VG Ansbach, Urteil v. 21.04.2022 – AN 17 K 21.01144

Titel:

Beseitigungsanordnung und Nutzungsuntersagung als Lagerplatz für ein ehemaliges Bahngrundstück

Normenketten:

VwGO § 113 Abs. 1 S. 1
BayBO Art. 1 Abs. 2 Nr. 1, Art. 2 Abs. 1 S. 3 Nr. 2, S. 4, Art. 57 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 15, Nr. 16, Art. 76 S. 1, S. 2
BauGB § 34, § 35 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Abs. 2, Abs. 3 S. 1 Nr. 7
AEG § 18 Abs. 1 S. 1
BayVwZVG Art. 29 Abs. 3, Art. 31 Abs. 2 S. 2, S. 3, S. 4, Art. 36 Abs. 1 S. 2

Leitsätze:

1. In der Reichweite einer eisenbahnrechtlichen Planfeststellung ist für bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren und bauaufsichtsrechtliche Eingriffsmaßnahmen kein Raum. (Rn. 18) (redaktioneller Leitsatz)
2. Unter einem Regal ist ein meist offenes, auf dem Boden stehendes oder an einer Wand befestigtes Gestell mit mehreren Fächern zum Aufbewahren von Gegenständen zu verstehen. Regale können einen oder mehrere Böden haben und normalerweise nicht betreten werden. Sie können sich im Innern eines Gebäudes oder auch im Freien befinden, dürfen aber kein Dach aufweisen. (Rn. 25) (redaktioneller Leitsatz)
3. Voraussetzung einer Nutzungsuntersagung ist nicht, dass die rechtswidrige Nutzung bereits aufgenommen wurde. (Rn. 50) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

ehemaliges Bahngelände – Wirkungsverlust einer eisenbahnrechtlichen Planfeststellung – zu beseitigende Anlage ist zudem keine Bahnanlage, Anfechtungsklage gegen verfügte Baubeseitigung und Nutzungsuntersagung, 30-jährige Lagernutzung, zulässiger Gegenstand einer Beseitigungsanordnung, vorbeugende Nutzungsuntersagung, sog. Außenbereich im Innenbereich, Privilegierung, § 35 Abs. 1 N. 1, 2 BauGB (verneint), Beeinträgchtigung öffentlicher Belange (bejaht), gesichtere Erschließung (verneint), Bestandsschutz (verneint), Höhe des Zwangsgeldes - Außsmaß des Ungehorsams, Beseitigungsanordnung, Verwirkung, ehemaliges Bahngelände, Lagerplatz, Regal, Genehmigungsfreiheit, Abgrenzung Innen-/Außenbereich, forstwirtschaftlicher Betrieb, Mindestfläche, Hobby, Nutzungsuntersagung, zukünftige Nutzung

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens. Das Urteil ist insoweit vorläufig vollstreckbar.

3. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe der festgesetzten Kosten abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1
Der Kläger wendet sich gegen eine vom Beklagten erlassene Beseitigungsanordnung und Nutzungsuntersagung.

2
Der Kläger ist Eigentümer des in … in der Nähe des R… an der Bahnlinie … liegenden Grundstücks FlNr. …, Gemarkung … (Vorhabengrundstück). Das schmale, aber langgezogene Grundstück erstreckt sich von Südwesten nach Nordosten und liegt westlich der Bahngleise in einem mit Wiese, Büschen und Bäumen bewachsenen, im Wesentlichen unbebauten, von der Bahnlinie im Osten, dem R… im Süden, der R… im Westen und der Bebauung südlich der G* … in Norden flankierten Grünbereich. Östlich der Bahngleise sind

Schrebergärten (Gartenfreunde … Vereinsgarten) angesiedelt und wiederum hiervon östlich verläuft nahezu parallel zum Vorhabengrundstück der R* …, an dessen östlicher Seite sich im südlichen Bereich keine Bebauung findet, weiter nördlich ist Gewerbe angesiedelt. Der R* … macht südlich des Vorhabengrundstücks einen Knick und verläuft dann von Ost nach West. Südlich hiervon findet sich weitere Bebauung, überwiegend Wohnbebauung. Westlich des Vorhabengrundstücks kommt an der Ecke des R* … und der Straße … ein Wohnhaus zum Liegen, westlich der Straße „…“ und der R* … mehrere Wohnhäuser. In Richtung Norden finden sich im Grünbereich kleinere Bebauung wie Gartenhäuser bzw. Schuppen und noch weiter nördlich mehrere an der G* … befindliche Wohnhäuser, östlich hiervon erstreckt sich ein weiterer unbebauter Bereich entlang der Bahnlinie weiter nach Nordosten.

3
Nachdem das Landratsamt … bei einer Baukontrolle am 30. Juli 2019 festgestellt hatte, dass auf dem Vorhabengrundstück mit der Errichtung einer baulichen Anlage begonnen worden ist und sich auf dem Grundstück weiter ein kleineres Lagergebäude, ein dauerhaft abgestellter Bauwagen, ein Lagercontainer aus Holz und weitere Ablagerungen befinden, wurden mit Bescheid vom 19. August 2019 unter Anordnung des Sofortvollzuges alle Bauarbeiten eingestellt und ein Zwangsgeld i.H.v. 500,00 EUR angedroht. Am 8. September 2019 stellte das Landratsamt … fest, dass die neu errichtete bauliche Anlage nunmehr zu Lagerzwecken (Lagerung von Scheitholz, Bauholz, Rohren, Gerüstelementen, Paletten etc.) genutzt wird. Am 16. Februar 2020 wurde seitens Landratsamtes … festgestellt, dass das bis dahin seitlich offene Gebäude nun auch seitlich verkleidet ist.

4
Mit Schreiben des Landratsamtes … vom 11. Januar 2021 wurde der Kläger zur beabsichtigten Beseitigungsanordnung und Nutzungsuntersagung angehört.

5
Die um Stellungnahme gebetene Gemeinde … teilte mit, dass das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorhaben nicht erteilt werde. Das Vorhabengrundstück sei aus ihrer Sicht dem Außenbereich zuzuordnen. Es handele sich um Splitterbebauung. Auch würden die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde beschränkt. Ebenso sei die Erschließung nicht gesichert, da das Grundstück nicht an einer öffentlichen Straße liege, sondern über ein Teilgrundstück der Deutschen Bahn betreten werden müsse. Das Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten … (AELF) teilte mit, dass für den Kläger kein landwirtschaftlicher Betrieb registriert sei. Weiter besitze der Kläger weniger als 0,1 ha Wald. Bei dieser Größe sei regelmäßig davon auszugehen, dass keine forstwirtschaftliche Privilegierung vorliege. Die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt gab an, dass ein Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 Abs. 1 BNatSchG vorliege. Es werde Fläche versiegelt, auch werde das Landschaftsbild durch die relativ hohen Gebäude erheblich beeinträchtigt. Ebenso komme es durch die Bebauung in unmittelbarer Nähe einer Grünfläche mit Waldcharakter sowie der Bahnlinie zu einer Zersiedelung der Landschaft. Die Anlage einer Christbaumkultur müsse vom AELF genehmigt werden und stelle, ebenso wie die dauerhafte Ablagerung von Gegenständen und das Abstellen eines Bauwagens, einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da die Gestalt und Nutzung der Grundflächen verändert werde. Es werde der sofortige Rückbau der Gebäude gefordert und die Herstellung des ursprünglichen Zustandes der Fläche.

6
Mit Bescheid vom 23. Februar 2021 stellte das Landratsamt das angedrohte Zwangsgeld i.H.v. 500,00 EUR fällig und drohte für den Fall der Nichterfüllung ein weiteres Zwangsgeld i.H.v. 800,00 EUR an.

7
Der Kläger legte gegenüber dem Landratsamt … dar, dass er das Grundstück Anfang der 90er Jahre von der Deutschen Bahn erworben habe, die FlNr. … sei aus der FlNr. … herausgelöst worden, und es seitdem zu Lagerzwecken nutze. Die errichtete Anlage sei kein Gebäude, sondern ein Regal und daher nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 lit. c BayBO verfahrensfrei. Die seitliche Verkleidung sei nötig gewesen, da ihm Sachen verschwunden seien und die offene Lagerung auch gefährlich für Personen sei, die sich unbefugt dort aufhalten würden. Er könne auf seinem Grundstück machen, was er wolle und beabsichtige auch es einzuzäunen. Bei dem Grundstück handele es sich nicht um Wald im Außenbereich, was aus dem beiliegenden Liegenschaftskataster hervorgehe, in dem für das Vorhabengrundstück, im Gegensatz zu den benachbarten FlNrn. … und …, gerade kein Wald, sondern Lagerplatz verzeichnet sei. Auch seien diese

Grundstücke eingezäunt. Eine Teilfläche des Vorhabengrundstückes, das an dieser Stelle auch eingezäunt sei, sei mit Christbäumen bepflanzt (ca. 400 qm), was gemäß Art. 2 Abs. 4 BayWaldG kein Wald sei.

8
Die Deutsche Bahn teilte mit, dass dem Vorhaben nicht zugestimmt werden könne, denn es müssten jedenfalls detaillierte Planunterlagen vorgelegt werden.

9
Mit Bescheid vom 19. Mai 2021 wurde der Kläger von dem Beklagten verpflichtet, alle Anlagen auf dem Vorhabengrundstück vollständig zu beseitigen mit dem Hinweis, dass dies alle baulichen Anlagen (Gebäude) und alle sonstigen Anlagen (z.B. Lagergut, Baumaterial, Steine, Scheitholz, Kunststoffcontainer, Bauwagen etc.) umfasse (Ziff. 1). Weiter wurde die Nutzung des Vorhabengrundstücks zu Lagerzwecken dauerhaft untersagt (Ziff. 2). Falls der Kläger die Verpflichtung aus Ziff. 1 nicht bis spätestens drei Monate nach Bestandskraft des Bescheides erfüllt, wird ein Zwangsgeld i.H.v. 4.000,00 EUR fällig (Ziff. 3), falls der Kläger die in Ziff. 1 [gemeint ist die Ziff. 2] festgelegte Pflicht nicht spätestens ab drei Monate nach Bestandskraft des Bescheides erfüllt, ein Zwangsgeld i.H.v. 1.000,00 EUR (Ziff. 4). Der Betreff des Bescheides nennt den Lagerplatz einschließlich aller baulichen Anlagen auf dem Vorhabengrundstück.

10
Zur Begründung führte der Beklagte im Wesentlichen aus, die Baubeseitigung sei rechtmäßig, da der Lagerplatz einschließlich der zu Lagerzwecken errichteten Gebäude, (bauliche) Anlagen seien, die ohne die erforderliche Baugenehmigung und damit im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet worden seien. Das Grundstück liege weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes noch im unbeplanten Innenbereich. Das Grundstück grenze im Osten an die Bahnlinie an und sei westlich und östlich in einen Landschaftsraum eingebettet. Es nehme nicht am Bebauungszusammenhang teil und liege im Außenbereich. Auf die Bezeichnung des Grundstücks im Kataster komme es nicht an. Eine Privilegierung liege nicht vor. Das Vorhaben als sonstiges Vorhaben könne nicht zugelassen werden, da es öffentliche Belange beeinträchtige. Es beeinträchtige die Belange des Naturschutzes, da es einen Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. § 14 Abs. 1 BNatSchG darstelle. Die Entscheidung über die Zulässigkeit des Eingriffs und die erforderlichen Maßnahmen nach § 15 Abs. 1 bis 4 BNatSchG treffe die für die Gestattung oder Anzeige zuständige Behörde im Benehmen mit der Naturschutzbehörde, § 17 Abs. 1 BNatSchG, Art. 11 Abs. 1 BayNatSchG. Die Untere Naturschutzbehörde habe ihr Benehmen versagt und den Rückbau der baulichen Anlage sowie die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes des Grundstücks gefordert. Weiter würden auch städtebauliche Belange berührt. Bei dem Grundstück handele es sich um keine Baufläche, sondern um einen Landschaftsraum. Ebenso habe die Gemeinde das Vorhaben abgelehnt. Das Vorhaben stelle eine städtebauliche Fehlentwicklung dar, die geeignet sei, die Gemeinde in ihrer Planungshoheit zu beeinträchtigen. Zudem werde die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchtet. Weiter sei die Erschließung nicht gesichert. Zwischen dem Vorhabengrundstück und dem R* … liege das Grundstück der Deutschen Bahn. Eine Grunddienstbarkeit in Form eines Geh- und Fahrtrechts sei weder vom Kläger noch der beteiligten Deutschen Bahn vorgelegt worden. Das 4,50 m hohe Vorhaben verletzte auch Abstandsflächenvorschriften. Bei einer Länge von 18 m könne das Vorhaben weder nach Osten noch nach Westen die Abstandsflächen einhalten. Die Nutzungsuntersagung stütze sich auf Art. 76 Satz 2 BayBO, dessen Voraussetzungen gegeben seien. Die bauliche Anlage sei ohne Baugenehmigung und damit im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet worden. Auch sei, obwohl es regelmäßig nicht darauf ankomme, die Lagernutzung materiell-rechtlich illegal. Den Ausführungen waren jeweils Erwägungen zur Ermessensausübung, Verhältnismäßigkeit und Frist beigefügt. Im Weiteren folgten Erwägungen zu den festgesetzten Zwangsgeldern.

11
Der Kläger erhob gegen den am 26. Mai 2021 zugestellten Bescheid vom 19. Mai 2021 mit Schriftsatz seines Bevollmächtigten vom 21. Juni 2021 Klage beim Verwaltungsgericht Ansbach und begründete diese mit Schriftsatz seines Bevollmächtigten vom 18. August 2021 im Wesentlichen damit, dass das streitgegenständliche Regalsystem weder formell noch materiell baurechtswidrig sei. Die Beseitigungsanordnung sei rechtswidrig. Das Vorhaben sei nicht genehmigungspflichtig, Art. 57 Nr. 16c BayBO. Regale seien keine Gebäude und können auch im Freien errichtet werden. Sie können offen sein, müssen es aber nicht. Die Umfriedung des Regals, die aus Schutzgründen erfolgt sei, mache aus dem Regal kein Gebäude, denn es fehle an der festen Verbindung mit dem Erdboden. Für die Einordnung als Regal spreche auch die Nutzung. Ebenso habe die Anlage keine Geschosse oder mehrere begehbare

Ebenen. Die zulässige Lagerhöhe werde eingehalten. Die weiteren Maße seien ohne Bedeutung. Auch sei für das Grundstück die Nutzungsart als Lagerplatz seit über 30 Jahren im Grundbuch bezeichnet und würde auch als solcher genutzt. Das verfahrensfreie Regal entspreche auch den Vorschriften des materiellen öffentlichen Rechts. Es liege hier ein unbeplanter Innenbereich vor, § 34 BauGB. Das Grundstück sei der umliegenden Bebauung zuzuordnen. Es werde nach Osten von der Bahnlinie abgegrenzt und gehöre zu der im Süden, Norden und Westen liegenden Bebauung. Der Außenbereich komme erst östlich bzw. südöstlich der … sowie des … zum Liegen. Selbst bei einer Lage im Außenbereich sei das Vorhaben genehmigungsfähig, da es von dem Kläger auch landwirtschaftlich genutzt werde. Sollte man nicht von Genehmigungsfreiheit ausgehen, könne eine Baugenehmigung erteilt werden. Ebenso liege Bestandschutz vor. Aufgrund der über 30-jährigen Nutzung des Grundstücks durch den Kläger zu Lagerzwecken dürfe dieser darauf vertrauen, dass diese Nutzung weiterhin gestattet sei. Der Bau des Regalsystems sei letztlich u.a. Ausfluss dieser Nutzung als Lagerplatz, so dass dieses ebenfalls passiven Bestandschutz genieße. Der Bescheid sei zu unbestimmt als er die Beseitigung der „sonstigen Anlagen“ pauschal fordere, da mitunter Gegenstände aufgezählt würden, die nicht unter den Anlagenbegriff der BayBO fallen würden. Ebenso sei der Bescheid ermessensfehlerhaft. Milderes Mittel sei z.B. die Entfernung der Umfriedung. Auch liege kein Verstoß gegen Abstandsflächenvorschriften vor. In Bezug auf die Nutzungsuntersagung sei überdies zu berücksichtigen, dass die Nutzungsart seit 1990 im Grundbuch eingetragen sei. Es liege ein Ermessensfehler vor, weil ein eklatanter Widerspruch zum öffentlichen Grundbuch geschaffen werde. Der Kläger habe das Grundstück gerade für die Nutzung als Lagerplatz erworben, was im Zuge des Eigentumsschutzes besondere Berücksichtigung finden müsse.

12
Der Kläger beantragt sinngemäß:

Der Bescheid vom 19. Mai 2021 wird aufgehoben.

13
Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen und führte mit Schriftsatz vom 2. November 2021 ergänzend zu den Bescheidsausführungen aus, dass alleine die Tatsache, dass das Grundstück für die private, auch umfangreiche Holzlagerung oder -verarbeitung genutzt werde, noch keinen forstwirtschaftlichen Betrieb, der eine Betriebsorganisation voraussetze und zur Schaffung und Erhaltung einer Lebensgrundlage diene, begründe. Der Flächennutzungsplan stelle für den Bereich des Grundstücks „Bahnanlage“ dar, so dass die Bebauung bzw. die Nutzung der Fläche als Lagerplatz der Festsetzung widerspreche. Bei dem Lagergebäude handele es sich um ein Gebäude. Nach Art. 2 Abs. 2 BayBO seien Gebäude selbständig nutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können. Die vier Schwerlastregale seien auf Stahlbetonfundamenten errichtet worden. An den Regalen seien Konstruktionshölzer angebracht worden, die der Eindeckung mit Trapezblechen und der Befestigung der Holzwände dienen würden. Unabhängig von den errichteten Holzwänden erfülle die Anlage die Voraussetzungen einer baulichen Anlage. Eine Verfahrensfreiheit liege nicht vor. Überdies entbinde eine Verfahrensfreiheit nicht von der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Auch sei kein passiver Bestandsschutz gegeben. Das Lagergebäude sei ein neues Gebäude. Es könne wegen formeller und materieller Illegalität, ebenso wie die anderen Anlagen, keinen Bestandschutz erlangen. Auch ein Berufen auf Vertrauensschutz scheide aus. Dem Beklagten sei die Nutzung als Lagerplatz erst mit der Errichtung der Lagergebäude bekannt geworden.

14
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Gerichts- und Behördenakte verwiesen. Für den Verlauf der mündlichen Verhandlung samt Augenschein am 21. April 2022 wird auf die Sitzungsniederschrift und die gefertigten Lichtbilder Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

15
Die zulässige Klage ist unbegründet. Der Bescheid des Beklagten vom 19. Mai 2021 ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

16

1. Die Beseitigungsanordnung in Ziffer 1 des streitgegenständlichen Bescheides ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten.

17
Das Landratsamt … hat die Beseitigungsanordnung zu Recht auf die Ermächtigungsgrundlage des Art. 76 Satz 1 BayBO gestützt.

18
Auch wenn die zu beseitigenden Anlagen auf ehemaligem Bahngelände liegen, unterliegen sie sowohl den formellen als auch den materiellen Vorschriften des allgemeinen Baurechts. Bei dem Grundstück des Klägers FlNr. … der Gemarkung …, das aus dem Grundstück FlNr. …, Gemarkung … herausgemessen wurde, handelt es sich zwar um ein ehemaliges Bahngrundstück. In der Reichweite einer eisenbahnrechtlichen Planfeststellung ist für bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren und bauaufsichtsrechtliche Eingriffsmaßnahmen kein Raum (vgl. Kraus in Busse/Kraus, BayBO, 145. EL Januar 2022, Teil D, Anhang, 67. Bauaufsichtliche Behandlung von Bahnanlagen, Ziff. 1.1; vgl. auch § 38 BauGB). Allerdings hat die eisenbahnrechtliche Planfeststellung vorliegend ihre Wirkung verloren. Ob eine förmliche Entwidmung dieses Grundstücks stattgefunden hat, steht nach den zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung zur Verfügung stehenden Informationen zwar nicht fest. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. BVerwG, U.v. 16.12.1988 - 4 C 48/86 - juris) verliert eine Bahnanlage ihre rechtliche Zweckbestimmung nur durch einen eindeutigen Hoheitsakt, der für jedermann klare Verhältnisse darüber schafft, ob und welche Flächen künftig wieder für andere Nutzungen offenstehen. Möglich ist aber auch, dass die bestehende Fachplanung einer Fläche als Bahnanlage infolge der tatsächlichen Entwicklung funktionslos und damit obsolet wird. Eine solche Funktionslosigkeit kann nur angenommen werden, wenn die Verhältnisse wegen der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht hatten, der die Verwirklichung der bestehenden Planung auf unabsehbare Zeit ausschließt (vgl. BVerwG, U.v. 31.8.1995 - 7 A 19.94 - juris). So liegt der Fall hier. Das Grundstück des Klägers wurde aus der FlNr. …, auf der der Schienenweg östlich des Grundstücks des Klägers in diesem Bereich verläuft, herausgenommen und 1990 an den Kläger verkauft. Wie der vorgelegte Grundbuchauszug zeigt, wurde dieser 1991 als Eigentümer des Grundstücks im Grundbuch eingetragen. Mit Herauslösung des Grundstücks und Eigentumsübergang an den Kläger ist die Nutzung des Grundstücks für Bahnanlagen i.S.d. § 18 Abs. 1 Satz 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) auf unabsehbare Zeit ausgeschlossen und handelt es sich gerade nicht um eine nur vorübergehende Überlassung einer ehemaligen Bahnfläche (vgl. BVerwG, B.v. 5.12.1990 - 4 B 1.90 - juris). Die im Grundbuch eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der, nunmehr, …, alle Einwirkungen aus dem Eisenbahnbetrieb einschließlich Funkenflug zu dulden und auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen zu verzichten, ändert nichts an der auf unabsehbare Zeit ausgeschlossenen Nutzung des Grundstücks des Klägers zu Bahnzwecken. Die Verfügungsgewalt über das Grundstück liegt allein beim Kläger.

19
Doch selbst wenn, entgegen der hier vertretenen Ansicht, die Sperrwirkung einer eisenbahnrechtlichen Planfeststellung noch bestehen sollte, ist dennoch die BayBO anwendbar; Art. 1 Abs. 2 Nr. 1 BayBO ist nicht einschlägig. Bei den zu beseitigenden Anlagen des Klägers handelt es sich nicht um Bahnanlagen. Das sind Schienenwege von Eisenbahnen einschließlich der für den Betrieb der Schienenwege notwendigen Anlagen und der Bahnstromfernleitungen, § 18 Abs. 1 Satz 1 AEG. Bei den für den Betrieb der Schienenwege nötigen Anlagen handelt es sich z.B. um Gebäude, in denen sich Verkaufs-, Abfertigungs- und Verladeeinrichtungen befinden und insbesondere gehören die Bahnhöfe hierzu. Zu den Bahnanlagen gehören aber auch Anlagen, die zwar für den Betrieb des Schienenverkehrs nicht zwingend erforderlich sind, ihm aber verkehrsüblicherweise zugeordnet werden und ihm in diesem Sinne dienen, z. B. Serviceeinrichtungen in Bahnhöfen wie Verkaufsstätten, insbesondere zur Deckung des Bedarfs von Reisenden, Gaststätten, die vorwiegend für Reisende bestimmt sind etc. (vgl. Kraus in Busse/Kraus, BayBO, 145. EL Januar 2022, Teil D 67 Bauaufsichtliche Behandlung von Bahnanlagen, Ziff. 2.1.1, 2.1.2).

20
Die zu beseitigenden, privaten Lagerzwecken des Klägers dienenden Anlagen sind ganz offensichtlich keine Bahnanlagen im oben beschriebenen Sinne. Damit unterliegen die Anlagen des Klägers, die zwar auf Bahngelände liegen, mangels Eigenschaft als Bahnanlagen aber nicht unter den Planfeststellungsvorbehalt fallen, in formeller und materieller Hinsicht dem allgemeinen Baurecht (vgl. hierzu: BVerwG, U.v. 16.12.1988 - 4 C 48/86 - juris Rn. 34).

21
Die Beseitigungsanordnung ist auch formell rechtmäßig, insbesondere ist nach oben Gesagtem auch die sachliche Zuständigkeit des Landratsamtes als unterer Bauaufsichtsbehörde gegeben, Art. 53, 54 BayBO. Auch die erforderliche Anhörung, Art. 28 BayVwVfG, ist erfolgt.

22
Die Beseitigungsanordnung ist auch materiell rechtmäßig. Die zu beseitigenden Anlagen sind tauglicher Gegenstand einer Beseitigungsanordnung; sie sind sowohl formell als auch materiell rechtswidrig.

23
Nach Art. 76 Satz 1 BayBO kann die Bauaufsichtsbehörde die vollständige oder teilweise Beseitigung von Anlagen anordnen, die im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert worden sind, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. Erforderlich ist demnach zum einen, dass im Fall einer genehmigungsbedürftigen Anlage, diese formell baurechtswidrig, d.h. ohne durch die erforderliche Baugenehmigung gedeckt zu sein, errichtet oder geändert wurde, und darüber hinaus materiell baurechtswidrig ist, d.h. sie auch nicht (nachträglich) genehmigt werden kann (vgl. BayVGH, B.v. 20.01.2003 - 20 ZB 99.3616 - juris Rn. 3). Bei verfahrensfreien (Art. 57 BayBO) oder genehmigungsfreigestellten Vorhaben (Art. 58 BayBO), die keiner Baugenehmigung bedürfen, genügt die materielle Illegalität (vgl. Decker in Busse/Kraus, BayBO, 145. EL Januar 2022, Art. 76 Rn. 89 f.), denn auch verfahrensfreie Vorhaben müssen das materielle Recht einhalten (vgl. BayVGH B.v. 20.01.2003 - 20 ZB 99.3616 - juris Rn. 3).

24
Art. 76 Satz 1 BayBO stellt auf die Errichtung oder Änderung von Anlagen ab. Der Begriff der Anlage ist in Art. 2 Abs. 1 Satz 4 BayBO legaldefiniert. Gegenstand der Beseitigungsanordnung können damit bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen i.S.d. Art. 1 Abs. 1 Satz 2 BayBO, also Grundstücke und solche Anlagen und Einrichtungen, an die nach der BayBO oder in Vorschriften aufgrund der BayBO Anforderungen gestellt werden, sein, Art. 2 Abs. 1 Satz 4 BayBO. Die hier zu beseitigenden Anlagen sind zulässiger Gegenstand einer Beseitigungsanordnung. Gegenstand der im Streit stehenden Beseitigungsanordnung ist der auf dem Vorhabengrundstück befindliche Lagerplatz einschließlich der zu Lagerzwecken errichteten Gebäude wie sich dem Betreff und der Begründung des Bescheides entnehmen lässt. Dies sind bauliche Anlage und damit zulässiger Gegenstand einer Beseitigungsanordnung. Da es um die Räumung des Lagerplatzes einschließlich der zu Lagerflächen genutzten Gebäude geht und wie auch aus Ziffer 1 des Bescheides ersichtlich, sind auch der Bauwagen, die sonstigen Anlagen sowie gelagerten Gegenstände wie Holzstapel, Holzboxen, Lagergut etc. Gegenstand der Beseitigungsanordnung. Auch wenn sie im Einzelfall nicht unter den Anlagenbegriff i.S.d. Art. 76 Satz 1 BayBO fallen sollten, sind sie ebenfalls zulässiger Gegenstand der Beseitigungsanordnung, denn sie werden jedenfalls vom Begriff Lagerplatz als baulicher Anlage mitumfasst; sie bilden in ihrer Gesamtheit den Lagerplatz (vgl. auch VG München, U.v. 22.2.2022 - M 1 K 19.1252 - juris Rn. 25). Dies drückt auch der Hinweis in Ziffer 1 des Bescheides aus, wonach alle baulichen Anlagen (Gebäude) und alle sonstigen Anlagen (z.B. Lagergut, Baumaterial, Steine, Scheitholz, Kunststoffcontainer, Bauwagen etc.) umfasst sind. Sofern klägerseits ausgeführt wird, dass Gegenstände aufgezählt werden, die vom Anlagenbegriff der BayBO nicht umfasst werden, ist dies daher unschädlich.

25
Lagerplätze gelten als bauliche Anlagen, Art. 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BayBO. Auch das errichtete Lagergebäude, klägerseits als Regal bezeichnet, und der Lagerzwecken dienende Unterstand sind bauliche Anlagen, Art. 2 Abs. 1 Satz 1 BayBO, nämlich Gebäude, Art. 2 Abs. 2 BayBO, denn es handelt sich hierbei um selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können. Es handelt sich bei dem Lagergebäude gerade nicht um ein Regal gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 d BayBO, wie der Kläger ausführt. Hierunter fallen Regale mit einer Höhe bis zu 7,50 m Oberkante Lagergut. Unter einem Regal versteht man ein meist offenes, auf dem Boden stehendes oder an einer Wand befestigtes Gestell mit mehreren Fächern zum Aufbewahren von Gegenständen. Regale können einen oder mehrere Böden haben und normalerweise nicht betreten werden. Sie können sich im Innern eines Gebäudes oder auch im Freien befinden (vgl. Lechner/Busse in Busse/Kraus, BayBO, 145. EL Januar 2022, Art. 57 Rn. 363). Das „Regal“ auf dem Vorhabengrundstück ist nach Auffassung der Kammer kein Regal i.S.d. Norm und dies bereits deshalb, da es mit einem Dach versehen ist. Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 d BayBO wird die Höhe des verfahrensfreien Regals bis zur Oberkante Lagergut gemessen, d.h. es wird gerade vorausgesetzt,

dass das Regal kein Dach hat. Zudem kann das „Regal“, wie der Ortsaugenschein gezeigt hat, betreten werden. Weiter ist sogar eine zweite Ebene über eine Treppe zu erreichen. Auf die zuletzt angebrachte seitliche Verkleidung, die der Bevollmächtigte als „Einfriedung“ bezeichnet, kommt es nicht an.

26
Verfahrensfreiheit liegt damit bei dem Lagergebäude nicht vor. Im Hinblick auf den Lagerplatz liegt ebenfalls keine Verfahrensfreiheit vor, Art. 57 Abs. 1 Nr. 15 a, b BayBO sind aufgrund der Lage im Außenbereich bzw. mangels Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB (siehe die nachfolgenden Ausführungen) nicht einschlägig, dasselbe gilt - unabhängig von der Größe - für die auf dem Vorhabengrundstück errichteten Gebäude, Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a, c BayBO. Die formelle Rechtswidrigkeit der streitgegenständlichen Anlagen liegt mangels erforderlicher Baugenehmigung vor. Im Übrigen müssen, wie bereits ausgeführt, auch verfahrensfreie Vorhaben das materielle Recht einhalten.

27
Die streitgegenständlichen Anlagen sind auch materiell rechtswidrig. Ihre Errichtung kann nicht nachträglich durch eine Genehmigung legalisiert werden. Das Vorhaben ist im Außenbereich als sonstiges Vorhaben bauplanungsrechtlich unzulässig, § 35 Abs. 2 BauGB. Die Genehmigungsfähigkeit scheitert zudem an der nicht gesicherten Erschließung, § 35 Abs. 2 BauGB.

28
a) Das Vorhabengrundstück befindet sich im baurechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Es liegt weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB noch nimmt es am Bebauungszusammenhang nach § 34 Abs. 1 BauGB teil.

29
Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts hängt die Beantwortung der Frage, ob ein Grundstück dem Innen- oder Außenbereich angehört, davon ab, ob sich dieses in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil befindet. Bei der Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich verbietet sich eine Betrachtung nach geografisch-mathematischen Maßstäben. Sie ist vielmehr anhand einer auf den konkreten Einzelfall bezogenen, umfassenden Würdigung der gesamten örtlichen Gegebenheiten vorzunehmen (vgl. BVerwG, U.v. 6.11.1968 - IV C 2.66 - juris, B.v. 4.7.1990 - 4 B 103/90 - juris Rn. 2, B.v. 1.9.2010 - 4 B 21/10 - juris Rn. 5). Maßgeblich ist die tatsächlich vorhandene Bebauung, wobei es nicht darauf ankommt, ob es sich um genehmigten Bestand oder um bauliche Anlagen handelt, mit deren Existenz sich die zuständige Behörde abgefunden hat (vgl. BayVGH, U.v. 9.9.2015 - 1 B 15.251 - juris Rn. 15). Von einem Bebauungszusammenhang ist auszugehen, wenn eine aufeinander folgende Bebauung - trotz etwaig vorhandener Baulücken und freier Flächen, die wegen ihrer natürlichen Beschaffenheit oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung einer Bebauung entzogen sind - nach der Verkehrsanschauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt (vgl. BVerwG, U.v. 6.11.1968 - IV C 2.66 - juris). Es muss sich aber um Bauwerke handeln, die optisch wahrnehmbar sind und ein gewisses Gewicht besitzen, so dass sie geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten Charakter zu prägen (vgl. BVerwG, B.v. 5.4.2017 - 4 B 46/16 - juris Rn. 6). Demnach gehören zur Bebauung i.d.S. grundsätzlich nur Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (vgl. BVerwG, B.v. 2.3.2000 - 4 B 15/00, juris Rn. 3, B.v. 2.4.2007 - 4 B 7/07 - juris Rn. 5, B.v. 5.4.2017 - 4 B 46/16 - juris Rn. 6). Das betreffende Grundstück selbst muss einen Bestandteil des Zusammenhangs bilden, also selbst am Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teilnehmen (vgl. BayVGH, B.v. 14.4.2020 - 9 ZB 18.2090 - juris Rn. 7). Ein Grundstück ist regelmäßig nur dann dem Innenbereich zuzuordnen, wenn es an mindestens drei Seiten von Bebauung umgeben ist (vgl. BayVGH, B.v. 3.2.2014 - 1 ZB 12.468 - juris Rn. 3).

30
Ein Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB kennzeichnet sich durch einen Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist (vgl. BVerwG U.v. 30.6.2015 - 4 C 5.14 - juris Rn. 11).

31
Diesen Maßstab zugrunde gelegt handelt es sich bei dem Vorhabengrundstück nicht um ein Innenbereichsgrundstück. Das Grundstück des Klägers befindet sich im Ort … in einem teils mit Bäumen und Büschen bewachsenen größeren Grünbereich, der von der Bahnlinie im Osten, dem R* … im Süden, der R* … im Westen und der Bebauung südlich der G* … im Norden eingegrenzt ist. Für die Zuordnung

eines Grundstücks zum Außen- oder Innenbereich kommt es auf die Bezeichnung des Grundstücks als Lagerplatz im Grundbuch nicht an. Das Vorhabengrundstück gehört nicht dem Bebauungszusammenhang eines Ortsteils im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB an. Vielmehr handelt es sich um einen sog. Außenbereich im Innenbereich. Das Grundstück des Klägers ist nach Osten von der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden, erhöht liegenden Bahnlinie abgegrenzt. Nach Süden wird das Grundstück von dem mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Wall nördlich des dort verlaufenden R* … und durch den R* … von der südlich liegenden Bebauung abgegrenzt. Nach Westen wird das Grundstücks durch den teils mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Grünzug von der westlich der Straße „…“ und „R* …“ vorhandenen Bebauung getrennt und nach Norden ebenfalls durch einen solchen Grünzug, zumal die dort vorhandene Bebauung an der G* … deutlich erhöht liegt und damit bereits topografisch abgesetzt ist. Auch die in dem beschriebenen Grünbereich vorgefundenen wenigen Baulichkeiten vermögen einen Bebauungszusammenhang zu der erwähnten, diesen Bereich umgebenden Bebauung nicht herzustellen. Selbst wenn man die auf den FlNrn. … (Wohnhaus) und … (Garten- und wohl Wochenendhaus) befindlichen Gebäude noch zum Bebauungszusammenhang der sie umgebenden Bebauung hinzuzählt, nimmt das Vorhabengrundstück an dem Bebauungszusammenhang nicht teil, da angesichts des zwischen diesen Gebäuden und dem Vorhabenstandort großen Grünbereichs ein Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit keinesfalls vermittelt wird. Bei den übrigen vorgefundenen Gebäuden nördlich des Vorhabenstandortes handelt es sich schon nicht um dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienende Baulichkeiten, sondern um Schuppen, Gartenhäuser, Unterstände, überdachte Holzlegen u.ä. und damit um nur vorübergehend genutzte Baulichkeiten (vgl. BVerwG, B.v. 2.3.2000 - 4 B 15.00 - juris). Diese sind nicht geeignet, für sich genommen ein für die Siedlungsstruktur prägendes Element darzustellen (vgl. BVerwG, U.v. 30.6.2015 - 4 C 5/14 - juris Rn. 15). Dies sind, wie bereits ausgeführt, nämlich nur Bauwerke, die für die angemessene Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung maßstabsbildend sind, was ausschließlich auf Anlagen zutrifft, die optisch wahrnehmbar sind und nach Art und Gewicht geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten städtebaulichen Charakter zu prägen. Ohnehin sind diese Gebäude noch nicht einmal dem hiervon nördlich liegenden Bebauungszusammenhang zuzurechnen und dies bereits deshalb, da dieser aufgrund seiner erhöhten Lage topographisch abgegrenzt ist.

32
Ebenso bilden die auf dem Grundstück stehenden Baulichkeiten nicht für sich genommen, aber auch nicht in Verbindung mit den wenigen Bauwerken, die sich auf dem beschriebenen Grünbereich befinden, schon einen eigenen Ortsteil, weil sie nach der Zahl der vorhandenen Bauten weder ein gewisses Gewicht besitzen noch Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur sind. Vielmehr ist das Gebiet durch eine regellose Bebauung gekennzeichnet, deren Anordnung zufällig ist und keinesfalls eine gewachsene Siedlungsstruktur darstellt, noch dazu nur das Wohnhaus dem ständigen Aufenthalt von Menschen dient.

33
b) Das Vorhaben des Klägers stellt mangels Privilegierung ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB dar und beeinträchtigt als solches öffentliche Belange.

34
(1) An die Verwirklichung von sonstigen Vorhaben im Außenbereich hat der Gesetzgeber durch § 35 Abs. 2 BauGB besonders strenge Anforderungen aufgestellt, die vorliegend als nicht erfüllt angesehen werden müssen. Ein nicht nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiertes Vorhaben ist nur dann bauplanungsrechtlich zulässig und damit genehmigungsfähig, wenn es keine öffentlichen Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Nur so kann dem Zweck des § 35 BauGB Rechnung getragen werden, wonach der Außenbereich grundsätzlich vor einer Bebauung geschützt werden soll (vgl. Söfker in EZBK, BauGB, 144. EL Oktober 2021, § 35 Rn. 13).

35
Von einer Privilegierung des Vorhabens im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB kann vorliegend nicht ausgegangen werden. Das Vorhaben dient keinem forstwirtschaftlichen Betrieb des Klägers.

36
Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. BVerwG, U.v. 4.3.1983 - 4 C 69.79 - juris; B.v. 29.12.67 - 4 B 148.67 - Buchholz 406.11, § 35 BBauG Nr. 61 S. 215, ebenso VG Ansbach, U.v. 16.5.2019 - AN 17 K 18.01525 - juris m.w. N.) ist ein (forstwirtschaftlicher) „Betrieb“ durch eine spezifische betriebswirtschaftliche Organisation und durch Nachhaltigkeit im Sinne eines auf Dauer gedachten und

lebensfähigen Unternehmens gekennzeichnet, was ein Mindestmaß an forstwirtschaftlicher Betätigung voraussetzt. Zwar ist auch ein forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb möglich und keine Vollerwerbsforstwirtschaft nötig, die Nutzung größerer Waldflächen und eine gewisse Betriebsintensität ist jedoch erforderlich (vgl. BayVGH, B.v. 12.12.2019 - 1 ZB 15.2594 - juris; VG Ansbach, U.v. 20.9.2018 - 3 K 17.01311 - juris). Es müsste ein nicht unerheblicher Anteil des Gesamteinkommens durch die Forstwirtschaft erwirtschaftet werden. Reine Liebhaberei bzw. (Brenn-)Holzgewinnung lediglich für den Eigenbedarf genügt hingegen nicht. Die Kammer hat einen forstwirtschaftlichen Nebenbetrieb bei bewirtschafteten Waldflächen von rund 10,5 ha abgelehnt (vgl. VG Ansbach, U.v. 16.5.2019, a.a.O). Der Kläger, der nach Auskunft des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten weniger als 0,1 ha Wald besitzt, betreibt damit keinesfalls einen fortwirtschaften (Nebenerwerbs-)Betrieb.

37
Es liegt auch keine Privilegierung aufgrund Landwirtschaft, § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, oder als Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung, § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, vor. Zwar führt der Klägerbevollmächtigte aus, dass das Grundstück des Klägers, der dort auch Christbäume anpflanze, landwirtschaftlich genutzt werde. Zudem wurde beim Augenschein festgestellt, dass sich auf dem Grundstück eine kleinere Ackerfläche befindet und der Kläger gab an, dass er auch heuer wieder Kartoffeln anbauen werde. Wie bereits ausgeführt, setzt die Privilegierung des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB jedoch voraus, dass eine ernsthafte in ihrer Beschaffenheit auf Dauer angelegte landwirtschaftliche Betätigung im Raum steht (vgl. BVerwG, U.v. 16.12.2004 - 4 C 7.04 - juris), was weder vorgetragen noch ersichtlich ist. Nichts anderes gilt hinsichtlich § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (vgl. Söfker in EZBK, 144. EL Oktober 2021, § 35 Rn. 50). Speziell zum Lagergebäude hat der Kläger in der mündlichen Verhandlung zudem angegeben, dass er es nicht zum Broterwerb benötige.

38
(2) Das Vorhaben des Klägers beeinträchtigt öffentliche Belange und ist damit unzulässig, § 35 Abs. 2, 3 BauGB.

39
Das Vorhaben lässt die Erweiterung bzw. Verfestigung einer Splittersiedlung als unorganischer Streubebauung im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB befürchten. Eine Zersiedelung ist dabei nicht nur durch Wohnbauten möglich, sondern auch durch bauliche Anlagen, die nur dem gelegentlichen Aufenthalt von Menschen dienen bzw. mit dem Aufenthalt von Menschen verbunden sind (vgl. BVerwG, U.v. 19.4.2012 - 4 C 10/11 - juris Rn. 19, U.v. 16.9.2010 - 4 C 7/10 - juris; BayVGH, B.v. 24.4.2017 - 15 ZB 16.1598/99 - juris Rn. 12; Söfker in EZBK, BauGB, 144 EL Oktober 2021, § 35 Rn. 104). „Zu befürchten“ i.S.v. § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB ist die Entstehung, Erweiterung oder Verfestigung einer Splittersiedlung nur, wenn das Vorhaben zu einer „unerwünschten“ Splittersiedlung führt. Unerwünscht in diesem Sinne ist eine Splittersiedlung, wenn mit ihr ein Vorgang der Zersiedelung eingeleitet oder gar schon vollzogen wird. Dies ist etwa anzunehmen, wenn unter Auffüllen von Freiflächen zwischen Splittersiedlungen erst ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil entsteht oder ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil durch Bebauung eines Zwischenraums zu einer vorhandenen Splittersiedlung erweitert würde (vgl. Söfker in EZBK, BauGB, 144. EL Oktober 2021, § 35 Rn. 107). Die Unerwünschtheit ergibt sich regelmäßig aus der negativen Vorbildwirkung der Bebauung für eine weitere Bebauung in den Außenbereich hinein (vgl. BVerwG, B.v. 8.4.2014 - 4 B 5/14 - juris Rn. 6). In solchen Fällen reicht es für den Tatbestand des Befürchtens aus, dass die Gründe, die weiteren Vorhaben entgegengehalten werden könnten, an Überzeugungskraft einbüßen würden, wenn das jetzt beantragte Vorhaben nicht aus eben den Gründen versagt würde, mit der Genehmigung also ein sog. Bezugsfall geschaffen würde (vgl. BVerwG, B.v. 8.4.2014 a.a.O. - juris Rn. 8). So liegt der Fall hier. Der Lagerplatz einschließlich der zu Lagerzwecken genutzten Gebäude ist, auch wenn er offensichtlich nicht dem Wohnen dient, mit dem jedenfalls zeitweiligen Aufenthalt von Menschen, insbesondere dem des Klägers, verbunden. Mit der Entstehung des Lagerplatzes ist ein Vorgang der Zersiedlung bereits eingeleitet. Aufgrund der bereits beschriebenen, nördlich hiervon liegenden Bebauung mit Schuppen, Gartenhaus etc. ist nicht nur die Entstehung, vielmehr sogar die Erweiterung bzw. Verfestigung einer Splittersiedlung auch tatsächlich dahingehend zu befürchten, dass dies eine negative Vorbildwirkung dahingehend entfaltet, dass sich weitere Bauherren dazu ermutigt fühlen, im Außenbereich Anlagen zu errichten (vgl. auch: VG Ansbach, U.v. 20.5.2021 - AN 17 K 18.02451 - juris; U.v. 8.8.2018 - AN 17 K 17.00104 - juris).

40

Zudem widerspricht das Vorhaben den Darstellungen des maßgeblichen Flächennutzungsplanes, der für den fraglichen Bereich eine Bahnanlage feststellt. Die Nutzung des Geländes als Lagerplatz für Zwecke, die mit einer Bahnanlage nichts zu tun haben, widerspricht dieser Festsetzung.

41
c) Das Vorhaben ist zudem bereits deshalb nicht genehmigungsfähig, da dessen Erschließung nicht gesichert ist, § 35 Abs. 2 BauGB. Die wegemäßige Anbindung gehört hierzu (vgl. Söfker in EZBK, BauGB, 144. EL Oktober 2021, § 35 Rn. 74). Zum Begriff der gesicherten Erschließung gehört auch ihre Sicherung in rechtlicher Hinsicht. Die Erschließung muss dauerhaft zur Verfügung stehen. Fehlt eine unmittelbare Verbindung zu einer öffentlichen Straße, muss die Zugänglichkeit abgesichert sein (vgl. BVerwG, U.v. 3.5.1988 - 4 C 54/85 - juris Rn. 14 zu § 35 BauGB). Der Zugang muss öffentlich-rechtlich oder dinglich dauerhaft gesichert sein (vgl. Mitschang in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Aufl. 2022, § 30 Rn. 26). Das Grundstück des Klägers ist nicht unmittelbar an eine öffentliche Straße angeschlossen. Vielmehr muss der Kläger, um sein Grundstück zu erreichen, über das Grundstück der Deutschen Bahn mit der FlNr. … fahren. Eine geeignete öffentlich-rechtliche oder dingliche Sicherung des wegemäßigen Zugangs wurde weder vorgetragen noch ist diese sonst ersichtlich. Der Kläger gab zur Erschließungssituation in der mündlichen Verhandlung vielmehr an, dass er kein gesichertes Recht habe, das genannte Grundstück der Deutschen Bahn befahren zu dürfen. Da aber im Kaufvertrag mit der Bahn geschrieben sei, dass er die Bahn auf sein Grundstück lassen müsse, sei er davon ausgegangen, dass er auch das Grundstück der Bahn befahren dürfe. Dies genügt zur Annahme einer gesicherten wegemäßigen Erschließung jedoch nicht.

42
Ohne dass es darauf ankommt, wird zur Klarstellung angemerkt, dass die nicht gesicherte Erschließung der Genehmigung des Vorhabens auch bei unterstellter - hier nicht gegebener - Lage des Vorhabens im Innenbereich entgegenstünde, § 34 Abs. 1 BauGB.

43
d) Die Anordnung ist auch im Übrigen rechtmäßig.

44
Sie ist hinreichend bestimmt. Ein Verwaltungsakt entspricht dem Bestimmtheitsgebot, wenn der Inhalt der getroffenen Regelung aus dem Entscheidungssatz im Zusammenhang mit den Gründen und den sonstigen bekannten oder ohne Weiteres erkennbaren Umständen für den Adressaten so vollständig, klar und unzweideutig erkennbar ist, dass er sein Verhalten danach richten kann. Ein Verstoß gegen den Bestimmtheitsgrundsatz liegt dagegen vor, wenn der Inhalt des Verwaltungsaktes auch durch Auslegung - maßgeblich ist der Empfängerhorizont - nicht zweifelsfrei ermittelt werden kann (vgl. OVG Saarland, B.v. 27.7.2020 - 2 B 113/20 - juris Rn. 15; Kopp/Ramsauer, VwVfG, 20. Aufl. 2019, § 37 Rn. 5 ff.; BayVGH, U.v. 8.2.1982 - 22.B-1284/79 - NJW 1982, 2570, U.v. 16.12.1981 - 15 B 81 A.896 - BayVBl. 1982, 435 ff.; Dirnberger in Busse/Kraus, BayBO, 145. EL Januar 2022, Art. 76 Rn. 188 ff.). Es genügt somit die Bestimmbarkeit des Regelungsinhalts. Was Gegenstand der Beseitigungsanordnung ist, wurde bereits ausgeführt. Auf die obigen Ausführungen wird verwiesen. Da es um die Räumung des Lagerplatzes einschließlich der zu Lagerzwecken genutzten Gebäude geht, sind schließlich auch alle dort befindlichen sonstigen Gegenstände und Anlagen zu beseitigen, so dass der Einwand der Klägerseite, der Bescheid sei zu unbestimmt, da er die Beseitigung der „sonstigen Anlagen“ pauschal formuliere, fehlgeht.

45
Soweit sich die Klägerseite angesichts der Nutzung des Grundstücks als Lagerplatz seit dessen Erwerb 1990 auf schutzwürdiges Vertrauen beruft und den passiven Bestandsschutz bemüht, vermag sie hiermit nicht durchzudringen. Es ist weder vorgetragen noch ersichtlich, dass die zu beseitigenden Anlagen früher einmal im Einklang mit dem materiellen Baurecht standen noch Genehmigungen vorlagen. Dass im Grundbuch als Wirtschaftsart „Lagerplatz“ eingetragen ist, ist diesbezüglich unerheblich. Die fehlende Nachweisbarkeit eines etwaigen Bestandsschutzes geht zu Lasten des Klägers (vgl. BayVGH, B.v. 8.11.2001 - 14 ZB 00.1476 - juris Rn. 2). Im Übrigen wäre eine Neuerrichtung von Gebäuden, hier die Errichtung des Lagergebäudes, ohnehin nicht mehr vom passiven Bestandsschutz gedeckt, ein aktiver Bestandsschutz wird zu Recht verneint (zum Bestandschutz: Decker in Busse/Kraus, BayBO, 145. EL Januar 2022, Art. 76 Rn. 115 ff.).

46

Schließlich ergibt sich auch keine Verwirkung der Befugnis zum Erlass der Beseitigungsanordnung (vgl. hierzu: BayVGH, U.v. 17.6.1998 - 2 B 97.171 - juris). Ein illegaler Zustand wird nicht dadurch legal, dass er über längere Zeit genutzt wird. Es ist weder substantiiert vorgetragen noch ist ersichtlich, dass der Beklagte den rechtswidrigen Zustand über längere Zeit bewusst geduldet hat. Vielmehr hat der Beklagte angegeben, dass ihm die Nutzung als Lagerplatz erst im Zusammenhang mit der Errichtung des Lagergebäudes bekannt wurde und hat dann gehandelt.

47
Die Anordnung ist an den Kläger als Anlagenerrichter und - nutzer als Handlungsstörer (§ 9 LStVG analog) gerichtet und betrifft somit den richtigen Adressaten. Ohnehin ist der Kläger als Eigentümer auch Zustandsstörer.

48
Die Beseitigungsanordnung erfolgte zudem ermessensgerecht und ist auch verhältnismäßig. Nach Art. 40 BayVwVfG hat eine Behörde ihr Ermessen entsprechend dem Zweck der Ermächtigung auszuüben und die gesetzlichen Grenzen des Ermessens einzuhalten. Ein gemäß § 114 VwGO seitens des Gerichts zu berücksichtigender Ermessensfehler ist nicht gegeben. Die Ermessenserwägungen im streitgegenständlichen Bescheid sind diesbezüglich ausreichend. Ebenso wurde seitens des Beklagten bei der Ausübung des Ermessens der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gewahrt, insbesondere würde die klägerseits vorgeschlagene Teilbeseitigung der „Umfriedung“ des Regalsystems an der Rechtswidrigkeit der Baulichkeit nichts ändern und ist insofern kein milderes Mittel. Auch wird die Beseitigungsanordnung nicht deshalb unverhältnismäßig, weil ein wirtschaftlicher Schaden droht (vgl. Decker in Busse/Kraus, BayBO, 141. EL März 2021, Art. 76 Rn. 246).

49
2. Auch die in Ziffer 2 des streitgegenständlichen Bescheides erlassene Nutzungsuntersagung ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten. Auch wenn das Vorhabengrundstück, dessen Nutzung zu Lagerzwecken dauerhaft untersagt wird, auf ehemaligem Bahngelände liegt, ist die BayBO anwendbar und das Landratsamt … als untere Bauaufsichtsbehörde auch zuständig. Auf die Ausführungen unter 1. verwiesen.

50
Nach Art. 76 Satz 2 BayBO kann die Nutzung einer baulichen Anlage untersagt werden, wenn die Nutzung öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht. Ein solcher Verstoß liegt bei einer Nutzung des Grundstücks des Klägers als Lagerplatz vor, da eine solche Nutzung sowohl formell als auch materiell rechtswidrig ist (auf die obigen Ausführungen unter 1. wird verwiesen), wobei bei der Nutzungsuntersagung grundsätzlich sogar die formelle Rechtswidrigkeit ausreichen würde (vgl. Decker in Busse/Kraus, BayBO, 145. EL Januar 2022, Art. 76 Rn. 282 ff.). Vorliegend handelt es sich um eine Nutzungsuntersagung für die Zukunft. Dies folgt aus Ziffer 4 des Bescheides, wonach die in Nr. 1 (nach sachgerechter Auslegung des Gemeinten ist Nr. 2 gemeint wie auch die Vertreter des Beklagten in der mündlichen Verhandlung bestätigten) festgelegte Pflicht - also die dauerhafte Nutzungsuntersagung des Grundstücks zu Lagerzwecken - spätestens ab drei Monaten nach Bestandskraft des Bescheides zu erfüllen ist und außerdem aus der Begründung des Bescheides zur Angemessenheit der verfügten Frist, wonach es sich um ein Unterlassen von jeglichen Lagernutzungen für die Zukunft handelt. Voraussetzung einer Nutzungsuntersagung ist nicht, dass die rechtswidrige Nutzung bereits aufgenommen wurde. Zwar wird das Grundstück vorliegend bereits rechtswidrig genutzt. Nach durchgeführter Baubeseitigung, die bis spätestens drei Monate nach Bestandskraft des Bescheides erfolgt sein muss (Ziffer 3 des Bescheides), liegt allerdings keine rechtswidrige Nutzung mehr vor. Erst ab diesem Zeitpunkt ist die Nutzung zu Lagerzwecken sanktioniert (Ziffer 4 des Bescheides), so dass es sich um eine potentielle zukünftige rechtswidrige Nutzung handelt. Wenn konkrete Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass eine rechtswidrige Nutzung bevorsteht, kann diese auch vorbeugend untersagt werden (vgl. BayVGH, U.v. 5.12.2005 - 1 B 03.2567, U.v. 13.2.2015 - 1 B 13.646 - juris; OVG RhPf, B.v. 9.2.2007 - 8 B 10019/07 - juris). So liegt der Fall hier. Da der Kläger nach eigenen Angaben das Grundstück schon immer als privaten Lagerplatz genutzt hat, seine fehlende Rechtstreue bereits damit manifestiert hat, dass er das beanstandende Lagergebäude trotz sofort vollziehbarer und zudem bestandskräftig gewordener Baueinstellungsverfügung vom 19. August 2019 fertiggestellt und mit Lagergut bestückt hat, und im Verwaltungsverfahren u.a. bei dem Telefonat mit dem Beklagten vom 2. Februar 2021 deutlich machte, dass er mit seinem Grundstück machen könne, was er

wolle, somit also erneut klar stellte, dass er nicht beabsichtige, sich rechtstreu zu verhalten, durfte das Landratsamt … annehmen, dass der Kläger das Grundstück weiter zu Lagerzwecken nutzen würde.

51
Auch die übrigen Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen liegen vor. Auf die diesbezüglichen Ausführungen unter 1. wird entsprechend Bezug genommen. Insbesondere kann sich der Kläger nicht auf schutzwürdiges Vertrauen berufen, auch wenn er das Grundstück seit ca. 30 Jahren als Lagerplatz nutzt, im Grundbuch die Nutzung als Lagerplatz eingetragen ist und der Kläger angab, das Grundstück gerade zur Lagernutzung gekauft zu haben. Zwar wird von einem Bestandsschutz auch die Nutzung einer Anlage umfasst, der Kläger kann sich aber - wie bereits ausgeführt - auf Bestandschutz nicht berufen. Auch von einer Verwirkung der Befugnis zum Erlass einer Nutzungsuntersagung ist nach oben Gesagtem nicht auszugehen.

52
3. Die in Ziffern 3 und 4 verfügten Zwangsgeldandrohungen erweisen sich als rechtmäßig und verletzen den Kläger nicht in seinen Rechten.

53
Es sind sowohl die allgemeinen als auch die besonderen Vollstreckungsvoraussetzungen gegeben. Die Androhungen entsprechen sowohl dem Grunde als auch der Höhe nach den Vorschriften der Art. 29 ff. VwZVG. Insbesondere wurde der Anforderung aus Art. 36 Abs. 1 Satz 2 VwZVG Genüge getan. Danach ist für die Erfüllung der Verpflichtung eine Frist zu bestimmen, innerhalb welcher dem Pflichtigen der Vollzug billigerweise zugemutet werden kann. Die in Ziffer 3 des Bescheides verfügte Frist zur Beseitigung bis spätestens drei Monate nach Bestandskraft des Verwaltungsaktes ist ausreichend und angemessen, zumal der Beklagte Größe und Beschaffenheit der Baulichkeiten berücksichtigt hat. Überdies hat er sogar noch die Jahreszeit in seine Erwägungen eingestellt. Doch auch die im Hinblick auf die Nutzungsuntersagung gesetzte Frist (Ziffer 4 des Bescheides) begegnet keinen Bedenken. Die gesetzte Frist von spätestens ab drei Monate nach Bestandskraft des angegriffenen Bescheides ist ausreichend und angemessen, zumal sie mit der Frist hinsichtlich der Beseitigungsanordnung gleichläuft, das Grundstück des Klägers damit dann „geräumt“ ist, der Kläger insbesondere keine weiteren Dispositionen treffen muss. Weiter liegen keine Ermessensfehler vor, insbesondere begegnet auch die festgesetzte Höhe der jeweils angedrohten Zwangsgelder keinen Bedenken. Die Höhe des Zwangsgeldes ist nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit von der Vollstreckungsbehörde zu bemessen (Art. 29 Abs. 3 i.V. m. Art. 31 Abs. 2 Sätze 2 bis 4 VwZVG). Dabei ist das wirtschaftliche Interesse von Bedeutung, aber auch das Ausmaß des Ungehorsams und die Dauer und Intensität der Pflichtverletzung. Das Zwangsgeld soll das wirtschaftliche Interesse, das der Pflichtige an der Nichteinhaltung der Untersagungsverfügung hat, erreichen. Der Pflichtige darf keinen Vorteil aus der Nichterfüllung der Anordnung ziehen (vgl. BayVGH, B.v. 12.1.2012 - 10 ZB 10.2439 - juris Rn. 14). Hiernach begegnen die Erwägungen des Beklagten keinen Bedenken. Er stützt die Entscheidung im Wesentlichen auf das öffentliche Interesse an einer wirksamen Gefahrenabwehr und die notwendige Beugewirkung und berücksichtigt hierbei richtigerweise das wirtschaftliche Interesse des Pflichtigen, das nach pflichtgemäßem Ermessen zu schätzen ist, Art. 31 Abs. 2 S. 1, 2, 4 VwZVG, und auch die Umstände des Einzelfalles wie das Ausmaß des Ungehorsams (vgl. BayVGH, B.v. 19.7.2017 - 10 ZB 16.133 - juris).

54
4. Auch die Kostenentscheidung in Ziffer 5 des Bescheides ist nicht zu beanstanden.

55
5. Die Kostenentscheidung folgt aus § 161 Abs. 1, § 154 Abs. 1 VwGO. Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung beruht auf § 167 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.