

**Titel:**

**Beseitigung freizeitlich genutzter baulicher Anlagen im Außenbereich**

**Normenkette:**

BayBO Art. 76 S. 1

BauGB § 35

**Leitsätze:**

1. Bestandsschutz kann einer Beseitigungsanordnung entgegengehalten werden, wenn die baulichen Anlagen in ihrem Bestand und ihrer Funktion durch eine Baugenehmigung formell legalisiert worden sind oder bei genehmigungsfreien Anlagen, wenn sie bei Errichtung oder irgendwann im Laufe ihres Bestehens Rechtmäßigkeit erlangt haben. (Rn. 32) (redaktioneller Leitsatz)
2. Wenn eine privilegierte Nutzung dauerhaft aufgegeben wird, muss das auch zum Verlust des Bestandsschutzes für das Gebäude in seiner Bausubstanz führen. (Rn. 39) (redaktioneller Leitsatz)
3. Das Beeinträchtigen der natürlichen Eigenart der Landschaft und ihres Erholungswerts (§ 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 5 Alt. 4 BauGB) ist nicht vorrangig im optischen oder ästhetischen Sinne zu verstehen, sondern im funktionellen. Es ist nach der in dem Gebiet natürlichen und naturgemäßen Nutzungsweise der Landschaft zu fragen und zu prüfen, ob die betreffenden Anlagen dieser Nutzungsweise widersprechen und daher als der Landschaft wesensfremd anzusehen sind. (Rn. 44) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Klage gegen die Beseitigungsanordnung von freizeitlich genutzten baulichen Anlagen (Hütten und Einfriedung) im Außenbereich (abgewiesen)., Entfallen von Bestandsschutz auch hinsichtlich der Bausubstanz bei dauerhafter Aufgabe der privilegierten Nutzung im Außenbereich., Klage gegen die Beseitigungsanordnung von freizeitlich genutzten baulichen Anlagen (Hütten und Einfriedung) im Außenbereich (abgewiesen), Entfallen von Bestandsschutz auch hinsichtlich der Bausubstanz bei dauerhafter Aufgabe der privilegierten Nutzung im Außenbereich, Landwirtschaft, natürliche Eigenart der Landschaft, Ermessen

**Fundstelle:**

BeckRS 2024, 20788

**Tenor**

1. Die Klage wird abgewiesen
2. Die Kläger tragen die Kosten des Verfahrens. Das Urteil ist insoweit vorläufig vollstreckbar.
3. Die Kläger können 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**

Die Kläger begehren mit ihrer Klage Rechtsschutz gegen eine Beseitigungsanordnung des Landratsamts ... Die Kläger sind Eigentümer des Grundstücks mit der FINr. 1401 der Gemarkung ... im Außenbereich der Stadt ... Das Grundstück weist eine Grundfläche von 2.553 m<sup>2</sup> auf, stellt sich im Wesentlichen als ein mit einer Wiese bewachsenes Grünland dar und ist entlang der nördlichen und nordöstlichen Grenze mit Baum- bzw. Heckenstrukturen bewachsen, ansonsten stehen auf dem Grundstück nur vereinzelt Bäume. Erschlossen wird es über einen Feld- und Waldweg entlang seiner südlichen Grenze.

**2**

Bei einer Baukontrolle am 28. Juli 2022 stellten Mitarbeiter des Landratsamts ... auf dem Grundstück mehrere Gebäude fest: Im Süden ein offenbar als Werkzeuglager dienendes Nebengebäude, welches nach den in den Behördenakten befindlichen Lichtbildern in Holzbauweise eingeschossig und halboffen und mit

einem Blechdach ausgeführt ist und vor dem kleinere Bäume und ein Beet angepflanzt sind, und im nördlichen Grundstücksteil ein offenes Nebengebäude, welches nach den Feststellungen des Baukontrolleurs als temporärer Pferdeunterstand genutzt wurde. Bei der Baukontrolle gab der Kläger an, das Grundstück werde nicht gewerblich bzw. als Tierhaltungsplatz verwendet, die Unterstellung des Pferdes erfolge nur temporär. Auf den Lichtbildern vom 28. Juli 2022 ist des Weiteren zu erkennen, dass das Grundstück mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet ist. Zu erkennen sind auch Weidezäune. Neben einem der Obstbäume befindet sich eine Gartenbank und ein ca. 1,5 m<sup>2</sup> großes quadratisches Häuschen mit einem Blechdach. Zu sehen sind noch eine Hütte mit Terrasse und ein Gebäude mit Heizstelle. Auf weiteren in der Behördenakte befindlichen Lichtbildern ist eine Abgrabung einer Baugrube mit Streifenfundamenten zu erkennen.

### 3

Mit Schreiben vom 3. Januar 2023 nahm die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamts ... hausintern Stellung und forderte den Rückbau der baulichen Anlagen. Sie stellten einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG dar. Aufgrund ihrer Lage im Geltungsbereich der Rechtsverordnung des Landkreises ... über den Schutz des Landschaftsraumes im Gebiet des Landkreises ... „Südliches mittelfränkisches Becken westlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit ... Hügelland, ... Hügelgruppe und ...“ (LSG-West) seien sie nicht zulassungsfähig.

### 4

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ... (AELF) teilte mit Schreiben vom 12. Januar 2023 mit, für die Kläger sei beim AELF kein landwirtschaftlicher Betrieb registriert. Laut Aussage des Klägers sei das streitgegenständliche Grundstück vor ca. elf Jahren käuflich erworben worden. Es handele sich um ein Gartengrundstück mit Streuobstbäumen und Gemüsebeeten. Eine landwirtschaftliche Nutzung finde nicht statt. Die baulichen Anlagen und die Einzäunung seien nach Aussage des Klägers bereits beim Kauf des Grundstücks vorhanden gewesen. Der Vorbesitzer habe eine Schleppergarage, einen Schuppen für die Geflügelhaltung und die Einzäunung vor ca. 35 Jahren errichtet. Der Sohn des Klägers habe im Jahr 2022 die Schuppen für die Geflügelhaltung wegen Baufälligkeit abgerissen und stattdessen einen Unterstand für das Pferd seiner Freundin errichtet. In der Zeit von Juli bis Dezember sei das Pferd kurzzeitig auf der Fläche untergebracht gewesen, mittlerweile stehe es aber wieder in einem Pensionspferdestall. Der Unterstand und die anderen baulichen Anlagen seien weiterhin auf der Fläche vorhanden. Die genannten baulichen Anlagen dienten keinem landwirtschaftlichen Betrieb. Die Voraussetzungen für eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 201 BauGB seien nicht gegeben. Wald im Sinne des § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) sei nicht betroffen, forstliche Belange seien nicht berührt. Die Kläger besäßen laut bayerischem Wald-Informationssystem (BayWIS) keine Waldflächen. Das Vorliegen einer forstbetrieblichen Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB scheidet somit aus.

### 5

Mit Schreiben vom 17. Januar 2023 hörte das Landratsamt ... die Kläger zu der beabsichtigten Beseitigungsanordnung an und gab ihnen Gelegenheit, sich bis spätestens 8. Februar 2023 zu den für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu äußern. Der Erlass eines kostenpflichtigen Bescheides könne abgewendet werden, wenn sich die Kläger schriftlich bereiterklärten, sämtliche bauliche Anlagen auf dem Grundstück bis spätestens 30. April 2023 zu beseitigen.

### 6

Laut einer in der Behördenakte befindlichen Telefonnotiz vom 20. Januar 2023 ließ sich der Kläger dahingehend ein, dass er das Grundstück vor ca. zwölf Jahren erworben habe. Die Gebäude und der Zaun hätten bereits zum damaligen Zeitpunkt gestanden und er habe nichts Neues gebaut. Das offene Nebengebäude, in dem das Pferd vorübergehend untergebracht gewesen sei, sei erneuert worden, nachdem das alte Gebäude zusammengefallen sei. Er und seine Frau seien davon ausgegangen, dass das alles genehmigt sei; Bauunterlagen vom Voreigentümer lägen ihnen nicht vor. Es wurde telefonisch vereinbart, dass das Landratsamt bei der Stadt ... anfragt, ob dort Unterlagen vorlägen.

### 7

Die Stadt ... teilte mit E-Mail vom 27. Januar 2023 mit, dass zu dem bezeichneten streitgegenständlichen Grundstück keinerlei Baugenehmigungen gefunden worden seien. Den Klägern wurde dies mit Schreiben

des Landratsamtes vom 30. Januar 2023 mitgeteilt. Somit bestehe für die baulichen Anlagen kein Bestandsschutz.

## 8

Bei einem Telefonat am 6. Februar 2023 berichtete die Klägerin von einem Telefonat mit dem AELF. Dieses habe nach ihrer Aussage nichts gegen eine Pferdehaltung auf dem Grundstück. Sie und ihr Mann wollten das Grundstück daher nun zur Pferdehaltung verpachten. Der Mitarbeiter des Landratsamtes wies sie darauf hin, dass eine Privilegierung vorliegen müsse. Dies werde geprüft, sobald sämtliche Unterlagen vorlägen.

## 9

In der Behördenakte findet sich ein als „Einheit-Landpachtvertrag für die Verpachtung von Einzelgrundstücken zum Zwecke der landwirtschaftlichen Nutzung“ bezeichneter Vertrag zwischen dem Kläger und ..., ... in ..., über die Verpachtung des streitgegenständlichen Grundstücks zu einem Jahrespachtzins von 100,00 Euro ab dem 1. März 2023. Als Nutzung wurde angegeben: „Nutzung als Pferdekoppel zeitweise“.

## 10

Mit E-Mail vom 28. März 2023 teilte das AELF nunmehr mit, laut Mehrfachantrag aus dem Jahr 2022 bewirtschafte der Pächter des streitgegenständlichen Grundstücks, ..., ca. 20 ha landwirtschaftliche Nutzfläche im Nebenerwerb. Der Schwerpunkt des Betriebes sei die Pferdehaltung. Er betreibe Landwirtschaft im Sinne von § 201 BauGB. Die bestehenden baulichen Anlagen auf der streitgegenständlichen FINr. 1401 (Einzäunung und bauliche Anlagen) seien in ihrer Ausführung (Maschendrahtzaun mit zweireihigem Stacheldraht) für die Pferdehaltung unüblich und nicht dienlich. Es handele sich bei der Einzäunung um keinen typischen Weidezaun und bei den baulichen Anlagen um keinen Weideunterstand. Die bestehenden baulichen Anlagen dienten nicht dem landwirtschaftlichen Betrieb ... Die Voraussetzung für eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sei weiterhin nicht gegeben. Den Klägern wurde dies mit Schreiben des Landratsamts ... vom 28. März 2023 mitgeteilt.

## 11

Mit Schreiben vom 11. April 2023 trugen diese vor, es entspreche nicht den Tatsachen, dass mehrere bauliche Anlagen errichtet worden seien. Richtig sei, dass ein maroder, einsturzgefährdeter ehemaliger Hühnerstall abgerissen und durch das offene Nebengebäude ersetzt worden sei. Dieses sei vorübergehend als Pferdeunterstand genutzt worden. Den Klägern sei nicht bekannt gewesen, dass die Errichtung eine Baugenehmigung erfordere. Alle anderen festgestellten Anlagen seien nicht von ihnen errichtet worden, sondern bereits im Jahr 2010 beim Erwerb des Grundstücks vorhanden gewesen. Die Vorbesitzer seien Landwirte gewesen und hätten noch mit ihren Vorfahren auf dem Grundstück Hopfen angebaut. Nach Einstellung des Hopfenanbaus hätten die Vorbesitzer auf Obst- und Gemüseanbau sowie Geflügelzucht umgestellt. Um ihre Maschinen, Geräte und Werkzeuge sowie das Obst, Gemüse und das Geflügel vor Diebstahl, Zerstörung und Verbiss zu schützen, seien die Gebäude und der Zaun errichtet worden. Die Kläger würden ebenfalls Obst und Gemüse anbauen und das Grundstück als gelegentliche Pferdekoppel verpachten; die Anlagen würden weiterhin als Schutz, Lager und Unterstand benötigt. Man bitte darum, von einer Beseitigungsanordnung abzusehen, im Gegenzug werde versichert, keine weiteren Baumaßnahmen zu tätigen.

## 12

Mit Bescheid vom 19. April 2023, den Klägern ausweislich Postzustellungsurkunde am 22. April 2023 zugegangen, traf das Landratsamt ... folgende Anordnungen:

„1. ... wird aufgegeben, folgende baulichen Anlagen auf dem Grundstück FINr. 1401 der Gemarkung ... zu beseitigen:

- a) Gebäude – offenes Nebengebäude – (Nr. 1 auf dem Lageplan)
- b) Gebäude – offenes Nebengebäude – (Nr. 2 auf dem Lageplan)
- c) Gebäude mit Heizstelle (Nr. 3 auf dem Lageplan)
- d) Gebäude – Werkzeuglager – (Nr. 4 auf dem Lageplan)
- e) Einfriedungen (Maschendrahtzaun mit Stacheldraht und Weidezaun).

2. Falls ... die unter Nr. 1 genannten Verpflichtungen nicht bis spätestens sechs Monate nach Bestandskraft dieses Bescheids erfüllt, werden Zwangsgelder in Höhe von

a) 2.000,00 Euro für das Gebäude – offenes Nebengebäude – (Nr. 1 auf dem Lageplan)

b) 2.500,00 Euro für das Gebäude – offenes Nebengebäude – (Nr. 2 auf dem Lageplan)

c) 3.000,00 Euro für das Gebäude mit Heizstelle (Nr. 3 auf dem Lageplan)

d) 2.500,00 Euro für das Gebäude – Werkzeuglager – (Nr. 4 auf dem Lageplan)

3) 2.000,00 Euro für die Einfriedungen (Maschendrahtzaun mit Stacheldraht und Weidezaun)

zur Zahlung fällig.

3. ... wird verpflichtet, die Beseitigung der in Nr. 1 genannten Anlagen zu dulden.

4. Die Anlage „Lageplan“ ist Bestandteil dieses Bescheids.

5. ... hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Für diesen Bescheid wird eine Gebühr von 100,00 Euro festgesetzt. Die Auslagen betragen 4,11 Euro.

6. Für die Duldungsanordnung unter Nr. 3 dieses Bescheids werden keine Kosten erhoben.“

### 13

Zur Begründung wird ausgeführt, der Bescheid stütze sich auf Art. 76 Satz 1 BayBO, wonach die Beseitigung von Anlagen, die im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert werden, vollständig oder teilweise angeordnet werden könne, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. Diese Voraussetzungen seien gegeben. Die baulichen Anlagen seien ohne die nach Art. 2 Abs. 1, Art. 55 Satz 1 BayBO erforderliche Baugenehmigung errichtet worden. Eine Verfahrensfreiheit nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a bzw. Nr. 7a BayBO scheidet hier aus, da sich die Grundstücke im Außenbereich und im Landschaftsschutzgebiet befänden. Die Herstellung rechtmäßiger Zustände durch nachträgliche Genehmigung sei nicht möglich, da die Anlagen nicht genehmigungsfähig seien. Das Grundstück liege im Außenbereich. Eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB sei im vorliegenden Fall nicht gegeben, da die Gebäude privat und offensichtlich für Freizeitwecke, mithin nicht landwirtschaftlich genutzt würden. Die Gebäude beeinträchtigten öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 2 und 3 BauGB, namentlich die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert, berührten Belange des Naturschutzes und verunstalteten das Landschaftsbild (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB), da sie eine wesensfremde Nutzung in die freie Natur hineinbrügten. Das Grundstück liege zudem im Landschaftsschutzgebiet, das Vorhaben stelle dort einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG dar. Die Abgrabungen von über 2 m Höhe, die Schaffung neuer Unterstellmöglichkeiten, die Einzäunung des Grundstücks durch massive Zäune, die Anfüllung biotopkartierter Gehölzer und alter Obstbäume würden die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts erheblich beeinträchtigen. Ein solcher Eingriff könne nicht zugelassen werden, da die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden, nicht in angemessener Frist ausgeglichen oder zu ersetzen seien und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Rang vorgingen (§ 15 Abs. 5 BNatSchG). Es handle sich hier um ein ursprünglich naturnahes Grundstück mit einem alten Kirsch- und Obstgarten auf einem Südhang mit vielfältigen Heckenstrukturen und teilweise um ein nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschütztes arten- und strukturreiches Dauergrünland. Dieser ökologisch äußerst wertvolle Biotopkomplex sei durch die baulichen Veränderungen massiv beeinträchtigt bzw. zerstört und müsse umgehend wiederhergestellt werden. Auch die Lage im Landschaftsschutzgebiet (LSG-West) spreche gegen die baulichen Anlagen. Nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 LSGVO bedürfe der Erlaubnis, wer im Landschaftsschutzgebiet bauliche Anlagen errichte. Die Gestattung dürfe nur erteilt werden, wenn die Voraussetzungen für die Erteilung der nach der Schutzverordnung erforderlichen Gestattung vorliegen und die nach Naturschutzrecht zuständige Behörde ihr Einvernehmen erklärt. Die Erlaubnis nach der Verordnung sei abzulehnen, da das Vorhaben den Charakter des Gebietes verändere und dem besonderen Schutzzweck widerlaufe und diese Wirkungen nicht durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden könnten. Der wertvolle Biotopkomplex am ... in ..., auf dem Südhang, sei zwingend für die heimische Tier- und Pflanzenwelt mit ihren Lebensgemeinschaften unbeeinträchtigt zu erhalten. Die baulichen Anlagen ließen im Übrigen die Gefahr der Entstehung, Erweiterung bzw. Verfestigung einer

Splittersiedlung befürchten, da ein rechtserheblicher Bezugsfall geschaffen würde. Wegen weiterer Einzelheiten wird auf den streitgegenständlichen Bescheid Bezug genommen.

#### **14**

Gegen diesen Bescheid erhoben die Kläger mit Schriftsatz ihres Bevollmächtigten vom 11. Mai 2023, bei Gericht am selben Tag eingegangen, Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht Ansbach und wendeten sich gegen die Anordnungen mit Ausnahme der Ziffern Nr. 1 b) und Nr. 2 b).

#### **15**

Zur Begründung wird mit Schriftsatz vom 4. Oktober 2023 vorgetragen, die streitgegenständlichen Gebäude und der Zaun seien bereits im Herbst des Jahres 1969 von der Voreigentümerin errichtet und durch die Kläger nicht verändert worden. Lediglich das Gebäude Bescheidsanlage Nr. 2 sei von den Klägern errichtet worden, nachdem ein maroder einsturzgefährdeter ehemaliger Hühnerstall abgerissen worden war. Der Bescheid sei rechtswidrig und verletze die Kläger in ihren Rechten. Die Voraussetzungen des Art. 76 Satz 1 BayBO lägen hinsichtlich der vom Beklagten mit Nr. 1, 3 und 4 bezeichneten Gebäude und bezüglich der Einfriedung nicht vor, da diese nicht im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet worden seien. Die Gebäude Nr. 1, 3 und 4 und die Einfriedung seien Ende des Jahres 1969 errichtet worden und damit bestandsgeschützt. Ihre Errichtung sei Ende des Jahres 1969 verfahrensfrei möglich gewesen. Nach Art. 83 Abs. 1 Nr. 2 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 21. August 1969 (BayBO 1969) hätte die Errichtung oder Änderung von freistehenden landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen oder erwerbsgärtnerischen Betriebsgebäuden ohne Feuerstätten, die nur eingeschossig und nicht unterkellert waren, höchstens 70 m<sup>2</sup> Grundfläche hatten und nur zur Unterbringung von Sachen oder zum vorübergehenden Schutz von Tieren bestimmt waren, keiner Baugenehmigung bedurft. Gleiches habe für offene sockellose Einfriedungen im Außenbereich, soweit sie der Hofffläche eines landwirtschaftlichen Haupt-, Neben- oder Zuerwerbsbetriebs, der Weidewirtschaft, dem Erwerbsgartenbau oder dem Schutz von Forstkulturen und Wildgehegen dienten, nach Art. 83 Abs. 1 Nr. 12 b) BayBO 1969 gegolten. Da die damaligen Eigentümer und Erbauer der Anlagen einen landwirtschaftlichen Betrieb gehabt hätten, hätten die Gebäude sowie die Einfriedung keiner Genehmigung bedurft. Die Anlagen hätten seit ihrem Entstehen im Jahr 1969 über einen namhaften Zeitraum dem maßgebenden materiellen Recht entsprochen, seien daher materiell-rechtlich legal errichtet und in ihrem Bestand geschützt. Nichts anderes ergebe sich aus der LSG-VO, da diese erst am 1. Januar 1989 und damit nach der Errichtung der Anlagen in Kraft getreten sei.

#### **16**

Auch sei der Erlass der Beseitigungsanordnung ermessensfehlerhaft und willkürlich, da nicht auch gegen benachbarte bauliche Anlagen anderer Eigentümer eingeschritten worden sei. Auf den benachbarten Grundstücken FINr. 1405, 1406, 1408, 1409, 1412, 1415, 1416/1, 1420 und 1424/1, jeweils Gemarkung ..., befände sich ebenfalls Bebauung. Die Beklagte verfolge kein nachvollziehbares Konzept.

#### **17**

Die Kläger stellten zunächst folgende Anträge:

1. Der Kläger beantragt,

dass der Bescheid des Beklagten vom 19. April 2023 hinsichtlich der Ziffern 1. a), c), d) e), 2. a), c), d), e), 5 aufgehoben wird.

#### **18**

2. Die Klägerin beantragt,

dass der Bescheid des Beklagten vom 19. April 2023 hinsichtlich Ziffer 3 aufgehoben wird.

#### **19**

Der Beklagte beantragt,

Die Klage wird abgewiesen.

#### **20**

Zur Begründung wird mit Schriftsatz vom 30. November 2023 vorgetragen, die Beseitigungsanordnung vom 19. April 2023 sei rechtmäßig und verletze die Kläger nicht in ihren Rechten. Ergänzend zur Begründung des streitgegenständlichen Bescheids wird zu der Frage des Bestandsschutzes vorgetragen, der Tatbestand der Art. 83 Abs. 1 Nr. 2 und Art. 83 Abs. 1 Nr. 12 b) BayBO 1969 sei nicht erfüllt. Bereits der

Zeitpunkt der Errichtung könne nicht einmal für eines der Vorhaben nachgewiesen werden. Ein historisches Luftbild aus dem Jahr 1978 lasse keine baulichen Anlagen erkennen. Selbst bei fiktiver Annahme eines Errichtungszeitpunkts im Jahr 1969 sei das Vorliegen eines land-, forst- oder erwerbsgärtnerischen Betriebs nicht nachgewiesen. Auch eine weitere Beteiligung des AELF habe hier keine Erkenntnisse gebracht. Die Einfriedung könne schon augenscheinlich nicht aus dem Jahr 1969 sein; sie sei zwischenzeitlich mindestens teilweise erneuert und erweitert worden. Auch sei nicht nachgewiesen oder ersichtlich, welche der in Art. 83 Abs. 1 Nr. 12 b) BayBO 1969 aufgeführten Alternativen vorliegen sollten. Zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit zum maßgeblichen Zeitpunkt der Errichtung mache der Klägerevertreter keine Angaben. Sowohl der Nachweis über das Vorliegen einer entsprechenden Privilegierung als auch die dienende Funktion des Vorhabens habe das Landratsamt ... trotz Ausschöpfung aller Erkenntnismittel im Amtsermittlungsweg, insbesondere der Beteiligung der zuständigen Stadtverwaltung und des AELF, nicht feststellen können. Bestandsschutz, auf den sich die Kläger berufen könnten, sei demnach nie vorhanden gewesen, ungeachtet dessen wäre dieser durch die genehmigungspflichtige Nutzungsänderung hin zu einer Freizeitanlage mit Pferdehaltung zwischenzeitlich verlorengegangen.

## **21**

In der Anlage zur Klageerwiderung finden sich Ausdrücke von Luftbildern des Online-Angebots der Bayerischen Vermessungsverwaltung, auf die Bezug genommen wird.

## **22**

Zum Gleichheitsgrundsatz wird ausgeführt, eine Verletzung liege nicht vor, da die baulichen Anlagen auf den umliegenden Grundstücken nicht vergleichbar mit den klagegegenständlichen Anlagen seien. Die Kläger nutzten das Grundstück für Freizeitwecke, insbesondere für eine nicht privilegierte Pferdehaltung. Bei den benannten weiteren baulichen Anlagen in der Nähe handele es sich jedoch überwiegend um ältere Anlagen, die augenscheinlich im Zusammenhang mit erwerbsgartenbaulichen Betrieben stehen könnten. Bei einer Ortseinsicht habe das Landratsamt ... feststellen können, dass auf keinem der benachbarten Grundstücke Tierhaltung stattfinde. Die verschiedenen Situationen seien vor Ort durch das Landratsamt ... aufgenommen worden und es werde nun geprüft, ob für die Einzelfälle ein bauaufsichtliches Einschreiten geboten sei und welche Maßnahmen hierbei nötig seien.

## **23**

Mit Schriftsatz vom 29. Januar 2024 trug der Bevollmächtigte der Kläger ergänzend vor, die streitgegenständlichen Gebäude seien aus den Pfählen des vormals bestehenden Hopfengartens errichtet worden. Dies sei bereits durch den Vater der Voreigentümerin geschehen, der Landwirtschaft dort betrieben habe. Diese Tatsache könne durch den Sohn der Voreigentümerin bestätigt werden. Die von dem Beklagten vorgelegten Luftbilder aus den Jahren 1978 und 1983 ließen bei genauer Betrachtung die streitgegenständlichen Gebäude erkennen, das Luftbild aus dem Jahr 1972 lasse lediglich eine graue Fläche erkennen und stelle keinerlei Nachweis für ein Nichtbestehen der baulichen Anlagen dar. Die Einfriedung stamme ebenfalls aus dem Jahr 1969 und sei in Absprache mit dem damaligen Förster nach Errichtung der baulichen Anlagen und Anpflanzungen errichtet worden.

## **24**

Das AELF nahm auf Bitte des Gerichts mit Schreiben vom 31. Mai 2024 ergänzend Stellung: ... betreibe (Pensions-)Pferdehaltung mit zwölf Großpferden und drei Ponys und habe ca. 12 ha landwirtschaftliche Nutzfläche, die als Grünland genutzt werde, davon stünden 2,1528 ha Fläche in seinem Eigentum (Grünland und Hoffläche), die übrigen Flächen seien gepachtet. Die Flächen seien ausreichend, um für die Pferdehaltung eine Futtergrundlage zu bilden. Die vorhandene Einfriedung auf dem streitgegenständlichen Grundstück sei für die Pferdehaltung ungeeignet, da es sich um Maschendraht handle. Die Pferde könnten die dünnen Drähte nicht sehen und sich daher schwer daran verletzen. Der im Jahr 2022 errichtete Unterstand könne zwar grundsätzlich für die Pferdehaltung genutzt werden, alle anderen baulichen Anlagen erfüllten diesen Zweck jedoch nicht. Auch müsse die Frage, ob ein vernünftiger Landwirt eine kleine Fläche pachten und als Weidefläche nutzen würde, die ca. 1,3 km von seiner landwirtschaftlichen Hofstelle entfernt liege, verneint werden.

## **25**

In der mündlichen Verhandlung stellte der Klägerevertreter klar, dass sich der Kläger mit seinem Klageantrag nur gegen die Beseitigung der Gebäude richte, die in dem zum angefochtenen Bescheid gehörenden Lageplan mit den Nummern 1, 3 und 4 bezeichnet sind, und gegen die Beseitigung der

Grundstückseinfriedung. Die Klägerin wende sich mit ihrem Klageantrag nur gegen die Duldungsanordnung hinsichtlich der Beseitigung der baulichen Anlagen, die auch vom Kläger angefochten werden.

## **26**

Wegen weiterer Einzelheiten wird auf die beigezogenen Behördenakten und auf die Gerichtsakte sowie auf die Niederschrift der mündlichen Verhandlung am 6. Juni 2024 Bezug genommen.

## **Entscheidungsgründe**

## **27**

Die Klage ist zulässig, aber unbegründet.

## **28**

Der streitgegenständliche Bescheid ist, soweit er angefochten ist, rechtmäßig und verletzt die Kläger nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Nicht Gegenstand der Klage ist die Beseitigungsanordnung des in der Bescheidsanlage als Nr. 2 bezeichneten Pferdeunterstandes und die hierauf bezogene Duldungsanordnung.

## **29**

1. Die vom Kläger angegriffene Beseitigungsanordnung ist rechtmäßig. Sie findet ihre Rechtsgrundlage in Art. 76 Satz 1 BayBO, dessen Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sind. Danach kann die zuständige Behörde, wenn Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert werden, deren teilweise oder vollständige Beseitigung anordnen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. Erforderlich ist zum einen, dass im Fall einer genehmigungsbedürftigen Anlage diese formell baurechtswidrig ist, also ihre Errichtung oder Änderung nicht durch eine Baugenehmigung formell legalisiert ist. Darüber hinaus muss sie materiell baurechtswidrig sein, also auch keiner (nachträglichen) Baugenehmigung zugänglich sein. Dies kommt in Art. 76 Satz 1 BayBO darin zum Ausdruck, dass die Beseitigung nur angeordnet werden darf, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände geschaffen werden können (vgl. BayVGH, B. v. 20.1.2003 – 20 ZB 99.3616 – juris, Rn. 3). Bei verfahrensfreien (Art. 57 BayBO) oder genehmigungsfreigestellten (Art. 58 BayBO) Vorhaben ist nur materielle Illegalität denkbar und daher ausreichend (vgl. Decker, in: Busse/ Kraus, BayBO, 150. EL, Art. 76, Rn. 89 f.). Die Beseitigungsanordnung muss auch unterbleiben, wenn sich der Betroffene auf Bestandsschutz berufen kann.

## **30**

Vorliegend sind die zu beseitigenden Anlagen, die Gegenstand dieser Klage sind, zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung allesamt formell und materiell baurechtswidrig. Auf einen seit ihrer Errichtung erworbenen Bestandsschutz können sich die Kläger hinsichtlich keiner der baulichen Anlagen berufen, da ein solcher – falls jemals entstanden – wegen der mittlerweile vorgenommenen Nutzungsänderung erloschen ist.

## **31**

a) Die streitgegenständlichen baulichen Anlagen sind formell rechtswidrig. Ihre derzeitige Nutzung bedarf gemäß Art. 55 Abs. 1 BayBO einer Baugenehmigung. Entsprechende Bescheide konnten die Kläger für keine der Anlagen vorlegen. Dem Landratsamt ... liegen keine solchen vor und auch eine Nachfrage bei der Stadt ... ergab, dass dort keine Baugenehmigungen vorhanden sind. Daher geht die Kammer davon aus, dass tatsächlich keine Baugenehmigungen erteilt worden sind. Auch eine Ausnahme von der Genehmigungspflicht liegt nicht vor. Die Kläger haben im Verfahren vorgetragen, dass das Grundstück in der Vergangenheit durch die Voreigentümer landwirtschaftlich genutzt worden und die Errichtung der baulichen Anlagen daher verfahrensfrei gewesen sei (siehe hierzu b)). Selbst wenn man dies annimmt, wird es aber seit dem Erwerb durch die Kläger im Jahr 2010 ausschließlich für Freizeit Zwecke genutzt. Landwirtschaft wird von den Klägern nach Auskunft des AELF nicht betrieben. Die Änderung zu einer rein freizeittlichen Nutzung war nicht genehmigungsfrei nach Art. 57 Abs. 4 Nr. 1 BayBO, da an freizeittlich genutzte Anlagen im Außenbereich andere bauplanungsrechtliche Anforderungen gestellt werden als an Anlagen, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, und auch nicht nach Art. 57 Abs. 4 Nr. 2 BayBO, da die (Neu-) Errichtung oder Änderung der streitgegenständlichen Anlagen nach Art. 57 Abs. 1 und 2 BayBO nicht verfahrensfrei wäre. Einzig in Betracht kommt hinsichtlich der Gebäude Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 c) BayBO, dessen Voraussetzungen aber nicht erfüllt sind, da jedenfalls das im Lageplan zu dem angefochtenen Bescheid mit der Nr. 3 bezeichnete Gebäude über eine Feuerungsanlage verfügt (Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 c)

BayBO stellt nur Anlagen ohne Feuerungsanlagen verfahrensfrei) und darüber keines der Gebäude einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung i.S.d. § 35 Abs. 1 Nr. 1 und 2, § 201 BauGB dient. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der Verpachtung des Grundstücks an ... mit Pachtvertrag vom 27. Februar 2023 zur „Nutzung als Pferdekoppel zeitweise“. Durch die Bezugnahme in Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 c) BayBO auf § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird klargestellt, dass der bauordnungsrechtliche Landwirtschaftsbegriff mit dem bauplanungsrechtlichen identisch ist und insofern an das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Betriebs und die dienende Funktion der baulichen Anlagen für den Betrieb dieselben Anforderungen zu stellen sind, wie sie von der Rechtsprechung für § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB entwickelt wurden (vgl. Busse/Kraus, BayBO, Art. 57, 153. EL, Rn. 80 ff.) Danach dient ein Vorhaben einem landwirtschaftlichen Betrieb, wenn ein vernünftiger Landwirt – auch und gerade unter Berücksichtigung des Gebots größtmöglicher Schonung des Außenbereichs – dieses Vorhaben mit etwa gleichem Verwendungszweck und mit etwa gleicher Gestaltung und Ausstattung für einen entsprechenden Betrieb errichten würde und das Vorhaben durch diese Zuordnung zu dem konkreten Betrieb auch äußerlich erkennbar geprägt wird (vgl. BVerwG, U. v. 3.11.1972 – IV C 9.70 – juris). Ob die Pferdehaltung des Herrn R. B. als Landwirtschaft i.S.d. § 201 BauGB anzusehen ist, kann dahinstehen. Jedenfalls sind die Gebäude Nr. 1, 3 und 4 für die Haltung von Pferden – etwa als Unterstand – teils nicht geeignet, jedenfalls erfüllen sie keine dienende Funktion für eine zeitweise Pferdehaltung. Das Gebäude Nr. 3 verfügt über eine Heizstelle, das Gebäude Nr. 4 ist als Werkzeuglager errichtet. Beide dienen damit offensichtlich anderen Zwecken als dem Pferdeunterstand. Gleiches gilt für das Gebäude Nr. 1, das mit seiner Terrasse erkennbar Freizeitzwecken dienen soll und von einem vernünftigen Landwirt in dieser Form nicht für die Unterbringung von Pferden errichtet werden würde. Es fehlt somit bei allen drei Gebäuden an der dienenden Funktion für den landwirtschaftlichen Betrieb des ... Gleiches gilt für die Einfriedung. Eine Verfahrensfreiheit nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 a) BayBO scheidet aufgrund der Außenbereichslage des Grundstücks aus, eine Verfahrensfreiheit nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 b) BayBO kommt nicht in Betracht, da es sich auch nach der Verpachtung an ... nicht um eine Hofstelle handelt. Andere Verfahrensfreiheitstatbestände sind nicht ersichtlich.

### 32

b) Die Kläger können sich auch darüber hinaus nicht auf den rechtlichen Gedanken des Bestandsschutzes berufen. Falls ein solcher den baulichen Anlagen in der Zeit seit ihrer Errichtung zugewachsen sein sollte (was nicht abschließend aufgeklärt werden kann, aber letztlich keiner Entscheidung bedarf), ist er zwischenzeitlich erloschen. Bestandsschutz kann einer Beseitigungsanordnung entgegengehalten werden, wenn die baulichen Anlagen in ihrem Bestand und ihrer Funktion durch eine Baugenehmigung formell legalisiert worden sind oder bei genehmigungsfreien Anlagen, wenn sie bei Errichtung oder irgendwann im Laufe ihres Bestehens Rechtmäßigkeit erlangt haben, insbesondere wenn eine Genehmigungspflicht bei ihrer Errichtung nicht bestanden hat oder später entfallen ist oder wenn sie zu irgendeinem Zeitraum ihres Bestehens im Einklang mit dem materiellen Baurecht gestanden haben und den so erlangten Bestandsschutz auch nicht später wieder eingebüßt haben (vgl. Busse/Kraus, BayBO, Art. 76, 98. EL, Rn. 115 ff. mit Verweisen auf BVerfG B. v. 24.7.2000, NVwZ 2001, 424; BVerwG U. v. 22.1.1971, NJW 1971, 1624). Die neuere Rechtsprechung erstreckt den Bestandsschutz nur auf den genehmigten Bestand und die genehmigte Funktion (vgl. BVerwG v. 12.3.1998, BVerwGE 106, 228). Die materielle Legalität einer Anlage über einen bestimmten – im einzelnen streitigen – Zeitraum ihres Bestehens ist nach der Rechtsprechung ausreichend, wenn die Anlage verfahrensfrei errichtet werden konnte (vgl. Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Art. 76, 98. EL, Rn. 117). Die materielle Beweislast für die zugrundeliegenden Tatsachen liegt beim Adressaten einer gegen die baulichen Anlagen gerichteten Beseitigungsanordnung, da er gleichsam eine Einwendung bzw. ein Gegenrecht gegen die bauaufsichtliche Maßnahme geltend macht (vgl. BVerwG, B. v. 19.2.1988 – 4 B 33/88; B. v. 23.12.1994 – 4 B 262/94; VG Ansbach, U. v. 2.7.2020 – AN 17 K 19.01745 – Rn. 39, juris).

### 33

aa) Es konnte im Verfahren nicht aufgeklärt werden, ob die baulichen Anlagen wirklich – wie von den Klägern behauptet – allesamt im Jahr 1969 errichtet worden sind (und hier gegebenenfalls verfahrensfrei waren), woran die Kammer allein aufgrund der in der Behördenakte befindlichen Lichtbildaufnahmen erhebliche Zweifel hat. Der auf den Bildern 1, 3, und 4 (Seite 7 der Behördenakte) gut erkennbare Maschendrahtzaun ist offenbar verzinkt, was für ein jüngeres Errichtungsdatum spricht, und weist augenscheinlich keinen Rost auf; ein Alter von über 50 Jahren erscheint äußerst unrealistisch. Gleiches gilt für das im Lageplan zum streitgegenständlichen Bescheid mit Nr. 1 bezeichnete Gebäude mit überdachter

Terrasse (Seite 27 der Behördenakte, Bild oben rechts). Das Holz ist zwar angegraut, wirkt aber insgesamt noch nicht verwittert, was bei einem Alter von über 50 Jahren zu erwarten wäre. Auch die in der Behördenakte befindlichen Abdrucke der Luftbildaufnahmen, die dem Internetportal der Bayerischen Vermessungsverwaltung entnommen sind, legen einen späteren Errichtungszeitpunkt der Gebäude nahe. Auf dem am 1. Juni 1983 entstandenen Luftbild ist jedenfalls in der südlichen Grundstückshälfte, auf der sich heute die im Lageplan zum Bescheid als Nr. 4 Gebäude – Werkzeuglager bezeichnete Anlage befindet, keinerlei Bebauung zu erkennen. Die anderen Gebäude sind nicht eindeutig zu erkennen, es ist aber auch nicht auszuschließen, dass die Schatten bzw. Umrisse auf den Luftbildern tatsächlich die Gebäude mit den Nummern 1 und 3 darstellen. Eine abschließende Aufklärung kann indes dahinstehen.

### **34**

bb) Formellen Bestandsschutz kann keine der Anlagen für sich in Anspruch nehmen, da sie – wie dargestellt – nie durch eine Baugenehmigung formell legalisiert wurden. Die bauliche Anlage Nr. 3 und die Einfriedung durften in der Vergangenheit auch nicht verfahrensfrei errichtet werden. Hinsichtlich der Einfriedung und des Gebäudes Nr. 3 mit Heizstelle ist nämlich entscheidend, dass der Tatbestand der Normen der Bayerischen Bauordnung in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21. August 1969, aus denen die Kläger die Verfahrensfreiheit ableiten wollen, nicht erfüllt ist. Nach Art. 83 Abs. 1 Nr. 2 BayBO 1969 war die Errichtung von freistehenden landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen oder erwerbsgärtnerischen Betriebsgebäuden ohne Feuerstätten, die nur eingeschossig und nicht unterkellert sind, höchstens 70 m<sup>2</sup> Grundfläche haben und nur zur Unterbringung von Sachen oder zum vorübergehenden Schutz von Tieren bestimmt sind, verfahrensfrei. Eine Verfahrensfreiheit scheidet daher schon aus, da das Gebäude über eine Heizstelle verfügt. Selbst wenn diese erst nachträglich eingebaut worden wäre, wäre spätestens dann eine Baugenehmigung erforderlich gewesen. Nach Art. 83 Abs. 1 Nr. 12b) BayBO 1969 waren offene, sockellose Einfriedungen im Außenbereich verfahrensfrei, soweit sie der Hofffläche eines landwirtschaftlichen Haupt-, Neben- oder Zuerwerbsbetriebs, der Weidewirtschaft, dem Erwerbsgartenbau oder dem Schutz von Forstkulturen und Wildgehegen dienten. Eine Verfahrensfreiheit für die Einfriedung scheidet daher aus, da es sich bei dem streitgegenständlichen Grundstück nie um die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebs gehandelt hat – dies wurde auch nicht vorgetragen. Auch das Vorliegen von Weidewirtschaft oder Erwerbsgartenbau sowie das Vorhandensein von Forstkulturen oder Wildgehegen in der Vergangenheit konnte nicht nachgewiesen werden.

### **35**

Ob das allen Verfahrensfreiheitstatbeständen gemeinsame (und damit alle zu beseitigende Anlagen betreffende) Merkmal der Landwirtschaft zum Zeitpunkt der Errichtung auf dem Grundstück vorgelegen hat, konnte nicht abschließend aufgeklärt werden. Der Vertreter des AELF gab in der mündlichen Verhandlung an, dass seinem Amt keine Unterlagen über die Ausübung von Landwirtschaft i.S.d. § 201 BauGB auf dem streitgegenständlichen Grundstück in der Vergangenheit vorlägen. Die Frage kann aber dahinstehen.

### **36**

cc) Auch auf materiellen Bestandsschutz können sich die Kläger nicht berufen. Er könnte nur aus einer landwirtschaftlichen Vornutzung hergeleitet werden, die auf dem im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gelegenen Grundstück unter Umständen zur Privilegierung der baulichen Anlagen und zu ihrer bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit geführt hätte.

### **37**

Selbst wenn man dies unterstellt, ist ein etwaiger Bestandsschutz jedenfalls zwischenzeitlich erloschen, da das Grundstück von den Klägern nach eigenen Angaben seit dem Erwerb im Jahr 2010 rein zu Freizeitzwecken genutzt wurde. Im Rahmen des Bestandsschutzes wird eine Anlage nur im Umfang ihres vorhandenen baulichen Bestandes und ihrer Funktion geschützt.

### **38**

Vorausgesetzt wird somit eine im Wesentlichen vorhandene Bausubstanz, die funktionsgerecht genutzt wurde (vgl. HessVGH, B. v. 3.11.2022 – 3 A 2346/21.Z – Rn. 18, m.w.N.). Eine bauliche Anlage genießt Bestandsschutz in ihrer durch die Nutzung bestimmten Funktion (vgl. BVerwG, B. v. 9.9.2002 – 4 B 52/02). Das findet seine Begründung auch darin, dass die Zulässigkeit einer baulichen Anlage nie allein für ihre bauliche Hülle, sondern nur zusammen mit ihrer Nutzung beurteilt werden kann. Wenn beide – Bausubstanz und Nutzung – nicht voneinander getrennt werden können, ist es folgerichtig, auch einen einmal entstandenen Bestandsschutz wieder entfallen zu lassen, wenn zwar die äußere Hülle des Gebäudes noch

vorhanden ist, die zu seiner baurechtlichen Zulässigkeit gehörende Funktion aber dauerhaft entfallen ist. Dann entfällt nämlich auch der Rechtfertigungsgrund für das Fortbestehen der Bausubstanz, innerhalb der die ursprüngliche Nutzung ausgeübt wurde.

### 39

Das gilt auch beim Entfallen einer Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB. Wenn die privilegierte Nutzung dauerhaft aufgegeben wurde, muss das auch zum Verlust des Bestandsschutzes für das Gebäude in seiner Bausubstanz führen (vgl. OVG Berlin-Bbg, B. v. 18.7.2017 – OVG 2 N 28.17 – mit Verweis auf BVerwG, B. v. 21.11.2000 – 4 B 36.00 – Rn. 10 und SächsOVG, B. v. 29.6.2021 – 1 A 68/11 – Rn. 9 ff., juris; VG Ansbach, U. v. 20.4.2023 – AN 17 K 21.01392). Das Sächsische Oberverwaltungsgericht führt hierzu in seinem Beschluss vom 29. Juni 2012 (a.a.O.) aus:

„Von einem ... untrennbaren Zusammenhang zwischen Bausubstanz und deren Nutzung ist jedenfalls dann auszugehen, wenn durch die Aufgabe der Nutzung auch die Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB entfällt. Anders als innerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 und 2 BauGB) oder eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) geht von einer ungenutzten Anlage im Außenbereich im Regelfall eine Störung der Rechtsordnung aus, die nur durch die Beseitigung (auch) der Bausubstanz behoben werden kann. Abgesehen von den eher seltenen Fällen, in denen ein sonstiges Vorhaben i.S.v. § 35 Abs. 2 BauGB zulässig ist oder sich die Zulässigkeit eines Außenbereichsvorhabens aus § 35 Abs. 4 BauGB oder einer Satzung der Gemeinde nach § 35 Abs. 6 BauGB ergibt, setzt die Zulässigkeit eines Vorhabens im Außenbereich bauplanungsrechtlich stets voraus, dass die Anlage eine der in § 35 Abs. 1 BauGB abschließend aufgezählten legitimierenden Funktionen erfüllt. Fällt diese Funktion endgültig weg oder wird eine privilegierte Anlage jenseits dieses rechtlichen Rahmens umgenutzt, so entfällt auch die Legitimation für den Erhalt der Bausubstanz.“

### 40

So verhält es sich auch im vorliegenden Fall. Selbst wenn auf dem Grundstück einmal Landwirtschaft i.S.d. § 201 BauGB betrieben worden sein sollte, ist die damit verbundene Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB bzw. einer Vorgängernorm durch die dauerhafte Aufgabe der Landwirtschaft und die ausschließliche Freizeitnutzung seit dem Jahr 2010 zwischenzeitlich erloschen. Die Kläger können sich daher nicht auf Bestandsschutz berufen.

### 41

c) Die baulichen Anlagen Nr. 1, 3 und 4 sowie die Einfriedung verstoßen zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung auch gegen materielles Baurecht. Sie sind nicht (nachträglich) genehmigungsfähig, da sie als nicht privilegierte Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB unzulässig sind.

### 42

Die zu beseitigenden Anlagen können nicht die Privilegierung des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für sich in Anspruch nehmen. Eine landwirtschaftliche Nutzung i.S.d. § 201 BauGB liegt nicht vor, vielmehr nutzen die Kläger das Grundstück seit dem Erwerb im Jahr 2010 ausschließlich zu Freizeitwecken. Aus einer Stellungnahme des AELF vom 12. Januar 2023 geht hervor, dass das Grundstück mit Streuobstbäumen bewachsen ist und Gemüsebeete angelegt sind. Landwirtschaftliche Nutzung ist hierin nicht zu sehen. Die Kläger sind beim AELF nicht als Landwirte erfasst. Auch die Verpachtung an ... führt – wie dargestellt – nicht dazu, dass die Gebäude einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen. Gleiches gilt für die zu beseitigende Einfriedung. Der Maschendrahtzaun mit zwei Stacheldrahtreihen kann nach Aussage des AELF von Pferden nicht richtig wahrgenommen werden, weshalb er ein enormes Verletzungsrisiko birgt. Die Kammer hat keine Veranlassung, diese fachliche Einschätzung, die auch vom Klägervertreter in der mündlichen Verhandlung nicht angegriffen wurde, in Zweifel zu ziehen. Der auf den Lichtbildern des Ortstermins ebenfalls zu erkennende Weidezaun dient in der vorliegenden Weise ebenfalls nicht der Pferdehaltung, da er augenscheinlich nur der Eingrenzung der Gemüsebeete dient, jedenfalls aber nicht das gesamte Grundstück umspannt, um ein Ausbrechen von Pferden zu verhindern. Keine der Anlagen dient daher der landwirtschaftlichen Nutzung. Ein anderer Privilegierungstatbestand wurde nicht vorgetragen und ist auch nicht ersichtlich.

### 43

Die streitgegenständlichen Anlagen beurteilen sich bauplanungsrechtlich daher nach § 35 Abs. 2 BauGB. Hiernach können Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung

öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Danach ist eine Zulässigkeit im vorliegenden Fall nicht gegeben.

#### 44

Die Anlagen beeinträchtigen die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 Alt. 4 BauGB). Dieser Begriff ist nicht vorrangig im optischen oder ästhetischen Sinne zu verstehen, sondern im funktionellen. Es ist nach der in dem Gebiet natürlichen und naturgemäßen Nutzungsweise der Landschaft zu fragen und zu prüfen, ob die betreffenden Anlagen dieser Nutzungsweise widersprechen und daher als der Landschaft wesensfremd anzusehen sind (vgl. BeckOK BauGB, 62. Ed., § 35, Rn. 87 f.; Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 152. EL, § 35, Rn. 96). Dies findet seine Begründung in der Entscheidung des Gesetzgebers, den Außenbereich mit seinem Erholungswert für die Allgemeinheit grundsätzlich vor dem Eindringen wesensfremder Nutzungen zu bewahren, und ihn daher insbesondere von Bebauung freizuhalten (ständige Rspr. des BVerwG, vgl. U. v. 30.4.1969 – IV C 63.68; vgl. auch BayVGh, U. v. 13.12.2018 – 2 B 18.1797 – juris). Nicht erforderlich ist, dass die Anlagen an exponierter Lage stehen und vom Betrachter unmittelbar wahrgenommen werden können. Vorliegend sind die natürliche Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert beeinträchtigt. Schon aus den in der Behördenakte befindlichen Lageplänen und Luftbildern ist ersichtlich, dass sich in der näheren Umgebung weit überwiegend Äcker und Wiesen befinden. Zu erkennen sind auch Hopfenfelder und südlich bzw. südöstlich angrenzend ein Waldstück und ein Weiher. Es handelt sich um eine typische vom Menschen geschaffene Kulturlandschaft, die sowohl einer landwirtschaftlichen und naturnahen Bewirtschaftung als auch der körperlichen und geistigen Erholung der Allgemeinheit in der freien Natur dient. Bebauung jedweder Art, gerade die streitgegenständlichen vereinzelt stehenden und ausschließlich der privaten Freizeitznutzung dienenden Gebäude, erscheint hier als Fremdkörper.

#### 45

Die Gebäude beeinträchtigen daneben Belange des Naturschutzes i.S.d. § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 Alt. 1 BauGB. Sie liegen im räumlichen Geltungsbereich Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet West (LSG-West). Die Errichtung baulicher Anlagen bedarf hier nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 LSGVO der Erlaubnis, die nur zu erteilen ist, wenn das Vorhaben keine der in § 3 LSG-West genannten Wirkungen hervorrufen kann oder diese Wirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können. Nach § 3 LSG-West sind Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem in § 2 LSG-West genannten besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere Handlungen, die geeignet sind, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild, den Naturgenuss oder den Zugang zur freien Natur zu beeinträchtigen. Zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gilt oben Gesagtes, wobei im Landschaftsschutzgebiet die Bewahrung der natürlichen Eigenart der Landschaft und ihr Schutz vor dem Eindringen einer wesensfremden Nutzung noch höher zu gewichten sind als im lediglich baurechtlich geschützten Außenbereich. Darüber hinaus hat die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt R1 eine fachliche Stellungnahme abgegeben, aus der insbesondere hervorgeht, dass es sich bei dem Grundstück um ein ursprünglich naturnahes Grundstück mit einem alten Kirsch- und Obstgarten auf einem Südhang, mit vielfältigen Heckenstrukturen und teilweise um ein nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschütztes arten- und strukturreiches Dauergrünland handelt, einen ökologisch äußerst wertvollen Biotopkomplex, der durch die baulichen Veränderungen massiv beeinträchtigt wird. Der Biotopkomplex am Südhang des ... in ... sei zwingend für die heimische Tier- und Pflanzenwelt mit ihren Lebensgemeinschaften unbeeinträchtigt zu erhalten. Die Kammer hat keine Veranlassung, diese fachliche Stellungnahme in Zweifel zu ziehen, zumal der Klägervorteiler das auch nicht getan hat. Er trug lediglich vor, dass die Landschaftsschutzgebietsverordnung jüngeren Datums als die streitgegenständlichen Anlagen sei, ihnen also zum Zeitpunkt der Errichtung nicht entgegengehalten werden konnte. Für die hier zu beantwortende Frage der (nachträglichen) Genehmigungsfähigkeit ist die Verordnung indes zu berücksichtigen.

#### 46

Das Landratsamt ist auch hinsichtlich der Gebäude Nr. 1, 3 und 4 zurecht davon ausgegangen, dass ihre Zulassung die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lasse. § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB hat den Zweck, eine verstärkte Inanspruchnahme des Außenbereichs für Bebauung und damit eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern (vgl. BVerwG, U. v. 14.4.2000 – 4 C 5.99 – juris; U. v. 3.6.1977 – 4 C 37.75 – BVerwGE 54, 73). Der Begriff ist nicht nur auf Wohn-, sondern auch auf andere Bebauung anwendbar, die mit dem Aufenthalt von Menschen verbunden ist (vgl. BVerwG, U. v. 9.6.1976 – IV C 42.74; U. v. 12.3.1998

– 4 C 10.97). Vorliegend sind die streitgegenständlichen Gebäude so gestaltet, dass sie von Menschen betreten werden können und nach ihrer Ausstattung (Heizstelle, Terrasse, Lager) auch typischerweise mit dem – sogar längeren – Aufenthalt von Menschen verbunden sind. Ihr bloßes Vorhandensein, das den Anschein der Rechtmäßigkeit erweckt, birgt daher die Gefahr, dass eine im Außenbereich unzulässige Ansiedelung von Bauwerken zur reinen Freizeitnutzung sich verfestigt und darüber hinaus negative Vorbildwirkung entfaltet, sich also weitere Bauherren durch sie ermutigt fühlen könnten, ebenfalls im Außenbereich Anlagen zur Hobbynutzung zu errichten.

#### 47

d) Gegen die Ermessensausübung durch das Landratsamt bestehen keine Bedenken. Es entspricht regelmäßig pflichtgemäßem Ermessen, gegen nicht bestandsgeschützte materiell baurechtswidrige Anlagen einzuschreiten, ohne dass es hierfür einer besonderen Rechtfertigung bedürfte. Da die Anlagen – wie dargestellt – nicht nachträglich genehmigungsfähig sind, und auch durch die Verpachtung an ... oder sonst durch irgendeine naheliegende Maßnahme das Entstehen eines Privilegierungstatbestandes nicht möglich erscheint, können nicht auf andere, mildere Weise als durch die vollständige Beseitigung der baulichen Anlagen rechtmäßige Zustände hergestellt werden.

#### 48

Auch die Störerauswahl begegnet im Ergebnis keinen rechtlichen Bedenken. Mangels eigener Regelungen zur Störerauswahl in der Bayerischen Bauordnung ist auf Art. 9 LStVG zurückzugreifen, wonach die Maßnahme sowohl gegen den Handlungsstörer (Art. 9 Abs. 1 LStVG) als auch gegen den Zustandsstörer (Art. 9 Abs. 2 LStVG) gerichtet werden kann. Der Kläger ist hinsichtlich der hier streitgegenständlichen baulichen Anlagen Nr. 1, 3 und 4 und hinsichtlich der Einfriedung nicht als Handlungsstörer anzusehen, da nicht nachgewiesen werden konnte, dass er diese selbst errichtet hat. Als Grundstückseigentümer sind er und die Klägerin aber jedenfalls Zustandsstörer. Dass lediglich der Kläger zur Beseitigung verpflichtet wurde (und die Klägerin nur zu deren Duldung) ist rechtmäßig. Kommen mehrere Störer in Betracht, hat die Behörde nach pflichtgemäßem Ermessen auszuwählen. Sie darf sich vor dem Hintergrund des Prinzips der Effektivität der Gefahrenabwehr von Erwägungen wie der Wirksamkeit und Schnelligkeit des Eingreifens, der Leistungsfähigkeit, der Sach- und Ortsnähe oder anderen Kriterien leiten lassen (vgl. BayVGH, U. v. 10.1.2005 – 24 BV 04.456 – Rn. 45, juris). Dem wird der angegriffene Bescheid gerecht. Die Tatsache, dass der Kläger den o. g. Pachtvertrag abgeschlossen hat, konnte als Hinweis gewertet werden, dass er die Verwaltung des Grundstücks und damit die größere Sachnähe innehat und insofern eine an ihn gerichtete Anordnung schneller zum Erfolg führt.

#### 49

Nicht durchdringen können die Kläger mit dem Vortrag, ihr Grundstück sei willkürlich unter mehreren vergleichbaren Fällen und damit unter Verstoß gegen den allgemeinen Gleichheitssatz und das Willkürverbot in Art. 3 Abs. 1 GG herausgegriffen worden. Grundsätzlich kann vom Landratsamt nicht erwartet werden, den Landkreis vorsorglich großflächig nach baurechtswidrigen Zuständen abzusuchen. Es ist insofern unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung nicht zu beanstanden, wenn es auf Anzeige Dritter hin – wie hier durch die Stadt ... – rechtswidrige Zustände aufgreift. Der Vertreter des Beklagten gab zudem in der mündlichen Verhandlung zu Protokoll, dass bei der nach der Anzeige veranlassten Ortseinsicht lediglich auf dem klägerischen Grundstück Tierhaltung – die Pferdehaltung zwischen Juli und Dezember 2022 – stattgefunden habe, was schon eine Vergleichbarkeit mit den anderen Grundstücken ausschließt. Zudem versicherte er, dass alle vom Klägervorteiler benannten Grundstücke unter Beteiligung der entsprechenden Fachstellen im Landratsamt überprüft würden und man gegebenenfalls einschreiten werde.

#### 50

e) Die Zwangsgeldandrohung ist rechtmäßig. Die Vollstreckung der Beseitigungsanordnung stellt nach Art. 19 Abs. 1 Nr. 1 VwZVG auf ihre Bestandskraft ab, womit die allgemeine Voraussetzung der Vollstreckung gegeben ist. Auch ihre besonderen Voraussetzungen liegen vor. Zwangsgelder stellen nach Art. 29 Abs. 2 Nr. 1 VwZVG ein zulässiges Zwangsmittel zur Durchsetzung einer Handlungspflicht (Art. 29 Abs. 1 VwZVG) dar. Die angedrohten Zwangsgelder bewegen sich in ihrer Höhe in dem von Art. 31 Abs. 2 Satz 1 VwZVG bestimmten Rahmen und es ist nicht ersichtlich, dass damit das wirtschaftliche Interesse an der vorzunehmenden Handlung i.S.d. Art. 31 Abs. 2 Satz 2 VwZVG überschritten wird. Dies wurde auch nicht vorgetragen. Die Zwangsgeldandrohung ist auch hinreichend bestimmt, da sie insbesondere zwischen der

Beseitigung der einzelnen baulichen Anlagen differenziert. Auch die Erfüllungsfrist von sechs Monaten ab Bestandskraft des Bescheids begegnet keinen Bedenken.

**51**

2. Die von der Klägerin angefochtene Duldungsanordnung ist rechtlich ebenfalls nicht zu beanstanden. Sie findet ihre Rechtsgrundlage – wie die Beseitigungsanordnung selbst – in Art. 76 Satz 1 BayBO. Da dessen Voraussetzungen für die Beseitigung der baulichen Anlagen vorliegen, durfte das Landratsamt auch die Klägerin zur Duldung der Beseitigung verpflichten, um ein etwaiges Vollzugshindernis zu beseitigen. Die Kläger sind beide Miteigentümer des streitgegenständlichen Grundstücks. Daher könnte die Klägerin – wenn sie öffentlich-rechtlich nicht zur Duldung verpflichtet wäre – der Beseitigung gegebenenfalls einen zivilrechtlichen Unterlassungsanspruch entgegensetzen.

**52**

Nach alledem war die Klage vollumfänglich abzuweisen.

**53**

3. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 1 VwGO.

**54**

4. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 Abs. 1 Satz 1 VwGO i. V. m. §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.