

**Titel:**

**Versagung der Baugenehmigung für Einfamilienwohnhaus - Außenbereich im Innenbereich**

**Normenkette:**

BauGB § 34 Abs. 1 S. 1, § 35 Abs. 2, Abs. 3 S. 1 Nr. 5, Nr. 7

**Leitsätze:**

1. Für die Abgrenzung von Baulücken innerhalb eines Innenbereichs und einer Fläche des Außenbereichs ist maßgeblich, ob nach einer Bewertung des Gesamteindrucks der Umgebung der „Eindruck der Geschlossenheit“ noch vorhanden ist, das Grundstück also noch durch die Umgebung geprägt ist. Maßgeblich ist mithin eine gewisse „Verklammerung“ der baulichen Anlagen. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)

2. Entscheidend für die Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft (§ 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 5 BauGB) ist, ob der konkrete Standort seine natürliche Funktion im Sinne einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzbarkeit oder bezüglich seines Erholungswertes bereits eingebüßt hat - mithin also erheblich vorbelastet ist. Abzustellen ist hierbei auf das konkrete Baugrundstück. (Rn. 32) (redaktioneller Leitsatz)

3. Eine Splittersiedlung (§ 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 BauGB) ist eine Ansammlung von baulichen Anlagen, die zum - wenn auch eventuell nur gelegentlichen - Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Dazu zählen nicht nur Wohnhäuser, sondern vor allem auch gewerbliche Anlagen, die ebenfalls dem mindestens gelegentlichen Aufenthalt von Menschen dienen. (Rn. 35) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Abgrenzung Innenbereich zu Außenbereich, Außenbereich im Innenbereich, Baulücke, Eindruck der Geschlossenheit, Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft, funktionaler Landschaftsschutz, Splittersiedlung, Aufenthalt von Menschen, negative Vorbildwirkung

**Rechtsmittelinstanz:**

VGH München, Beschluss vom 27.07.2022 – 9 ZB 22.431

**Tenor**

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens. Der Beigeladene trägt seine außergerichtlichen Kosten selbst.
3. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

**Tatbestand**

**1**

Die Beteiligten streiten über die Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Baugrundstück FINr. ... der Gemarkung ... (...-str. ...).

**2**

Der Kläger ist Eigentümer des eingangs genannten Grundstücks. An das klägerische Grundstück grenzt im Norden die ...-straße an, an welche weiter nördlich überwiegend ein- bzw. zweigeschossige Wohnbebauung anschließt. Östlich grenzt das unbebaute Grundstück FINr. ... an, weiter östlich befindet sich die ...-straße. Im Süden grenzt das ebenfalls unbebaute Grundstück FINr. ... an, weiter südlich eine Tagespflegeeinrichtung bzw. Kindertagesstätte (...-straße ...). Westlich grenzt an das klägerische Grundstück das Grundstück FINr. ..., welches ebenfalls unbebaut ist, daran anschließend das ebenfalls unbebaute Grundstück FINr. ... Alle genannten Grundstücke sind dicht mit Bäumen bepflanzt und bilden den örtlich so bezeichneten „...“. Die Abstände zur nächstgelegenen Bebauung gemessen an den Grenzen des klägerischen Grundstücks betragen nach Osten mehr als 60 m, nach Süden mehr als 65 m und nach

Westen mehr als 90 m. Die Anlage „...“ hat eine Gesamtausdehnung von ca. 250 m in ost-westlicher Richtung und ca. 130 m in nord-südlicher Richtung. Das klägerische Grundstück ist aktuell mit einem Holzzaun eingefriedet. Im nördlichen Teil des klägerischen Grundstücks in der Nähe der Grundstückseinfahrt befindet sich aktuell eine im Wesentlichen aus Holz bestehende ca. 20 m x 5 m lange sogenannte Holzremise. Bis in das Jahr 2010 befand sich auf dem klägerischen Grundstück in etwa an dem für das eingangs genannte Bauvorhaben geplanten Bauort ein baurechtlich genehmigtes, historisches Sandstein-Wohngebäude mit zwei Geschossen. Das historische Sandstein-Wohngebäude wurde spätestens Anfang 2011 abgetragen und die hierbei angefallenen Sandsteine eingelagert. Für das streitgegenständliche Grundstück existiert kein Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan des Beigeladenen ist die Fläche als „Fläche für die Forstwirtschaft und geschützter Landschaftsbestandteil“ ausgewiesen.

### 3

Mit Bauantrag vom 5. November 2010 beantragte der Kläger für ein mit dem eingangs genannten Bauvorhaben identisches Bauvorhaben (Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. ...) die Erteilung einer Baugenehmigung. Das Landratsamt erteilte mit hier nicht streitgegenständlichem Bescheid vom 7. Dezember 2010 die beantragte Baugenehmigung, nachdem der Beigeladene sein Einvernehmen erteilt hatte, wobei dieser von einer Lage im Innenbereich ausging. Zur Frage des relevanten bauplanungsrechtlichen Bereichs verhielt sich die Bescheidsbegründung von 2010 nicht. Der Bau als solches wurde im Nachgang nicht begonnen, jedoch wurde das historische Sandstein-Wohngebäude abgebrochen.

### 4

Mit Schreiben vom 27. August 2014 beantragte der Kläger die Verlängerung der mit Bescheid vom 7. Dezember 2010 erteilten Baugenehmigung. Nachdem der Beigeladene erneut sein Einvernehmen erteilte (unter Zugrundelegung von § 34 BauGB), verlängerte das Landratsamt mit hier nicht streitgegenständlichem Bescheid vom 3. Dezember 2014 die im Jahre 2010 erteilte Baugenehmigung ab dem 28. Mai 2015 um weitere zwei Jahre.

### 5

Mit Schreiben vom 10. März 2015 teilte das Landratsamt dem Kläger auf seine Anfrage mit, dass es davon ausgehe, dass das klägerische Grundstück im Außenbereich liege. Das Vorhaben sei als sonstiges Vorhaben einzustufen. Nachdem die Errichtung eines Einfamilienhauses die Entstehung und Verfestigung von Splittersiedlungen befürchten lasse, stehe dem Vorhaben ein öffentlicher Belang gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB entgegen und somit sei das Vorhaben des Klägers bei einer Neubetrachtung nicht mehr genehmigungsfähig. Der Kläger reichte am 25. Mai 2017 erstmalig eine Baubeginnsanzeige gemäß Art. 68 Abs. 5 BayBO ein. Als Datum des Baubeginns ist darin der 26. Mai 2017 genannt. Eine am 27. Dezember 2018 durchgeführte Baukontrolle auf dem klägerischen Grundstück ergab, dass Wasser-, Kanal-, Strom- und Telefonanschluss erstellt wurden. Der Aushub einer Baugrube oder Ähnliches war noch nicht begonnen.

### 6

Mit Schreiben vom 30. August 2019 beantragte der Kläger die Bestätigung, dass seine ursprüngliche Baugenehmigung weiterhin Gültigkeit habe. Mit Schreiben des Landratsamts vom 4. September 2019 wurde dem Kläger mitgeteilt, dass die Baugenehmigung am 29. Mai 2017 abgelaufen sei. Die vom Kläger ausgeführten Maßnahmen würden keinen Baubeginn markieren, da es sich dabei um sogenannte Vorbereitungshandlungen handle (Abstecken der Grundfläche, Umbau Wasserleitung, Sanierung und Instandsetzung des Kanalanschlusses, Verlegung Stromanschluss). Die bloße Anzeige, dass mit dem Bauvorhaben begonnen werde, ohne dass dies tatsächlich aufgenommen würde, stelle keinen Beginn der Ausführung des Vorhabens dar.

### 7

Mit Bauantrag vom 8. November 2019 beantragte der Kläger erneut die Erteilung einer Baugenehmigung für das eingangs genannte Vorhaben. Der Beigeladene versagte mit Beschluss vom 7. Januar 2020 die Erteilung des Einvernehmens hierzu.

### 8

Mit streitgegenständlichem Bescheid des Landratsamts vom 6. Mai 2020 wurde der Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung abgelehnt. Zur Begründung führt der Bescheid im Wesentlichen aus, dass das streitgegenständliche Grundstück in einem sogenannten Außenbereich im Innenbereich liege. Eine ringsum

von Bebauung umgebene Freifläche, die so groß sei, dass sich ihre Bebauung nicht mehr als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdränge und die deshalb nicht als Baulücke erscheine, liege nicht innerhalb eines Bebauungszusammenhangs i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB. Mangels Privilegierung handle es sich hierbei um ein sogenanntes sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Der Realisierung stände jedoch die Beeinträchtigung öffentlicher Belange entgegen. Vorliegend sei ein Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gegeben, da das streitgegenständliche Grundstück als „Fläche für Forstwirtschaft mit geschützten Landschaftsbestandteil“ ausgewiesen sei. Darüber hinaus würde auch die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt. Vorhaben mit anderer als land- und forstwirtschaftlicher Zweckbestimmung seien im Außenbereich jedoch unzulässig. Dies gelte insbesondere für neu zu errichtende Wohngebäude. Des Weiteren bestehe die Befürchtung, dass durch die Genehmigung des Vorhabens eine Splittersiedlung entstehen würde. Die Entstehung einer Splittersiedlung könne bereits durch die erstmalige Zulassung eines Bauvorhabens zu befürchten sein. Im vorliegenden Fall würde durch die Zulassung des beantragten Vorhabens eine negative Vorbildwirkung entstehen. Des Weiteren sei es für die Entscheidung des Landratsamtes unerheblich, ob dort bereits ein Haus gestanden habe. Das Vorhaben sei anhand der vorliegenden Unterlagen zum aktuellen Zeitpunkt zu beurteilen.

## 9

Mit Schriftsatz vom 20. Mai 2020 - hier eingegangen am gleichen Tag - ließ der Kläger durch seine Bevollmächtigte Klage gegen den streitgegenständlichen Bescheid erheben. Zur Begründung wird ausgeführt, dass die beantragte Baugenehmigung positiv zu verbescheiden sei, dass das beantragte Bauvorhaben genehmigungsfähig sei und der Kläger einen Anspruch darauf habe, das Bauvorhaben umzusetzen. Entgegen der Rechtsauffassung des Landratsamtes befinde sich das beantragte Bauvorhaben nicht im Außenbereich, sondern im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Der Kläger habe im Jahr 2010 das gleiche Einfamilienhaus, was jetzt streitgegenständlich sei, bauen wollen. Insoweit habe es damals einen deckungsgleichen Baugenehmigungsantrag gegeben. Dieser sei mit Bescheid vom 7. Dezember 2010 genehmigt und mit Bescheid vom 3. Dezember 2014 verlängert worden. In der damaligen Baugenehmigung sei das Grundstück nicht als Außenbereich qualifiziert worden, sondern als unbeplanter Innenbereich. Nunmehr solle die Ablehnung ohne weitere Begründung und ohne Änderung der objektiven Betrachtung des Baugenehmigungsantrages, welcher schon einmal genehmigt worden sei, aber aufgrund Zeitablauf gegenstandslos geworden sei, nicht mehr genehmigungsfähig sein. Zur Historie des streitgegenständlichen Grundstücks sei auszuführen, dass auf dem Grundstück um die Jahrhundertwende ein Gebäude errichtet worden sei. Dieses sei um 1921 zum Wohnhaus umgebaut worden. Danach habe es noch eine Reihe von Baugenehmigungen gegeben (wird weiter ausgeführt). Die verzögerte Umsetzung der ursprünglichen Baugenehmigung aus dem Jahre 2010 sei gesundheitlichen und persönlichen Umständen des Klägers geschuldet.

## 10

Parallel zu den erteilten Genehmigungen sei zwischen dem Kläger und dem Bürgermeister des Beigeladenen über eine andere Bebauung und Verwertung des Grundstückes verhandelt worden. Dies sei auf Veranlassung der Gemeinde erfolgt. Seit dem Jahr 2003 seien seitens des Bürgermeisters des Beigeladenen immer wieder Investoren ans Herz gelegt worden, die das Grundstück mit einem Altenheim, Betreutem Wohnen usw. hätten bebauen wollen. Es habe Ortsbesichtigungen im Spätsommer des Jahres 2018 und in der Folge mehrere Termine sowie die Vorstellung des Projektes im Gemeinderat gegeben (wird weiter ausgeführt). Insoweit habe der Beigeladene bei dem Kläger das Vertrauen erweckt, dass das Grundstück entweder mit einem geplanten Einfamilienhaus bebaut werde oder durch den Investor mit einem Hospiz. Dem Kläger sei stets versichert worden, dass die Verhandlungen nicht zum Nachteil für seine bestandskräftige Baugenehmigung seien. Letztlich habe sich nun das Gegenteil herausgestellt.

## 11

Es werde nun erstmals behauptet, dass das beantragte Objekt im Außenbereich liege. Diese Einordnung sei grob rechtswidrig. Der Beigeladene habe nicht von seinem Ermessen Gebrauch gemacht und er habe seine Entscheidung grob fehlerhaft getroffen. Die Begründung zur ablehnenden Baugenehmigung sei darüber hinaus unschlüssig und nicht ordnungsgemäß begründet. Es werde ausschließlich behauptet, dass es sich hierbei um einen Außenbereich handle und das Bauvorhaben nicht zugelassen sei, obwohl, was untypisch für den Außenbereich sei, die Erschließung vollständig gesichert sei. Es werde ausdrücklich bestritten, dass das streitgegenständliche Grundstück im Flächennutzungsplan als Fläche für Forstwirtschaft mit geschützten Landschaftsbestandteilen ausgewiesen sei. Auch die Behauptung, dass die

natürliche Eigenart der Landschaft durch wesensfremde Bebauung gestört würde, sei grob falsch. Der Beklagte trage selber vor, dass um das Grundstück eine geschlossene Bebauung vorhanden sei und dass das Grundstück erschlossen sei. Darüber hinaus sei festzuhalten, dass auch keine Gefahr einer Splittersiedlung vorhanden sei, da die umliegenden Grundstücke allesamt im Eigentum des Beigeladenen stünden. Es obliege dem Beigeladenen selbst, Sorge dafür zu tragen, dass keine Splittersiedlung entstehe. Der Beigeladene nehme Bezug auf einen Bebauungsplan vom 24. Juli 2019, welcher eine sogenannte Vorkaufssatzung darstelle, die selbst darlege, dass in diesem Bereich eine Entwicklung von Bauflächen und Nachverdichtung geplant sei. Das stehe im groben Widerspruch zur Einordnung als Außenbereich. Das streitgegenständliche Grundstück selbst stelle ein nicht komplett bewaldetes Grundstück dar, welches eine nicht zugängliche Grünfläche sei.

## 12

Der Kläger beantragt,

Der Bescheid des Landratsamtes ... vom 6. Mai 2002, Az.: ... wird aufgehoben und dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. ..., Gemarkung ..., wird stattgegeben.

## 13

Mit Schriftsatz vom 17. Juli 2020 beantragt der Beklagte,

die Klage abzuweisen.

## 14

Zur Begründung wird im Wesentlichen ausgeführt, dass die Klage als unbegründet abzuweisen sei, da der Kläger keinen Rechtsanspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung habe. Zur Begründung wird im Wesentlichen die Begründung des streitgegenständlichen Bescheides nochmals vorgetragen. Ergänzend weist der Beklagte darauf hin, dass sich der Kläger nach dem 29. Mai 2017 nicht mehr im Besitz einer gültigen Baugenehmigung befunden habe. Die von ihm vorgenommenen Arbeiten im Jahre 2017 stellten keinen Baubeginn dar. Ein erneuter Antrag auf Verlängerung der Gültigkeitsfrist der Baugenehmigung um weitere zwei Jahre sei vor Ablauf deren Geltungsdauer nicht beim Landratsamt eingegangen. Der Kläger sei auch darauf hingewiesen worden, dass eine Genehmigung in dieser Form gerade nicht mehr erteilt werden würde. Insofern sei unter anderem auf das Schreiben des Landratsamtes vom 10. März 2015 hinzuweisen.

## 15

Bei dem erwähnten „Bebauungsplan vom 24. Juli 2019“ handle es sich um eine Vorkaufssatzung des Beigeladenen nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Das streitgegenständliche Grundstück liege zwar im Bereich der Entwicklung von Bauflächen und Nachverdichtung. Hier sei eine behutsame Nachverdichtung in Abhängigkeit von Gebietscharakter und Erschließungssituation und eine vorrangige Entwicklung/Aktivierung von Bauflächen im Nah-/Einzugsbereich von Versorgungseinrichtungen geplant. Jedoch liege die konkrete Flurnummer im Bereich des Sonderstandortes „...“ im Zentrum des Beigeladenen. Dieser Sonderstandort werde als bewaldete und abgeschlossene, nicht zugängliche Grünfläche im Zentrum des Beigeladenen zwischen ... und Bahnhof ohne sichtbare Baustruktur mit hoher ortsklimatischer Wertigkeit derzeit ohne weitere funktionale Verflechtung dargestellt. Hier sei die Sicherung des Standorts und Öffnung durch die Anlage von Wegen, insbesondere zur Herstellung kurzer attraktiver Wegeverbindung zwischen Bahnhof und Altort/ ... geplant. Die Vorkaufssatzung ersetze jedoch nicht die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens, zudem sei die Nutzung des Geländes auch anders als beantragt geplant.

## 16

Mit Schriftsatz vom 30. September 2020 teilte der Beigeladene mit, dass er sich den Ausführungen des Landratsamtes anschließe. Eine Antragstellung unterblieb.

## 17

Mit Schriftsatz vom 1. September 2020 erwiderte die Klägerbevollmächtigte hierauf nochmals und führt aus, dass die Stellungnahme des Beklagten im Wesentlichen seine Bescheidsbegründung wiedergebe. Interessant sei, dass der Beklagte wohl noch nicht einmal bemerkt habe, dass das ursprüngliche Grundstück des Klägers mit der FINr. ... in der Zwischenzeit geteilt worden sei (wird weiter ausgeführt). Es sei unzutreffend, wenn der Beklagte behaupte, dass ein Einfamilienhaus auf der jetzigen neu gegründeten FINr. ... die Eigenheiten des Gebiets und somit öffentliche Belange beeinträchtige. Die FINr. ... (neu) habe

eine Fläche von 7.121 m<sup>2</sup> und die Grundfläche des Hauses von 100 m<sup>2</sup>. Der schützenswerte Teil sei bereits unter Schutz gestellt und betreffe nicht das streitgegenständliche Grundstück, sondern nur die angrenzenden Grundstücke. Aus diesem Grunde seien die öffentlichen Belange durch den Bau des Einfamilienhauses unter keinen Umständen beeinträchtigt. Die Beklagte behaupte dies nur pauschal und unsubstantiiert. Daher könne hierzu gar nicht konkret vorgetragen werden. Die Freifläche des Grundstücks weise ca. zehn alte Bäume auf und sei daher kein Wald und keine schützenswerte Fläche. Außerdem bestehe unter keinen Umständen die Gefahr einer Splittersiedlung. Sie sei weder zu befürchten, noch objektiv zu erwarten. Darüber hinaus handle es sich bei dem Grundstück nicht um einen Außenbereich im Innenbereich. Das ursprüngliche Flurstück Nr. ... habe eine Gesamtfläche von 1 ha 35a 79 m<sup>2</sup> gehabt. Die jetzige Grundstücksfläche habe nur eine Fläche von 7.121 m<sup>2</sup>. Die Ausführungen des Beklagten, dass die ursprünglich erteilte Baugenehmigung erloschen sei, zeige, dass das Grundstück nach der ursprünglichen Auffassung des Beklagten nicht im Außenbereich gelegen habe. Nachdem es keinerlei Veränderungen gegeben habe, sei dies ein weiteres Indiz dafür, dass der Beklagte selbst davon ausgegangen sei, dass es sich hierbei nicht um einen Außenbereich im Innenbereich handle. Woher dieser Wandel komme, werde weder dargelegt, noch begründet. Die Vorkaufssatzung des Beigeladenen vom 24. Juli 2019 sei gerade nicht geeignet, den Bauantrag des Klägers zurückzuweisen. Das Grundstück des Klägers befinde sich in dem Bereich, in dem laut Handlungsempfehlung in der Vorkaufssatzung eine Vielzahl von Maßnahmen vorgesehen seien, die allesamt dazu führten, dass es augenscheinlich sei, dass der gesamte Bereich nicht als Außenbereich behandelt werden könne.

**18**

Mit Schriftsatz vom 4. November 2020 erwiderte der Beklagte hierauf nochmals und verwies im Wesentlichen auf die bereits in der Bescheidsbegründung in seinem vorherigen Schriftsatz ausgeführten Aspekte.

**19**

Mit Schriftsatz vom 7. Dezember 2020 erwiderte die Klägerbevollmächtigte hierauf nochmals und führt aus, dass klarzustellen sei, dass es sich bei der FINr. ... nicht um eine Waldfläche handle. Vielmehr sei dort ein Gebäude mit Freifläche. Der Beigeladene müsse sich fragen lassen, wie es ohne Veränderungen vor Ort sein könne, dass dem Kläger mehrfach Baugenehmigungen erteilt worden seien. Die jetzige Einordnung als Außenbereich sei falsch. Es sei auch nochmals darauf hinzuweisen, dass das Grundstück FINr. ... weder im Flächennutzungsplan noch sonst wie als Naturdenkmal festgesetzt sei. Das streitgegenständliche Grundstück sei keine sogenannte Außenbereichsinsel, es handle sich vielmehr um eine Baulücke i.S.d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Das Grundstück befinde sich direkt an der Straße und seine Erschließung sei gesichert. Die ...-straße sei vollumfänglich bebaut. Genau gegenüber werde nunmehr ein Gebäude mit neun Wohneinheiten, zwei Vollgeschossen und Dach errichtet. Darüber hinaus habe auf dem Grundstück in der Vergangenheit bereits ein Wohnhaus mit verschiedenen Nebengebäuden gestanden, mit der Folge, dass genau dieses Grundstück auch in der Vergangenheit keine natürliche Eigenart der Landschaft dargestellt habe. Die angrenzende Bebauung an dieses Grundstück sei nur eine Straßenbreite davon entfernt. Die Festsetzungen im Flächennutzungsplan seien nicht als einziges Argument für die Einordnung des streitgegenständlichen Grundstücks als Außenbereich heranzuziehen.

**20**

Mit Schriftsatz vom 11. Oktober 2021 verzichtete der Beklagte auf Durchführung der mündlichen Verhandlung. Dem schloss sich die Klägerseite mit Schriftsatz vom 2. November 2021 an.

**21**

Hinsichtlich weiterer Einzelheiten wird auf die Gerichts- und Behördenakte Bezug genommen.

## **Entscheidungsgründe**

**22**

Die erhobene Klage ist als Verpflichtungsklage zulässig, aber unbegründet, da der Ablehnungsbescheid vom 6. Mai 2020 rechtmäßig ist und den Kläger nicht in seinen Rechten verletzt (§ 113 Abs. 5 VwGO). Der Kläger hat keinen Anspruch auf Erteilung der begehrten Baugenehmigung nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO.

**23**

Die Klage ist unbegründet, da nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO der Realisierung des Vorhabens am beantragten Standort öffentlich-rechtliche Vorschriften, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind, entgegenstehen.

## 24

Nach Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO sind die Vorschriften des Bauplanungsrechts Gegenstand der Prüfung und stehen der Realisierung des Vorhabens entgegen.

## 25

1. Das Vorhaben liegt im Außenbereich, weshalb sich seine Zulässigkeit - mangels ersichtlicher Privilegierung - als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB richtet. Mangels qualifiziertem Bebauungsplan für das streitgegenständliche Grundstück ist vorliegend eine Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich vorzunehmen.

## 26

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist der Innenbereich durch einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gekennzeichnet. Dabei sind die Begriffe „Ortsteil“ und „Bebauung im Zusammenhang“ kumulative Begriffe (BVerwG, B.v. 7.6.2016 - 4 B 47/14 - juris Rn. 10 = ZfBR 2016, 799). Für die Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich ist festzuhalten, dass ein Bebauungszusammenhang regelmäßig am letzten Baukörper endet (BVerwG, U.v. 16.9.2010 - 4 C 7/10 - juris Rn. 12 = NVwZ 2011, 436). Etwas Anderes kann im Einzelfall nur dann gelten, wenn besondere topographische Gegebenheiten (z.B. Damm, Böschung, Fluss oder Waldrand) den Bebauungszusammenhang verschieben. Im Hinblick auf die Abgrenzung von Baulücken innerhalb eines Innenbereichs und einer Fläche des Außenbereichs ist maßgeblich, ob nach einer Bewertung des Gesamteindrucks der Umgebung der „Eindruck der Geschlossenheit“ noch vorhanden ist, das Grundstück also noch durch die Umgebung geprägt ist (BVerwG, B.v. 18.6.1997 - 4 B 238/96 - juris Rn. 4 = NVwZ-RR 1998, 157). Maßgeblich ist mithin eine gewisse „Verklammerung“ der baulichen Anlagen. Hierbei muss berücksichtigt werden, dass gerade der optischen Wahrnehmbarkeit der Umgebung eine entscheidende Rolle zukommt, denn für die Realisierung eines Vorhabens im Innenbereich gibt diese Umgebung den planeretzenden Maßstab im Sinne eines „Einfügens“ bzw. einer Prägung vor.

## 27

Eine nach diesen Grundsätzen zu bewertende Prägung des Vorhabenstandorts durch die Umgebung kann schon aufgrund des durch die aktenkundigen Fotos des Vorhabenstandorts und allgemein zugänglichen Satellitenbildern gewonnenen Gesamteindrucks nicht angenommen werden. Die Anlage „...“, in deren Gebiet auch das streitgegenständliche Grundstück liegt, ist in West-Ost-Ausdehnung bereits ca. 250 m und in Nord-Süd-Ausdehnung ca. 125 m lang. Der „...“ ist ebenso wie das klägerische Grundstück stark durchgrünt und mit Bäumen bepflanzt, was die vorrangige optische Wahrnehmbarkeit der Umgebung des Vorhabenstandorts in alle Richtungen außer nach Norden stark beeinträchtigt. Nach Süden, Osten und Westen kann aufgrund dieser Tatsache keine Verklammerung im Sinne eines „übersprungenen“ Bebauungszusammenhangs festgestellt werden. Woher sich eine solche Vorprägung des Vorhabenstandorts ergeben soll, kann auch die Klägerseite nicht erklären. Vielmehr zieht sie eine „Prägung“ des Vorhabenstandorts substantiiert ausschließlich aus der Tatsache, dass nördlich des Vorhabenstandorts, also auf der nördlichen Seite der „...-straße“, auch erst kürzlich Wohnhäuser errichtet wurden. Damit ist jedoch nur klargestellt, dass nördlich des Vorhabenstandorts (an der nördlichen Seite der „...-straße“) der Bebauungszusammenhang endet. Würde man eine Prägung des Vorhabenstandorts von nur einer Seite ausreichen lassen, würde dies darauf hinauslaufen, dass der Innenbereich endlos ausgedehnt werden könnte. Die genau im Außenbereich unerwünschte Situation einer bandartigen und unorganischen Siedlungsstruktur (vgl. § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB) wäre dann kaum mehr zu verhindern.

## 28

Die weiter von der Klägerseite hiergegen vorgebrachten Argumente verfangen nicht. Vollkommen unerheblich für obige Entscheidung ist die Frage, ob das Grundstück des Klägers erschlossen ist, da dies natürlich auch im Außenbereich der Fall sein kann (vgl. § 35 Abs. 1 und 2 BauGB). Gleiches gilt für die Tatsache, dass sich der Vorhabenstandort „im Stadtkern“ des Beigeladenen befindet, denn dieser kann aufgrund obiger Aspekte trotzdem keine Prägung herbeiführen. Auch ist irrelevant, dass der Kläger in der Vergangenheit eine Genehmigung für den Standort bekommen hatte. Insofern ist zu bedenken, dass diese

Genehmigung eventuell rechtswidrig erteilt wurde und der Kläger keine Gleichbehandlung im Unrecht einfordern kann.

## 29

2. Nach § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Außenbereich im Einzelfall zugelassen werden, wenn sie öffentliche Belange nicht beeinträchtigen und die Erschließung gesichert ist. Die Prüfung der Beeinträchtigung öffentlicher Belange erfordert eine nachvollziehende Abwägung der insbesondere in § 35 Abs. 3 BauGB angesprochenen Vorgaben und Wertungen (BVerwG, B.v. 26.6.2014 - 4 B 47/13 - juris Rn. 7 = BayVBI 2014, 703). Dabei ist für sonstige Vorhaben ein strenger Maßstab anzulegen, da diese im Gegensatz zu privilegierten Vorhaben regelmäßig keinen bodenrechtlich zwingenden Bezug zum Außenbereich vorweisen und grundsätzlich Alternativstandorte im Innenbereich in Anspruch nehmen können. Dieser strengere Maßstab manifestiert sich schon in dem Wort „beeinträchtigen“ in § 35 Abs. 2 BauGB. Nur so kann der vom Gesetzgeber intendierten größtmöglichen Schonung des Außenbereichs, wie sie sich etwa in § 35 Abs. 5 BauGB niedergeschlagen hat, Geltung verschafft werden.

## 30

Das Vorhaben beeinträchtigt mehrere der beispielhaft in § 35 Abs. 3 BauGB angesprochenen öffentlichen Belange i.S.v. § 35 Abs. 2. Die Errichtung des Doppelhauses widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB, beeinträchtigt die natürliche Eigenart der Umgebung nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB und lässt darüber hinaus auch die Entstehung einer Splittersiedlung nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB befürchten.

## 31

2.1 Vorliegend stellt der Flächennutzungsplan für das fragliche Gebiet „Fläche für die Forstwirtschaft“ dar. Ein Verstoß hiergegen ist durch die beabsichtigte Errichtung eines Wohnhauses schon im Hinblick darauf, dass bei sonstigen Vorhaben auch ein nur negativer Planungswille beachtlich sein kann (BVerwG, U.v. 29.4.1964 - I C 30.62- juris Rn. 20 = BVerwGE 18, 247), offensichtlich.

## 32

2.2 Nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB kann der Realisierung von Außenbereichsvorhaben die Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft oder ihres Erholungswertes entgegenstehen. Wesentliche Funktion dieses Belangs ist es, den Außenbereich von nicht privilegierter und damit dem Außenbereich wesensfremder Nutzung durch Bebauung jeglicher Art freizuhalten (BayVGh, U.v. 8.4.2014 - 2 B 12.2602 - juris Rn. 29 = AUR 2014, 468). Nicht entscheidend für die Beeinträchtigung dieses Belangs ist die Sichtbarkeit der in Frage stehenden Anlagen oder deren optische Unauffälligkeit (BVerwG, U.v. 30.4.1969 - IV C 63/68 - juris Rn. 17 = BayVBI 1970, 213). Entscheidend ist vielmehr, ob der konkrete Standort seine natürliche Funktion im Sinne einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzbarkeit oder bezüglich seines Erholungswertes bereits eingebüßt hat - mithin also erheblich vorbelastet ist (BVerwG, U.v. 25.1.1985 - 4 C 29/81 - juris Rn. 8 = NVwZ 1985, 747; BVerwG, U.v. 24.8.1979 - 4 C 8/78 - juris Rn. 16 = BayVBI 1980, 309). Abzustellen ist hierbei auf das konkrete Baugrundstück (BayVGh, U.v. 15.7.2016 - 22 BV 15.2169 - juris Rn. 37 = BayVBI 2017, 18; BVerwG, B.v. 8.7.1996 - 4 B 120/96 - juris Rn. 3). Dieser Belang ist damit Ausdruck eines funktionalen Landschaftsschutzes (BayVGh, U. v. 11.4.2017 - 1 B 16.2509 - juris Rn. 18 = BayVBI 2018, 168).

## 33

Vorliegend ist das Baugrundstück - wie die gesamte Parkanlage - durch die Grünflächen und Bäume geprägt. Auch wenn der Kläger vortragen ließ, dass etliche Bäume auf seinem Grundstück im Zuge der Vorbereitungsmaßnahmen gefällt worden sind, sind dort immer noch Bäume vorhanden und im Übrigen steht einer Aufforstung nichts im Wege. Dass der Standort in diesem Sinne vorbelastet ist, dass eine forstwirtschaftliche Nutzung nicht mehr möglich wäre, ist - auch unter Berücksichtigung des dort noch vorhandenen Zauns sowie der Remise - nicht ersichtlich. Mithin ist das Grundstück nicht dergestalt vorbelastet, dass es seine natürliche Funktion eingebüßt hätte. Die Realisierung eines Wohnhauses auf dem Grundstück würde allerdings diese forstwirtschaftliche Funktion durchaus beeinträchtigen, weshalb das geplante Wohnhaus als im Außenbereich wesensfremd abzulehnen ist.

## 34

Entgegen der klägerischen Meinung kommt es für den Belang der natürlichen Eigenart der Landschaft nicht darauf an, dass die Landschaft besonders schützenswert im Sinne eines Landschaftsschutzgebiets oder

Ähnlichem ist. Auch jede „ordinäre“ Wald- oder Landwirtschaftsfläche genießt obigen, rein funktionalen Schutz.

### 35

2.3 Nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB kann der Realisierung von Außenbereichsvorhaben die Befürchtung der Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung entgegenstehen. Eine Splittersiedlung ist eine Ansammlung von baulichen Anlagen, die zum - wenn auch eventuell nur gelegentlichen - Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (BVerwG, U. v. 19.4.2012 - 4 C 10/11 - juris Rn. 19 = NVwZ 2012, 1631). Dazu zählen nicht nur Wohnhäuser, sondern vor allem auch gewerbliche Anlagen, die ebenfalls dem mindestens gelegentlichen Aufenthalt von Menschen dienen (BVerwG v. 19.4.2012 a.a.O.). Die Splittersiedlung muss im Sinne der Vorschrift zu befürchten sein, sich also als ein unerwünschter Zersiedlungsvorgang darstellen (BVerwG v. 19.4.2012 a.a.O. Rn. 21). Dies anzunehmen rechtfertigt sich in aller Regel (BVerwG v. 19.4.2012 a.a.O.). Darüber hinaus ist in erster Linie auf die negative Vorbildwirkung abzustellen, die bereits bei einem einzigen Bauvorhaben regelmäßig eintritt (BVerwG, B. v. 8.4.2014 - 4 B 5/14 - juris Rn. 8 = ZfBR 2014, 494).

### 36

Vorliegend lässt die Zulassung des klägerischen Bauvorhabens die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten. Eine Ausdehnung der Bebauung nach Süden - über die „...-straße“ hinweg - birgt die Gefahr, dass das oben beschriebene Ende des Bebauungszusammenhangs in den „...“ verlagert wird und somit dort weitere Bauwünsche mit Verweis auf das klägerische Vorhaben hervorgerufen werden. Dem Vorhaben kommt damit negative Vorbildwirkung zu.

### 37

Soweit die Klägerseite hierzu ausführt, dass die umgebenden Grundstücke im Eigentum des Beigeladenen stehen und dieser zivilrechtlich dafür zu sorgen habe, dass keine weiteren Bauvorhaben realisiert werden, verfängt diese Argumentation nicht. Dies gilt schon deshalb, da sich die zivilrechtlichen Eigentumsverhältnisse ändern können und mit Blick auf das Bauplanungsrecht keine „Verkaufsverbote“ für gemeindliches Eigentum damit verknüpft sind.

### 38

Nach alledem ist die Klage abzulehnen.

### 39

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Da sich der Beigeladene mangels konkreter Antragstellung in der Sache selber keinem Kostenrisiko ausgesetzt hat, entspricht es auch nicht der Billigkeit ihm einen Kostenerstattungsanspruch zuzugestehen (vgl. § 162 Abs. 3 VwGO). Er trägt daher seine außergerichtlichen Kosten selbst. Die Regelung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 Abs. 1 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.