Titel:

Nachträgliche Erteilung einer Baugenehmigung für abweichende Ausführung eines Wohnbauvorhabens im Außenbereich

Normenketten:

BayBO Art. 68 Abs. 1 S. 1
BauGB § 34, § 35

Leitsätze:

1. Von einem Tekturantrag oder einer Tekturgenehmigung kann nur gesprochen werden, wenn die Identität des (genehmigten) Vorhabens gewahrt bleibt, mithin die vom Bauherrn verfolgte Änderung das Vorhaben nicht zu einem „aliud“ macht, was vom Umfang der Abweichungen abhängt. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)
2. Grundsätzlich endet der Bebauungszusammenhang unabhängig von der Grundstücksgrenze an der Gebäudewand der letzten Bebauung; die sich anschließenden Flächen gehören regelmäßig zum Außenbereich. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)
3. Um ein von einer Baugenehmigung nicht mehr gedecktes „aliud“ handelt es sich, wenn bei der Bauausführung hinsichtlich der wesentlichen Merkmale wie Standort, Grundfläche, Bauvolumen, Nutzung, Höhe, Dachform oder Erscheinungsbild von den genehmigten Bauvorlagen abgewichen wurde, sodass eine Identität des genehmigten und des errichteten Bauvorhabens nicht mehr besteht. (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)
4. Eine Verletzung der natürlichen Eigenart der Landschaft (§ 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 5 BauGB) liegt bei einer der jeweiligen Landschaft wesensfremden Bebauung vor. Dies ist der Fall, wenn ein Vorhaben der naturgegebenen (land- und forstwirtschaftlichen) Bodennutzung des Außenbereichs oder seiner Funktion als Erholungsraum für die Allgemeinheit widerspricht und deshalb einen Fremdkörper bildet. Eine Wohnnutzung ist dem Außenbereich grundsätzlich wesensfremd. (Rn. 41) (redaktioneller Leitsatz)
5. Die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung (§ 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 BauGB) ist insbesondere zu befürchten, wenn mit einem Vorhaben ein Vorgang der Zersiedelung eingeleitet wird. Dies ist bei der Errichtung von Wohnbauten regelmäßig der Fall. (Rn. 44) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Abgrenzung Tektur - Aliud, Abgrenzung Innenbereich und Außenbereich, Beeinträchtigung öffentlicher Belange, Bebauungszusammenhang, Duldung, Verhältnismäßigkeit der Beseitigung, natürliche Eigenart der Landschaft, Fremdkörper, Splittersiedlung, Zersiedelung

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des vollstreckbaren Betrags vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1
Der Kläger begehrt die nachträgliche Erteilung einer Baugenehmigung für die von der erteilten Baugenehmigung abweichende Ausführung eines Wohnbauvorhabens („Haus 2“) auf dem Grundstück mit der FlNr. 391/2 der Gemarkung … (Vorhabengrundstück). Hinsichtlich zweier weitgehend identischer Vorhaben des Klägers auf den nördlich und südlich gelegenen Grundstücken FlNr. 388/2 und 391/3 wird auf die Parallelverfahren M 11 K 18.3315 („Haus 1“) und M 11 K 18.3186 („Haus 3“) Bezug genommen.

2

Das vormals unbebaute Vorhabengrundstück liegt am Rande einer kleineren Ansiedlung und grenzt im Norden an die Straße I … an. Ein Bebauungsplan besteht für das Gebiet nicht.

3
Das Landratsamt B. T.-W. (Landratsamt) erteilte der Rechtsvorgängerin des Klägers mit Bescheid vom … März 2010 einen Vorbescheid für die Errichtung von drei Wohngebäuden auf den damals ungeteilten Grundstücken Fl.Nr. 388 und 391.

4
Mit Baugenehmigungsbescheid vom … September 2014 genehmigte das Landratsamt die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport (Haus 2) auf dem Vorhabengrundstück (damals Fl.Nr. 391/1). In den Gründen des Bescheids wurde ausgeführt, dass das Vorhaben aufgrund seiner Außenbereichslage nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen sei und die Entstehung bzw. Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lasse. Mit der Erteilung des Vorbescheids vom … März 2010 sei gegenüber dem Kläger aber ein Vertrauensverhältnis geschaffen worden, welches höher zu werten sei als die bestehenden rechtlichen Bedenken gegen den erteilten Vorbescheid. Von einer Rücknahme des Vorbescheids werde abgesehen.

5
Nach den damals genehmigten Planunterlagen weist das Wohngebäude auf der Südseite eine Wandhöhe von 6,71 m (5,50 m + 1,21 m) bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche bzw. von 5,50 m bezogen auf das Niveau der Oberkante des fertigen Fußbodens EG (OK FFB) auf. Auf der Nordseite beträgt die Wandhöhe 6,21 m (5,50 m + 0,71 m) bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche bzw. 5,50 m bezogen auf die OK FFB. Ferner wurde eine Firsthöhe von 7,765 m bezogen auf die OK FFB und eine Dachneigung von 22,5° genehmigt. Die genehmigten Pläne sehen zudem eine Terrassenfläche (3,7 m x 12 m) entlang der Südseite des Wohngebäudes und einen Carport (5 m x 5 m) auf dessen Nordseite mit einem nach Westen vorgelagerten Stellplatzbereich vor.

6
Im Juni 2017 stellte das Landratsamt im Rahmen mehrerer Baukontrollen u.a. fest, dass das Wohngebäude hinsichtlich der Wandhöhen planabweichend ausgeführt worden sei. Das Gelände sei aufgeschüttet und anstelle des Carports eine Doppelgarage errichtet worden.

7
Auf entsprechende Aufforderung des Landratsamts beantragte der Kläger unter dem 3. Juli 2017 eine Änderungsgenehmigung (Tektur) zur Baugenehmigung vom 12. September 2014. Die eingereichten Baupläne weichen von der 2014 genehmigten Planung in verschiedener Hinsicht ab. Insbesondere werden eine Geländeaufschüttung bis zum Niveau OK FFB (unverändert 572,16 über NN) und hierauf bezogene Wandhöhen des Wohngebäudes von 6,265 m dargestellt. Das Gebäude weist eine Dachneigung von 19° und eine Firsthöhe von 7,815 m (ab OK FFB) auf. Im Gebäudeinneren ist oberhalb des Obergeschosses ein weiteres „Spitzgeschoss“ mit einem „Technik“-Raum (12,30 m²) dargestellt. An der nördlichen Hauswand ist eine Doppelgarage mit einem bis über den Hauseingang reichenden seitlichen Dachüberstand vorgesehen (Gesamtmaße 9,76 m x 6 m), wobei der Bereich vor dem Hauseingang als „Carport“ genutzt werden soll. Ferner sind östlich des Garagengebäudes ein weiterer Stellplatz, im Bereich der südöstlichen Gebäudeecke eine Terrassenfläche (42 m²) sowie eine Einfriedung des gesamten Grundstücks mit einem Holzzaun vorgesehen.

8
Der Grundstücks-, Bau- und Umweltausschuss der Beigeladenen verweigerte in seiner Sitzung vom … September 2017 das gemeindlichen Einvernehmen zu dem Vorhaben unter Verweis auf dessen Außenbereichslage und das Nichtvorliegen der Voraussetzungen des § 35 Abs. 2 BauGB.

9
Mit Bescheid vom … Mai 2018, zur Post gegeben am … Juni 2018, lehnte das Landratsamt nach vorheriger Anhörung des Klägers die beantragte Genehmigung ab. Das Vorhaben könne bereits wegen des rechtmäßig verweigerten gemeindlichen Einvernehmens nicht genehmigt werden. Im Übrigen teile das Landratsamt die Auffassung der Beigeladenen, dass das Vorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen sei. Das bereits auf dem Grundstück errichtete Wohnhaus sei nicht geeignet, eine Innenbereichslage zu vermitteln, da dieses nicht entsprechend den genehmigten Bauplänen und damit illegal errichtet worden sei. Das Gelände sei aufgeschüttet worden, das Einfamilienhaus weise eine höhere Wand- und Firsthöhe auf und

anstelle eines Carports sei eine Doppelgarage errichtet worden. Zur weiteren Beurteilung des Vorhabens müsse daher von einem unbebauten Gelände ausgegangen werden. Das Vorhaben sei als sonstiges Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB unzulässig, da es öffentliche Belange beeinträchtige. Die Errichtung des Gebäudes und der Doppelgarage lasse die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten. Ferner würden die natürliche Eigenart der Landschaft und Belange des Naturschutzes beeinträchtigt.

10
Der Kläger hat durch seinen Bevollmächtigten am 2. Juli 2018 Klage erhoben und beantragt,

11
I. den Bescheid des Landratsamts vom … Mai 2018 aufzuheben und

12
II. den Beklagten zu verpflichten, den Antrag auf Tekturgenehmigung vom … Oktober 2017 (Eingang Landratsamt) hinsichtlich der Änderung des genehmigten Einfamilienhauses (Tektur) auf dem Vorhabengrundstück zu erteilen.

13
Zur Begründung wurde mit Schriftsatz vom 21. August 2018 zunächst die Vorgeschichte ausführlich geschildert. Insbesondere wurde vorgetragen, dass sich bereits die vormalige Eigentümerin seit dem Jahr 2005 um eine Ausweisung von Bauland auf den damals ungeteilten Grundstücken bemüht habe. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sei für den Bereich ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen worden. Bemühungen zur Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans seien erfolglos geblieben, das Landratsamt habe damals jedoch erklärt, dass die Ausweisung im Flächennutzungsplan als planungsrechtliche Grundlage für eine Baugenehmigung ausreichend sei. Auf Basis dieser Aussage sei im Jahr 2010 der positive Bauvorbescheid ergangen. Hiergegen gerichtete Klagen und eine Petition der Nachbarn seien erfolglos geblieben. Auf Grundlage des Vorbescheids seien im Jahr 2014 die Baugenehmigungen für die drei Vorhaben erteilt worden. Die ursprünglich positive Einstellung der Beigeladenen zur Baulandentwicklung habe sich erst aufgrund der Widerstände aus der Nachbarschaft geändert. Diese ablehnende Haltung sei wohl auch der Anstoß dafür, dass das Landratsamt den ursprünglichen Bauvorbescheid nunmehr als rechtswidrig beurteile. Hierbei werde negiert, dass die Beigeladene bei ordnungsgemäßer Beratung durch das Landratsamt von Anfang an einen Bebauungsplan aufgestellt hätte und sich sämtliche daran anschließende Probleme nicht ergeben hätten. Hinsichtlich des verfahrensgegenständlichen Vorhabens wurde ausgeführt, dass das Gebäude in Länge und Breite keine Änderungen erfahren habe. Bei einem Vergleich der genehmigten und der nunmehr eingereichten Pläne ergebe sich, dass der Dachfirst lediglich um 5 cm angehoben werde. Zudem sei zu berücksichtigen, dass das ursprüngliche Gelände eine Geländemulde im Bereich des Bauvorhabens aufgewiesen habe. Bei dem genehmigten unveränderten Gelände sei zur Erreichung des Erdgeschosses ein Treppenaufgang von 1 bis 1,2 m erforderlich gewesen und die ursprünglich im südlichen Bereich vorgesehene Terrasse mit einer Grundfläche von 25,2 m² hätte mindestens 1 m über dem ursprünglichen Gelände gelegen. Durch die nunmehr beantragte Aufschüttung sei das nach der genehmigten Planung stark herausragende Kellergeschoss „optisch beseitigt“ worden. Laut genehmigter Planung betrage die Wandhöhe 5,5 m bezogen auf das Niveau OK FFB zzgl. des in Erscheinung tretenden Kellergeschosses von 0,71 bzw. 1,21 m. Insofern ergebe sich für die Südseite eine gesamte Wandhöhe von 6,21 m und für die Nordseite von 6,71 m. Die Schnittzeichnung des Tekturantrags lasse im Terrassenbereich eine Wandhöhe von 5,95 m und im straßenzugewandten Bereich eine Wandhöhe von 6,22 m erkennen. Damit bleibe das mit der Tektur beantragte Vorhaben hinsichtlich der tatsächlich in Erscheinung tretenden Wandhöhe sogar gegenüber dem genehmigten Bauvorhaben zurück. Nicht bestritten werden könne, dass bezogen auf das Niveau OK FFB die Wandhöhe von 5,5 m auf 6,22 m angehoben worden sei. Dies sei aber zum Teil kompensiert durch die Reduktion der Dachneigung von ursprünglich 22,5° auf 19°. Insgesamt trete das Gebäude hinsichtlich der Wandhöhe weniger in Erscheinung als bei der ursprünglich genehmigten Planung. In rechtlicher Hinsicht wurde im Wesentlichen gerügt, dass das Landratsamt ausschließlich auf eine behauptete Außenbereichslage abstelle und wohl die Rechtsauffassung vertrete, dass das verwirklichte Bauvorhaben ein „aliud“ darstelle. Das Bauvorhaben besitze aber zumindest formellen Bestandsschutz, da das Landratsamt sowohl mit dem Vorbescheid vom … März 2010 als auch mit der Baugenehmigung von … September 2014 ein Gebäude mit den beantragten und verwirklichten Außenmaßen genehmigt habe. Das Gebäude habe aufgrund der Aufschüttung und der Veränderung der Wandhöhe seine ursprüngliche

Identität und damit den zumindest formellen Bestandsschutz nicht verloren. Die Frage, ob und inwieweit eine geänderte Bauausführung noch als ein Gebrauchmachen von einer erteilten Genehmigung angesehen werden könne, beurteile sich nach den für die Identität eines Bauvorhabens wesentlichen Merkmalen und der Erheblichkeit der Abweichungen. Das verwirklichte Vorhaben stelle sich gegenüber dem genehmigten Bauvorhaben nicht als „erheblich abweichend“ dar. Die Ausmaße des Wohnhauses seien nicht verändert worden. Die Firsthöhe sei lediglich um 5 cm und damit nicht wahrnehmbar verändert worden. Die First- und die Wandhöhe des verwirklichten Bauvorhabens bleibe dabei hinter den Gebäuden der Umgebung zurück oder überschreite diese zumindest nicht. Die Reduzierung der Dachneigung von 22° auf 19,5° sei für Betrachter ebenfalls nicht wahrnehmbar. Bezogen auf das natürliche Gelände weise das Gebäude in Teilbereichen zwar eine um ca. 70 cm höhere Wandhöhe auf, dies sei aber dadurch „kompensiert“, dass das Gelände hier nahezu auf das Niveau OK FFB aufgeschüttet worden sei und sich die in Erscheinung tretenden Außenwandflächen damit reduziert hätten. Das genehmigte Bauvorhaben sei zwar in einer Mulde des natürlichen Geländes platziert gewesen, habe aber für sich gesehen eine massivere Erscheinung zur Folge gehabt; auch bautechnisch hätte der Bau in der Mulde Probleme bereitet. Die massive Terrasse, welche nach den genehmigten Plänen 0,7 bis 1 m über dem ursprünglichen Gelände gelegen hätte, sei nunmehr geländegleich und trete nicht mehr als eigener Baukörper in Erscheinung. Soweit in Bezug auf den Garagenbaukörper ein „aliud“ zu erkennen wäre, hätte das Landratsamt die Genehmigung nur insoweit versagen dürfen und den Rückbau auf den genehmigten Zustand fordern müssen. Das Bauvorhaben weiche damit sowohl in seiner Erscheinung als auch den relevanten Maßvorgaben nicht erheblich gegenüber dem genehmigten Bauvorhaben ab und stelle somit kein „aliud“ dar. Selbst wenn davon ausgegangen werde, dass der formale Bestandsschutz entfallen sei, stünden dem Bauvorhaben keine öffentlichen Belange entgegen. Der Flächennutzungsplan sehe für das Grundstück eine Wohnbaufläche vor. Eine unorganische Siedlungserweiterung sei nicht anzunehmen, da der Flächennutzungsplan die Bebauung lediglich auf die drei relevanten Baugrundstücke des Klägers konkretisiere und mithin weitere Bezugnahmen durch den Flächennutzungsplan ausgeschlossen seien. Eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft sei bereits durch das Bestandsgebäude gegeben. Eine Rückführung in den ursprünglichen Zustand sei angesichts der Rechts- und Sachlage ausgeschlossen, zumal sich das Landratsamt die Verwirklichung des Vorhabens aufgrund seiner rechtswidrigen Beratung entgegenhalten lassen müsse. Auch eine Beeinträchtigung des Naturschutzes sei nicht gegeben, da im Rahmen des ursprünglichen Baugenehmigungsverfahrens bereits ein ausreichender ökologischer Ausgleich stattgefunden habe. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb ein mit Erdmaterial aufgeschüttetes Gelände einen erhöhten naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf auslöse. Der Eingriff erfolge durch das Bauvorhaben an sich und nicht durch die weitere Aufschüttung. Zudem habe sich die Situation durch den Wegfall der „aufgeschütteten Terrasse“ verbessert. Das Landratsamt versuche offensichtlich, sein ggf. von Anfang an rechtswidriges Vorgehen nunmehr „zu bereinigen“. Dies könne jedoch nicht erreicht werden, da die Beseitigung der bestehenden Wohngebäude offensichtlich unverhältnismäßig und unangemessen sei. Nach alledem stelle sich das verwirklichte Vorhaben als vom Bestandsschutz gedeckt und damit genehmigungsfähig dar.

14
Der Beklagte beantragt,

15
die Klage abzuweisen.

16
Zur Begründung wurde mit Schriftsatz vom 13. November 2018 unter Bezugnahme auf die Klageerwiderung im Verfahren M 11 K 18.3315 vorgetragen, dass die Klage bereits unzulässig sei, soweit man dem Kläger darin folge, dass das verwirklichte Bauvorhaben kein „aliud“ darstelle. Denn in diesem Fall sei die Notwendigkeit einer weiteren Baugenehmigung für „dasselbe“ Bauvorhaben nicht erkennbar. Jedenfalls sei die Klage unbegründet. Ergänzend zu den Ausführungen des Bescheids wurde insbesondere auf die gerichtlichen Feststellungen zur Außenbereichslage im Verfahren M 11 K 11.1194 verwiesen und ausgeführt, dass die Verwirklichung des Vorhabens nicht zu einer geänderten Sach- und Rechtslage führe. Bei der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit eines bereits geschaffenen Gebäudebestands müsse dieser für die Frage nach der Zugehörigkeit der betreffenden Flächen zu einem Bebauungszusammenhang ausgeblendet werden. Es liege gerade nicht die Konstellation vor, dass zunächst ein Bauvorhaben errichtet worden sei und nach dem Abschluss dieser Arbeiten Änderungen am Bestandsgebäude vorgenommen

würden. Damit könne der Gebäudebestand keinen Bebauungszusammenhang vermitteln und den Standort auch nicht zum bauplanungsrechtlichen Innenbereich machen. Darüber hinaus verstoße das Vorhaben gegen die im Außenbereich zu beachtende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, weil ohne Not viel zu großflächig aufgeschüttet worden sei. Hinsichtlich einzuhaltender Abstandsflächen zur Straße I … (Fl.Nr. 232) sei das Vorhaben aufgrund einer fehlenden Darstellung der Abstandsflächen in den vorgelegten Unterlagen derzeit nicht prüfbar.

17
Mit Schriftsatz vom 31. Mai 2021 ergänzte und vertiefte die Klägerseite das bisherige Vorbringen. Insbesondere wurde vorgetragen, dass eine bauliche Anlage auch über die Feststellungswirkung der Baugenehmigung hinaus Bestandsschutz besitze, wenn sie rechtmäßig errichtet worden sei. Insofern sei maßgeblich, ob das verwirklichte Bauvorhaben aufgrund eines erteilten Bauvorbescheids genehmigungsfähig sei, wobei von den Vorgaben des Bauvorbescheids geringfügig abgewichen werden könne, wenn hierdurch - wie vorliegend - die Identität des Bauvorhabens nicht infrage gestellt werde. In Bezug auf das Garagengebäude wurde ergänzend ausgeführt, dass der Carport einer Garage entspreche, ohne mit Außenwänden vollständig umschlossen zu sein. Davon abgesehen liege ein „aliud“ lediglich hinsichtlich dieses Bauteils und nicht hinsichtlich des Wohnbauvorhabens vor. Die vom Landratsamt vorgetragene zusätzliche Versiegelung von Flächen sei nicht nachvollziehbar. Soweit die Planung mit einer Versiegelung von insgesamt 76,9 m² eine geringfügige Mehrfläche gegenüber der genehmigten Planung aufweise, sei zu berücksichtigen, dass die Ursprungsplanung eine etwas größere Terrasse vorgesehen habe. Der Bauvorbescheid aus dem Jahr 2010 habe keine Einschränkungen hinsichtlich der Größe von Garagen und Nebengebäuden enthalten und sei von einem „geplanten“ und damit einem aufgeschütteten Gelände ausgegangen. Durch die Geländefestsetzung (Höhenlage Gelände geplant) sei eine Geländeanpassung durch den Vorbescheid ausdrücklich gestattet worden. Es sei daher nicht nachvollziehbar, weshalb hinsichtlich der nun beantragten Aufschüttung eine neue planungsrechtliche Beurteilung vorgenommen werde. Der Bauvorbescheid stelle einen „Planersatz“ dar, der von dem Kläger sowohl in Bezug auf das genehmigte als auch hinsichtlich des nunmehr beantragten Bauvorhabens beachtet worden sei. Bei der Abgrenzung des Bebauungszusammenhangs seien auch nicht genehmigte Vorhaben zu berücksichtigen, sofern sie in einer Weise geduldet würden, die keinen Zweifel daran lasse, dass die zuständige Baubehörde sich mit deren Vorhandensein abgefunden habe. Dies sei vorliegend der Fall, da eine Baubeseitigung durch das Landratsamt nicht verfolgt werde, sondern der Kläger im November 2018 lediglich zu einem Rückbau auf das genehmigte Maß angehört worden sei. Hinsichtlich der beanstandeten Aufschüttung sei weiter zu beachten, dass die sowohl im Vorbescheid wie auch im Baugenehmigungsbescheid vorgegebene Höhe der OK FFB von 572,16 über NN eingehalten worden sei. Zudem seien nach dem Vorbescheid Aufschüttungen bis zur Höhe von 1 m zulässig. Das Vorhaben beachte daher hinsichtlich der Höhenentwicklung des Außenanlagenniveaus das im Vorbescheid genehmigte Maß. Weiter bestehe eine Ungleichbehandlung im Vergleich zum Nachbarn auf dem Grundstück Fl.Nr. 226/1, welcher auf dem gesamten Grundstück und insbesondere im östlichen Grenzbereich Aufschüttungen habe vornehmen und eine 40 m lange Stützmauer errichten dürfen. Zur fehlenden Beeinträchtigung öffentlicher Belange wurde ergänzend vorgetragen, dass eine unorganische Siedlungsentwicklung aufgrund der Ausführung einer Doppelgarage nicht erkennbar sei, zumal es hierdurch nur zu einer geringfügigen Erhöhung der Flächenversiegelung komme. Auch eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft sei nicht gegeben, wenn ein Hausgrundstück eine geringfügige Mehrversiegelung aufweise. Da in Innenbereichslagen auch Nebengebäude zulässig seien, könne das Landratsamt bei „gemäß Baugenehmigung verwirklichten Bauvorhaben“ nicht einwenden, dass Nebengebäude oder ein weiterer Stellplatz unzulässig seien; auch der Vorbescheid enthalte diesbezüglich keine Einschränkungen. Eine Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes durch zusätzliche Versiegelung könne ferner nicht in der Aufschüttung zur Reduzierung der optischen Wandhöhe bzw. zum Ausgleich des natürlichen Geländes gesehen werden. Insoweit handle es sich lediglich um eine Veränderung der nicht bebauten, nicht versiegelten Außenfläche. Die Baugrundstücke seien in der Vergangenheit intensiv landwirtschaftlich sowie zum Kiesabbau genutzt worden und daher ohnehin bereits „naturschutzrechtlich beeinträchtigt“; dies gelte auch für angrenzenden Flächen. Das Anwesen auf dem Grundstück Fl.Nr. 226/1 weise eine wesentlich massivere Bebauung mit einer hochversiegelten Fläche auf. Im Übrigen habe das Landratsamt im Jahr 2021 auf der Fl.Nr. 388/1 eine massive Bebauung mit zwei Doppelhäusern nebst Garagen und Stellplätzen genehmigt.

18

Die Kammer hat am 10. Juni 2021 Beweis über die örtlichen Verhältnisse durch Einnahme eines Augenscheins erhoben und anschließend die mündliche Verhandlung durchgeführt. Wegen der beim Augenschein getroffenen Feststellungen sowie des Verlaufs der mündlichen Verhandlung wird auf die Niederschrift verwiesen.

19
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichts- und Behördenakten des vorliegenden Verfahrens sowie der Verfahren M 11 K 18.3315 und M 11 K 18.3186 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

20
I. Die Klage ist zulässig, aber unbegründet.

21
Der streitgegenständliche Bescheid ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten, da er keinen Anspruch auf die begehrte Baugenehmigung hat (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO). Dem Bauvorhaben stehen öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind (Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO, Art. 59 BayBO).

22
1. Die begehrte Genehmigung stellt sich zunächst nicht als bloße Tekturgenehmigung zur Baugenehmigung vom … September 2014 dar. In der Sache wird vielmehr die Erteilung einer neuen Baugenehmigung für das zur Genehmigung gestellte (Gesamt-)Vorhaben begehrt.

23
Mit dem in der BayBO nicht enthaltenen Begriff der Tektur- oder Nachtragsgenehmigung bezeichnet die Baupraxis üblicherweise eine Genehmigung für geringfügige oder kleinere, das Gesamtvorhaben in seinen Grundzügen nur unwesentlich berührende Änderungen eines bereits genehmigten Vorhabens, die sich während des Genehmigungsverfahrens oder nach Erteilung der Genehmigung ergeben haben bzw. ergeben (vgl. BayVGH, U.v. 22.3.1984 - 2 B 82 A.301 - BayVBl. 1984, 596/597; B.v. 14.1.1998 - 14 B 96.357 - juris Rn. 22; B.v. 23.10.2019 - 15 ZB 18.2575 - juris Rn. 12; Busse/Kraus/Decker, BayBO, 142. EL Mai 2021, Art. 68, Rn. 71). Kennzeichnend für eine bloße Tekturgenehmigung ist, dass sich die diesbezügliche Prüfung und Entscheidung auf die Feststellung beschränkt, dass die zur Änderung vorgesehenen Teile des Vorhabens mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften vereinbar sind; für die übrigen Teile ergibt sich diese Feststellung aus der neben der Tekturgenehmigung bestehenbleibenden ursprünglichen Baugenehmigung (vgl. BayVGH, U.v. 22.3.1984, a.a.O.). Von einem Tekturantrag oder einer Tekturgenehmigung kann dabei nur gesprochen werden, wenn die Identität des (genehmigten) Vorhabens gewahrt bleibt, mithin die vom Bauherrn verfolgte Änderung das Vorhaben nicht zu einem „aliud“ macht, was vom Umfang der Abweichungen abhängt (vgl. etwa BayVGH, B.v. 2.8.2007 - 1 CS 07.801 - juris Rn. 33; B.v. 29.8.2016 - 15 ZB 15.2442 - juris Rn. 10; B.v. 10.4.2017 - 15 ZB 16.673 - juris Rn. 16 jew. m.w.N.; Busse/Kraus/Decker, a.a.O., Art. 68, Rn. 72).

24
Daran gemessen handelt es sich bei der beantragten Änderungsgenehmigung nicht um eine nur unselbständige Ergänzung der ursprünglich erteilten Baugenehmigung, sondern um einen Antrag auf Erteilung einer neuen Baugenehmigung. Bereits aus den eingereichten, vollständig überarbeiteten Bauplänen mit einer aktualisierten Fassung der Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Darstellungen der Geländehöhen und der Freiflächengestaltung wird deutlich, dass die vorgenommenen Änderungen durch entsprechende Kennzeichnung in den ursprünglichen Plänen aufgrund des Änderungsumfangs bzw. wegen Art und Vielzahl der Änderungen schlicht nicht mehr darstellbar gewesen wären. Die Pläne enthalten dementsprechend auch keinerlei Hinweise darauf, welche Teile des Vorhabens bereits als Bestand genehmigt worden sind, bzw. auf welche Änderungen sich die nunmehr beantragte (Tektur-)Genehmigung beziehen soll. Nach den Planunterlagen wurde vielmehr ein einheitliches Vorhaben insgesamt neu zur Genehmigung gestellt. Darüber hinaus ist das nunmehr beantragte Gesamtvorhaben auch nicht mehr mit dem im Jahr 2014 genehmigten Vorhaben identisch (s. dazu im Einzelnen nachfolgend unter Ziff. 2.1.1).

25

2. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich vorliegend nach § 35 BauGB. Das streitgegenständliche Bauvorhaben liegt weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und damit im Außenbereich. Es ist als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB bauplanungsrechtlich nicht zulässig, da es öffentliche Belange beeinträchtigt.

26
2.1 Ein „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ im Sinne von § 34 BauGB ist jede Bebauung im Gebiet einer Gemeinde, die trotz vorhandener Baulücken geschlossen und zusammengehörend wirkt, nach der Zahl der vorhandenen Gebäude ein gewisses Gewicht hat und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist (BVerwG, U.v. 6.11.1968 - 4 C 2.66 - juris). Darüber, wo die Grenze eines solchen Bebauungszusammenhangs und damit des Innenbereichs im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB verläuft, ist nicht nach geografisch-mathematischen Maßstäben, sondern aufgrund einer umfassenden, die gesamten örtlichen Gegebenheiten erschöpfend würdigenden Wertung und Bewertung des konkreten Sachverhalts zu entscheiden (BVerwG, U.v. 6.12.1967 - IV C 94.66 - juris Rn. 26; U.v. 12.10.1990 - 4 C 40/87 - juris Rn. 22; U.v. 19. 4.2012 − 4 C 10/11 - juris Rn. 11; U.v. 30.6.2015 - 4 C 5/14 - juris Rn. 16). Grundsätzlich endet der Bebauungszusammenhang unabhängig von der Grundstücksgrenze an der Gebäudewand der letzten Bebauung; die sich anschließenden Flächen gehören regelmäßig zum Außenbereich (BVerwG, U.v. 6.11.1968 - IV C 47.68 - juris Rn. 19; U.v. 12.10.1973 - IV C 3.72 -juris Rn. 11; B.v. 12.3.1999 - 4 B 112/98 - juris Rn. 21). Als „vorhanden“ zu berücksichtigen ist auch eine illegale Bebauung oder Nutzung, die in einer Weise geduldet wird, die keinen Zweifel daran lässt, dass sich die zuständige Behörde mit ihrem Vorhandensein auf Dauer abgefunden hat (BVerwG, U.v. 6. 11. 1968 - IV C 31/66 - BayVBl. 1969, 134; U.v. 30. 6. 2015 - 4 C 5.14 - juris Rn. 14).

27
Nach diesen Maßstäben liegt das klägerische Grundstück nicht mehr im Bereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Dieser endet nach den Feststellungen des gerichtlichen Augenscheins hinsichtlich der hier maßgeblichen Bebauung südlich der Straße I … jedenfalls an Ostgrenze der Fl.Nr. 226/1 mit der dort grenzständig errichteten Stützmauer. Der weiter östlich liegende Vorhabenstandort befindet sich demgegenüber offensichtlich im Außenbereich. Die bereits errichtete Wohnbebauung auf dem Vorhabengrundstück und den benachbarten Grundstücken Fl.Nr. 388/ 2 („Haus 1“) und Fl.Nr. 391/3 („Haus 3“) vermag hieran nichts zu ändern, da diese Gebäude ohne die notwendige Baugenehmigung ausgeführt wurden (Ziff. 2.1.1) und derzeit (noch) nicht angenommen werden kann, dass sich der Beklagte mit deren Vorhandensein abgefunden hätte (Ziff. 2.1.2).

28
2.1.1 Das auf dem Vorhabengrundstück errichtete Wohnhaus ist nicht durch die Baugenehmigung vom … September 2014 gedeckt. Vielmehr hat der Kläger ein anderes als das genehmigte Bauvorhaben ausgeführt (sog. „aliud“). Da der Kläger damit von der Baugenehmigung aus dem Jahr 2014 keinen Gebrauch gemacht hat, ist diese mittlerweile erloschen (Art. 69 Abs. 1 BayBO).

29
Um ein von einer Baugenehmigung nicht mehr gedecktes „aliud“ handelt es sich, wenn bei der Bauausführung hinsichtlich der wesentlichen Merkmale wie Standort, Grundfläche, Bauvolumen, Nutzung, Höhe, Dachform oder Erscheinungsbild von den genehmigten Bauvorlagen abgewichen wurde, sodass eine Identität des genehmigten und des errichteten Bauvorhabens nicht mehr besteht. Maßgeblich ist, ob die Abweichung(en) die Grenze der Erheblichkeit überschreiten. Wegen der Situationsbezogenheit der für die Zulassung von Bauvorhaben entscheidenden Umstände lässt sich die Erheblichkeitsschwelle dabei nicht abstrakt mit allgemeinen Kriterien bestimmen. Vielmehr kommt es darauf an, ob durch die Veränderung Belange, die bei der Genehmigung des Vorhabens zu berücksichtigen waren, neuerlich berührt werden, oder andere Belange erstmals so erheblich berührt werden, dass sich die Zulässigkeitsfrage insgesamt neu stellt (vgl. zum Ganzen BayVGH, B.v. 26.7.1991 - 20 CS 89.1224 - juris Rn. 15; B.v. 26.3.2008 - 15 ZB 07.3194 - juris Rn. 9; B.v. 9.8.2016 - 9 ZB 14.2684 - juris Rn. 6; B.v. 23.10.2019 - 15 ZB 18.2575 - juris Rn. 12; Busse/Kraus/Decker, a.a.O, Art. 68, Rn. 72 m.w.N.). Daran gemessen stellt das nunmehr zur Genehmigung gestellte (Gesamt-)Vorhaben ein „aliud“ zu dem 2014 genehmigten Vorhaben dar.

30
Zwar mag die Errichtung eines „Spitzgeschosses“ zur Schaffung eines „Technik“-Raums für sich genommen unschädlich sein, da es sich insoweit ausgehend von den Planunterlagen nicht um ein weiteres

Vollgeschoss handelt (in letzterem Fall wäre nach der Rechtsprechung des BayVGH wohl generell von einem aliud auszugehen: vgl. BayVGH, U.v. 23.10.19 - 15 ZB 18.1275 - juris). Vorliegend wurden allerdings auch Außenwände, Firsthöhe und Dachneigung des Wohngebäudes sowie weitere Aspekte des Gesamtvorhabens in nicht unerheblichem Umfang verändert:

31
Entgegen der Auffassung der Klägerseite weist das streitgegenständliche Vorhaben gegenüber der Ursprungsgenehmigung zunächst nicht nur „geringfügig“ höhere Wandhöhen auf. Die Außenwände sind gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mir der Dachhaut jeweils 76,5 cm höher als genehmigt. Soweit die Klägerseite vorträgt, dass die Wandhöhe des errichteten Wohnhauses hinter der Wandhöhe der ursprünglichen Genehmigung zurückbleibe, wird diese Argumentation auf unterschiedliche Bezugspunkte gestützt, nämlich hinsichtlich des streitgegenständlichen Vorhabens auf die Wandhöhe ab der OK FFB, während hinsichtlich der ursprünglichen Genehmigung die natürliche Geländeoberfläche herangezogen wird. Maßgeblich ist jedoch in beiden Fällen die natürliche Geländeoberfläche (vgl. Busse/Kraus/Kraus, a.a.O., Art. 6, Rn. 191), wobei die vorgenommene (ungenehmigte) Geländeauffüllung außer Betracht zu bleiben hat. Der Vortrag der Klägerseite, wonach eine Neufestsetzung des Geländes bereits im Rahmen des Vorbescheids erfolgt sein soll, überzeugt nicht. Bei der Neufestlegung des Geländes handelt es sich um eine eigene, auf Art.54 Abs. 2 Satz 2 BayBO zu stützende bauaufsichtliche Maßnahme, die insbesondere nicht schon in der bloßen Darstellung einer neuen Geländeoberfläche in den genehmigten Bauvorlagen zu sehen ist (vgl. BayVGH, B.v. 30.4.2007 - 1 CS 06.3335 - juris Rn. 24; B.v. 18.3.1994 - 26 B 92.2782 - juris). Im Übrigen zeigt auch ein Vergleich der Wandhöhen jeweils gemessen ab der OK FFB, dass die Wände des Wohngebäudes unzweifelhaft höher ausgeführt wurden als ursprünglich genehmigt. Ebenso liegt die Firsthöhe des Anwesens unstrittig über der ursprünglich genehmigten Firsthöhe. Zwar mag die Firsthöhe lediglich um wenige cm überschritten worden sei, dies beruht jedoch wiederum auf der Tatsache, dass auch die Dachneigung verändert wurde (19,5° Dachneigung anstelle der genehmigten 22°). Außenwände und Dachkonstruktion stellen wesentliche Elemente der statischen Gesamtkonzeption eines Gebäudes dar und lassen sich ohne erhebliche Eingriffe in die Gebäudesubstanz nachträglich nicht mehr ohne weiteres verändern. Sowohl bei der Wandhöhe als auch bei der Dachneigung handelt es sich zudem um maßgebliche Parameter für die baurechtliche Prüfung, insbesondere auch im Hinblick auf einzuhaltende Abstandsflächen. Die vorgenommenen Veränderungen lösen damit die Notwendigkeit einer erneuten Prüfung der baurechtlichen Zulässigkeit des Wohngebäudes u.a. auch im Hinblick auf Nachbarrechte neu aus.

32
Darüber hinaus hat das zur Genehmigung gestellte Gesamtvorhabens weitere nicht unwesentliche Veränderungen erfahren. Insbesondere wurde an der Nordseite des Wohnhauses statt eines kleineren Carports mit Flachdach nunmehr eine Doppelgarage mit Satteldach einschließlich eines überdachten Carportbereichs mit einer unstrittig deutlich größeren Grundfläche (Flächenunterschied 23,9 m²) errichtet. Nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs ist bereits die Ausführung eines Garagengebäudes mit Satteldach anstelle des genehmigten Flachdachs als „aliud“ zu werten (vgl. BayVGH, B.v. 14.1.1998 - 14 B 96.357 - juris). Ferner werden Fragen des Abstandsflächenrechts neu aufgeworfen, da es sich bei dieser Nebenanlage mit einer Gesamtlänge von 9,7 m nicht mehr um eine privilegierte Grenzgarage handelt. Daneben wurde das Gelände unstrittig aufgeschüttet und die Terrassenfläche entgegen der ursprünglichen Planung nicht nur im südlichen Bereich (zum benachbarten Grundstück Fl.Nr. 391/3 orientierten Bereich), sondern auch im östlichen Bereich des Wohnhauses errichtet. Schließlich wurde das gesamte Grundstück mit einer ebenfalls zur Genehmigung gestellten Einfriedung (vgl. Bl. 148 f. d.BA) versehen. Das Gesamtvorhaben nimmt damit insbesondere auch weitere Flächen in Anspruch, welche wohl selbst bei Zugrundelegen der ursprünglichen Baugenehmigung dem Außenbereich zuzuordnen gewesen wären. Auch insoweit wird damit die Frage der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des zur Genehmigung gestellten Gesamtvorhabens neu aufgeworfen.

33
Insgesamt erscheinen die vorgenommenen Veränderungen des einheitlich zur Genehmigung gestellten Gesamtvorhabens damit sowohl ihrer Art nach als auch in der Summe nicht mehr als bloß unerhebliche Abweichung gegenüber dem ursprünglich genehmigten Vorhaben.

34

Nichts anderes ergibt sich, soweit der Klägerbevollmächtigte zuletzt auf einen aus dem Vorbescheid vom … März 2010 abzuleitenden Bestandsschutz außerhalb der Feststellungswirkung der erteilten Baugenehmigung Rückgriff zu nehmen sucht. Abgesehen davon, dass der Vorbescheid gerade noch keinen Baubeginn zulässt, ist die Gültigkeit eines Vorbescheids nach Art. 71 Satz 2 BayBO auf drei Jahre begrenzt, sodass der Vorbescheid zum Zeitpunkt des Baubeginns bereits erloschen war und schon deshalb keinerlei Grundlage für eine „rechtmäßige Errichtung“ des Gebäudes sein konnte. Selbst wenn das streitgegenständliche (Gesamt-)Vorhaben auf Grundlage des Vorbescheids genehmigungsfähig gewesen wäre, wurde eine Genehmigung dieses Vorhabens im Übrigen nicht innerhalb der Geltungsfrist des Vorbescheids beantragt. Die im Jahr 2014 erteilte Baugenehmigung betrifft - wie dargestellt - gerade ein anderes als das nunmehr begehrte Bauvorhaben. Da sowohl der Bauvorbescheid als auch die ursprünglich erteilte Baugenehmigung mittlerweile erloschen sind, kann letztlich auch offen bleiben, ob dem Vorbescheid der klägerseits vorgetragene Regelungsinhalt entnommen werden könnte.

35
2.1.2 Es kann ferner (noch) nicht angenommen werden, dass sich der Beklagte zum maßgeblichen Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung bereits auf Dauer mit dem Fortbestand des vorliegend streitgegenständlichen Gebäudes wie auch der beiden weiteren bereits verwirklichten Vorhaben des Klägers („Haus 1“ und „Haus 3“) abgefunden hätte oder eine Beseitigungsverfügung aus sonstigen Gründen von vornherein ausgeschlossen wäre.

36
Zwar hat der Klägerbevollmächtigte darauf hingewiesen, dass im November 2018 nur eine Anhörung des Klägers hinsichtlich einer Verpflichtung zum Rückbau auf das genehmigte Maß erfolgt sei. In der mündlichen Verhandlung erklärte die Beklagtenseite hierzu jedoch ausdrücklich, dass es sich insoweit um einen Fehler der Behörde gehandelt habe und eine vollständige Beseitigung der ohne Baugenehmigung errichteten Gebäude angestrebt werde. Allein aus dem genannten Anhörungsschreiben lässt sich weder eine Zusicherung der dauerhaften Duldung noch ein sonstiger Vertrauenstatbestand zugunsten des Klägers herleiten, zumal der damaligen Anhörung - wohl auch vor dem Hintergrund der anhängigen Klageverfahren - bislang noch keine entsprechende Rückbauverfügung gefolgt ist. Das Landratsamt hat sich damit die Entscheidung in Bezug auf eine Gesamt- und/ oder Teilbeseitigung gerade offengehalten und müsste den Kläger auch angesichts des zwischenzeitlichen Zeitablaufs vor dem Erlass einer Rückbau-/ Beseitigungsanordnung wohl ohnehin erneut anhören. Der Umstand, dass das Landratsamt den Ausgang dieses Verfahrens und der Parallelverfahren abwartet, vermag eine dauerhafte Duldung des vorhandenen Baubestands nicht zu begründen.

37
Soweit die Klägerseite eine Baubeseitigung wegen eines seitens des Landratsamts geschaffenen Vertrauenstatbestands für ausgeschlossen erachtet, dürfte ein solcher durch die ursprünglich erteilten Bescheide jedenfalls verbraucht sein. Zwar hat das Landratsamt ausweislich der Begründung des Baugenehmigungsbescheids vom … September 2014 seine bereits zum damaligen Zeitpunkt bestehenden Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Vorhabens in Hinblick auf einen durch den Vorbescheid geschaffenen Vertrauenstatbestand zurückgestellt. Wie ausgeführt, sind jedoch sowohl der Vorbescheid (als Grundlage der 2014 erteilten Baugenehmigung) wie auch die ursprüngliche Baugenehmigung selbst zwischenzeitlich erloschen. Ein Vertrauensschutz aufgrund der Erteilung eines zwischenzeitlich erloschenen Vorbescheids kann indes nicht weiter reichen als eben dieser Vorbescheid und erst recht nicht weiter als eine auf Grundlage dieses Vorbescheids erteilte Baugenehmigung. Nichts anderes gilt in Hinblick auf die klägerseits angeführte, zeitlich noch weiter vorgelagerte „falsche Rechtsauskunft“ zur fehlenden Erforderlichkeit eines Bebauungsplans. Letztlich hat es sich der Kläger insoweit selbst zuzuschreiben, wenn die von ihm vorgenommenen wesentlichen Veränderungen des Vorhabens eine neue baurechtliche Prüfung erforderlich machen.

38
Soweit der Kläger schließlich Bezugsfälle in der näheren Umgebung geltend macht, erscheint bereits die Grundstückssituation der genannten Anwesen nicht vergleichbar. Dies gilt sowohl für die Fl.Nr. 226/1 als auch für das derzeitige Bauvorhaben auf den Fl.Nrn. 388/1 und 388/4. Insbesondere lässt sich bereits der Eingabeplanung des Baugenehmigungsverfahrens aus dem Jahre 2014 entnehmen, dass sich auch auf dem damals ungeteilten Grundstück Fl.Nr. 388/1 mehrere Bestandsgebäude (Wohnhaus und

Nebengebäude) befunden haben. Eine Vergleichbarkeit mit den nunmehr zur Genehmigung gestellten Vorhaben ist damit weder erkennbar noch substantiiert vorgetragen.

39
Das Gericht verkennt schließlich nicht, dass eine Beseitigung des bereits errichteten und zwischenzeitlich vermieteten Wohngebäudes mit einem erheblichen Vollzugsaufwand verbunden sein dürfte. Faktisch oder rechtlich völlig unmöglich erscheint eine Beseitigung jedoch nicht, zumal Verhältnismäßigkeitsaspekten z.B. durch die Gewährung von Übergangsfristen für den Auszug der Mieter Rechnung getragen werden kann. Der wirtschaftliche Schaden des Bauherrn muss von vornherein unberücksichtigt bleiben, da es der Bauherr andernfalls in der Hand hätte, durch besonders massive oder sonst nur mit erheblichen wirtschaftlichen Aufwand zu beseitigende Bauten die Unverhältnismäßigkeit einer Beseitigungsanordnung herbeizuführen. Den Kläger treffen letztlich die Vermögensnachteile, mit denen er rechnen musste, als er das Vorhaben ohne vorherige baurechtliche Genehmigung bzw. trotz vorangegangener Baueinstellung ausführte. Angesichts der klaren Positionierung der Beklagtenseite in der mündlichen Verhandlung kann zum maßgeblichen Entscheidungszeitpunkt daher nicht ohne Weiteres davon ausgegangen werden, dass sich die zuständige Bauaufsichtsbehörde bereits auf Dauer mit dem vorhandenen Baubestand abgefunden hätte. Sollte die Bauaufsichtsbehörde indes auch nach dem bestandskräftigen Abschluss der Verfahren über einen längeren Zeitraum hinweg untätig bleiben, mag die Sachlage anders zu bewerten sein.

40
2.3 Das zur Genehmigung gestellte Gesamtvorhaben ist im Außenbereich planungsrechtlich unzulässig, da es sich hierbei nicht um ein privilegiertes Vorhaben i.S.d.

§ 35 Abs. 1 BauGB handelt und es als sonstiges Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB öffentliche Belange beeinträchtigt.

41
2.3.1 Das Vorhaben beeinträchtigt die natürliche Eigenart der Landschaft (§ 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB). Der Begriff der natürlichen Eigenart der Landschaft umfasst den Schutz des Außenbereichs vor einer wesensfremden Nutzung und den Schutz einer im Einzelfall schutzwürdigen Landschaft vor ästhetischer Beeinträchtigung (vgl. BayVGH, U.v. 15. 7. 2016 - 22 BV 15.2169 - juris Rn. 37). Eine Verletzung der natürlichen Eigenart der Landschaft liegt bei einer der jeweiligen Landschaft wesensfremden Bebauung vor (vgl. BVerwG, U.v. 10.11.1978 - IV C 80.76 - juris Rn. 18). Dies ist der Fall, wenn ein Vorhaben der naturgegebenen (land- und forstwirtschaftlichen) Bodennutzung des Außenbereichs oder seiner Funktion als Erholungsraum für die Allgemeinheit widerspricht und deshalb einen Fremdkörper in der Landschaft bildet (vgl. BayVGH, B.v. 30.1.2020 - 1 ZB 18.935 - juris Rn. 6). Eine Wohnnutzung ist dem Außenbereich grundsätzlich wesensfremd. Auch Zäune stellen einen Fremdkörper dar, die den öffentlichen Belang beeinträchtigen, da hierdurch Teile aus der freien Landschaft herausgenommen werden (vgl. BayVGH, B.v. 25.4.2006 - 1 ZB 05.1014 - juris Rn. 15).

42
Das zur Genehmigung gestellte Vorhaben mit Wohnhaus, Nebenanlagen und großzügiger Einfriedung beeinträchtigt danach die Eigenart der Landschaft. Soweit der Kläger vorträgt, dass Natur und Landschaft bereits durch das Bestandsgebäude beeinträchtigt wären und damit eine Vorbelastung bestünde, führt dies zu keinem anderen Ergebnis. Das bestehende Anwesen wurde - wie dargestellt - gerade ohne die erforderliche Genehmigung errichtet und kann daher nicht berücksichtigt werden. Vielmehr muss sich der Kläger so behandeln lassen, als wenn an der vorgesehenen Stelle erstmalig ein Gebäude errichtet werden soll (vgl. BayVGH, B.v. 13.9.2019 - 1 ZB 17.1763 - juris Rn. 5; B.v. 11.11.2019 - 1 ZB 19.1449 - juris Rn. 10). Soweit der Kläger weiter darauf abstellt, dass eine Rückführung in den ursprünglichen Zustand nicht infrage komme, verkennt er, dass der Beklagte eine Beseitigung der errichteten Wohnhäuser beabsichtigt und eine solche auch nicht von vornherein ausgeschlossen erscheint (s.o.). Entsprechendes gilt, soweit der Kläger anführt, dass sich die versiegelte Fläche im Vergleich zur erteilten Baugenehmigung nur geringfügig erhöhe. Auch insoweit ist aufgrund der ungenehmigten Errichtung des Gebäudes gerade nicht nur auf eine vermeintlich „geringe“ zusätzliche Flächenversiegelung abzustellen, sondern auf das zur Genehmigung gestellte Vorhaben insgesamt. Ungeachtet dessen werden Natur und Landschaft auch durch die nunmehr beantragte Zaunanlage zur vollumfänglichen Einfriedung des Grundstücks beeinträchtigt.

43

2.3.2 Ferner werden Belange des Naturschutzes und des Bodenschutzes beeinträchtigt, da das Vorhaben zu einer massiven Bodenversiegelung führt. Auch insoweit muss sich der Kläger so behandeln lassen, als ob an dieser Stelle erstmalig ein Vorhaben realisiert werden soll (s.o.). Auf einen Vergleich des errichteten und des ursprünglich genehmigten (Gesamt-)Vorhabens kommt es damit nicht an. Im Übrigen ergäbe sich selbst bei einem Vergleich eine Vergrößerung der versiegelten Fläche in Zusammenhang mit dem errichteten Garagengebäude. Dies räumt auch die Klägerseite letztlich ein. Die vorgetragene teilweise „Kompensation“ durch die (ungenehmigt) abweichende Ausführung der Terrasse überzeugt schon deshalb nicht, weil durch die östliche Terrassenfläche auch im Vergleich zur früheren Baugenehmigung gerade neue Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden.

44
2.3.3 Weiter lässt das Vorhaben die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB). Eine solche Entwicklung ist insbesondere zu befürchten, wenn mit einem Vorhaben ein Vorgang der Zersiedelung eingeleitet wird. Dies ist bei der Errichtung von Wohnbauten regelmäßig der Fall (OVG Münster, B.v. 17. 3. 2016 - 2 A 1170.15 - juris Rn. 35). Die Entstehung einer Splittersiedlung ist auch durch die Ausuferung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils anzunehmen, da insoweit eine städtebaulich unerwünschte Zersiedlung des Außenbereichs eingeleitet werden kann (EZBK/Söfker, 141. EL Februar 2021, BauGB § 35 Rn. 107). Vorliegend würde auf dem Vorhabengrundstück erstmalig eine außerhalb des Bebauungszusammenhangs liegende Bebauung realisiert. Das dort bereits bestehende Wohngebäude kann - wie dargestellt - keine Berücksichtigung finden. Damit wird aufgrund der Ortsrandlage des Grundstücks auch für die umliegenden unbebauten (bzw. als unbebaut zu behandelnden) Grundstücke ein Bezugsfall geschaffen und ein Vorgang der unerwünschten Zersiedlung eingeleitet.

45
2.4 In der Folge kommt es nicht mehr streitentscheidend darauf an, ob dem geplanten Vorhaben weitere im bauaufsichtlichen Verfahren zu prüfende öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Insbesondere kann offenbleiben, ob der nördliche Anbau der Doppelgarage mit Carport die notwendigen Abstandsflächen einhält.

46
II. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Der unterliegende Teil trägt die Kosten des Verfahrens. Es entspricht der Billigkeit, dass die Beigeladene ihre außergerichtlichen Kosten selbst trägt, da sie keine Anträge gestellt und sich somit keinem Kostenrisiko ausgesetzt hat (§ 162 Abs. 3 und § 154 Abs. 3 VwGO).

47
III. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit im Kostenpunkt beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff ZPO.