

Titel:

Dachgeschossausbau

Normenketten:

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

BayBO Art. 57 Abs. 4, Art. 75 Abs. 1 S. 1

VwGO § 67 Abs. 4 S. 4, § 113 Abs. 1 S. 1

RDGEG § 3, § 5

Leitsätze:

1. Eine bauplanerische Festsetzung tritt wegen Funktionslosigkeit außer Kraft, wenn und soweit die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt und die Erkennbarkeit dieser Tatsache einen Grad erreicht hat, der einem etwa dennoch in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt. (Rn. 12 – 14) (redaktioneller Leitsatz)
2. Für die Annahme von § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. e) BauGB ist nicht erforderlich, dass der land- oder forstwirtschaftliche Betrieb noch fortbesteht. (Rn. 36 – 38) (redaktioneller Leitsatz)
3. Für Wohngebäude auf Außenbereichsgrundstücken, für die in der TA Lärm keine Richtwerte vorgegeben sind, liegt die Zumutbarkeitsgrenze von Beeinträchtigungen höher als in einem Wohngebiet. (Rn. 44) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Baueinstellung, Dachgeschossausbau, Wohnnutzung, Bebauungsplan, Funktionslosigkeit, Außenbereich, Gärtnereibetrieb, Teilprivilegierung, Immissionen, bauliche Anlage, Bebauungszusammenhang, Splittersiedlung, Wohnhaus

Vorinstanz:

VG Bayreuth, Urteil vom 20.02.2020 – B 2 K 16.890

Fundstelle:

BeckRS 2020, 6717

Tenor

I. In Abänderung des Urteils des Verwaltungsgerichts Bayreuth vom 14. Dezember 2017 wird der Bescheid der Beklagten vom 16. November 2016 aufgehoben.

II. Die Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen.

III. Das Urteil ist im Kostenpunkt vorläufig vollstreckbar. Die Vollstreckungsschuldnerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht der Vollstreckungsgläubiger vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

1

Der Kläger ist Miteigentümer des Grundstücks FINr. ... der Gemarkung B... (In der ... 13), das mit einem Gebäude mit zwei Wohneinheiten bebaut ist. Am 8. November 2016 führte die Beklagte eine Baukontrolle auf diesem Grundstück durch und stellte fest, dass der Kläger damit begonnen hatte, das Dachgeschoss des Hauses auszubauen. Konkret wurden energetische Maßnahmen wie Zwischensparrendämmung und eine Dacheindeckung durchgeführt, Dachflächenfenster eingebaut und die Errichtung von Zwischenwänden im Dachgeschoss vorbereitet. Der Kläger gab bei der Baukontrolle an, durch die Maßnahmen eine Wohnraumerweiterung der Wohnung im ersten Obergeschoss des Hauses durchführen zu wollen.

2

Mit Bescheid vom 16. November 2016 erließ die Beklagte eine Baueinstellungsanordnung. Für den Fall der Nichtbefolgung der Anordnung wurde ein Zwangsgeld von 2.000 Euro angedroht. Die sofortige Vollziehung des Bescheids wurde angeordnet.

3

Zur Begründung führte der Bescheid aus, das Anwesen des Klägers liege - soweit man von einer Funktionslosigkeit des Baulinienplans 251 A ausgehe - im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Sowohl in diesem Fall, als auch bei einer Gültigkeit des Baulinienplans sei der Dachgeschossausbau nicht zulässig. Im Außenbereich würde es sich bei dem Ausbau um ein sonstiges Vorhaben handeln, das die Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung zur Folge hätte. Im Fall der Gültigkeit des Baulinienplans stünden dessen Festsetzungen zur Art der Nutzung dem Vorhaben entgegen, der Baulinienplan setze als Art der Nutzung Gartenbaubetriebe mit dazugehörigen Wohnhäusern fest. Die tatbestandlichen Voraussetzungen des Art. 75 Abs. 1 Satz 1 BayBO seien daher erfüllt. Die Baueinstellung sei notwendig und verhältnismäßig, da damit eine spätere Beseitigungsanordnung verhindert werden könne.

4

Die dagegen gerichtete Klage wies das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 14. Dezember 2017 ab. Es könne dahinstehen, ob das Vorhaben bereits formell baurechtswidrig sei, weil jedenfalls materielle Rechtswidrigkeit gegeben sei. Diese ergebe sich jedoch nicht bereits aus den Festsetzungen des übergeleiteten Baulinienplans Nr. 251 A der Stadt B... vom 2. Juli 1959, der hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine Gärtnersiedlung ausweise, d.h. Gärtnergehöfte mit Wohnhaus, Stallungen, Remisen, Schuppen und Garage zulasse. Der Baulinienplan sei nämlich funktionslos. In seinem Geltungsbereich fände sich kein einziges Gärtnergehöft mehr. Mit einer Neuansiedlung von Gärtnergehöften könne aufgrund der derzeit vorhandenen Bebauung auch auf absehbare Zeit nicht gerechnet werden. Das streitgegenständliche Grundstück liege nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 Abs. 1 BauGB. Die Zulässigkeit des Dachgeschossausbaus beurteile sich daher nach § 35 BauGB. Dem Dachgeschossausbau stehe als sonstiges Vorhaben jedenfalls der öffentliche Belang der Verfestigung einer Splittersiedlung (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB) entgegen. Dieser Belang sei nicht gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB unbeachtlich. Denn bei dem Haus des Klägers handle es sich nicht um ein zulässigerweise errichtetes Wohnhaus im Sinn dieser Vorschrift. Das Gebäude sei mit Baubescheid vom 26. Juni 1969 unter dem Betreff: „Bauvorhaben-Errichtung eines Gartenbaubetriebs“ genehmigt worden. Zwar stellte das Gebäude schon immer das zu diesem Betrieb gehörende Wohnhaus dar. Aus den Unterlagen zum damaligen Genehmigungsverfahren ergebe sich jedoch, dass das Vorhaben nur aufgrund der Zugehörigkeit und im Zusammenhang mit dem Gartenbaubetrieb genehmigt worden sei. Dies entspreche auch den Festsetzungen des damals geltenden und der Baugenehmigung zugrundeliegenden Baulinienplans, die eine Bebauung nur mit „Gärtnergehöften“ zuließen. Aus den Festsetzungen des Baulinienplans („geplante Gärtneranwesen mit allen Gebäudeteilen, wie Wohnhaus ...“) ergebe sich hierbei eindeutig, dass Wohnhäuser nur als Bestandteil des einheitlichen Bauvorhabens Gärtneranwesen zulässig sein sollten. Hierbei komme es auch nicht darauf an, ob ein Wohnhaus dieser Größe dem ursprünglichen Betrieb überhaupt gedient hätte. Selbst wenn das Wohnhaus für einen Gartenbaubetrieb zu groß bemessen gewesen wäre, wäre die Genehmigung zwar möglicherweise rechtswidrig gewesen, der Inhalt der erteilten Baugenehmigung, der durch die klare Bezeichnung des Bauvorhabens im Bauantrag und Baugenehmigung unzweifelhaft sei, würde sich hierdurch jedoch nicht ändern. Diese genehmigte Nutzung sei nach den Angaben des Klägers bereits in den 1980er Jahren aufgegeben worden, das Gebäude sei seither als reines Wohnhaus genutzt worden. Der Kläger selbst habe das Gebäude nie der vorhandenen Baugenehmigung entsprechend genutzt. Eine Nutzungsänderungsgenehmigung sei auch nicht beantragt worden, obwohl die Nutzungsänderung aufgrund der anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen an die neue Nutzung nie nach Art. 57 Abs. 4 BayBO bzw. den entsprechenden Vorgängervorschriften (Art. 83 BayBO 1969, Art. 66 BayBO 1982 und Art. 63 BayBO 1997) verfahrensfrei gewesen sei. Ein zulässigerweise errichtetes Wohnhaus bestehe aus diesen Gründen gerade nicht, die Nutzung als Wohngebäude würde gegenüber der vorhandenen Baugenehmigung eine Nutzungsänderung darstellen.

5

Vorliegend sei durch das Vorhaben des Klägers eine Verfestigung der Splittersiedlung zu befürchten. Zwar baue der Kläger vorliegend nur einzelne Räume im Dachgeschoss seines Wohnhauses aus, ohne eine weitere Wohneinheit zu schaffen, dies habe jedoch bodenrechtliche Bedeutung, da als Vorhaben im Sinn

des § 35 BauGB nicht die jeweilige Lage zuzüglich der ihr zgedachten Nutzung, sondern die bauliche Anlage in ihrer durch die Nutzung bestimmten Funktion als Einheit betrachtet werden müsse. Die Änderung der Funktion eines Vorhabens entziehe diesem die Identität. Gegenstand der erneuten Beurteilung habe die bauliche Anlage in ihrer geänderten Funktion zu sein. Folglich könnten hier nicht lediglich die einzelnen Räume im Dachgeschoss betrachtet werden, vielmehr müsse aufgrund der bislang nie erfolgten Nutzungsänderungsgenehmigung die gesamte bauliche Anlage betrachtet werden, da die zu errichtenden Wohnräume mit den darunter liegenden Räumlichkeiten künftig reine Wohnräume darstellen sollten, die unabhängig von einem gärtnerischen Betrieb sein sollten. Das Vorhaben des Klägers habe daher eine Vorbildwirkung, da im Bereich der Splittersiedlung noch andere Gebäude vorhanden seien, die als betriebszugehörige Gebäude errichtet worden seien und die aufgrund ihrer günstigen Lage im Stadtgebiet von B... als Wohngebäude aus-/umgebaut werden könnten. Es könne daher vorliegend dahinstehen, ob das Vorhaben des Klägers auch wegen Entgegenstehen des öffentlichen Belangs nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB unzulässig wäre, da es schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Lärmimmissionen der ... Arena ausgesetzt wäre. Ermessensfehler seien nicht ersichtlich.

6

Mit Beschluss vom 5. November 2019 ließ der Verwaltungsgerichtshof die Berufung zu. Der Kläger ist der Auffassung, dass seine Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen einschließlich des Dachausbaus mit einzelnen Aufenthaltsräumen verfahrensfrei seien. Dies ergebe sich aus Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 lit. c BayBO bzw. lit. d BayBO. Die Baumaßnahmen seien auch materiell baurechtsmäßig. Der Baulinienplan sei infolge Funktionslosigkeit ungültig. Der Belang Verfestigung einer Splittersiedlung werde durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben ordne sich im Verhältnis zum vorhandenen Bestand (d.h. der gesamten Splittersiedlung) deutlich unter, der Dachgeschossausbau sei weder von außen sichtbar noch führe er zum Entstehen einer weiteren Wohneinheit. Eine negative Vorbildwirkung gebe es nicht, denn im Umfeld des klägerischen Vorhabens gebe es keine Möglichkeiten zum Dachgeschossausbau. Die Beklagte könne sich auch nicht darauf berufen, dass sie dem Eindruck der bewussten Hinnahme einer aktiven Erweiterung bestehender Wohnflächen keinen Vorschub leisten wolle. Denn das sei nach ihren eigenen Darstellungen längst der Fall. Im vorliegenden Fall bestehe eine Teilprivilegierung nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB, denn der Kläger erweitere sein genehmigtes Wohngebäude nicht über zwei Wohneinheiten hinaus und die Erweiterung werde auch von ihm und seiner Ehefrau selbst genutzt. Für die Teilprivilegierung komme es nicht darauf an, dass auf dem Anwesen FINr. 4411 ursprünglich ein Gartenbaubetrieb bestanden habe. Das Wohnhaus sei ohne Nutzungsbeschränkung genehmigt worden.

7

Hilfsweise sei das Vorhaben als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zulässig. Durch den streitgegenständlichen Dachausbau, mit dem keine zusätzliche Wohneinheit geschaffen werde, werde keine unter den Verfestigungsbegriff fallende Nutzungsintensivierung ausgelöst. Im Ausbau des Dachgeschosses mit einzelnen Wohnräumen läge auch nicht eine Funktionsänderung des Gebäudes. Dieses sei von Anfang an ein Wohngebäude gewesen. Es sei - mindestens - für eine der zwei Wohneinheiten auch von Anfang an eine zweckbindungsfreie Wohnnutzung zulässig gewesen. Deshalb beurteile sich die Zulässigkeit des Dachausbaus nicht danach, ob zugleich auch insgesamt ein neues zulässiges Wohnhaus entstehe, sondern isoliert danach, ob durch das Hinzutreten des Dachgeschossausbaus zum vorhandenen Wohnhaus eine verfestigende Wirkung habe, wenn die vorhandene Gebäudehülle insoweit nicht erweitert, vergrößert oder sonst relevant verändert werde. Höchst hilfsweise werde geltend gemacht, dass der Dachgeschossausbau im Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig sei.

8

Auf die Gerichtsakten beider Instanzen, die vorgelegten Behördenakten, die Akten des Verwaltungsgerichtshofs im Verfahren 2 B 16.1724, des Verwaltungsgerichts im Verfahren 2 B K 15.86 sowie die Niederschrift über die mündliche Verhandlung vom 20. Februar 2020 wird Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

9

Die zulässige Berufung des Klägers ist begründet. Das Verwaltungsgericht hat die Klage des Klägers zu Unrecht abgewiesen. Der Bescheid der Beklagten vom 16. November 2016 ist rechtswidrig und verletzt den Kläger in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Gemäß Art. 75 Abs. 1 Satz 1 BayBO kann die Bauaufsichtsbehörde die Einstellung der Arbeiten anordnen, wenn Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-

rechtlichen Vorschriften errichtet, geändert oder beseitigt werden. Dem Ausbau der Räume im Dachgeschoss des Anwesens des Klägers stehen keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegen.

10

Offen bleiben kann, ob das Verfahren formell baurechtswidrig ist oder ob der Ausbau des Dachgeschosses gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 11c BayBO verfahrensfrei wäre. Denn die Baueinstellung wurde nicht auf eine formelle, sondern auf die materielle Rechtswidrigkeit des Vorhabens gestützt. Diese ist vorliegend nicht gegeben. Dem Vorhaben stehen Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht entgegen (s. 1.). Es befindet sich nicht im Innenbereich (s. 2.). Als sonstiges Vorhaben beeinträchtigt es keine öffentlichen Belange, insbesondere sind die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB erfüllt (s. 3.a)). Auch schädlichen Umwelteinwirkungen ist das Vorhaben nicht ausgesetzt (s. 3.b)). Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig.

11

1. Zwar liegt das Vorhaben im Geltungsbereich des übergeleiteten Baulinienplans Nr. 251 A der Stadt B... vom 2. Juli 1959, der hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine Gärtnersiedlung ausweist, d.h. Gärtnergehöfte mit Wohnhaus, Stallungen, Remisen, Schuppen und Garage zulässt. Allerdings stellen sich diese bauleitplanerischen Festsetzungen als funktionslos dar.

12

Eine bauplanerische Festsetzung tritt wegen Funktionslosigkeit außer Kraft, wenn und soweit die Verhältnisse auf die sie sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt und die Erkennbarkeit dieser Tatsache einen Grad erreicht hat, der einem etwa dennoch in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt (vgl. BVerwG, U.v. 29.4.1977 - IV C 39.75; BVerwG, B.v. 9.10.2003 - 4 B 85/03 - juris). Entscheidend ist dabei, ob die jeweilige Festsetzung überhaupt noch geeignet ist, zur städtebaulichen Ordnung im Sinn des § 1 Abs. 3 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen sinnvollen Beitrag zu leisten (vgl. BVerwG, B.v. 9.10.2003 a.a.O.; BayVGH, B.v. 9.9.2013 - 2 ZB 12.1544 - juris). Letzteres ist vorliegend nicht der Fall.

13

Zwar führen bloße Zweifel an der Verwirklichungsfähigkeit eines Plans nicht zu seiner Funktionslosigkeit; er tritt vielmehr nur dann außer Kraft, wenn offenkundig ist, dass er als Instrument für die städtebauliche Steuerung nicht mehr tauglich ist. Die Funktionslosigkeit beruht damit in tatsächlicher Hinsicht auf einer erkennbar dauerhaften Änderung der faktischen Umstände im Widerspruch zu den Planfestsetzungen; in normativer Hinsicht ist erforderlich, dass die Erkennbarkeit der Abweichung einen Grad erreicht hat, der eine Verwirklichung der Festsetzung realistischer Weise nicht mehr erwarten lässt und deshalb einem in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt. Wann von einem solchen Grad der Erkennbarkeit die Rede sein kann, lässt sich nicht abstrakt bestimmen, sondern bedarf einer wertenden Entscheidung unter Berücksichtigung u.a. der Art der Festsetzung, des Maßes der Abweichung und der Irreversibilität der entstandenen tatsächlichen Verhältnisse (vgl. BVerwG, B.v. 22.07.2010 - 4 B 22.10 - juris).

14

Im Verfahren Az. 2 B 16.1724 hat der Senat einen Augenschein durchgeführt. Im Geltungsbereich des Baulinienplans Nr. 251 A konnte kein einziges Gärtnergehöft mehr festgestellt werden (vgl. Niederschrift über den Augenschein vom 11.10.2016). Bei dem Anwesen In der ... 11 handelt es sich um ein Wohnhaus mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Auf dem Grundstück FINr. 4401 finden sich zwar mehrere Gewächshäuser, diese werden jedoch für Autoreparaturen genutzt (vgl. Niederschrift über den Augenschein vom 11.10.2016 S. 2). Erwerbsgärtnerische Anbauflächen sind hingegen nicht vorhanden. Gleiches gilt für die übrigen Grundstücke im Geltungsbereich des vorgenannten Baulinienplans. Bei dem Anwesen In der ... 8 handelt es sich um ein Wohnhaus in Bungalowform. Auf dem Grundstück FINr. 4401/... steht eine größere Werkhalle. Dort finden sich zwei Werbeschilder für Zimmerermeister und Dachfensterprofi. Hinter der Halle findet sich eine Pferdekoppel. Neben der Halle befindet sich auch ein kleiner Reitplatz. Die im Lageplan noch zu erkennenden Gewächshäuser hinter der Halle sind nicht mehr vorhanden. Dort befinden sich jetzt Pferdekoppeln (vgl. Niederschrift über die Augenschein vom 11.10.2016 S. 2). Auf dem Anwesen In der ... 10 befindet sich ein größeres Wohnhaus. Außerdem findet sich dort ein Nebengebäude, in dem Lagerräume und Büroräume untergebracht sind. Ferner steht im Süden eine

Lagerhalle für Geräte des Garten- und Landschaftsbaus. Auf dem Grundstück FINr. 4401/17 findet sich derzeit ein asphaltierter Parkplatz. Auf dem Vorhabengrundstück selbst ist im straßenseitigen Bereich ein Wohnhaus vorhanden, während sich im rückwärtigen Grundstücksteil Garagen sowie ein nicht mehr genutztes Gewächshaus befinden. Der nordöstliche Bereich des ursprünglichen Baulinienplangebiets wurde seitens der Beklagten durch den Bebauungsplan Nr. 251 F, der ein Sondergebiet für eine Mehrzweckhalle für Sport, Kultur und Freizeit sowie einen größeren Parkplatz festsetzt, neu überplant; dort befinden sich die ...Arena mit Einkaufszentrum und Parkplatz (vgl. Niederschrift über den Augenschein vom 11.10.2016 S. 3). Nach alledem sind im Planbereich keine Gärtneranwesen, die der ursprünglichen Planintention entsprechen würden, mehr vorhanden. Anhaltspunkte dafür, dass sich seit dem Ortstermin des Senats am 11. Oktober 2016 Maßgebliches geändert hätte, sind nicht gegeben. Auch kann unter Zugrundelegung des oben genannten Erkennbarkeitsmaßstabes mit einer Neuansiedlung von Gärtnergehöften auf absehbare Zeit nicht gerechnet werden, weil keine Flächen mehr vorhanden sind, auf denen sich derartige Betriebe sinnvoll realisieren ließen. Die im Planbereich vorhandenen Grundstücke sind derzeit mit Wohnhäusern bebaut. Teilweise finden sich gewerbliche Nutzungen. Soweit in den jeweiligen rückwärtigen Grundstücksteilen noch Freiflächen für eine erwerbsgärtnerische Nutzung vorhanden sind, genügen diese Flächen aufgrund ihrer geringen Ausdehnung nicht den Ansprüchen moderner Gartenbaubetriebe. Damit kann bei objektiver Betrachtung weder derzeit vom Vorliegen einer „Gärtnersiedlung“ entsprechend der bauleitplanerischen Intention ausgegangen werden noch besteht die berechnete Erwartung, dass sich künftig auf absehbare Zeit neue Gärtnergehöfte ansiedeln werden. Auf das Konzept des übergeleiteten Baulinienplans kann folglich nicht mehr in schutzwürdiger Weise vertraut werden. Dafür, dass der Baulinienplan durch tatsächliche Entwicklungen in seiner Funktion gestört ist, spricht letztlich auch die Neuüberplanung des nordöstlichen Bereichs mit einem Sondergebiet für Sport, Kultur und Freizeit. Insoweit hat bereits die Beklagte nach außen hin zu erkennen gegeben, dass eine Erfüllung der bauleitplanerischen Festsetzungen nicht mehr in Betracht kommt. Außerdem hat der Kläger im Berufungsverfahren unwidersprochen vorgetragen, dass die Errichtung einer Moschee in den Gebäuden des ehemaligen Bundessortenamts in der politischen Diskussion ist. Auch dies zeigt, dass eine Rückkehr zu erwerbsgärtnerischer Betätigung in der Umgebung fernliegend ist.

15

Die Unwirksamkeit der bauleitplanerischen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung „Gärtnergehöfte mit Wohnhaus, Stallungen, Remisen, Schuppen und Garage“ führt im vorliegenden Fall zur Gesamtnurwirksamkeit des Baulinienplans Nr. 251 A. Bei der Frage, ob und in welcher Weise sich die Unwirksamkeit einer einzelnen Planfestsetzung auf die Wirksamkeit anderer Festsetzungen eines Bebauungsplans auswirken kann, ist darauf abzustellen, inwieweit der gültige Teil des Bebauungsplans für sich betrachtet noch eine den Anforderungen des § 1 BauGB gerecht werdende, sinnvolle städtebauliche Ordnung bewirken kann und ob die Gemeinde nach ihrem im Planungsverfahren zum Ausdruck gekommenen Willen im Zweifel auch einen Plan dieses eingeschränkten Inhalts beschlossen hätte (vgl. BVerwG, B.v. 19.5.2001 - 4 B 33.01 - juris; B.v. 18.7.1989 - 4 N 3.87 - juris). Im Hinblick auf die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ist nach der Rechtsprechung davon auszugehen, dass ihre Unwirksamkeit im Regelfall alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans erfasst; denn sie ist die wichtigste Festsetzung, von der alle übrigen Festsetzungen regelmäßig abhängen (vgl. BVerwG, B.v. 8.8.1989 - 4 NB 2.89 - juris). Vorliegend verdeutlicht bereits der Titel des Baulinienplans „Gärtnersiedlung in der G...“, dass es der Stadt vorrangig auf die Ansiedlung von Erwerbsgartenbau im Planbereich ankam. Mit dem Fortfall dieses wesentlichen Inhalts des Baulinienplans, von dem letztlich alle übrigen Festsetzungen (Straßenbegrenzungslinie, Bebauungsgrenzen, Zulässigkeit lediglich eines Wohnhauses pro Parzelle) abhängen, ist, wie bereits das Verwaltungsgericht zutreffend ausgeführt hat, seine städtebauliche Ordnungsfunktion insgesamt entfallen.

16

2. Das streitgegenständliche Grundstück liegt nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 Abs. 1 BauGB. Ein Bebauungszusammenhang ist eine tatsächlich aufeinander folgende Bebauung, die trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt (vgl. BVerwG, B.v. 2.3.2000 - 4 B 15.00 - juris m.w.N). Dies erfordert eine wertende Betrachtung der tatsächlichen Gegebenheiten, für die sich dem Tatsachengericht häufig das Beweismittel der Ortsbesichtigung zur sachgerechten und umfassenden Tatsachenfeststellung anbieten wird (vgl. BVerwG, U.v. 14.11.1991 - 4 C 1.91 - juris). Das zu beurteilende Grundstück muss einen Bestandteil des Bebauungszusammenhangs darstellen; auch unbebaute

Grundstücke können aufgrund besonderer Gegebenheiten („natürlichen Grenzen“, z.B. besonderen topographischen Merkmalen) noch als dem Bebauungszusammenhang zugehörig anzusehen sein (vgl. BVerwG, B.v. 18.6.1997 - 4 B 238.96 - juris Rn. 4; U.v. 12.12.1990 - 4 C 40.87 - juris Rn. 22; U.v. 10.8.1990 - 4 C 3.90 - juris Rn. 27). Dem gegenüber können je nach den Umständen des Einzelfalls andere Merkmale, beispielsweise Geländehindernisse oder eine Straße eine trennende bzw. unterbrechende Wirkung haben mit der Folge, dass jenseitig gelegene Grundstücke nicht mehr dem Bebauungszusammenhang zuzurechnen sind (vgl. BVerwG, U.v. 12.12.1990 - 4 C 40.87 - juris; B.v. 16.2.1988 - 4 B 19.88 - juris). Ein Ortsteil ist dem gegenüber jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist (vgl. BVerwG, B.v. 19.2.2014 - 4 B 40.13 - juris). Letzteres kann nicht pauschal beurteilt werden, sondern nur unter Heranziehen der Siedlungsstruktur im Gebiet der jeweiligen Gemeinde (vgl. BVerwG, B.v. 19.9.2000 - 4 B 49.00 - juris m.w.N.).

17

Vorliegend ist das Tatbestandsmerkmal des Bebauungszusammenhangs nicht gegeben. An dem Bebauungszusammenhang des östlich des klägerischen Grundstücks gelegenen Sondergebiets der ...Arena mit Einkaufszentrum nimmt das Vorhabengrundstück nicht mehr teil. Zwar kann der zur ...Arena gehörende Parkplatz dem in diesem Bereich gegebenen Bebauungszusammenhang zugerechnet werden (vgl. BVerwG, U.v. 14.09.1992 - 4 C 15/90 - juris), dieser Bebauungszusammenhang endet jedoch mit der Grenze des Parkplatzes zu dem unbebauten Grundstück mit Fl.Nr. 4411/4 der Gemarkung B... (vgl. dazu, dass Parkplatzflächen grundsätzlich keinen Bebauungszusammenhang begründen, auch BayVGH, B.v. 12.2.2020 - 2 ZB 18.2164 - n.v.). Das östlich hieran angrenzende Grundstück des Klägers und auch die im weiteren Verlauf vorhandenen Gebäude stellen eine völlig andersartige, kleinteiligere und weitläufigere Bebauung dar. Nach dem Eindruck, der mit den beim Ortstermin im Verfahren 2 B 16.1724 angefertigten Fotografien dokumentiert ist und durch verfügbare Luftbildaufnahmen bestätigt wird, steht die im Bereich des klägerischen Grundstücks gegebene Bebauung mit der Bebauung des Sondergebiets nicht im Zusammenhang. Dieser Eindruck wird durch das zwischen dem Vorhabengrundstück und dem Parkplatz der ...Arena bestehende unbebaute Grundstück Fl.Nr. 4411/* noch verstärkt.

18

Auch die übrige vorhandene Bebauung bildet mit dem klägerischen Grundstück keinen hinreichenden Bebauungszusammenhang. Bebauung im Sinn des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts 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. Grundsätzlich gehören hiernach nur solche Bauwerke zum Bebauungszusammenhang, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Baulichkeiten, die nur vorübergehend genutzt werden oder in einem weiteren Sinn „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 (vgl. BVerwG, B.v. 5.4.2017 - 4 B 46.16 - juris). Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass lediglich die zu Wohnzwecken genutzten Gebäude, ferner die auf dem Anwesen 10 und dem Grundstück Fl.Nr. 4401/* vorhandenen Büro- und Werkräume und evtl. das Sportheim des B... (vgl. Niederschrift über den Augenschein vom 11.11.2016 S. 2 f.) überhaupt geeignet sind, einen Bebauungszusammenhang herzustellen. Die vorhandenen und lediglich teilweise für Autoreparaturen genutzten Gewächshäuser und Lager hingegen, vermitteln keinen Bebauungszusammenhang. Die zu berücksichtigende Bebauung ist sehr weitläufig und immer wieder von Freiflächen unterbrochen. Zudem werden die südlich gelegenen und noch am dichtesten stehenden Gebäude vom Grundstück des Klägers durch die Straße „In der ...“ getrennt. Der Eindruck einer geschlossenen und zusammengehörigen Bebauung entsteht vorliegend nicht.

19

Zudem hätte die vorhandene Bebauung auch kein hinreichendes Gewicht, um einen eigenen Ortsteil zu bilden. Vielmehr liegt, wie das Erstgericht bereits ausgeführt hat, auch wenn man alle im Bereich des verfahrensgegenständlichen Anwesens gegebenen relevanten Gebäude als zusammengehörig betrachten würde, lediglich eine Splittersiedlung vor, der eine organische Siedlungsstruktur fehlt. Zwar ist die vorhandene Bebauung ursprünglich aufgrund einer Planung der Stadt B... (Baulinienplan) entstanden, nach der tatsächlichen Entwicklung und faktischen Umnutzung der Grundstücke ist jedoch keine organische

Siedlungsstruktur mehr erkennbar. Während die zu den vormaligen Gartenbaubetrieben gehörenden Wohnhäuser als reine Wohnnutzung weitergeführt werden, bestehen im Übrigen Gewerbebetriebe, die an Grundstücke mit Freizeitnutzung (Pferdekoppel, Fußballplatz) angrenzen. Auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist keine Einheitlichkeit erkennbar.

20

3. Die Zulässigkeit des im Außenbereich befindlichen Vorhabens des Klägers beurteilt sich daher nach § 35 BauGB. Das Vorhaben des Klägers ist nicht privilegiert, da keine der in § 35 Abs. 1 BauGB genannten Nutzungsarten vorgesehen ist. Der Dachgeschossausbau dient reinen Wohnzwecken. Als sonstiges Vorhaben kann der Ausbau des Dachgeschosses gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Letzteres ist unstreitig der Fall. Das Vorhaben beeinträchtigt keine öffentlichen Belange im Sinn des § 35 Abs. 3 BauGB.

21

a) Der Kläger kann sich jedenfalls auf die Begünstigungsvorschrift des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB berufen, wonach der Änderung der bisherigen Nutzung eines nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert zulässigen Gebäudes nicht entgegengehalten werden kann, sie widerspreche den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans, beeinträchtigte die natürliche Eigenart der Landschaft oder lasse die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten, wenn sie im Übrigen außenbereichsverträglich ist. In der beabsichtigten künftigen Nutzung zum allgemeinen Wohnen ist eine Nutzungsänderung im Sinn des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB zu sehen. Eine Nutzungsänderung liegt vor, wenn durch die Verwirklichung eines Vorhabens die einer genehmigten Nutzung eigene Variationsbreite verlassen wird und durch die Aufnahme dieser veränderten Nutzung bodenrechtliche Belange neu berührt werden können, so dass sich die Genehmigungsfrage unter bodenrechtlichem Aspekt neu stellt (vgl. etwa BVerwG, U.v. 18.11.2010 - 4 C 10.09 - BVerwGE 138, 166). Dies ist vorliegend der Fall, da die Betriebsleiterwohnung nur für einen bestimmten Personenkreis bestimmt war (vgl. zur Umwandlung von Betriebswohnungen in allgemeine Wohnungen: BVerwG, U.v. 27.5.1983 - 4 C 67.78 - juris).

22

aa) Die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB liegen vor.

23

(1) Das Vorhaben betrifft die erstmalige Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes im Sinn des Abs. 1 Nr. 1, d. h. eines Gebäudes, das einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Es kann dahinstehen, ob das Gebäude nach heutigen Maßstäben als Betriebswohnhaus eines landwirtschaftlichen Betriebs im Sinn von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB oder eines Betriebs der gartenbaulichen Erzeugung im Sinn von § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB genehmigt worden ist. Denn ein Vorhaben fällt auch dann unter § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB, wenn es im Jahr 1969 als Wohnhaus zu einem Gartenbaubetrieb genehmigt wurde (vgl. dazu allg. Dürr in Brügelmann, BauGB, Stand Oktober 2019, § 35 Rn. 129; sowie Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand 1. September 2019, § 35 Rn. 137/143). Das Gebäude wurde nach Errichtung als Betriebswohnhaus eines landwirtschaftlichen Betriebs im Sinn von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB genutzt. Die seinerzeitige Nutzung war rechtlich auch als eine Nutzung eines Betriebswohnhauses im Sinn von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu werten; dieser Wertung steht nicht etwa entgegen, dass der Betrieb zugleich heute unter die Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB fällt (dazu (a)); ferner ist nicht zweifelhaft, dass das Gebäude im Sinn des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dem Betrieb „diente“ (dazu (b)) und dass die Voraussetzung der Unterordnung im Sinn des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt war (dazu (c)).

24

(a) Der Einordnung der Nutzung als Betriebswohnhaus im Sinn von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB steht nicht entgegen, dass es sich - unstreitig - nach heutigen Maßstäben zugleich um ein Betriebswohnhaus für einen Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung im Sinn von § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB handelte. Denn im Jahr 1969 gab es für Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung noch keine Spezialregelung. Sie wurden von der Privilegierung des § 35 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 146 BBauG erfasst (vgl. Schrödter, Bundesbaugesetz, 2. Aufl. 1969, § 35 Rn. 5).

25

Im Übrigen konnten Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung auch nach der zum 1.1.1998 erfolgten Einführung der Privilegierung in § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 zugleich nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert sein (vgl. OVG NRW, U.v. 6.7.2016 - 7 A 472/15 - BauR 2016, 1879; Söfker, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand 1. September 2019, § 35 Rn. 136; Dürr, in Brügelmann, BauGB, Stand Oktober 2019, § 35 Rn. 45; vgl. zu der gegenteiligen Auffassung: OVG Hamburg, U.v. 25.11.1999 - 2 Bf 7/97 -, BauR 2000, 1853; OVG Koblenz, B.v. 28.10.2002 - 8 A 11501/02 -, BauR 2003, 222; offen dazu BVerwG, B.v. 15.6.2000 - 4 B 30.00 -, BauR 2000, 1852).

26

Der Zweck der neuen Regelung bestand darin, Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung, die nach der Legaldefinition des § 201 BauGB in der seit 1987 geltenden Fassung Landwirtschaft im Sinn des BauGB betreiben, auch dann zu privilegieren, wenn die Voraussetzung der untergeordneten Fläche eines Gebäudes in Bezug auf den gesamten Betrieb im Sinn des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht erfüllt ist (vgl. hierzu die Begründung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung zum Bau- und Raumordnungsgesetz 1998, BT-Drs. 13/6392 S. 58). Dem steht nicht entgegen, dass nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB zugleich mit der zusätzlichen Privilegierungsregelung in § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ein Planungsvorbehalt für Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB eingeführt worden ist. Nach der Begründung des Gesetzentwurfs sollten damit gerade diejenigen Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung, die durch die Neuregelung privilegiert werden sollten, in die Regelung über den Planvorbehalt einbezogen werden (vgl. die Begründung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung zum Bau- und Raumordnungsgesetz 1998, BT-Drs. 13/6392, S. 58).

27

Dies betraf die Betriebe, die wegen großer Gewächshausbestände die Anforderung der Unterordnung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht erfüllten und deshalb durch die neue Privilegierung begünstigt waren. Dieser in § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB vorgesehene Vorbehalt der Darstellung von entsprechenden Konzentrationszonen für solche Betriebe mit einer Ausschlusswirkung für andere Bereiche beschränkt sich mithin nach der gesetzlichen Systematik auf solche Betriebe, die ausschließlich nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB privilegiert sind, weil die zum Betrieb gehörenden Gebäude nicht lediglich einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche in Anspruch nehmen und für die - wegen der großflächigen Inanspruchnahme des Außenbereichs durch bauliche Anlagen - die Möglichkeit einer planerischen Steuerung durch die Gemeinde ohne das Erfordernis verbindlicher Bebauungspläne geschaffen werden sollte (vgl. Söfker, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand 1. September 2019, § 35 Rn. 49).

28

Eine andere Beurteilung des Verhältnisses von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wäre im Übrigen auch mit der Legaldefinition des Begriffs der Landwirtschaft in § 201 BauGB nicht zu vereinbaren, der auch die gartenbauliche Erzeugung erfasst und im Zug der Einführung der Regelung des § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 nicht geändert wurde.

29

(b) Ferner diene das Gebäude auch im Sinn des Gesetzes diesem Betrieb. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts dient ein Vorhaben im Sinn des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (zuvor BBauG) einem landwirtschaftlichen Betrieb, wenn ein vernünftiger Landwirt auch und gerade unter Berücksichtigung des Gebots größtmöglicher Schonung des Außenbereichs dieses Vorhaben mit etwa gleichem Verwendungszweck und etwa gleicher Gestaltung und Ausstattung für einen entsprechenden Betrieb errichten würde und das Vorhaben durch diese Zuordnung zu dem konkreten Betrieb auch äußerlich erkennbar geprägt wird (vgl. BVerwG, U.v. 3.11.1972 - 4 C 9.70 - juris). Zulässig ist danach nur ein Wohnhaus angemessener Größe für den Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter und seine jeweilige Familie. Eine unangemessene Größe der Wohnfläche kann hier nicht festgestellt werden. Die Wohnfläche von etwa 148 m² erscheint für ein unterkellertes Betriebsleiterwohnhaus eines landwirtschaftlichen Betriebs nicht zu groß.

30

(c) Es fehlte auch nicht an der Voraussetzung der Unterordnung im Sinn des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (zuvor BBauG). Das nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässige Verhältnis von Vorhabensfläche zu Betriebsfläche kann nicht schematisch mit einem bestimmten Anteil angegeben werden, sondern muss im Hinblick auf die jeweilige Zuordnung der Anlage zum Außenbereich und den gesetzlich gebotenen

Außenbereichsschutz beurteilt werden, wobei Art und Intensität der jeweiligen Tätigkeit zu berücksichtigen sind. Bei Betrieben der gartenbaulichen Erzeugung und in noch stärkerem Maße bei Betrieben der berufsmäßigen Imkerei oder der Binnenfischerei sind vielfach kleinere Betriebsflächen anzutreffen. Hier kann sich die Relation deutlich anders darstellen als bei landwirtschaftlichen Betrieben der Acker- und Weidewirtschaft. Es muss berücksichtigt werden, dass der Gesetzgeber des Baugesetzbuchs mit der Privilegierung der Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung, der berufsmäßigen Imkerei und der Binnenfischerei von ihrer grundsätzlichen Zuordnung zum Außenbereich ausgeht und sich damit die Schutzfunktion, die das Erfordernis des „Untergeordnetseins“ bezweckt, anders darstellt als bei anderen Betrieben mit in der Regel größeren Flächen (vgl. Söfker, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand 1. September 2019, § 35 Rn. 37 f.).

31

Die seinerzeit zur Verfügung stehende Betriebsfläche betrug mindestens 7840 m² (Behördenakte Az. 470/14, Bauantrag v. 29.4.1969). Die überbaute Fläche umfasste hinsichtlich des Betriebswohnhauses ca. 104 m². Bei dieser Relation kann bei der gebotenen qualitativen Betrachtung eine Unterordnung angenommen werden. Die tatsächlichen Verhältnisse mit einer Vorhabensfläche, die etwa ein Fünzigstel bis ein Siebzigstel der Gesamtbetriebsfläche ausmachte, genügen dem gesetzlichen Erfordernis der Unterordnung. Daran würde sich auch nichts ändern, wenn man die genehmigten Nebengebäude in die Betrachtung mit einbezöge.

32

bb) Die weiteren Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a) bis g) BauGB sind ebenfalls erfüllt.

33

(1) Zwischen den Beteiligten ist unstreitig, dass das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a) BauGB), die äußere Gestalt der Gebäude im Wesentlichen gewahrt bleibt (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. b) BauGB) und das Wohnhaus im Sinn des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. d) BauGB vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden sind. Die Anzahl der nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. f) BauGB höchstzulässigen Wohnungsanzahl wird vorliegend ebenfalls nicht überschritten. Der Kläger hat zudem in der mündlichen Verhandlung zu Protokoll gegeben, gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. g) BauGB eine Verpflichtung zu übernehmen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen. Dies gelte auch für seine Ehefrau, die Miteigentümerin sei (vgl. Protokoll über die mündliche Verhandlung vom 20.2.2020 S. 3).

34

(2) Soweit die Voraussetzung der Teilprivilegierung darin besteht, dass die Aufgabe der bisherigen Nutzung nicht länger als 7 Jahre zurückliegt (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. c BauGB) können die Länder aufgrund einer in § 245b Abs. 2 BauGB enthaltenen Ermächtigung bestimmen, dass diese 7-Jahres-Frist nicht anzuwenden ist. Nach Art. 72 BayBO ist die Frist zur Nutzungsänderung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. c BauGB nicht anzuwenden. Entgegen der Ansicht der Beklagten lässt sich dem Gesetz keine andere oder weitere Befristungsregelung entnehmen. Denn auf die Frist wurde gerade deshalb verzichtet, um die Nutzungsänderung früher einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienender Gebäude im Außenbereich über die bundesrechtliche Regelung hinaus zu erleichtern (LT-Drs. 15/4401).

35

(3) Das Vorhaben des Klägers erfüllt auch die in § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. e) BauGB enthaltenen Anforderungen, wonach das Gebäude, um dessen Nutzungsänderung es geht, im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs stehen muss.

36

Hierfür ist es nicht erforderlich, dass der land- oder forstwirtschaftliche Betrieb noch fortbesteht (so auch Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand 1. September 2019, § 35 Rn. 135, 137; Dürr in Brügelmann, BauGB, Stand Oktober 2019, § 35 Rn. 129; im Ergebnis ebenso BayVGH, U.v. 28.9.2001 - 1 B 00.2504 -, juris Rn. 24; wohl auch OVG NRW, U.v. 30.7.2003 - 22 A 1004/01 -, juris; weitergehend Spieß in Jäde/Dirnberger/Weiß, BauGB und BauNVO, 8. Aufl. 2017, § 35 Rn. 105: nur im Fall einer vollständigen Aufgabe des Betriebs; a.A.: Roeser in Berliner Kommentar zum BauGB, Stand

November 2019, § 35 Rn. 102 f.; VG Saarland, U.v. 12.9.2006 - 5 K 140/05 - juris). Dies ergibt sich aus der Auslegung des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Diesbezüglich folgt der Senat der überzeugenden Begründung des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz im Urteil vom 27. Februar 2018 (Az. 8 A 11535/17 - BauR 2018, 956).

37

Der Gesetzeswortlaut des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist nicht eindeutig. In Buchst. e) wird verlangt, dass das Gebäude im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs steht. In § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist zudem die Rede von der Änderung der Nutzung „eines Gebäudes“ (und nicht mehrerer Gebäude). § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. g) BauGB setzt ferner die Übernahme einer Verpflichtung voraus, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs erforderlich. Hieraus wird teilweise geschlussfolgert, dass die Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes im Rahmen der Nutzungsänderung für ein Gebäude nicht insgesamt aufgegeben werden dürfe. Der Wortlaut des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB lässt eine solche Auslegung zwar zu, er zwingt jedoch nicht zu einem solchen Verständnis. Vielmehr kann von dem Begriff der Hofstelle des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs auch die Hofstelle des bisherigen Betriebs umfasst sein. Dafür, dass § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. e) BauGB nicht an die derzeit vorhandenen Verhältnisse, sondern an die frühere Nutzung anknüpft, spricht im Übrigen der Umstand, dass Buchst. a) bis g) Anforderungen an die Änderung der „bisherigen Nutzung“ eines Gebäudes enthalten (vgl. die Formulierung in § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Die Verpflichtung in Buchst. g) kann zudem auch dann Bedeutung haben, wenn der land- oder forstwirtschaftliche Betrieb vollständig aufgegeben worden ist, später aber wiederaufgenommen wird und ein erneuter Bedarf für bauliche Anlagen im Sinne des § 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB geltend gemacht wird. Aus der Entstehungsgeschichte des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB sowie seinem Sinn und Zweck folgt, dass die Vorschrift auch bei vollständiger Aufgabe des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs anwendbar ist (vgl. OVG RhPf, U.v. 27.2.2018 a.a.O. mit detaillierter Analyse der Entstehungsgeschichte der Norm).

38

Setzt § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. e) BauGB demnach nicht das Bestehen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs voraus, ist vorliegend ein räumlich-funktioneller Zusammenhang zwischen den zur Nutzungsänderung vorgesehenen Gebäuden und der früheren Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes gegeben. Denn die Nutzungsänderung soll im früheren Betriebsleiterwohnhaus vorgenommen werden.

39

Sind damit die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB sämtlich erfüllt, kann dem Vorhaben des Klägers nicht entgegengehalten werden, dass es den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

40

b) Das Vorhaben ist auch im Übrigen außenbereichsverträglich. Andere öffentliche Belange im Sinn des § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt das Vorhaben des Klägers nicht. Das Rücksichtnahmegebot ist im Hinblick auf schädliche Umwelteinwirkungen, die im vorliegenden Fall aus Lärmimmissionen bestehen könnten, als öffentlicher Belang nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu beachten.

41

Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme begründet, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung desjenigen ist, dem die Rücksichtnahme zugute kommt, umso 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. Für die sachgerechte Beurteilung des Einzelfalls kommt es deshalb wesentlich auf eine Abwägung zwischen dem an, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmepflichtigen nach Lage der Dinge zuzumuten ist. In Bereichen, in denen Nutzungen unterschiedlicher Art mit unterschiedlicher Schutzwürdigkeit zusammentreffen, ist die Grundstücksnutzung mit einer spezifischen gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet (vgl. BVerwG, B.v. 5.3.1984 - 4 B 171/83 - NVwZ 1984, 646; U.v. 22.6.1990 - 4 C 6/87 - NVwZ 1991, 64). Dies

führt nicht nur zu einer Verpflichtung desjenigen, der Beeinträchtigungen verursacht, sondern auch zu einer Duldungspflicht desjenigen, der sich solchen Beeinträchtigungen aussetzt (vgl. BVerwG, U.v. 18.5.1995 - 4 C 20/94 - BVerwGE 98, 235). Nicht nur Vorhaben, von denen Beeinträchtigungen ausgehen, sondern auch solche, die an eine emittierende Anlage heranrücken und sich deren störenden Einwirkungen aussetzen, können gegen das Rücksichtnahmegebot verstoßen (vgl. BVerwG, U.v. 14.1.1993 - 4 C 19/90 - NVwZ 1993, 1184; B.v. 5.9.2000 - 4 B 56/00 - BauR 2001, 83).

42

Zur Bestimmung der Grenze der Zumutbarkeit von Umwelteinwirkungen ist auf die Begriffsbestimmungen (Begriff der schädlichen Umwelteinwirkungen in § 3 Abs. 1 BImSchG) und die materiell rechtlichen Maßstäbe des Immissionsschutzrechts (§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, § 22 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG) zurückzugreifen. Das Bundes-Immissionsschutzgesetz legt diese Grenze und damit das Maß der gebotenen Rücksichtnahme mit Wirkung auch für das Baurecht im Umfang seines Regelungsbereiches grundsätzlich allgemein fest (vgl. BVerwG, U.v. 23.9.1999 - 4 C 6/98 - NVwZ 2000, 1050). Die Zumutbarkeitsschwelle wird grundsätzlich überschritten, wenn die Störungen oder Belästigungen unter Berücksichtigung der konkreten Verhältnisse erheblich im Sinn von § 3 Abs. 1, § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BImSchG sind. Faktische Vorbelastungen können sich dabei schutzmindernd auswirken. Soll ein Wohnbauvorhaben in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer vorhandenen emissionsträchtigen Anlage errichtet werden, kann der Schutz des Wohnens infolge dieser Situationsbelastung einen geringeren Stellenwert haben. Beeinträchtigungen, die innerhalb eines Wohngebiets nicht hinzunehmen wären, können in einer solchen Lage noch zumutbar sein (vgl. BVerwG, U.v. 23.9.1999 a.a.O.). Umgekehrt folgt aus dem im Rücksichtnahmegebot angelegten Prinzip der Gegenseitigkeit aber auch, dass der Betreiber einer dem Immissionsschutzrecht unterliegenden Anlage nicht darauf vertrauen darf, vor Auflagen zum Schutz von heranrückender Wohnbebauung vor Immissionen verschont zu bleiben. Zieht allerdings eine beabsichtigte Wohnbebauung eine Verschärfung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen für den Betreiber einer Anlage nach sich, wird das Vorhaben in der Regel rücksichtslos sein (vgl. BVerwG, B.v. 25.11.1985 - 4 B 202/85 - NVwZ 1986, 469; BayVGH, B.v. 25.1.1991 - 14 CS 90.3271 - BayVBI 1991, 694). Dagegen liegt bei einer Anlage, die die Grenzwerte nach den Vorgaben des Immissionsschutzrechts einhält, regelmäßig kein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot vor (vgl. BVerwG, B.v. 28.7.1999 - 4 B 38/99 - juris). Bei einer an eine emissionsträchtige Anlage heranrückenden Wohnbebauung kommt es auch darauf an, ob die Anlage aufgrund einer schon vorhandenen schutzwürdigen Bebauung ohnehin Rücksicht nehmen muss.

43

Nach diesen Maßstäben werden schutzwürdige Belange weder des Klägers noch der Nachbarn unzumutbar beeinträchtigt. Der Dachgeschossausbau ist weder einer unzumutbaren, von dem Betrieb der Nachbarn ausgehenden Lärmbelastung ausgesetzt, noch müssen die Nachbarn weitergehende Lärmauflagen befürchten.

44

Bei Gewerbelärm wird die Zumutbarkeitsgrenze durch die Richtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - in der hier maßgeblichen Fassung vom 26. August 1998 (GMBI S. 503) konkretisiert (vgl. BVerwG, U.v. 30.4.1992 - 7 C 25/91 - BVerwGE 90, 163; U.v. 24.9.1992 - 7 C 6/92 - BVerwGE 91, 92). Die TA Lärm sieht nach Nr. 6.1 Buchstabe c und d für ein Mischgebiet Richtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und von 40 dB(A) nachts vor. Für Wohngebäude auf Außenbereichsgrundstücken, für die in der TA Lärm keine Richtwerte vorgegeben sind, liegt die Zumutbarkeitsgrenze höher als in einem Wohngebiet (vgl. VGH BW, B.v. 25.6.1996 - 10 S 200/96 - NVwZ 1997, 1014; BayVGH, U.v. 14.7.2006 - 1 BV 032179 - juris). Mithin ist im Grundsatz gegen eine höhere Zumutbarkeitsgrenze bei dem klägerischen Wohnhaus, das im Außenbereich liegt, nichts einzuwenden.

45

Im vorliegenden Fall ergibt sich aus dem Ergänzungsbescheid der Beklagten für die Erweiterung der Mehrzweckhalle Forum (jetzt: ... Arena) vom 1. Juni 2007, dass die von der Mehrzweckhalle, den Handelseinrichtungen und sonstigen gewerblich genutzten Bereichen, einschließlich den hierfür erforderlichen Parkplätzen und vom gesamten Lieferverkehr ausgehenden Geräusche bei den Wohnungen in der ... tags 65 dB(A) von 7:00 bis 23:00 Uhr und nachts 50 dB(A) von 23:00 bis 7:00 Uhr nicht überschreiten dürfen. Dieser Bescheid wurde auch dem Kläger zugestellt und ist bestandskräftig. Damit ist für den Kläger verbindlich festgelegt, was er an Immissionen auf seinem Grundstück zu dulden hat. Die

Nachbarn haben nicht zu befürchten, dass infolge des Dachgeschossausbaus weitere Auflagen auf sie zukommen werden, weil der Kläger infolge der Bestandskraft des Verwaltungsakts nicht geltend machen kann, dass dem Nachbarn weitergehende Lärmauflagen gemacht werden.

46

Offen bleiben kann im vorliegenden Verfahren, ob das Vorhaben unter dem Gesichtspunkt des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB materiell rechtmäßig wäre.

47

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO.

48

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

49

Die Revision war nicht zuzulassen, weil kein Zulassungsgrund nach § 132 Abs. 2 VwGO vorliegt.