

Titel:

Vorbescheid, Wohnhausneubau, Abgrenzung von Innen- und Außenbereich, Beeinträchtigung öffentlicher Belange, Lärm, natürliche Eigenart der Landschaft, Entstehung einer Splittersiedlung

Normenketten:

BayBO Art. 71

BayBO Art. 68 Abs. 1

BauGB § 35 Abs. 2

BauGB § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 3

BauGB § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 5

BauGB § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 7

Schlagworte:

Vorbescheid, Wohnhausneubau, Abgrenzung von Innen- und Außenbereich, Beeinträchtigung öffentlicher Belange, Lärm, natürliche Eigenart der Landschaft, Entstehung einer Splittersiedlung

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 17.02.2022 – 9 ZB 20.2108

Fundstelle:

BeckRS 2020, 55238

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

III. Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher in gleicher Höhe Sicherheit leistet.

Tatbestand

1

Die Klägerin begehrt die Erteilung eines Bauvorbescheids für die Errichtung eines Wohnhauses.

2

1. Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. ... der Gemarkung M. (Baugrundstück). Das Grundstück liegt im Norden der Gemeinde östlich direkt angrenzend an die Bundesstraße . (F. Straße). In westlicher Richtung befindet sich - getrennt durch die Bundesstraße - das B-Plangebiet „... Kreuz I“, welches ein Gewerbegebiet ausweist, in südlicher Richtung davon wiederum das B-Plangebiet „... Kreuz II“, welches ein Mischgebiet festsetzt. Südlich des Baugrundstücks und getrennt durch die unbebauten Grundstücke Fl.Nrn. ...7, ...8 und ...9 sind mehrere Wohnhäuser um den Erlenweg angeordnet, welcher östlich und parallel zur F. Straße verläuft. Die Bebauung endet mit den Grundstücken Fl.Nrn. ...0/3 und ...4/5 jeweils an der Grenze zum Grundstück Fl.Nr. ...9, einem im Eigentum der Gemeinde M. stehenden Flurweg. Der Flächennutzungsplan weist in diesem Bereich einschließlich der Grundstücke Fl.Nrn. ...7, ...8 und ...9 „gemischte Bauflächen“ (M) aus.

3

Mit Antrag vom 26. Februar 2019, beim Beklagten eingegangen am 22. März 2019, beantragte die Klägerin die Erteilung eines Vorbescheids über die Frage der Bebaubarkeit des Grundstücks Fl.Nr. ...5/1 mit einem Wohnhaus. Die Gemeinde M. verweigerte die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens mit Beschluss des Gemeinderats vom 18. März 2019.

4

2. Mit Bescheid vom 11. November 2019, dem Klägerbevollmächtigten zugestellt am 15. November 2019, lehnte das Landratsamt B. K. den Antrag auf Erteilung des Vorbescheides für die Errichtung eines Wohnhauses ab.

5

Zur Begründung führte es im Wesentlichen aus, dass das Vorhaben gegen Bauplanungsrecht im Sinne des Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a) BayBO verstoße. Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liege außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB), also im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Das Vorhaben komme auf einer als Wiese genutzten Fläche am Ortsrand im Anschluss an die bestehende Bebauung zum Liegen. Das Grundstück werde durch den auf dem Luftbild erkennbaren Flurweg (Fl.Nr. ...9), der der Gemeinde M. gehöre, sowie durch die Grundstücke Fl.Nrn. ...8 und ...7 der Gemarkung M. von der zusammenhängenden, tatsächlich aufeinanderfolgenden Bebauung getrennt. Die Argumentation des Rechtsanwalts der Klägerin, dass es sich nicht um ein Außenbereichsgrundstück handeln könne, weil dieses an die öffentliche Entwässerungseinrichtung angeschlossen sei, vermöge nicht zu überzeugen. Es könne auch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile größere zusammenhängende Flächen geben, die als sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“ einzustufen seien und die durchaus an die öffentlichen Versorgungseinrichtungen angeschlossen sein könnten. Die Beurteilung, ob ein Vorhaben dem Innenbereich zuzuordnen sei, ergebe sich allein aus dem Merkmal, dass es innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen müsse. Dies könne bei dem zur Bebauung vorgesehenen Grundstück nicht festgestellt werden, da der im Zusammenhang bebaute Ortsteil östlich der F. Straße mit der Bebauung der Grundstücke Fl.Nrn. ...4/5 und ...0/3 ende. Im Übrigen sei das Grundstück derzeit auch nicht wegemäßig erschlossen. Das Vorhaben sei bauplanungsrechtlich somit nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Die Voraussetzungen für eine Zulassung als „sonstiges Vorhaben“ lägen jedoch nicht vor, weil durch seine Ausführung und Benutzung öffentliche Belange beeinträchtigt würden. Das Baugrundstück liege zwar laut Flächennutzungsplan in einem Mischgebiet, sei aber aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten dem Außenbereich zuzuordnen. Würde das Vorhaben umgesetzt, so stünde dies auf den ersten Blick nicht im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB, da dieser ja eine Bebauung vorsehe. Allerdings sei das im Flächennutzungsplan dargestellte Mischgebiet bislang nahezu ausschließlich mit Wohnhäusern bebaut. Mit der Realisierung des beantragten Vorhabens würde der Gebietscharakter wohl endgültig in Richtung Wohngebiet kippen, sodass insofern doch ein Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans bestünde. Durch die Bebauung einer dem Außenbereich zuzuordnenden Wiese mit einem Wohnhaus werde in jedem Falle die natürliche Eigenschaft der Landschaft gemäß § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB beeinträchtigt. Darüber hinaus bestünde die Gefahr, dass in der Folge noch weitere Bauvorhaben auf den angrenzenden Flächen beantragt würden und entsprechend dem Gleichbehandlungsgebot wohl auch genehmigt werden müssten. Es drohe somit die Entstehung einer Splittersiedlung außerhalb des bislang im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB). Das Vorhaben würde zudem durch das gegenüberliegende Gewerbegebiet schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm) ausgesetzt. Vom beantragten Standort aus in westlicher Richtung befänden sich die Bebauungsplangebiete „F. Kreuz I“ und „Am F. Kreuz“ (Gewerbegebiet), in südlicher Richtung das Bebauungsplangebiet „F. Kreuz II“ (Mischgebiet). Würde die Gemeinde das Grundstück durch Satzung in den Innenbereich einbeziehen, wäre im Falle der Bebauung des Grundstücks mit einem Wohnhaus das Gebiet abweichend vom Flächennutzungsplan faktisch als Wohngebiet zu behandeln, mit der Folge, dass die Immissionsrichtwerte für ein WA-Gebiet überschritten wären. Zudem würde durch das Bauvorhaben ein neuer Immissionsort im Hinblick auf das Gewerbegebiet „F. Kreuz I“ geschaffen, was wiederum Auswirkungen auf dieses bestehende Gewerbegebiet hätte. Da es bislang im Bebauungsplan „F. Kreuz I“ keine Einschränkungen wie zum Beispiel ein Nachtarbeitsverbot gebe, müsste der neu heranrückenden Wohnbebauung dadurch Rechnung getragen werden, dass die Gemeinde die Nutzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan Gewerbegebiet „F. Kreuz I“ nachträglich beschränkt. Dies habe die Gemeinde jedoch ausdrücklich abgelehnt. Auch durch passive Schallschutzmaßnahmen am beantragten Wohnhaus lasse sich der Konflikt mit der Nutzung des gegenüberliegenden Gewerbegebiets nicht lösen. Bei der Schaffung eines neuen Immissionsortes durch heranrückende Wohnbebauung sei nämlich der Trennungsgrundsatz zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung zu beachten. Dieser würde verletzt, wenn die bislang nicht mit Wohnhäusern bebaute Pufferfläche im Außenbereich verloren ginge. Auch der Umstand, dass im

Jahr 1993 für das Grundstück Fl.Nr. ...5/1 ein Vorbescheid erteilt worden sei, führe nicht automatisch zu einer erneuten positiven Verbescheidung. Die Bindungswirkung dieses Bescheids sei abgelaufen.

6

3. Mit Schriftsatz vom 29. November 2019, bei Gericht eingegangen am gleichen Tag, ließ die Klägerin Klage erheben und beantragen,

1. Die Beklagte wird verurteilt, den Bescheid vom 11. November 2019 aufzuheben.

2. Die Beklagte wird verurteilt, der Klägerin einen positiven Bauvorbescheid hinsichtlich der Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. ...5/1 in der Gemarkung M. zu erteilen.

7

Zur Begründung verwies der Klägerbevollmächtigte zunächst auf sein Schreiben vom 10. Juli 2019, welches er im Verwaltungsverfahren an den Landkreis Bad Kissingen gesandt hatte. Hierin wurde unter anderem ausgeführt, dass das Baugrundstück rechtlich nicht als Außenbereichsgrundstück zu qualifizieren sei. Das Grundstück sei an die öffentliche Entwässerungseinrichtung angeschlossen. Außerdem habe die Klägerin für das Grundstück Grundsteuer B, als die Grundsteuer für ein Baugrundstück, bezahlt. Des Weiteren rufe das gegenüberliegende Gewerbegebiet keine so hohen schädlichen Umwelteinwirkungen hervor, dass hierdurch eine Bebaubarkeit des Baugrundstücks entfalle.

8

Des Weiteren führte die Klägerseite aus, dass ein Mischgebiet durchaus aus reiner Wohnbebauung bestehen könne. Die Argumentation des „Kippens“ in Richtung Wohngebiet sei daher nicht nachzuvollziehen. Gleiches gelte für die Argumentation der Außenbereichslage im Innenbereich. Die Argumentation, dass die natürliche Eigenart der Landschaft verunstaltet werde, sei mehr als abenteuerlich. Gleiches gelte für eine nicht in Aussicht zu stellende naturschutzrechtliche Eingriffsgenehmigung sowie den Einwand, dass das Vorhaben schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm) ausgesetzt sei. Die Bundesstraße 27 produziere weitaus mehr Lärm als die Gewerbegebiete.

9

4. Das Landratsamt B. K. beantragte für den Beklagten,

die Klage abzuweisen.

10

Es führte aus, dass der Gemeinde M. bereits im Jahr 1991 bekannt gewesen sei, dass es sich beim Baugrundstück um ein nicht bebaubares Außenbereichsgrundstück handele. Dies sei auch der damaligen Eigentümerin mitgeteilt worden. Die Behauptung, dass der Anschein erweckt worden sei, es handele sich um ein bebaubares Grundstück, sei somit falsch. Das streitgegenständliche Grundstück befinde sich nicht am „Kopf“ bzw. Straßenende des ...wegs, sondern sei vielmehr nur über den gemeindlichen Flurweg Fl.Nr. ...9 und über das gemeindliche Grundstück Fl.Nr. ...7 (nicht gewidmet) zu erreichen. Durch den Flurweg und die Grundstücke Fl.Nrn. ...7 und ...8 sei das Baugrundstück von der zusammenhängenden, tatsächlich aufeinanderfolgenden Bebauung getrennt. Es handele sich somit unzweifelhaft um ein Außenbereichsgrundstück. Zu einer gesicherten Erschließung gehöre nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO auch die Lage des Baugrundstücks in einer angemessenen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche. Hier habe die Gemeinde M. lediglich eine Erschließung nach Art. 4 Abs. 3 BayBO (für Außenbereichsgrundstücke) bestätigt. Im Übrigen habe die Gemeinde bei der Stellungnahme dargelegt, dass weder die Wasserversorgung noch die Abwasserbeseitigung gesichert sei. Die Auffassung, dass ein Mischgebiet aus reiner Wohnnutzung bestehen könne, könne nicht geteilt werden. Da es sich um eine Bebauung im Außenbereich handele, werde die natürliche Eigenart der Landschaft gemäß § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB beeinträchtigt; von Verunstaltung sei nie die Rede gewesen. Auch aus der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 20. Mai 2019 gehe hervor, dass bei Bebauung des Grundstücks eine Einfügung der Gebäude in die Umgebung aufgrund der Lage im Gelände und der erforderlichen Rodung des Gehölzbestandes zur Erschließung entlang der Straße nicht möglich sei. Eine Genehmigung des Bauvorhabens sei auch unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes ausgeschlossen. Im Jahr 2016 sei der Antrag auf Erlass eines Bauvorbescheids für das Grundstück Fl.Nr. ...8 mit derselben Begründung abgelehnt worden. Zudem würde bei Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. ...5/1 mit einem Wohnhaus ein neuer nächster Immissionsort entstehen. Die Betriebe im gegenüberliegenden Gewerbegebiet „F. Kreuz I“ müssten somit bei einer geplanten Änderung des bisherigen Betriebs,

beispielsweise durch Nacharbeit, Rücksicht auf das Bauvorhaben nehmen. Hierdurch könne es zu Einschränkungen kommen. Dies habe der Gemeinderat von M. im Beschluss vom 18. März 2019 einstimmig abgelehnt. Der im Jahr 1993 erlassene Bauvorbescheid sei rechtswidrig gewesen. Seitens des Landratsamts bestehe keine Pflicht, diesen ehemals rechtswidrigen Bescheid erneut zu erteilen.

11

5. Mit Schriftsätzen vom 11. Mai 2020 sowie vom 12. Mai 2020 erklärten die Beteiligten ihr Einverständnis mit einer Entscheidung ohne mündliche Verhandlung. Mit Beschluss vom 25. Mai 2020 wurde der Rechtsstreit nach Anhörung der Beteiligten dem Einzelrichter zur Entscheidung übertragen.

12

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Vorbringens der Beteiligten wird auf den Inhalt der Gerichtsakte sowie auf die vorgelegte Behördenakte Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

13

Über die vorliegende Klage konnte die Einzelrichterin im Einverständnis mit den Parteien gemäß § 101 Abs. 2 VwGO ohne mündliche Verhandlung entscheiden.

14

Die zulässige Klage bleibt ohne Erfolg.

15

Der angefochtene Ablehnungsbescheid des Landratsamts B. K. vom 11. November 2019 ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten. Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Erteilung eines positiven Vorbescheids zu ihrem Bauvorhaben, § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO.

16

Nach Art. 71 Satz 1 BayBO ist vor Einreichung eines Bauantrags auf Antrag des Bauherrn zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen. Die Fragen müssen ausreichend bestimmt und selbständig prüffähig sein (Schwarzer/König, BayBO, 2012, Art. 71 Rn. 8). Wegen des Zusammenhangs mit einem etwaigen späteren Bauantrag können nur solche Fragen gestellt werden, die zum Genehmigungsmaßstab im Baugenehmigungsverfahren gehören; bei - wie hier - im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO zu prüfenden Vorhaben kann deshalb nur über die Vereinbarkeit mit den in Art. 59 Satz 1 BayBO aufgeführten Vorschriften entschieden werden (Schwarzer/König a.a.O., Rn. 7). Diese Voraussetzungen erfüllt der Vorbescheidsantrag der Klägerin. Es geht ihr um die Frage der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit ihres hinreichend bestimmten Vorhabens, welche nach Art. 59 Satz 1 Nr. 1 BayBO zum Prüfungsmaßstab im vereinfachten Genehmigungsverfahren zählt.

17

Das Bauvorhaben der Klägerin ist bauplanungsrechtlich unzulässig. Es liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB (1.) und beeinträchtigt als nichtprivilegiertes Vorhaben öffentliche Belange (2.).

18

1. Das nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder einer städtebaulichen Satzung nach § 34 Abs. 4 bis 6, § 35 Abs. 6 BauGB liegende Baugrundstück der Klägerin befindet sich nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 1 BauGB) und ist damit dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts hängt die Beantwortung der Frage, ob ein Grundstück dem Innen- oder Außenbereich angehört, davon ab, wie weit eine aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsanschauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche selbst diesem Zusammenhang angehört. Die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich lässt sich nicht nach allgemein gültigen, etwa geografisch-mathematischen Maßstäben treffen, sondern nur aufgrund einer umfassenden Würdigung der gesamten örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der optisch wahrnehmbaren topografischen Situation und der Umgebungsbebauung (vgl. BVerwG, B.v. 4.7.1990 - 4 B 103/90 - BayVBI 1991, 473). Am Ortsrand endet der Bebauungszusammenhang - unabhängig vom Verlauf der Grundstücksgrenzen (vgl. BVerwG, U.v. 12.6.1970 - IV C 77.68 - BVerwGE 35, 256) grundsätzlich hinter dem letzten Gebäude (vgl. BVerwG, U.v.

12.10.1973 - IV C.3.72 - DVBl 1974, 238; BayVGh, U.v. 5.2.2015 - 2 B 14.2817 - juris). Ein Grundstück außerhalb eines Ortsteils liegt daher in aller Regel nicht innerhalb des Bebauungszusammenhangs (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 137. EL Febr. 2020, § 34 Rn. 25).

19

Unter Anwendung dieser Grundsätze und unter Beachtung der örtlichen Verhältnisse ist festzustellen, dass das Baugrundstück Fl.Nr. ...5/1 nicht am Bebauungszusammenhang teilnimmt. Vielmehr bilden die Grundstücke Fl.Nrn. ...0/3 und ...4/5 den nordwestlichen Abschluss eines Ortsteils, welcher Ausdruck in der Bebauung im Erlenweg findet. Die angrenzenden Grundstücke Fl.Nrn. ...9, ...8, ...7 und ...5/1 sind daher dem Außenbereich zuzuordnen. Es sind des Weiteren keine topografischen Gegebenheiten zu erkennen, die dazu führen könnten, dass unbebaute, an das letzte Grundstück des Bebauungszusammenhangs anschließende Flächen noch zum Innenbereich zu zählen sind (vgl. BVerwG, U.v. 18.6.1997 - 4 B 74/97 - NVwZ-RR 1998, 157). Vielmehr weist der sich im Eigentum der Gemeinde befindliche Flurweg Fl.Nr. ...9 eine klar trennende Wirkung auf und stellt eine natürliche Grenze zwischen den von einem Bebauungszusammenhang geprägten Gebiet (um den ...weg herum) und dem Außenbereich dar. Auch der ...weg endet, indem er in den Flurweg (Fl.Nr. ...9) mündet. Insofern findet der Bebauungszusammenhang hier seinen natürlichen Abschluss. Westlich stellt die Bundesstraße ... (F. Straße) eine solche Begrenzung dar, so dass auch hierüber hinaus kein Bebauungszusammenhang begründet werden kann.

20

Diese Betrachtung ist allein am planungs- und bodenrechtlich geprägten Begriff des „Bebauungszusammenhangs“ ausgerichtet, wie er sich aktuell aufgrund der örtlichen Gegebenheiten im konkreten Einzelfall vor Ort bestimmt. Es bleibt daher außer Betracht, dass der Flächennutzungsplan für diesen Bereich, eingeschlossen das Baugrundstück, eine „gemischte Baufläche“ darstellt. Ebenso wenig spielen für die Abgrenzung für das Baugrundstück in der Vergangenheit erlassene Beitrags- bzw. Grundsteuerbescheide eine Rolle, da diese insofern keinerlei Bindungswirkung für die Bauaufsichtsbehörde entwickeln. Auch darüber hinaus sind keine bindenden Erklärungen der zuständigen Behörde bezüglich der Eigenschaft des Baugrundstücks als Bauland zu erkennen, insbesondere nicht durch einen Bauvorbescheid aus dem Jahr 1993.

21

2. Als sonstiges Bauvorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB ist das klägerische Vorhaben im Außenbereich nicht zulässig, weil öffentliche Belange beeinträchtigt werden.

22

2.1. Es kommt nicht Streitentscheidend darauf an, ob ein Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB) durch die Zulassung eines weiteren Wohnvorhabens entstehen kann. Zweifel hieran bestehen jedenfalls insoweit, als das Vorhaben der Klägerin der Darstellung einer „gemischten Baufläche“ im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO wohl eher entspricht.

23

Ebenso kann ebenso dahinstehen, ob eine Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft im Sinne von § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB zu verzeichnen ist. Der Belang des Schutzes der natürlichen Eigenart der Landschaft verfolgt nach gefestigter Rechtsprechung den Zweck, den Außenbereich mit seiner naturgegebenen Bodennutzung für die Allgemeinheit zu erhalten. Die Landschaft soll in ihrer natürlichen Funktion und Eigenart bewahrt bleiben. Der Belang wird schon dann beeinträchtigt, wenn durch das Vorhaben die Fläche der naturgegebenen Bodennutzung entzogen wird. Außenbereichsvorhaben mit anderer als land- oder forstwirtschaftlicher Bestimmung sind deshalb im Regelfall unzulässig. Eine Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft kommt bei baulichen Außenbereichsanlagen nur dann nicht in Betracht, wenn sich das betroffene Baugrundstück wegen seiner natürlichen Beschaffenheit weder für die naturgegebene - also insbesondere landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche - Bodennutzung noch für Erholungszwecke eignet oder es seine Schutzwürdigkeit durch bereits erfolgte anderweitige Eingriffe eingebüßt hat (vgl. BVerwG, B.v. 8.7.1996 - 4 B 120.96 - Buchholz 406.11 § 35 BauGB Nr. 323 = juris Rn. 3; BayVGh, B.v. 11.8.2011 - 15 ZB 11.1214 - juris Rn. 5; B.v. 28.12.2016 - 15 CS 16.1774 - juris Rn. 48; B.v. 12.5.2017 - 15 ZB 16.1567 - juris Rn. 36; B.v. 12.5.2017 - 15 ZB 16.1568 - juris Rn. 35; B.v. 19.12.2017 - 1 ZB 16.1301 - juris Rn. 9; B.v. 6.4.2018 - 1 ZB 16.2599 - juris Rn. 7; B.v. 4.6.2018 - 1 ZB 16.1905 - juris Rn. 10; B.v. 27.11.2018 - 1 ZB 17.179 - juris Rn. 11). Vorliegend handelt es

sich ausweislich der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde (vgl. Bl. 17 der Behördenakte) um eine als Wiese genutzte Fläche. Dies legt nahe, dass eine landwirtschaftliche Bodennutzung grundsätzlich möglich ist und eine Eignung gegeben ist. Das streitgegenständliche Bauvorhaben stellte dann eine im Außenbereich wesensfremde Nutzung dar. Letztlich bleibt diesbezüglich die Stellungnahme der Naturschutzbehörde aber zu vage, um eine abschließende Beurteilung vorzunehmen, da sie zu der natürlichen Beschaffenheit der betroffenen Fläche keine eindeutige Aussage trifft.

24

2.2. Das Vorhaben der Klägerin führt jedenfalls insofern zu der Beeinträchtigung eines öffentlichen Belangs im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB, als es selbst schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt wird und rücksichtslos gegenüber den Eigentümern im benachbarten, westlich gelegenen Gewerbegebiet wirkt.

25

Dem Gebot der Rücksichtnahme - das als nachbarschützender bauplanungsrechtlicher Genehmigungsmaßstab im vorliegenden Fall einer Außenbereichslage des Baugrundstücks in § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu verankern ist - kommt dritttschützende Wirkung zu, soweit in qualifizierter und zugleich individualisierter Weise auf schutzwürdige Interessen eines erkennbar abgegrenzten Kreises Dritter Rücksicht zu nehmen ist (vgl. z.B. BVerwG, U.v. 5.12.2013 - 4 C 5.12 - BVerwGE 148, 290 ff. = juris Rn. 21 m.w.N.). Es wird zulasten der Eigentümer im benachbarten Gewerbegebiet verletzt, wenn durch das geplante Vorhaben die Nutzung des Nachbargrundstücks unzumutbar beeinträchtigt wird, also unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit der Betroffenen, der Intensität der Beeinträchtigung und der wechselseitigen Interessen das Maß dessen überschritten wird, was der Nachbar billigerweise hinnehmen muss (vgl. BVerwG, B.v. 10.1.2013 - 4 B 48.12 - BauR 2013, 934 = juris Rn. 7; BayVGh, B.v. 29.1.2016 - 15 ZB 13.1759 - juris Rn. 21 m.w.N.). Die Anforderungen, die das Gebot der Rücksichtnahme im Einzelnen begründet, hängen wesentlich von den jeweiligen Umständen ab. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung desjenigen ist, dem die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zu Gute kommt, desto mehr kann er an Rücksichtnahme verlangen. Je verständlicher und unabweisbarer die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen sind, umso weniger braucht derjenige, der das Vorhaben verwirklichen will, Rücksicht zu nehmen. Abzustellen ist darauf, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zuzumuten ist (BayVGh, B.v. 3.6.2016 - 1 CS 16.747 - juris Rn. 4 m.w.N.). Zur Bestimmung der Grenze der Zumutbarkeit von Umwelteinwirkungen - hier der Lärmbelastung - ist grundsätzlich auf die Begriffsbestimmungen des Immissionsschutzrechts (§ 3 Abs. 1 BImSchG) und auf dessen materiell-rechtliche Maßstäbe (§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, § 22 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG) zurückzugreifen (vgl. BVerwG, U.v. 23.9.1999 - 4 C 6.98 - BVerwGE 109, 314 = juris Rn. 22; BayVGh, B.v. 3.5.2016 - 15 CS 15.1576 - UPR 2017, 32 = juris Rn. 11; VGh BW, U.v. 12.10.2017 - 3 S 1457/17 - ZfBR 2018, 171 = juris Rn. 29). Eine heranrückende Wohnbebauung verletzt einem bestehenden emittierenden Betrieb gegenüber das Gebot der Rücksichtnahme, wenn ihr Hinzutreten die rechtlichen Rahmenbedingungen, unter denen der Betrieb arbeiten muss, gegenüber der vorher gegebenen Lage verschlechtert. Das ist dann der Fall, wenn der Betrieb durch die hinzutretende Bebauung mit nachträglichen Auflagen rechnen muss (NdsOVG, U.v. 12.6.2018 - 1 LB 141/16 - juris Rn. 23 m.w.N.).

26

Eine Rücksichtslosigkeit aufgrund einer heranrückenden Wohnbebauung zu Lasten eines bestehenden geruchs- oder lärmemittierenden Betriebs ist demgegenüber grundsätzlich ausgeschlossen, wenn das neue störepfindliche Vorhaben (hier: das streitgegenständliche Wohnbauvorhaben) in der Nachbarschaft eines „störenden Betriebs“ (hier: die Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet) für diesen keine weiteren Einschränkungen zur Folge haben wird, weil er schon auf eine vorhandene, in derselben Weise störepfindliche Bebauung Rücksicht nehmen muss (vgl. BVerwG, B.v. 3.12.2009 - 4 C 5.09 - ZfBR 2010, 262 = juris Rn. 14; BayVGh, B.v. 24.4.2014 - 15 ZB 13.1167 - juris Rn. 13 m.w.N.; B.v. 6.11.2015 - 9 ZB 15.944 - juris Rn. 9; B.v. 5.4.2016 - 15 ZB 14.2792 - juris Rn. 4). Vorliegend hat die Realisierung des Bauvorhabens jedoch zur Folge, dass die Wohnbebauung erheblich näher an die gewerblichen Anlagen im festgesetzten Gewerbegebiet heranrückt und - wie das Landratsamt zutreffend ausgeführt hat - ein neuer Immissionsort geschaffen wird (vgl. Bl. 14 der Behördenakte), was die Entwicklungsmöglichkeiten im Gewerbegebiet einschränkt. Das neue Wohnhaus der Klägerin wäre durch die von den Betrieben im Gewerbegebiet ausgehenden Lärmimmissionen stärker betroffen als die weiter entfernt gelegene Wohnbebauung um den Erlenweg.

27

2.3. Im Übrigen ließe die Zulassung des Vorhabens die Entstehung einer Splittersiedlung gem. § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB befürchten.

28

Zielrichtung des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB ist es, die Entwicklung unorganischer Siedlungsstrukturen und damit die Zersiedelung des Außenbereichs zu verhindern (vgl. BayVGh, U.v. 31.10.2013 - 1 B 13.794 - juris Rn. 17; B.v. 24.4.2017 - 15 ZB 16.1598 - juris Rn. 12). Zu befürchten ist die Entstehung, Erweiterung oder Verfestigung einer Splittersiedlung nur dann, 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. Hierfür reicht es aus, dass bei einer Zulassung des Vorhabens weitere ähnliche Vorhaben in der Splittersiedlung nicht verhindert werden könnten und dadurch der Außenbereich zersiedelt werden würde. Auch eine Ausweitung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils in den Außenbereich hinein ist ein Vorgang der städtebaulich unerwünschten, unorganischen Siedlungsweise, die zu vermeiden ein öffentlicher Belang im Sinne des § 35 Abs. 2 und 3 BauGB ist (vgl. BVerwG, B.v. 11.10.1999 - 4 B 77.99 - juris Rn. 6). Eine Ausweitung der Bebauung außerhalb des jeweiligen im Zusammenhang bebauten Ortsteils in den Außenbereich hinein soll daher planungsrechtlich auch unter dem Gesichtspunkt der Verhinderung einer Zersiedelung grundsätzlich nur auf der Grundlage eines Bebauungsplans bzw. ggf. einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB erfolgen (vgl. BayVGh, B.v. 12.5.2017 - 15 ZB 16.1567 - juris Rn. 39 m.w.N.).

29

Dem Vorhaben der Klägerin käme im Falle seiner Umsetzung Bezugsfallwirkung für mögliche weitere Vorhaben zur Ausweitung des Außenbereichs nach Norden entlang der Bundesstraße und gegenüber dem Gewerbegebiet zu (vgl. Fl.Nrn. ...5/2 und ...6), darüber hinaus konkret auch für das südlich angrenzende Grundstück Fl.Nr. ...8, für das in der Vergangenheit bereits eine Bebauungsabsicht geäußert worden ist. Insofern besteht daher die Gefahr von Nachahmungsbebauungen, die ebenso wie das geplante Vorhaben der Klägerin das Gebot unterlaufen würden, die städtebauliche Entwicklung im bislang unbebauten Außenbereich durch Bebauungspläne zu ordnen und zu lenken. Insofern ist die Gefahr einer weiteren Zersiedelung sowie eine nach Norden vorrückende Bebauung hinreichend konkret zu befürchten.

30

2.4. Das geplante Vorhaben ist im Außenbereich demzufolge bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Damit hat die Klägerin keinen Anspruch auf Erteilung des begehrten Vorbescheids. Der ablehnende Bescheid des Landratsamts vom 11. November 2019 erging demnach ebenfalls rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten.

31

3. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 1 VwGO. Der unterliegende Teil trägt die Kosten des Verfahrens.

32

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.