

Titel:

Rechtmäßige Verweigerung des Einvernehmens bei fehlender ausreichender oder gesicherter Erschließung

Normenketten:

BauGB § 35 Abs. 1, Abs. 2

BayBO Art. 55, Art. 59, Art. 68, Art. 81 Abs. 1

BauVorlV § 3 Nr. 3, Nr. 6, § 9

Leitsätze:

1. Die verlässliche Beurteilung eines Bauvorhabens, welches nicht an eine öffentliche Wasser- oder Energieversorgung oder eine öffentliche Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen werden kann oder nicht in ausreichender Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt, erfordert insbesondere Angaben zur Versorgung mit Wasser und Energie, der Entsorgung anfallenden Abwassers sowie der verkehrlichen Erreichbarkeit. (Rn. 23 – 25) (redaktioneller Leitsatz)

2. Die Einordnung der Haltung eigener Pferde als Landwirtschaft nach § 201 BauGB hat nicht automatisch zur Folge, dass die Pferdehaltung auch einem landwirtschaftlichen Betrieb dient. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

gesicherte bzw. ausreichende Erschließung (verneint), bauliche Anlage, Baugenehmigung, bauplanungsrechtliche Zulässigkeit, Erschließung, Landwirtschaft, Tierhaltung, Pferdehaltung

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Der Beigeladene trägt seine außergerichtlichen Kosten selbst.
3. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1

Gegenstand des Verfahrens ist eine Klage auf Erteilung einer Baugenehmigung für die Umnutzung eines bestehenden Pferdeboxenstalls sowie den Neubau eines Pferdeboxenstalles samt Mistlege.

2

Im Rahmen einer Ortseinsicht durch die Bauaufsichtsbehörde wurde am 31.01.2014 festgestellt, dass auf dem Grundstück Fl.-Nr. ... der Gemarkung ... 4 Pferde gehalten werden. Vorhanden waren ein Longierplatz, eine Koppel mit Einfriedung, eine Dungstätte, eine Lagerhütte und ein Pferdestall.

3

Mit Bauantrag vom 14.08.2014 beantragte die Klägerin die Erteilung einer Baugenehmigung für den Bestand sowie einen weiteren Boxenstall, zu der der Beigeladene die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens verweigerte. Zur Begründung wurde seitens der Gemeinde angeführt, dass wesentliche Punkte des Vorhabens nun geklärt seien, u.a. die Zufahrt über gesperrte Flurwege, Parkplätze, Einzäunung, Toiletten, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie die Lage in der Baumfallzone eines benachbarten Waldes.

4

Mit Schreiben vom 09.09.2014 wurde ein um den bestehenden Reitplatz und der bestehenden Einzäunung ergänzter Lageplan vorgelegt. Im Zuge der Klärung mit den beteiligten Fachstellen bestätigte die Landwirtschaftsbehörde in einer ersten Stellungnahme vom 03.09.2014 die Privilegierung für die geplante Pensionspferdehaltung.

5

Im Rahmen eines Änderungsantrags vom 12.03.2015 legte die Klägerin der Bauaufsichtsbehörde neue Baupläne vor. Gegenstand des Änderungsantrags sind die Umplanung des bestehenden Pferdestalls zum Stroh- und Heulager, die Neuerrichtung einer Pferdeboxenstrahlung mit örtlich verlagertem Mistlege und die Anlage von Stellplätzen. Reitplatz und Einfriedung sind im Lageplan nicht mehr enthalten. Die Klägerin teilte hierzu mit, der Reitplatz könne erst festgelegt werden, wenn eine Zustimmung zum Eingabeplan möglich sei. Auch könne so lange nicht die Art des Pensionsbetriebs erläutert werden.

6

Mit Beschluss vom 14.04.2015 verweigerte der Beklagte weiterhin das gemeindliche Einvernehmen. Wegen der offenen Fragen würde auch der Änderungsantrag nicht befürwortet. Die Erschließung (Wasser, Abwasser, Zufahrt einschließlich Winterdienst, Beleuchtung, Verkehrssicherheit) sei nicht gesichert. Mit dem sehr weit im Außenbereich liegenden Pferdestall widerspreche das Vorhaben der Schonung der Natur und beeinträchtige das Landschaftsbild.

7

Mit Schreiben vom 05.10.2015 informierte die Bauaufsichtsbehörde die Klägerin über die andauernde Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens wegen einer nicht gesicherten Erschließung und gab ihr hinsichtlich einer Ablehnung des Bauantrags Gelegenheit zur Stellungnahme.

8

Mit Schreiben vom 15.10.2015 teilte die Klägerin der Behörde mit, die Wasserversorgung sei über einen vorhandenen Wasserbehälter in einem wärmeisolierten Raum gesichert. Eine Zuwegung sei vorhanden und werde seit vielen Jahren genutzt. Es handle sich um einen privat genutzten Weg, der nur für wenige Pferdehalter diene und nicht öffentlich gewidmet sei. Seitens der Klägerin würden keinerlei Investitionen in Erschließungsmaßnahmen erwartet.

9

Mit Bescheid vom 11.02.2016 lehnte die Bauaufsichtsbehörde den Bauantrag ab und verwies neben Zweifeln am Vorliegen einer landwirtschaftlichen Privilegierung auf eine nicht ausreichende Erschließung. Das Fachzentrum Pferdehaltung der Landwirtschaftsverwaltung habe das Vorhaben nur unter der Voraussetzung einer ständigen Wasserversorgung befürwortet. Die Erschließung könne nicht als ausreichend gesichert erachtet werden und die Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens sei nicht zu beanstanden; die Voraussetzungen für eine Ersetzung nach Art. 67 BayBO lägen nicht vor. Das Baugrundstück liege zwar an einem nicht ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweg, welcher der Bewirtschaftung von Feld- und Waldgrundstücken diene. Durch straßenverkehrsrechtliche Regelungen sei eine Benutzung durch die Allgemeinheit, also auch Kunden der Pensionspferdehaltung, unzulässig. Nachdem die Sicherung der Erschließung eine gesetzliche Aufgabe der Gemeinde sei, komme es auf den Verzicht der Klägerin nicht an. Der Bescheid wurde der Klägerin am 13.02.2016 zugestellt.

10

Mit Schriftsatz ihres Prozessbevollmächtigten vom 08.03.2016, beim Verwaltungsgericht eingegangen am selben Tag, hat die Klägerin gegen den Bescheid Klage erheben und zur Begründung vortragen lassen, das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Betriebs und damit eines privilegierten Bauvorhabens sei unstrittig. Es sei unzutreffend, dass eine ausreichende und ständige Wasserversorgung nicht gesichert sei. Die Versorgung der Pferde erfolge durch zwei stationär auf dem Grundstück befindliche Wassertanks mit einem Fassungsvermögen von jeweils 1000 l. Der durchschnittliche Wasserbedarf eines Pferdes betrage 50 l pro Tag, was bei sechs Pferden einem durchschnittlichen Wasserverbrauch von 300 l entspreche. Der zuständige Sachbearbeiter der Fachbehörde habe die Örtlichkeiten am 10.09.2015 besichtigt und die Art der Wasserversorgung für ausreichend und unbedenklich befunden. Auch die wegemäßige Erschließung des Vorhabens sei gesichert, nachdem das Grundstück unmittelbar an einem öffentlichen Feld- und Waldweg liege und erreichbar sei. Der Weg sei geschottert und mit einer Breite von etwa 4 m ausreichend ausgebaut. Er werde von der einheimischen Bevölkerung als Abkürzung zwischen zwei Ortsteilen benutzt. Die Bedenken wegen eines fehlenden Winterdienstes, einer Beleuchtung und wegen der Verkehrssicherheit könnten nicht nachvollzogen werden, denn bei zwei geplanten Pferdeeinstellern sei ein nennenswerter Verkehr nicht zu erwarten.

11

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten unter Aufhebung des Ablehnungsbescheids vom 11.02.2016 zur Erteilung der beantragten Baugenehmigung zu verpflichten.

12

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

13

Zur Begründung wurde ausgeführt, es bestünden bereits gewisse Zweifel am Vorliegen einer landwirtschaftlichen Privilegierung, denn die bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen seien weit überwiegend gepachtet. Die mit der Pensionstierhaltung zu erzielenden Einnahmen hielten sich bei nur zwei Einstellern in Grenzen. Ein Betrieb im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB setze ein nachhaltiges, ernsthaftes, auf Dauer angelegtes und lebensfähiges Unternehmen mit einer gewissen Organisation voraus. Es könne sich sowohl um einen landwirtschaftlichen Vollerwerbs- als auch Nebenerwerbsbetrieb handeln. Die landwirtschaftliche Privilegierung setze voraus, dass dem Eingriff in den zumeist naturhaft geprägten Außenbereich eine ernsthafte, in ihrer Beschaffenheit auf Dauer angelegte landwirtschaftliche Betätigung gegenüberstehe. Ein landwirtschaftlicher Betrieb erfordere somit einen dauernden, auf Wirtschaftlichkeit ausgerichteten und organisierten Einsatz von Kapital und Arbeitskraft in wirtschaftlich bedeutsamem Umfang. Ein Vorhaben diene einem landwirtschaftlichen Betrieb im Übrigen nur dann, wenn ein vernünftiger Landwirt auch und gerade unter Berücksichtigung des Gebots größtmöglicher Schonung des Außenbereichs dieses Vorhaben mit etwa gleichem Verwendungszweck und mit 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 werde. Nachdem der Stall fernab der Ortslage am Rande eines Landschaftsschutzgebiets errichtet werden solle, könne von einer größtmöglichen Schonung des Außenbereichs keine Rede sein. Eine Anbindung an die übernommene Althofstelle sei nicht gegeben. Allein der Umstand, dass die Pferdehaltung bereits existierte, könne diese angesichts der ablehnenden Haltung des Nachbarn und der Jagdgenossenschaft nicht legitimieren. Die Gemeinde habe ihre ablehnende Haltung vor allem darauf gestützt, dass die wegemäßige Erschließung und Erreichbarkeit nicht zu jeder Zeit gesichert sei. Dies gelte namentlich mit Blick auf die Pferdeeinsteller und den zu erwartenden Besucher- und Transportverkehr.

14

Das Gericht hat mit Beschluss vom 10.03.2016 die örtlich zuständige Gemeinde zum Verfahren beigelegt. Diese hat sich nicht geäußert und auch keinen Antrag gestellt.

15

Das Gericht hat am 20.07.2016 die Örtlichkeiten durch den beauftragten Richter in Augenschein genommen; auf die gefertigte Niederschrift wird Bezug genommen. Vom 27.07.2016 bis zum 30.08.2019 ruhte das Verfahren auf Antrag der Beteiligten.

16

Zu den weiteren Einzelheiten des Sachverhalts kann auf den Inhalt der Gerichtsakte mit der Niederschrift über den Augenschein durch den beauftragten Richter sowie den Inhalt der vorgelegten Akten Bezug genommen werden.

Entscheidungsgründe

17

Das Gericht kann gemäß § 84 Abs. 1 VwGO ohne mündliche Verhandlung durch Gerichtsbescheid entscheiden, da die Sache keine besonderen Schwierigkeiten tatsächlicher oder rechtlicher Art aufweist und der Sachverhalt geklärt ist. Die Beteiligten wurden zuvor gehört. In die Auswahl der Entscheidungsform hat das Gericht auch die Auswirkungen der augenblicklichen Corona-Pandemie einbezogen.

18

Die zulässige Klage hat keinen Erfolg.

19

Der Ablehnungsbescheid des Landratsamts ... vom 11.02.2016 ist nicht rechtswidrig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1, Abs. 5 VwGO). Die Bauaufsichtsbehörde hat ihre

Ablehnungsentscheidung zu Recht auf dem Umstand gestützt, dass der Beigeladene sein Einvernehmen rechtmäßig verweigert hat, weil weder eine ausreichende noch eine gesicherte Erschließung vorliegt.

20

Es ist völlig unstrittig, dass die Anlage zur Pferdehaltung gemäß Art. 55 ff BayBO als bauliche Anlage einer Baugenehmigung bedarf. Nachdem es sich nicht um einen Sonderbau handelt, erfolgt die baurechtliche Prüfung gemäß Art. 59 BayBO im vereinfachten Verfahren und umfasst (1.) die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB, den Vorschriften über Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO, und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften im Sinn des Art. 81 Abs. 1 BayBO, (2) beantragte Abweichungen im Sinn des Art. 63 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 2 sowie (3) andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird.

21

Die Baugenehmigung ist gemäß Art. 68 BayBO zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind; die Bauaufsichtsbehörde darf allerdings den Bauantrag auch ablehnen, wenn das Bauvorhaben gegen sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt. Im vorliegenden Fall sind die Bauaufsichtsbehörde und die erschließungsverpflichtete Gemeinde zutreffend zu der Auffassung gelangt, dass eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit gemäß § 35 BauGB nicht gegeben ist. Die Vorschrift ist anzuwenden, weil der Standort der Pferdehaltung weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt; dies ist unstrittig.

22

Für die gerichtliche Entscheidung kann dabei dahinstehen, ob die gegenständliche Anlage zur Pferdehaltung einem landwirtschaftlichen Betrieb im Sinn des § 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB dient oder ob es sich um ein sonstiges Vorhaben im Sinn des § 35 Abs. 2 BauGB handelt. In beiden Fällen kann eine für die Erteilung einer Baugenehmigung ausreichende Erschließung nicht festgestellt werden, wobei für ein landwirtschaftliches Vorhaben eine ausreichende Erschließung und für ein sonstiges Vorhaben eine gesicherte Erschließung erforderlich ist. Die Ursache hierfür liegt bereits in den unzureichenden Angaben der Klägerin zur beabsichtigten Pensionspferdehaltung. Im Begleitschreiben zum geänderten Bauantrag vom März 2015 erfolgte hierzu ausdrücklich keine Erläuterung. Es wird dezidiert ausgeführt, dass die Art des Pensionsbetriebs seitens der Bauherrin nicht näher erläutert werden könne, weil noch keine Genehmigung vorliege. Auch Angaben zum Reitplatz und zur Beleuchtung könnten erst festgelegt werden, wenn eine Zustimmung zum beantragten Eingabeplan möglich sei.

23

Die Bestimmung des Bauvorhabens ist ausschließlich Aufgabe des Bauherrn. Gemäß § 3 Nr. 3 i.V.m. § 9 BauVorIV sind von ihm das Bauvorhaben und seine Nutzung zu erläutern, soweit dies zur Beurteilung erforderlich ist und die notwendigen Angaben nicht aus dem Lageplan und den Bauzeichnungen hervorgehen. Gemäß § 3 Nr. 6 BauVorIV sind insbesondere die erforderlichen Angaben über die gesicherte Erschließung hinsichtlich der Versorgung mit Wasser und Energie sowie der Entsorgung von Abwasser und der verkehrsmäßigen Erschließung vorzulegen, soweit das Bauvorhaben - wie im vorliegenden Fall - nicht an eine öffentliche Wasser- oder Energieversorgung oder eine öffentliche Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen werden kann oder nicht in ausreichender Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt. Infolge fehlender Angaben zur Pensionspferdehaltung durch die Klägerin kann die Frage einer gesicherten Erschließung nicht verlässlich beurteilt werden und hat die Beigeladene zurecht ihr gemeindliches Einvernehmen verweigert. Aus § 3 Nr. 6 BauVorIV lässt sich ableiten, dass der Begriff Erschließung die Versorgung mit Wasser und Energie und die Entsorgung anfallenden Abwassers sowie die verkehrliche Erreichbarkeit umfasst. Die von der Klägerin und der Landwirtschaftsverwaltung getätigten Angaben zur Erschließung mögen für die reine Pferdehaltung ausreichend sein, sind es jedoch nicht für einen Betrieb der Pensionspferdehaltung.

24

Mangels entsprechender Angaben der Klägerin kann auch vom Gericht nicht beurteilt werden, in welchem Umfang und in welcher Zahl sich neben der Betriebsinhaberin weitere Personen für längere Zeit auf der Anlage zur Pferdehaltung aufhalten sollen und werden. Eine rechtsverbindliche Begrenzung der Anzahl an Pferdeeinstellern ist nicht erfolgt. Gerade davon hängt aber letztlich ab, in welchem Umfang geeignetes

Trinkwasser auf der Anlage zur Verfügung stehen muss und in welchem Umfang Abwässer zu entsorgen sind. Die Angaben der Klägerin erschöpfen sich ausschließlich in den Angaben über die Versorgung der Pferde. Erläuterungen zur Versorgung von Menschen mit Wasser zum Trinken oder Waschen seitens der Klägerin finden sich nicht. Der in diesem Zusammenhang stehende Verweis auf die Möglichkeit einer mobilen Toilettenkabine für die Abwasserentsorgung stammt von der Landwirtschaftsverwaltung und nicht von der Klägerin und es bleibt ungeklärt, ob ihn sich die Klägerin überhaupt zu eigen machen will. Eine solche Lösung erzeugt weiteren außerlandwirtschaftlichen Fahrverkehr.

25

Bezogen auf den Aufenthalt betriebsfremder Personen auf der Anlage bleiben auch die Fragen der Stromversorgung zur Beleuchtung und zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit auf der Zuwegung ungeklärt. Der durchgeführte Augenschein hat zwar ergeben, dass die vorhandenen Wege aus technischer Sicht die Erreichbarkeit der Anlage gewährleisten. Angesichts einer vermutlich vorhandenen landwirtschaftstypischen Fahrzeugausstattung kann auch davon ausgegangen werden, dass der Pferdestall von der Klägerin auch bei Schnee im Winter erreicht werden kann. Inwieweit dies auch für die künftigen Pferdeinsteller und/oder Reiter Geltung beansprucht, bleibt im Verborgenen. Auch die Berechtigung zur Nutzung durch Dritte im Rahmen des Straßen- und Wegrechts ist ungeklärt. Mangels ausreichender Angaben der Klägerin zur geplanten Pensionspferdehaltung kann weder eine ausreichende noch eine gesicherte Erschließung der Pensionspferdehaltung im Sinn der gesetzlichen Vorschriften festgestellt werden.

26

Die Defizite in den Angaben zur Pensionspferdehaltung lassen auch keine verlässliche Beurteilung zu, ob die beabsichtigte Pferdehaltung einem landwirtschaftlichen Betrieb im Sinn des § 35 Absatz 1 S. 1 Nr. 1 BauGB dient. Es mangelt in den Bauvorlagen an einer hinreichenden Betriebsbeschreibung und deshalb an einem nachvollziehbaren Betriebskonzept, anhand dessen das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Betriebs festgestellt werden kann (zum Betriebskonzept vgl. Söfker in Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand 08.2020, § 35 Rn 29a). Die von der Klägerin bislang praktizierte Haltung eigener Pferde mag zwar als Tierhaltung zur Landwirtschaft nach § 201 BauGB gehören, doch hat dies nicht automatisch zur Folge, dass die Pferdehaltung auch einem landwirtschaftlichen Betrieb dient. Es ist weder vorgetragen noch ohne Mitwirkung der Klägerin aufklärbar, zu welchem Zweck die eigenen Pferde von der Klägerin gehalten werden. Auch der Umfang der künftig neben eigenen Pferden gehaltenen Pensionspferde ist unklar; die Klägerin hat sich weder im Hinblick auf die Anzahl der Pferde noch hinsichtlich der Anzahl der künftigen Einsteller verbindlich festgelegt. Im Verlauf des Verfahrens schwankten nicht nur die Angaben zur Anzahl der eigenen Pferde und der Anzahl der Einstellpferde, sondern die Anzahl der Einsteller. Auf das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Betriebes kommt es jedoch nicht entscheidungserheblich an.

27

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 154 Abs. 1 VwGO. Nachdem der Beigeladene ohne eigene Antragstellung kein Kostenrisiko eingegangen ist, entspricht es der Billigkeit, dass er seine außergerichtlichen Kosten selbst trägt. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V. m. §§ 708 Nr. 11, 711 der Zivilprozessordnung - ZPO.