

Titel:

Abgrenzung Innen- und Außenbereich: Ein ehemaliger Stall nebst landwirtschaftlichen Nebengebäude, die nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, haben keine prägende Wirkung für die Herstellung eines Bebauungszusammenhangs

Normenketten:

BayBO Art. 59, Art. 68 Abs. 1

VwGO § 113 Abs. 5 S. 1

BauGB § 34, § 35

Leitsätze:

1. Für das Bestehen eines Bebauungszusammenhangs ist entscheidend, ob und inwieweit eine tatsächlich aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche (noch) diesem Zusammenhang angehört. (Rn. 16) (redaktioneller Leitsatz)
2. Den Bebauungszusammenhang selbst herstellen oder zu seiner Entwicklung beitragen können nur Bauwerke, die optisch wahrnehmbar sind und ein gewisses Gewicht haben, so dass sie geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten Charakter zu prägen. Dazu gehören grundsätzlich nur Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. (Rn. 17) (redaktioneller Leitsatz)
3. Ein Altenteil ist nicht nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert, wenn auf der Hofstelle Wohnraum vorhanden ist, der ausreicht, um die Wohnbedürfnisse der Familie unter Einschluss der Altenteilergenerationen zu befriedigen. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Außenbereich, Bebauungszusammenhang, Bauvorhaben, bauplanungsrechtliche Zulässigkeit, prägende Bauten, Altenteil

Vorinstanz:

VG München, Urteil vom 08.07.2020 – M 9 K 17.3879

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 12.04.2021 – 1 ZB 20.2692, 1 ZB 20.2693

Fundstelle:

BeckRS 2020, 40817

Tenor

- I. Die Klage wird abgewiesen.
- II. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.
- III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Der Kläger begehrt die Erteilung einer Baugenehmigung für die Aufstockung und Errichtung eines Altenteils mit Garage in einem bestehenden Nebengebäude.

2

Das Altenteil soll auf dem Grundstück FlNr. 543 der Gemarkung A. (i.F. Vorhabengrundstück) errichtet werden. Auf dem Vorhabengrundstück befinden sich insgesamt vier nicht aneinander gebaute Gebäude.

Das nördliche Gebäude besteht aus einem genehmigten Zweifamilienhaus und einem angebauten ehemaligen Stall. Inzwischen werden die Gebäude teilweise für Zwecke eines Baggerbetriebes genutzt. Eine baurechtliche Genehmigung für diese Nutzungsänderung ist nicht erteilt worden.

3

Das Vorhabengrundstück liegt südlich der Kreisstraße P. 9. Der Abstand des bestehenden Zweifamilienhauses zur Straße beträgt ca. 40 m. Die Aufstockung und Errichtung des Altenteils erfolgt auf einer Breite von ca. 11 m des ehemaligen an das Zweifamilienhaus direkt anschließenden Stalls. Nördlich davon liegt eine Wiesenfläche. Diese geht nach Osten ins freie Feld über. Nach Westen besteht ein Erschließungsweg auf der FINr. 541 der Gemarkung A. Westlich davon bestehen mehrere landwirtschaftliche Nebengebäude und ein Wohngebäude auf der FINr. 546 der Gemarkung A.

4

Mit Bauantrag vom 21. Juli 2017 beantragte der Kläger die Baugenehmigung für das Vorhaben. Die Beigeladene erteilte am 30. August 2017 ihr Einvernehmen, da das Bauvorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Außenbereich privilegiert sei.

5

Mit Bescheid vom 26. Juni 2018 lehnte das Landratsamt den Bauantrag ab. Der Bauantrag sei abzulehnen, da sich der zur Bebauung vorgesehene Teil des Grundstücks im Außenbereich nach § 35 BauGB befinde und dort nicht zulässig sei. Das Vorhaben sei nicht nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert. Das Altenteil diene nicht dem landwirtschaftlichen Betrieb. Nach der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sei für den landwirtschaftlichen Ackerbaubetrieb im Nebenerwerb mit rund 28 ha Fläche nur eine Wohneinheit notwendig. Selbst für Betriebsleiter- und Austragswohnung sei höchstens eine Wohnfläche von 300 m² angemessen. Eine weitere Wohnung bei einem genehmigten Zweifamilienhaus mit 324,68 m² Wohnfläche sei deswegen nicht notwendig und diene nicht dem landwirtschaftlichen Betrieb. Das Bauvorhaben als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB beeinträchtige öffentliche Belange. Es widerspreche den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der eine Fläche für die Landwirtschaft ausweise. Des Weiteren beeinträchtige das Vorhaben die natürliche Eigenart der Landschaft. Auch sei die Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten, da die Zulassung des Vorhabens eine nicht mehr revidierbare bauliche Entwicklung einleiten würde.

6

Mit Schriftsatz vom 12. Juli 2018 hat der Kläger Klage erhoben. Der Kläger beantragt,

Der Beklagte wird unter Aufhebung des Ablehnungsbescheides vom 26. Juni 2018, Az. 30/602 BV III 20172102, verpflichtet, dem Kläger die Baugenehmigung nach Maßgabe des Antrages vom 21. Juli 2017 zu erteilen.

7

Der Kläger habe einen Anspruch auf die beantragte Baugenehmigung aus Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteile sich ausschließlich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Das Vorhabengrundstück und der Bauort befänden sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S.d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Die Bebauung nördlich und südlich der Kreisstraße bilde einen Ortsteil. Sämtliche Gebäude auf dem Vorhabengrundstück stünden in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang zum Betrieb, sodass auch die Gebäude, welche für sich genommen kein ausreichendes siedlungsstrukturelles Gewicht hätten, als Teil der landwirtschaftlichen Hofstelle, Teil der für den Ortsteil B. vorhandenen organischen Siedlungsstruktur seien. Die Bebauung beidseits der Kreisstraße sei eine kompakte bauliche Entwicklung und Ausdruck einer gewachsenen dörflichen Struktur. Die Hofstelle des Klägers sei in keiner Weise von den übrigen Siedlungsstrukturen abgesetzt und stelle keine Splittersiedlung dar. Die Kreisstraße und der A. Graben hätten keine trennende Wirkung. Rechtsirrig gehe das Landratsamt davon aus, dass der Bebauungszusammenhang an der westlichen Außenwand des Wohngebäudes B. 22 ende. Die enge räumliche und funktionale Verbindung zwischen den einzelnen Gebäuden der Hofstelle und ihre Bauweise führten zum Eindruck der Geschlossenheit. Insbesondere handele es sich bei dem Wohngebäude und dem vom Vorhaben betroffenen Gebäudeteil um ein einheitliches Gebäude, vergleichbar einem Einfirsthof.

8

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

9

Das ganze Gehöft auf dem Vorhabengrundstück wirke wie ein Siedlungssplitter und gehöre nicht zum Ortsteil B. Zur Begründung werde auf die Ausführungen im Verfahren M 9 K 17.3879 verwiesen. Ansonsten werde der Zusammenhang zwischen Wohnhaus und Nebengebäuden auf dem Vorhabengrundstück nicht bestritten, aber die Nebengebäude müssten dennoch im Rahmen der Grenzziehung Innen- und Außenbereich außer Betracht bleiben. Auch der Zusammenbau mit dem Wohngebäude führe nicht dazu, dass das landwirtschaftliche Nebengebäude ein für die Siedlungsstruktur prägendes Element darstelle.

10

Die Beigeladene hat keinen Antrag gestellt.

11

Das Gericht hat die Akte aus dem Verfahren M 9 K 15.419 beigezogen. In diesem Verfahren hatte das Gericht am 11. November 2015 Beweis erhoben über die baulichen und örtlichen Verhältnisse des Vorhabengrundstücks sowie dessen Umgebung durch Einnahme eines Augenscheins.

12

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Gerichtsakte, die Behördenakte und insbesondere auf die Niederschrift zur mündlichen Verhandlung vom 8. Juli 2020 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

13

Die zulässige Klage hat keinen Erfolg, da sie unbegründet ist.

14

1. Der Kläger hat aus Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO keinen Anspruch auf die beantragte Baugenehmigung (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO). Dem Vorhaben stehen öffentlich-rechtliche Vorschriften, die im vereinfachten bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind, entgegen. Das Vorhaben stimmt nicht mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach §§ 29 - 38 BauGB überein (Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 BayBO i.V.m. Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a) BayBO). Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich nicht zulässig.

15

a) Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach § 35 BauGB, da sich das Vorhaben im bauplanungsrechtlichen Außenbereich befindet. Es befindet sich weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S.d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

16

Für das Bestehen eines Bebauungszusammenhangs ist entscheidend, ob und inwieweit eine tatsächlich aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche (noch) diesem Zusammenhang angehört (BVerwG, U.v. 6.11.1968 - IV C 2.66 - juris Rn 17; B.v. 2.4.2007 - 4 B 7/07 - juris Rn. 4). Wie eng die Aufeinanderfolge von Baulichkeiten sein muss, um sich als zusammenhängende Bebauung darzustellen, ist einzelfallbezogen zu entscheiden. Darüber, wo die Grenze des Bebauungszusammenhangs verläuft, ist nicht nach geographisch-mathematischen Maßstäben, sondern aufgrund einer umfassenden, die gesamten örtlichen Gegebenheiten erschöpfend würdigenden Wertung und Bewertung des konkreten Sachverhalts zu befinden (BVerwG, U.v. 19.4.2012 - 4 C 10.11 - juris Rn. 11 m.w.N.). Denn bei der Grenzziehung zwischen Innen- und Außenbereich geht es darum, inwieweit ein Grundstück zur Bebauung ansteht und sich aus dem tatsächlich Vorhandenen ein hinreichend verlässlicher Maßstab für die Zulassung weiterer Bebauung gewinnen lässt. Die (be-)wertende Betrachtung der konkreten tatsächlichen Verhältnisse kann sich angesichts dieser vom Gesetzgeber vorgegebenen Kriterien nur nach optisch wahrnehmbaren Merkmalen richten. Der Bebauungszusammenhang endet regelmäßig am letzten Baukörper (BVerwG, B.v. 8.10.2015 - 4 B 28.15 - juris Rn. 5 f.). Für die Frage, ob ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorliegt, kommt es weder auf die Zweckbestimmung noch auf die Entstehungsgeschichte der vorhandenen Bebauung an. Entscheidend ist grundsätzlich der tatsächlich vorhandene Bestand. Auch Gebäude, die nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Außenbereich privilegiert sind,

können zur Entwicklung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils beitragen (BVerwG, B.v. 5.4.2017 - 4 B 46/16 - juris Rn. 5).

17

Bebauung i.S.d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist indes nicht jede beliebige bauliche Anlage. Den Bebauungszusammenhang selbst herstellen oder zu seiner Entwicklung beitragen können nur Bauwerke, die optisch wahrnehmbar sind und ein gewisses Gewicht haben, so dass sie geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten Charakter zu prägen. Hieraus folgt, dass zur Bebauung im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB grundsätzlich nur Bauwerke gehören, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Baulichkeiten, die nur vorübergehend genutzt werden oder in einem weiteren Sinne „Nebenanlagen“ zu einer landwirtschaftlichen, (klein-)gärtnerischen oder sonstigen Hauptnutzung sind, sind in aller Regel keine Bauten, die für sich genommen ein für die Siedlungsstruktur prägendes Element darstellen (BVerwG, B.v. 5.4.2017 - 4 B 46/16 - juris Rn. 6).

18

Aus dem vom Kläger zitierten Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 8. Oktober 2015 - 1 BV 14.1795 - (juris), folgt nichts Anderes. Hierbei ging es um die prägende Wirkung eines Einfirsthofs für das Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteil i.S.d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Zur Frage der Herstellung eines Bebauungszusammenhangs durch einen Einfirsthof enthält der Beschluss keine Aussage. Die Frage der Prägung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteil und die Frage, ob eine Baulichkeit einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil bilden kann, sind getrennt voneinander zu beurteilen (vgl. BVerwG, U.v. 8.12.2016 - 4 C 7/15 - BVerwGE 157, 1, Rn. 13). Damit bleibt es bei der Rechtsprechung des BVerwG, dass nur Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen zur Bebauung i.S.d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB gehören. Der ehemalige Stall und die anderen landwirtschaftlichen Nebengebäude auf dem Vorhabengrundstück dienen nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen. Gründe für eine andere Beurteilung dieser Baulichkeiten sind weder vorgetragen noch ersichtlich.

19

Ausgehend von diesen Grundsätzen vermittelt die maßgebliche Bebauung auf dem Vorhabengrundstück (Zweifamilienhaus) und die Bebauung nördlich der Kreisstraße nicht den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit.

20

Diese Überzeugung des Gerichts stützt sich im Wesentlichen auf in der Behördenakte und Gerichtsakte vorhandenen und von den Beteiligten eingereichten Karten und Luftbilder. Des Weiteren wurde das Vorhabengrundstück und dessen Umgebung bereits im Verfahren M 9 K 15.419 durch die Kammer in Augenschein genommen. Es ist höchstrichterlich geklärt, dass es im Einzelfall auch ausreichend sein kann, die Überzeugungsbildung auf Kartenmaterial, Fotos, Luftbilder oder auch auf Schilderungen ortskundiger Verfahrensbeteiligter zu stützen (BVerwG, B.v. 15.9.2005 - 4 BN 37/05 - juris Rn. 4).

21

Während die Wohngebäude im übrigen Ortsteil B. überwiegend nah zur Kreisstr. liegen, haben die Wohngebäude B. 20 (westliches Nachbargrundstück, FlNr. 546 der Gemarkung A.) und B. 22 (Vorhabengrundstück) einen erheblichen Abstand zur Kreisstraße und zu allen anderen Wohngebäuden in B.

22

Die Abstände wirken zwar aufgrund der vielen landwirtschaftlichen Nebengebäude etwas geringer, sind dennoch aber so groß, dass nicht der Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt wird. Dabei verkennt das Gericht nicht den oben genannten Grundsatz, dass auch Gebäude, die nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Außenbereich privilegiert sind, zur Entwicklung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils beitragen können. Maßgeblich sind aber immer die Umstände im jeweiligen Einzelfall. Das Wohngebäude B. 20 auf dem westlichen Nachbargrundstück (hat bereits ca. einen Abstand von 35 m zur Kreisstraße und das Wohngebäude auf dem Vorhabengrundstück (B. 22) hat ca. einen Abstand von 40 m zur Kreisstraße. Gerade in diesem Bereich hat B. deswegen nicht den Charakter eines Straßendorfs. Südlich der Kreisstraße hebt die nach Osten in die freie Landschaft mündende Freifläche den Charakter als Straßendorf auf. Zum nächstgelegenen nördlichen Wohngebäude beträgt der Abstand bereits ca. 63 m. Die Kreisstraße wirkt nur einseitig bebaut. Einseitig bebaute Straßen haben regelmäßig trennende Wirkung (vgl.

BVerwG, B.v. 16.2.1988 - 4 B 19/88 - juris). Die vom Klägerbevollmächtigten vorgetragene geringe Verkehrsbedeutung der Kreisstraße ändert dies vorliegend nicht. Es handelt sich insbesondere nicht um eine bloße Erschließungsstraße.

23

Die nördliche Freifläche, die Kreisstraße und der A. Graben führen nicht nur zu einem Zurückspringen der Grenze zum Außenbereich nach Westen, sondern trennen die Baulichkeiten auf dem Vorhabengrundstück und wohl auch dem westlichen Nachbargrundstück insgesamt vom Innenbereich ab. Die Baulichkeiten auf dem Vorhabengrundstück stellen einen Siedlungssplitter dar.

24

Die Freifläche weist keine deutlichen Engstellen oder topographischen Besonderheiten auf, welche bewirken, dass die Fläche der Bebauung zugehörig erscheint. Die Fläche öffnet sich nach Osten hin Richtung freie Landschaft. Die Trennung zur restlichen Bebauung wird durch v und Kreisstraße weiter vertieft. Letztlich fehlt nach Norden der Bebauungszusammenhang jedenfalls aus dem Zusammenspiel von Kreisstraße, A. Graben und Freifläche. Es entsteht der Eindruck einer Schneise, welche die nördlich der Kreisstraße befindliche Bebauung von den südlich der Kreisstraße gelegenen Siedlungssplittern abtrennt.

25

Da es sich bei den Gebäuden (inklusive des Zweifamilienhauses) auf dem Vorhabengrundstück insgesamt um einen Siedlungssplitter im Außenbereich handelt, ist nicht mehr entscheidungserheblich, ob die Grenze des Bebauungszusammenhangs auch innerhalb der landwirtschaftlichen Hofstelle und zwischen dem Wohngebäude und dem angebauten ehemaligen Stall verlaufen könnte. Eine enge räumliche und funktionale Verbindung zwischen den einzelnen Gebäuden auf dem Vorhabengrundstück kann vorliegend keinen Bebauungszusammenhang mit den Gebäuden auf den anderen Grundstücken herstellen. Die vom Kläger zitierte Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 27. Juli 2015 - 1 N 12.1189 - (juris) ist schon deswegen nicht entscheidungserheblich.

26

b) Das Altenteil ist nicht nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert. Zwar können auch solche Wohnhäuser einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, weil sie den notwendigen Generationswechsel erleichtern und es dem Altenteiler ermöglichen, noch bestimmte Hilfstätigkeiten im Rahmen des Betriebs zu übernehmen. Voraussetzung dafür ist jedoch das Vorliegen eines konkreten Bedarfs, an dem es insbesondere fehlt, wenn auf der Hofstelle Wohnraum vorhanden ist, der ausreicht, um die Wohnbedürfnisse der Familie unter Einschluss der Altenteilergenerationen zu befriedigen (BVerwG, B.v. 20.6.1994 - 4 B 120/94 - juris Rn. 7). Das vorhandene Zweifamilienhaus reicht aus, um den Wohnbedarf zu decken. Der Klägerbevollmächtigte hat dies in der mündlichen Verhandlung unstreitig gestellt und Anhaltspunkte für eine andere Beurteilung sind nicht erkennbar.

27

Das Vorhaben ist deswegen nach § 35 Abs. 2 BauGB unzulässig, da die öffentlichen Belange des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1, 5 und 7 BauGB beeinträchtigt werden. Diesbezüglich folgt das Gericht den zutreffenden und vom Kläger nicht bestritten Ausführungen im Bescheid vom 26. Juni 2018 (§ 117 Abs. 5 VwGO).

28

2. Die Kostenentscheidung fußt auf §§ 154 Abs. 1, Abs. 3, 162 Abs. 3 VwGO. Die Beigeladene hat keinen Antrag gestellt, sodass es mangels Kostenrisiko nicht der Billigkeit entspricht, ihre außergerichtlichen Kosten dem Kläger aufzuerlegen.

29

3. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung folgt aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.