseitigung genehmigungspflichtiger baulicher Anlagen deren formelle und materielle Baurechtswidrigkeit voraus, die Beseitigung genehmigungsfreier baulicher Anlagen deren materielle Baurechtswidrigkeit (Decker in Simon/Busse, BayBO, 135. EL Dezember 2019, Art. 76 Rn. 79, 89).

30

Ob die Anordnung der Beseitigung in Bezug auf die Hütte rechtmäßig erfolgte, ist offen und bedarf der Klärung im Hauptsacheverfahren (unter a.), im Hinblick auf die übrigen Anlagen begegnet die Beseitigungsanordnung keinen rechtlichen Bedenken (b.).

31

a. Die Hütte ist nach geltendem Recht baugenehmigungspflichtig, insbesondere ist sie angesichts ihrer Außenbereichslage nicht nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a) BayBO verfahrensfrei. Ob sie genehmigungsfähig ist, richtet sich nach ihrer Nutzung. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Frage der Genehmigungsfähigkeit, also in Bezug auf die Sach- und Rechtslage, ist grundsätzlich der der behördlichen Entscheidung. Im Einzelfall kann auch auf einen anderen, hier etwa den Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung abzustellen sein. Nach Auffassung des Gerichts spricht viel für eine fehlende Genehmigungsfähigkeit; eine diesbezügliche Klärung bleibt jedoch dem Hauptsacheverfahren überlassen.

32

aa. Der Antragsgegner ist der Auffassung, dass es sich um eine Freizeitnutzung handelt. Auch nach Auffassung der erkennenden Kammer sprechen die Gesamtumstände eher für eine Freizeitnutzung, insbesondere angesichts des vorhandenen Badebeckens (im Bescheid als Jacuzzi-Pool bezeichnet), der Feuerstelle und der Terrasse mit den Sitzmöbeln und der Außenbeleuchtung, was auch auf den in der

Behördenakte befindlichen Lichtbilder erkennbar ist. Eine derartige Nutzung ist im Außenbereich bauplanungsrechtlich unzulässig, weil hierfür kein Privilegierungstatbestand (vgl. § 35 Abs. 1 BauGB) einschlägig ist. Als sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) beeinträchtigt es öffentliche Belange, namentlich stehen die Darstellungen des Flächennutzungsplans (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB) entgegen, wird die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB) und ist die Entstehung einer unerwünschten Splittersiedlung zu befürchten (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB) (vgl. hierzu ausführlich unter b.cc) (1) bis (3)).

33

bb. Jedoch trägt die Antragspartei - wenngleich unsubstantiiert - vor, dass die Hütte auch noch als Waldhütte genutzt werde. Im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes lässt sich dies nicht aufklären, zumal auch Innenansichten der Hütte fehlen. Es erscheint jedenfalls nicht gänzlich und von vornherein ausgeschlossen, dass die Hütte (auch) als Waldhütte genutzt wird.

34

Die Nutzung als Waldhütte unterstellt, bedarf es im Hauptsacheverfahren außerdem der Klärung, inwieweit sich die Antragstellerin auf Bestandsschutz berufen kann.

35

(1) Eine Anlage und die mit ihr verbundene Nutzung genießt auch nach engerer Auffassung (vgl. hierzu Decker in Simon/Busse, BayBO, 135. EL Dezember 2019, Art. 76 Rn. 115 ff.) dann Bestandsschutz, wenn sie seit ihrem Entstehen in irgendeinem namhaften Zeitraum dem maßgebenden materiellen Recht entsprochen hat, sofern in diesem Zeitraum eine förmliche Genehmigung nicht erforderlich war, bzw. wenn die (bauliche) Anlage förmlich genehmigt worden ist. Hier genügt die materielle Legalität einer Anlage über einen namhaften Zeitraum, weil eine sogenannte Waldhütte vor Inkrafttreten der BayBO zulässigerweise genehmigungsfrei errichtet werden konnte, vgl. § 6 Abs. 2 Buchst. b Nr. 2 BayBO 1901. Die Hütte würde als Waldhütte daher grundsätzlich Bestandsschutz genießen.

36

(2) Der Bestandsschutz für genehmigungsbedürftige Anlagen erstreckt sich gegenüber Änderungen der Baurechtsordnung aber nur auf den genehmigten Bestand und die genehmigte Nutzung. Er erfasst grundsätzlich nicht Bestands- oder Funktionsänderungen; von ihm ist also nur die nach Art und Umfang unveränderte Nutzung gedeckt. Der (passive) Bestandsschutz gewährleistet damit das Recht, das Bauwerk weiterhin so zu unterhalten und zu nutzen, wie es seinerzeit - im Einklang mit dem damals geltenden materiellen Recht oder aufgrund einer entsprechenden Genehmigung - errichtet wurde (vgl. Decker in Simon/Busse, BayBO, 135. EL Dezember 2019, Art. 76 Rn. 121). Bauliche Substanz und Nutzung unterliegen nicht unabhängig voneinander unterschiedlichen rechtlichen Regelungen (vgl. BVerwG, U.v. 9.9.2002 - 4 B 52/02 - BauR 2003, 1021 - juris -; BayVGh, B.v. 20.3.2012 - 9 ZB 08.716 - juris). Wird ein Bauwerk, das bisher für einen nach § 35 Abs. 1 BauGB im Außenbereich privilegierten Zweck genutzt worden war, für Freizeit Zwecke weitergenutzt, so liegt hierin nicht nur eine Nutzungs-, sondern zugleich auch eine Funktionsänderung, die zu einer Entprivilegierung und damit auch zum Verlust des Bestandsschutzes führt. Im Falle einer Jagdhütte wurde etwa entschieden, dass diese durch Änderung der Nutzung in eine Hütte für Freizeit Zwecke ihren Bestandsschutz verliert (vgl. BVerwG, B.v. 9.9.2002 - 4 B 52/02, BauR 2003, 1021 - juris Rn. 5 m.w.N; BayVGh, B.v. 20.3.2012 - 9 ZB 08.716 - juris Rn. 8) und nach Beendigung eines Jagdpachtvertrages - sofern sie nicht von dem neuen Jagdpächter weitergenutzt wird - zu beseitigen ist.

37

(3) Bei einer sogenannten Waldhütte handelt es sich nach Sinn und Zweck der Vorschrift um ein Gebäude, das in Wäldern insbesondere Schutz gegen Witterungseinflüsse bieten und damit nur dem vorübergehenden Aufenthalt, etwa von Waldarbeitern, dienen soll (vgl. BayVGh, B.v. 31.7.2014 - 1 ZB 13.1812 - juris Rn. 4).

38

Eine Freizeitnutzung ist damit unzweifelhaft nicht umfasst. Für das Gericht bleibt jedoch klärungsbedürftig, inwieweit sich die Antragstellerin angesichts ihres mittlerweile erfolgten Zukaufs von Waldflächen fortwirtschaftlich betätigt und damit eine Nutzung der Hütte als Waldhütte im Rahmen von Forstarbeiten möglich wäre. Kommt grundsätzlich eine zulässige Nutzung in Betracht, ist ferner zu erwägen, ob eine Nutzungsuntersagung ausreichen würde, um rechtmäßige Zustände herbeizuführen (vgl. BVerwG, B.v.

9.9.2002 - 4 B 52/02, BauR 2003, 1021, juris Rn. 5; Molodovsky/Famers/Waldmann, BayBO, 46. Update Februar 2020, Ziffer 5.1 - juris Rn. 32). Lässt das geltende materielle Baurecht hierfür hingegen keinen Raum, so schließt das öffentliche Interesse an einer Durchsetzung der baurechtlichen Ordnung wohl auch das Mittel der Beseitigungsanordnung ein.

39

cc. Ferner trägt die Antragspartei vor, dass die Hütte zur Bewirtschaftung der Fischteiche erforderlich sein soll. Damit dringt sie jedenfalls nach summarischer Prüfung im Eilverfahren nicht durch.

40

(1) Eine fischereirechtliche Privilegierung, sei es nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 oder nach Nr. 4 BauGB, scheidet schon deswegen aus, weil die wasserrechtlichen Voraussetzungen bisher nicht vorliegen (vgl. zum Erfordernis der Legalität BVerwG, U.v. 4.11. 1977 - 4 C 77/76 - VerwRspr 1978, 957 - beck-online).

41

(2) Eine Privilegierung im Sinn des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt auch deswegen nicht vor, weil kein „Betrieb“ besteht. Nach dieser Vorschrift ist ein Vorhaben im Außenbereich nur dann bevorzugt zulässig, wenn es einem landwirtschaftlichen „Betrieb“ dient. Zur Landwirtschaft zählt das Baugesetzbuch auch die berufsmäßige Binnenfischerei (vgl. § 201 BauGB). Ein derartiger Betrieb ist gekennzeichnet durch eine spezifisch betriebliche Organisation, und die Betriebseigenschaft erfordert eine gewisse Nachhaltigkeit der Bewirtschaftung; es muss sich um ein auf Dauer gedachtes und lebensfähiges Unternehmen handeln. Wird die Landwirtschaft im Nebenerwerb ausgeübt, so ist die Gewinnerzielung ein gewichtiges Indiz für die Nachhaltigkeit und Dauerhaftigkeit der Bewirtschaftung (st. Rspr., vgl. z.B. BVerwG, B.v. 20.1.1981 - 4 B 167/80 - juris Rn. 3; BayVG, B.v. 11.3.1997 - 14 B 93.2561 - BayVBl 1998, 757). Vorhaben, die der Fischerei dienen, also auch Fischerhütten, sind nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert; kleinere, private Fischerhütten („Hobbyfischerei“) nehmen an der Privilegierung dagegen nicht teil (vgl. auch BVerwG, B.v. 21.6.1994 - 4 B 113/94 - juris Rn. 3; Mitschang/Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 14. Aufl. 2019, § 35 Rn. 67 m.w.N.).

42

Diese Grundsätze konkretisierend sieht die Gemeinsame Bekanntmachung über das Bauen im Rahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe der Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr und des Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Az. A2/Z6-7241-1/7, IIB5-4606-001/13 vom 20.12.2016 - AllMBI 2017, 5, Ziffer 2.4.2.2) vor, dass in der Regel dann von einer berufsmäßigen Binnenfischerei im Nebenerwerb auszugehen ist, wenn u.a. über 250 kg Fisch pro Jahr produziert werden und ein spürbarer wirtschaftlicher Nutzen für den Inhaber gegeben ist.

43

Bei der fischereirechtlichen Betätigung der Antragstellerin kann nicht von einem landwirtschaftlichen „Betrieb“ im Sinn des Gesetzes gesprochen werden. Insoweit trägt die Antragspartei auch selbst vor, dass Fischerei im Nebenerwerb (erst) geplant sei. Bisher handelt es sich um Fischertrag für den Eigenbedarf im Familien- und Bekanntenkreis (vgl. Stellungnahme des Bezirks Oberbayern, Fachberatung für Fischerei vom 28. November 2019). Ein Nachweis entsprechender Fachkenntnisse erfolgte jedenfalls zur Kenntnis des Gerichts bisher nicht. Ebenso wenig ist anhand eines Konzepts dargetan, inwieweit es sich bei dem Unternehmen um ein auf Dauer gedachtes lebensfähiges Unternehmen handelt, das auf Ertragserzielung ausgerichtet ist. An der Ernsthaftigkeit eigenverantwortlicher Bewirtschaftung dürfen keine Zweifel bestehen. Einzig wird erwähnt, dass die Antragspartei Kontakt zur Gastronomie zum Zwecke des Fischvertriebs aufgenommen habe; nicht einmal der ins Auge gefasste Ertrag ist beziffert. Für die Annahme eines Betriebs im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB reicht dies nicht ansatzweise. Es handelt sich vielmehr um Liebhaberei.

44

Ferner ist nicht davon auszugehen, dass die Hütte der Fischerei dient. Denn angesichts des geringen Teichvolumens ist der Bedarf einer Hütte wohl nicht gegeben. Auch nach den sog. Empfehlungen für Bau und Betrieb von Fischteichen des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft (Materialien Nr. 99, Juni 2001, Nrn. 2.4 und 3.4, abrufbar unter https://www...de/mam/cms07/ifi/dateien/teichbauempfehlungen_juni2001.pdf) werden für Karpfenteiche erst ab 1 ha Wasserfläche und für Forellenteiche erst ab einer Produktionsmenge von im Jahr mindestens 500

kg Fische Hütten zur Lagerung von Futtermitteln und Geräten als erforderlich errichtet. Die Antragstellerin verfügt laut der wasserwirtschaftlichen Stellungnahme vom 13. Juni 2019 aber lediglich über ca. 0,5 ha.

45

(3) Zwar kommt grundsätzlich auch eine Privilegierung von Fischerhütten nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Betracht; jedenfalls dann, wenn sie dazu dienen, einer landesrechtlich angeordneten Verpflichtung zur Fischpflege nachzukommen (BVerwG, B.v. 21. 6.1994 - 4 B 113/94 - juris Rn. 3). Jenseits der Frage, inwieweit diesbezüglich ein besonderes öffentliches Interesse erforderlich ist (vgl. hierzu BVerwG, B.v. 12.4.2011 - 4 B 6/11 - juris Rn. 7; BayVGh, B.v. 24.3.2016 - 1 ZB 13.760 - juris Rn. 4) und hier vorliegt, erfordert selbst die beabsichtigte Fischerei und der möglicherweise im öffentliche Interesse zu erhaltende Teich keine Hütte. An die Erforderlichkeit des Vorhabens sind strenge Anforderungen zu stellen, was auch einschließt, dass eine etwa zulässige bauliche Anlage in ihrem Umfang, ihrer konkreten Zweckbestimmung und ihrer Einrichtung nach auf das beschränkt sein muss, was sich an unabweisbaren Bedürfnissen aus der Fischzucht ergibt (vgl. BayVGh, U.v. 25.11.1997 - 27 B 95.3466 - juris 36). Denn Bauvorhaben, deren Zweck letztlich nur auf eine individuelle und die Allgemeinheit ausschließende Nutzung des Außenbereichs hinausläuft, sollen im Außenbereich grundsätzlich nicht errichtet werden. Hier handelt es sich um eine den Rahmen einer Liebhaberei nicht überschreitende Produktion, die nicht annähernd an die flächenmäßigen Richtwerte der Empfehlungen zur Teichwirtschaft (s.o.) heranreicht. Die Antragstellerin muss sich auf eine Gestaltung ihres „Betriebes“ verweisen lassen, die ohne Errichtung eines Gebäudes durchzuführen ist (vgl. BayVGh, B. v. 11.3.1997 - 14 B 93.2561 - BayVBl 1998, 757).

46

Der Rechtmäßigkeit der Beseitigungsanordnung im Hinblick auf die Hütte ist demgemäß im Hauptsacheverfahren nachzugehen.

47

b. Die Beseitigungsanordnung hinsichtlich der sonstigen Anlagen, also bezüglich der Trockenmauern, der Terrasse, des Jacuzzi-Pool, der gemauerten Feuerstelle und der Einfriedung mit Hinweisschildern (Nr. I.2 bis 6 des Bescheids) erweist sich voraussichtlich als rechtmäßig, weil sie mit materiellem Baurecht nicht in Einklang stehen. Die Wiederherstellung rechtmäßiger Zustände im Sinne des Art. 76 Satz 1 BayBO auf andere Weise als durch Beseitigung ist nicht möglich.

48

aa) Soweit ein Bestandschutz im Hinblick auf die Terrasse, die Feuerstelle und die Mauern vorgetragen wird, ist dem nicht zu folgen.

49

Ein etwaiger Bestandsschutz ist durch die baulichen Maßnahmen der Antragstellerin, mit dem das Vorhaben seine ursprüngliche Identität verloren hat, erloschen. Ein solcher Identitätsverlust tritt ein, wenn der Eingriff in den vorhandenen Bestand so intensiv ist, dass er die Standfestigkeit des gesamten Bauwerks berührt und eine statische Nachberechnung erforderlich macht, oder wenn die für die Instandsetzung notwendigen Arbeiten den Aufwand für einen Neubau erreichen oder gar übersteigen, oder wenn die Bausubstanz ausgetauscht oder das Bauvolumen wesentlich erweitert wird oder die Baumaßnahmen sonst praktisch einer Neuerrichtung gleichkommen (stRspr. BVerwG, vgl. B.v. 10.10.2005 - 4 B 60.05 - BauR 2006, 481 - juris Rn. 4; BayVGh, B.v.11. 11.2019 - 1 ZB 19.1449 - juris Rn. 10 m.w.N.).

50

Aus den im Behördenakt befindlichen Lichtbildern ergibt sich nach Überzeugung des Gerichts, dass die Baumaterialien der Terrasse und der Mauern (heller Naturstein) gänzlich neu sind. Es kam mithin jedenfalls zu einer vollständigen Beseitigung eines etwaigen Bestands. Gegen die Annahme eines ehemaligen Bestands spricht ferner, dass erhebliche Abgrabungen getätigt wurden (vgl. Lichtbilder v. 8. Mai 2018, S. 14 d.A.). Im Übrigen ist auf den Lichtbildern kein alter Mauerbestand erkennbar. Ferner erscheint auch die Feuerstelle als neu aufgemauert (Lichtbilder S. 31, 36, 37).

51

Der Vortrag der Antragstellerin, sie habe an der Ostseite lediglich eine alte Betonplatte (3,00 x 3,50 m) mit einer neuen (3,00 x 1,80 m) ersetzt, ist jedenfalls unbehelflich, als sich aus den Lichtbildern vom 12. März 2019 (S. 37 der Behördenakte) unzweifelhaft ergibt, dass nunmehr eine Fläche mit weit größerem Umfang gepflastert ist und somit eine erhebliche Erweiterung vorgenommen wurde.

52

Da aus den vorgenannten Bautätigkeiten ohnehin der Bestandschutz erloschen sei dürfte, muss insoweit der Frage nicht weiter nachgegangen werden, in welchem Umfang tatsächlich bereits vorher Einfriedungen, Terrasse und Feuerstelle bestanden. Darüber hinaus stellt es sich ohnehin als fraglich dar, auf welcher Grundlage frühere Einfriedungen Bestandschutz genießen sollen, weil diese sich nicht unter den Begriff der Waldhütte im Sinne der Bayerischen Bauordnung von 1901 fassen lassen.

53

bb) Bei dem Jacuzzi handelt es sich ebenfalls um eine Anlage, deren Beseitigung auf der Grundlage von Art. 76 Satz 1 BayBO möglich ist. Dies folgt bereits daraus, dass selbst Planschbecken für Kinder unter den Begriff des (unter Umständen verfahrensfreien) Schwimmbads (Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 Buchst. a BayBO) fallen (vgl. Lechner/Busse in Simon/Busse, BayBO, 135. EL Dezember 2019, Art. 57 Rn. 260) und damit bauliche Anlagen darstellen.

54

cc) Bei den Anlagen handelt sich um sonstige Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB, weil eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB unter keinem denkbaren Gesichtspunkt infrage kommt. Selbst bei der Annahme einer bauplanungsrechtlich zulässigen Wald- oder Fischerhütte wären die Nebenanlagen für die Land- bzw. Fortwirtschaft nicht erforderlich und daher unzulässig. Als sonstige Vorhaben sind sie unzulässig sind, weil sie öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB beeinträchtigen.

55

(1) Namentlich widersprechen sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Dieser sieht für den (wohl) maßgeblichen Bereich Wald vor (vgl. § 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchst. b BauGB), weiter südlich sind Ausgleichsflächen im Sinne des § 5 Abs. 2a BauGB dargestellt. Mit keiner dieser vorgesehenen Bodennutzungen sind die baulichen Anlagen vereinbar.

56

(2) Es besteht auch kein Zweifel daran, dass das Vorhaben die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB). Die natürliche Eigenart der Landschaft ist geprägt von der naturgegebenen Art der Bodennutzung, hier der freien Landschaft in Form von Wald und Wiese. Die baulichen Anlagen sind dieser Landschaft wesensfremd. Bereits die Einfriedung des Außenbereichsgrundstück führt dazu, dass dieser Teil des Grünstreifens aus der freien Landschaft herausgenommen wurde und in der Folge weitere Schritte der intensiven baulichen Nutzung ebnet. Durch die Anlagen dringt eine wesensfremde Bebauung in den Außenbereich vor, der der naturgebenden Bodennutzung und den Erholungsmöglichkeiten für die Allgemeinheit vorbehalten ist.

57

(3) Ferner liegt auch eine Beeinträchtigung des in § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB genannten Belanges vor, weil die Anlagen die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

58

Die Regelung des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB bringt die Intention des Gesetzgebers zum Ausdruck, die Entwicklung unorganischer Siedlungsstrukturen und damit eine Zersiedlung, d.h., eine zusammenhanglose oder aus anderen Gründen unorganische Streubebauung im Außenbereich zu verhindern (vgl. BVerwG, U.v. 26.5.1967 - IV C 25.66 - juris Rn. 15). Der Außenbereich soll grundsätzlich von allen nicht unmittelbar seinem Wesen und seiner Funktion entsprechenden Bebauung freigehalten werden. Splittersiedlungen sind zwar nicht schon um ihrer selbst Willen zu missbilligen. „Zu befürchten“ im Sinne von § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB ist die Entstehung, Erweiterung oder Verfestigung einer Splittersiedlung nur, wenn das Vorhaben zu einer „unerwünschten Splittersiedlung“ führt. Unerwünscht in diesem Sinne ist eine Splittersiedlung, wenn mit ihr ein Vorgang der Zersiedelung eingeleitet oder gar schon vollzogen wird. Das anzunehmen, rechtfertigt sich in der Regel und auch im konkreten Fall, weil das Vorhaben eine weitreichende oder noch nicht genau übersehbare Vorbildwirkung besitzt und daher seine unabweisbare Konsequenz sein könnte, dass in nicht verlässlich eingrenzbarer Weise noch weitere Bauten hinzutreten werden. Damit kann auch nicht mit Erfolg eingewendet werden, dass auf dem Nachbargrundstück bereits eine vergleichbare Hütte besteht.

59

dd) Die Heranziehung der Antragstellerin als Adressatin der Beseitigungsanordnung ist nicht zu beanstanden, weil sie Grundstückseigentümerin und Veranlasserin der baurechtswidrigen Maßnahmen ist.

60

ee) Ermessensfehler der Bauaufsichtsbehörde sind nicht ersichtlich. Dem Vorhaben der Antragstellerin stehen die auch im Bescheid so dargelegten öffentlich-rechtlichen Belange entgegen. Das wirtschaftliche Interesse der Antragstellerin am Erhalt der Nebenanlagen ist nicht schutzwürdig. Eine baurechtliche Fehleinschätzung hinsichtlich der Genehmigungsbedürftigkeit des Vorhabens sowie etwaiger Fehlinvestition fallen in den Verantwortungsbereich der - im Übrigen kundigen - Antragstellerin. Soweit die Antragspartei argwöhnt, dass sachfremde Erwägungen eine Rolle gespielt hätten, weil der Antragsgegner seinerseits am Erwerb des Grundstücks interessiert sei, kann das nicht nachvollzogen werden. Inmitten stand ein Angebot des Antragsgegners, das Grundstück aufgrund des - von der Antragstellerin selbst geltend gemachten - Biberverbisses zu erwerben, um ihr einen Ausgleich für die entgangene forstliche Nutzung zu schaffen. Ferner wird in dem Zusammenhang die Anhörung zur Ausübung eines naturschutzrechtlichen Vorkaufsrechts zum Zwecke der Gewässersanierung genannt. Nicht ansatzweise ist für das Gericht erkennbar, dass derartige Tätigkeiten den Schluss sachfremder Erwägungen zulassen. Das Ziel der Bauaufsichts- und der unteren Naturschutzbehörde auf Schaffung rechtskonformer Zustände im Hinblick auf den Baubestand ist davon unabhängig zu verfolgen; zumal bei einem etwaigen Erwerb ohnehin die Bodenrichtwerte unter ausschließlicher Berücksichtigung der legalen Nutzung zugrunde zu legen wären und die Beseitigung somit keine Auswirkung hätte.

61

3. Im Hinblick auf den angeordneten Sofortvollzug nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO erübrigt sich eine Entscheidung in Bezug auf die Hütte. Selbst wenn man die Erfolgsaussichten der Klage insoweit anders werten würde, würde es nach Auffassung des Gerichts jedoch am besonderen Vollzugsinteresse fehlen. Im Hinblick auf die Nebenanlagen ist das besondere Vollzugsinteresse hingegen vorhanden.

62

Nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO ist für die Anordnung des Sofortvollzugs ein besonderes Vollzugsinteresse erforderlich. Die Vollziehung des Verwaltungsakts muss wegen öffentlicher oder überwiegender privater Interessen besonders dringlich sein und keinen Aufschub bis zum rechtskräftigen Abschluss des Hauptsacheverfahrens dulden (vgl. BayVGh, B.v. 23.8.2012 - 15 CS 12.130 - juris Rn. 12). Eine baurechtliche Beseitigungsanordnung ist in aller Regel eine schwerwiegende Maßnahme, deren Vollzug dem Betroffenen hohe Kosten verursacht und nur mehr schwer rückgängig zu machende Zustände schafft. Ihr Gewicht wird durch die Anordnung der sofortigen Vollziehung verstärkt, weil dadurch die Entscheidung in der Hauptsache im Kern vorweggenommen wird (vgl. BayVGh, B.v. 6.10.2000 - 2 CS 98.2373 - juris Rn. 16). Erforderlich ist deshalb ein besonderes Vollzugsinteresse, das im Falle der Baubeseitigung grundsätzlich nicht mit dem Interesse am Erlass des Bescheids identisch ist und regelmäßig im Hinblick auf das Regel-Ausnahme-Verhältnis des § 80 Abs. 1 und 2 VwGO (vgl. BVerfG, B.v. 1.10.2008 - 1 BvR 2466/08 - NVwZ 2009, 240 - juris Rn. 13) grundsätzlich zu verneinen sein wird (vgl. Decker in Simon/Busse, BayBO, 135. EL Dezember 2019, Art. 76 Rn. 332 ff.). Bei Beseitigungsanordnungen ist deshalb regelmäßig ein strenger Maßstab anzulegen (vgl. BayVGh, B.v. 28.3.2007 - 1 CS 06.3006 - BayVBI 2008, 541 - juris Rn. 27). Selbst die offensichtliche Rechtmäßigkeit einer Beseitigungsanordnung genügt in der Regel nicht, um deren sofortige Vollziehung zu begründen (vgl. BayVGh, B.v. 30.1.2019 - 9 CS 18.2533 - BayVBI 2019, 391 - juris Rn. 25). Die Anordnung des Sofortvollzugs ist in den folgenden vier Fallgruppen grundsätzlich zulässig: wenn (1.) die Beseitigung ohne Substanzverlust und andere hohe Kosten zu bewerkstelligen ist, (2.) die Vorbildwirkung eines illegal ausgeführten Vorhabens eine Nachahmung befürchten lässt, so dass der Ausweitung der Störung der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung rasch vorgebeugt werden muss, (3.) ein beharrlicher und notorischer Schwarzbauer nur auf diese Weise erfolgversprechend an der Fortsetzung seiner rechtswidrigen Betätigung gehindert werden kann, oder (4.) wenn die von dem Bauwerk ausgehende Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung ein sofortiges Einschreiten erfordert (vgl. OVG Greifswald, B.v. 6.2. 2008 - 3 M 9/08 - juris Ls.).

63

Hier beruft sich der Antragsgegner auf die Vorbildwirkung des illegal ausgeführten Vorhabens, der eine Nachahmung befürchten lässt. Eine negative Vorbildwirkung in diesem Sinne setzt zwar grundsätzlich eine Einzelfallbetrachtung voraus, die zu dem Ergebnis kommt, dass konkrete Anhaltspunkte dafür vorliegen,

dass das Vorhandensein der baulichen Anlage bereits Nachahmung gefunden hat oder mit Wahrscheinlichkeit finden wird. Jedoch ist zu beachten, dass bei offensichtlich formell und materiell illegal errichteten Baulichkeiten im Außenbereich wie Wochenendhäusern, Wohnwagen, Freizeit- und Gartenhütten sowie Einfriedungen die Gefahr einer Breitenwirkung ausgeht, sodass die unverzügliche Beseitigung illegal errichteter Wochenendhäuser in der Regel im besonderen öffentlichen Interesse liegt (vgl. Decker in Simon/Busse, BayBO, 135. EL Dezember 2019, Art. 76 Rn. 336 ff.). Aufgrund dieser Regelwirkung hält es das Gericht auch noch für ausreichend, dass der Antragsgegner die Interessenabwägung bei der Begründung des Sofortvollzugs sehr knapp gehalten hat.

64

Nach vorgenannten Grundsätzen zur negativen Vorbildwirkung ist es auch nicht zu beanstanden, dass der Antragsgegner den Sofortvollzug hinsichtlich der Nebenanlagen angeordnet hat und insoweit das öffentliche Interesse daran höher wertet als das private Interesse der Antragstellerin am Bestand bis zur rechtskräftigen Entscheidung in der Hauptsache. Das besondere öffentliche Interesse an der sofortigen Vollziehung ergibt sich zum einen daraus, dass der Fortbestand der Anlagen im Außenbereich bis zu einer endgültigen Entscheidung in der Hauptsache in einem offensichtlich der Naherholung dienendem Gebiet wie dem vorliegenden Nachahmungen zur Folge haben könnte und dadurch die Effektivität des verwaltungsbehördlichen Einschreitens gefährdet wäre. Zum anderen ergibt es sich daraus, dass die Anlagen in der dort bisher offensichtlich einigermaßen unberührten Landschaft eine besonders störende Wirkung entfalten. Die Gewichtung des Antragstellers ist rechtmäßig und auch deswegen nachvollziehbar, weil sich der Öffentlichkeit gerade wegen dieser Nebenanlagen die - baurechtswidrige - Freizeitnutzung des Grundstücks aufdrängt. Nach dem Vortrag der Antragspartei herrscht reger Verkehr am Grundstück, sodass die Nutzung der Öffentlichkeit nicht verborgen bleibt. Demgegenüber hat das private Interesse der Antragstellerin, vor einer rechtskräftigen Entscheidung keinen unabänderlichen Substanzverlust hinnehmen zu müssen, nicht annähernd gleiches Gewicht und muss daher hinter dem öffentlichen Interesse zurücktreten. Auch der als eher gering geschätzte finanzielle Aufwand für die neuen Anlagen kommt gegenüber dem vorhandenen besonderen öffentlichen Interesse am Sofortvollzug der Beseitigungsanordnung kein entscheidendes Gewicht zu, zumal es zuzumuten gewesen wäre, sich vor der Errichtung der Anlagen bei der Bauaufsichtsbehörde über die Rechtslage zu erkundigen. Stattdessen fuhr die Antragstellerin trotz ergangener Anhörung zum Erlass einer Beseitigungsanordnung, also sehenden Auges, mit den Bauarbeiten fort und stellte sie sogar fertig. Angesichts der erst kürzlich erfolgten Fertigstellung der erheblichen Bauarbeiten hält es das Gericht auch nicht für plausibel, dass aus naturschutzrechtlichen Gründen, insbesondere aus Gründen des Artenschutzes vorläufig von der Beseitigung abgesehen werden müsste. Unter keinem ersichtlichen Gesichtspunkt ist es deshalb zwingend geboten, mit einer Beseitigung der illegalen Bausubstanz bis zu einer endgültigen Entscheidung in der Hauptsache zu warten.

65

Soweit im Bescheid auch der Sofortvollzug hinsichtlich der Beseitigung der Hütte angeordnet wird, hielte es das Gericht auch bei unterstellten fehlenden Erfolgsaussichten der Klage für angemessen, dem nicht zu folgen. Denn zum einen steht auch nach Annahme des Antragsgegners die Hütte schon seit Jahrzehnten; von Umbaumaßnahmen weiß das Landratsamt bereits seit 8. Mai 2018, ohne dass unmittelbarer Handlungsbedarf gesehen wurde. Ferner kann dem angeführten Nachahmungseffekt bei rechtswidrigen Außenbereichsvorhaben entgegengewirkt werden, indem der Hütte der nach außen wahrnehmbare Charakter der Freizeitnutzung genommen wird. Dies geschieht durch die sofort vollziehbare Beseitigung der Nebenanlagen. Werden die Außenanlagen beseitigt, spricht Überwiegendes dafür, dass bis zur Entscheidung in der Hauptsache von einer einstweiligen Beseitigung der Hütte abgesehen werden kann.

66

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 155 Abs. 1 Satz 1 VwGO. Die Kostentragung je zur Hälfte beruht darauf, dass das Interesse am Bestand bzw. an der Beseitigung der Hütte in etwa gleich mit dem Interesse am Erhalt bzw. der Beseitigung sämtlicher weiterer Anlagen zu gewichten ist.

67

Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf § 52 Abs. 1, § 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG i.V.m. Ziffern 1.7.2, 1.5 des Streitwertkatalogs 2013 für die Verwaltungsgerichtsbarkeit.