

Titel:

Vorbescheid für Einfamilienhaus – Abgrenzung von Innen- und Außenbereich

Normenketten:

BauGB § 34 Abs. 1, § 35 Abs. 2, Abs. 3 Nr. 1, Nr. 5, Abs. 6

BayBO Art. 71

Leitsätze:

1. Baulichkeiten, die ausschließlich landwirtschaftlichen Zwecken dienen, sind für sich allein genommen in der Regel keine Bauten, die einen Bebauungszusammenhang herstellen oder an seiner Entstehung mitwirken können. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)
2. In der Ortsrandlage endet der Bebauungszusammenhang – unabhängig vom Verlauf der Grundstücksgrenzen – grundsätzlich hinter dem letzten Gebäude. Daraus folgt, dass die Grenzlinie zwischen Innen- und Außenbereich nicht geradlinig verlaufen muss, sondern auch vor- und zurückspringen darf. (Rn. 20) (redaktioneller Leitsatz)
3. Der öffentliche Belang des § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 5 BauGB kann nicht beeinträchtigt werden, wenn die Außenbereichsflächen ausnahmsweise weder landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich nutzbar sind noch als Erholungslandschaft für die Allgemeinheit in Betracht kommen, insbesondere weil sie ihre Schutzwürdigkeit durch bereits erfolgte anderweitige Eingriffe eingebüßt haben. (Rn. 24) (redaktioneller Leitsatz)
4. Ein bebauter Bereich iSv § 35 Abs. 6 S. 1 BauGB ist nur gegeben, wenn und soweit bereits eine vorhandene Bebauung dazu führt, dass der Außenbereich seine Funktion, als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben zu dienen, nicht mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Klage auf Erteilung eines Vorbescheids für Wohngebäude (erfolglos), Abgrenzung von Innen- und Außenbereich, Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung, Vorhaben, Bebauung, Bebauungszusammenhang, Splittersiedlung, Neubau, Bescheid, Vorbescheid, Hinterlegung, Wohnhaus, Ablehnung, Kostenentscheidung, Erteilung, Anspruch, Vollstreckung, Eigenart der Landschaft, Kosten des Verfahrens, vorhandene Bebauung, Vorbescheidsantrag, Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit, Außenbereich, Natürliche Eigenart der Landschaft, Flächennutzungsplan, Außenbereichssatzung, landwirtschaftliche Bauten, Ortsrandlage, natürliche Eigenart der Landschaft

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Der Kläger begehrt die Erteilung eines Vorbescheids für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage.

2

Der Kläger ist Eigentümer des im Gemeindeteil S. des Marktes P. gelegenen Grundstücks FINr. 1103/3, Gemarkung W. (auch alle weiteren im Folgenden genannten Grundstücke gehören zu dieser Gemarkung).

3

Das Vorhabengrundstück ist mit einem Fahrsilo bebaut, das sich auch auf FINr. 1103/2 erstreckt. Auf den westlich an das Vorhabengrundstück angrenzenden FINrn. 1098 und 1102 befindet sich (ehemaliges)

landwirtschaftliches Anwesen. Im Norden des Vorhabengrundstücks befindet sich auf FINr. 1123 ein weiteres Fahrsilo, auf FINr. 1104 eine landwirtschaftliche Halle. Nördlich der vorgenannten Anlagen schließen sich Äcker und Wiesen an. Östlich des Vorhabengrundstücks befindet sich auf FINr. 1107 ein Wohngebäude, südlich des Vorhabengrundstücks, auf der gegenüberliegenden Seite der das Vorhabengrundstück erschließenden Straße, auf FINrn. 1096 bzw. 1097/2 ein weiteres landwirtschaftliches Anwesen.

4

Im Flächennutzungsplan des Marktes P. ist das Vorhabengrundstück als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Es befindet sich jedoch im räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung S. des Marktes P. vom 24. April 2020 (nachfolgend: Außenbereichssatzung). Nach § 2 Abs. 1 der Außenbereichssatzung können Wohnzwecken dienenden Neuvorhaben im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung die in § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB genannten Belange nicht entgegengehalten werden.

5

Mit Formblatt vom 23. bzw. 26 November 2020 beantragte der Kläger die Erteilung eines Vorbescheids für das Vorhaben „Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage“.

6

Der Bauausschuss des Marktes P. erteilte in seiner Sitzung vom 8. Dezember 2020 das gemeindliche Einvernehmen.

7

Mit Schreiben vom 17. März 2021 hörte der Beklagte den Kläger zur beabsichtigten Ablehnung seines Bauantrags an.

8

Der Kläger erklärte mit E-Mail vom 29. April 2024, an seinem Antrag festzuhalten.

9

Daraufhin lehnte der Beklagte die Erteilung eines positiven Vorbescheids mit Bescheid vom 18. Mai 2021 kostenpflichtig ab. Das Vorhaben beeinträchtige als sonstiges Vorhaben im Außenbereich öffentliche Belange und sei deshalb planungsrechtlich unzulässig.

10

Hiergegen hat der Kläger mit Schriftsatz am 8. Juni 2021 Klage erhoben. Das Vorhaben sei bauplanungsrechtlich zulässig. Es sei nach § 34 BauGB zu beurteilen, da es sich bei dem Gemeindeteil S. um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handle. Das Vorhabengrundstück sei auf drei Seiten von Bebauung umgeben und nehme an diesem Bebauungszusammenhang teil. Es füge sich auch in die Eigenart der näheren Umgebung ein, die als (faktisches) Dorfgebiet zu qualifizieren sei. Doch selbst wenn sich das Vorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich befinden würde, sei es zulässig: Es werde durch die Außenbereichssatzung des Marktes P. nach § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB privilegiert. Der räumliche Geltungsbereich entspreche dem üblichen Umgriff von Außenbereichssatzungen. Mangels Normverwerfungskompetenz müsse der Beklagte diese Satzung auch dann beachten, wenn er sie für fehlerhaft halte. Auch im Übrigen beeinträchtige das Vorhaben keine öffentlichen Belange. Der Erholungswert der Landschaft werde nicht beeinträchtigt, weil der Landschaft dort kein Erholungswert zukomme. Es komme nicht zur Erweiterung einer Splittersiedlung; vielmehr werde nur eine Baulücke geschlossen. Eine Bezugsfallwirkung drohe nicht, da es an vergleichbaren Grundstücken fehle.

11

Der Kläger beantragt,

Der Beklagte wird unter Aufhebung des Ablehnungsbescheids vom 18.05.2021, Az. VB-2021-0021, verpflichtet, dem Kläger den Vorbescheid nach Maßgabe seines Vorbescheidsantrags zu erteilen.

12

Der Beklagte beantragt

Klageabweisung.

13

Der Beklagte nimmt Bezug auf die Begründung des streitgegenständlichen Bescheids, wonach das Vorhaben planungsrechtlich unzulässig sei. Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteile sich nach § 35 BauGB. Das Vorhaben liege im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung, der nicht gem. § 35 Abs. 6 BauGB festgelegt worden sei. Die Abgrenzung der Satzung hätte direkt am bestehenden Hauptgebäude verlaufen müssen. Doch auch durch ein Vorhaben im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung dürfe es nicht zur Erweiterung einer Splittersiedlung kommen. Das aber sei hier der Fall, da der geplante Neubau in den Außenbereich hinausgehe. Deshalb sei das Vorhaben als sonstiges Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Es beeinträchtige öffentliche Belange und sei damit planungsrechtlich unzulässig, weil es die natürliche Art der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtige, die Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lasse und Bezugsfallwirkung habe.

14

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Inaugenscheinnahme des Vorhabengrundstücks und der näheren Umgebung. Hinsichtlich der dabei getroffenen Feststellungen sowie der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird Bezug genommen auf das Protokoll vom 15. Oktober 2024 sowie auf die Gerichtsakte und die beigezogene Behördenakte.

Entscheidungsgründe

15

Die Klage ist zulässig, aber unbegründet. Der Kläger hat keinen Anspruch auf die positive Beantwortung seiner auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens gerichteten Vorbescheidsfrage, § 113 Abs. 5 VwGO i.V.m. Art. 71 Satz 1 und 4 BayBO i.V.m. Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Hs. 1 BayBO, Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO i.V.m. §§ 29 ff. BauGB. Das im Außenbereich gelegene, sonstige Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB beeinträchtigt die Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert, § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB, und widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Diese Belange könnten dem Vorhaben auch entgegengehalten werden, da die Außenbereichssatzung unwirksam ist.

I.

16

Ein Anspruch auf Erlass eines Vorbescheids gem. Art. 71 Satz 4 i.V.m. Art. 68 Abs. 1 BayBO besteht nicht, weil dem Vorhaben hinsichtlich der zur Prüfung gestellten Fragen öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Da der Kläger keine eigenen Vorbescheidsfragen gestellt hat, soll mit dem Vorbescheid gemäß Ziffer 6 des für den Vorbescheidsantrag verwendeten Formblatts die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens abgefragt werden, d.h. kommt es darauf an, ob dem Vorhaben die §§ 29 ff. BauGB entgegenstehen. Das ist hier zu bejahen.

17

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 35 BauGB, da das Vorhabengrundstück im Außenbereich liegt (1.). Dort ist es als sonstiges Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB planungsrechtlich unzulässig, da es öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB beeinträchtigt. Diese können dem Vorhaben auch entgegengehalten werden, da der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung, in deren Geltungsbereich das Vorhabengrundstück liegt, sich nicht lediglich auf bebaute Bereiche i.S.d. § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB beschränkt, sodass die Satzung unwirksam und nicht anzuwenden ist (2.).

18

1. Das Vorhabengrundstück befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Der Außenbereich umfasst all jene Flächen, die nicht von den §§ 30, 34 BauGB erfasst werden (vgl. BVerwG, U.v. 17.2.1984 – 4 C 56.79 – juris Rn. 7). Das Vorhabengrundstück liegt weder im Geltungsbereich eines (qualifizierten) Bebauungsplans noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB. Dabei kann dahinstehen, ob der Gemeindeteil S. einen Ortsteil i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB darstellt. Denn selbst wenn dies so wäre, würde das Vorhabengrundstück nicht mehr an dem Bebauungszusammenhang teilnehmen.

19

Für das Vorliegen eines Bebauungszusammenhangs kommt es darauf an, ob und inwieweit eine tatsächlich aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche (noch) diesem Zusammenhang angehört (BVerwG, B.v. 2.4.2007 – 4 B 7.07 – juris Rn. 4; U.v. 6.11.1968 – IV C 2.66 – juris Rn. 17). Bebauung ist dabei nicht jede beliebige bauliche Anlage; maßstabsbildend sind grundsätzlich nur solche Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Baulichkeiten, die ausschließlich landwirtschaftlichen Zwecken dienen – wie z.B. Scheunen oder Ställe – sind daher für sich allein genommen in der Regel keine Bauten, die einen Bebauungszusammenhang herstellen oder an seiner Entstehung mitwirken können (BVerwG, B.v. 10.7.2000 – 4 B 39.00 – juris Rn. 5; B.v. 6.3.1992 – 4 B 35.92 – juris Rn. 5; U.v. 17.2.1984 – 4 C 55.81 – juris Rn. 12). Etwas anderes kann allenfalls dann gelten, wenn es sich um landwirtschaftliche Betriebsgebäude handelt, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (BVerwG, B.v. 2.4.2007 – 4 B 7.07 – juris Rn. 5; B.v. 5.4.2017 – 4 B 46.16 – juris Rn. 7). Andere bauliche Anlagen können einen Bebauungszusammenhang nur dann herstellen, wenn sie optisch wahrnehmbar sind und ein gewisses Gewicht besitzen, sodass sie ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten Charakter prägen. Daran fehlt es z.B. bei befestigten Stell-, Tennis- oder Reitplätzen in der Regel (vgl. BVerwG, B.v. 8.11.1999 – 4 B 85.99 – juris Rn. 7 m.w.N.).

20

Wie eng die Aufeinanderfolge von Baulichkeiten sein muss, um sich als zusammenhängende Bebauung darzustellen, ist nicht nach geografisch-mathematischen Maßstäben, sondern aufgrund einer umfassenden Würdigung der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten einzelfallbezogen zu entscheiden (BVerwG, U.v. 6.11.1968 – IV C 47.68 – juris Rn. 19; B.v. 2.4.2007 – 4 B 7.07 – juris Rn. 5). In der Ortsrandlage endet der Bebauungszusammenhang – unabhängig vom Verlauf der Grundstücksgrenzen (BVerwG, U.v. 6.11.1968 – IV C 47.68 – juris Rn. 19) – grundsätzlich hinter dem letzten Gebäude (BVerwG, U.v. 12.11.2014 – 9 C 7.13 – juris Rn. 25; U. v. 16.9.2010 – 4 C 7.10 – juris Rn. 12; BayVGh, U.v. 12.2.2015 – 2 B 14.2817 – juris Rn. 33). Daraus folgt, dass die Grenzlinie zwischen Innen- und Außenbereich nicht geradlinig verlaufen muss, sondern auch vor- und zurückspringen darf (BVerwG, B. v. 4.7.1990 – 4 B 103.90 – juris Rn. 2). Örtliche Besonderheiten können es im Einzelfall ausnahmsweise rechtfertigen, dem Bebauungszusammenhang noch bis zu einem Geländehindernis, einer Erhebung oder einem Einschnitt (Damm, Böschung, Graben, Fluss, Waldrand o.ä.) ein oder mehrere Grundstücke zuzuordnen, die unbebaut sind oder trotz des Vorhandenseins von Baulichkeiten sonst nicht zur Prägung der Siedlungsstruktur beitragen. Eine unbebaute Fläche ist – als Baulücke – Teil des Bebauungszusammenhangs, wenn sie von der angrenzenden zusammenhängenden Bebauung so stark geprägt wird, dass die Errichtung eines Gebäudes auf dieser Fläche als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung erscheint (siehe nur BayVGh, B. v. 17.4.2023 – 1 ZB 22.1789 – juris Rn. 10).

21

Unter Anwendung dieser Maßstäbe liegt das Vorhabengrundstück nach dem im Rahmen des Augenscheins durch die Kammer gewonnenen Eindruck der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten auf dem Baugrundstück und in der näheren Umgebung im Außenbereich (§ 35 BauGB). Das Vorhabengrundstück liegt in Ortsrandlage, sodass im Regelfall der Bebauungszusammenhang grundsätzlich hinter dem letzten maßstabsbildenden Gebäude endet, hier also an den nördlichen Außenwänden der Wohngebäude auf den Flurstücken Nr. 1098, 1096 und 1107, jedenfalls aber an einer gedachten Fluchtlinie zwischen den Ecken der Wohngebäude auf FINr. 1098 und 1107. Örtliche Besonderheiten, die eine andere Beurteilung rechtfertigen könnten (etwa eine topographische Zäsur o.ä.), waren im Rahmen des Augenscheins nicht feststellbar. Zwar befinden sich die vorgenannten Wohngebäude westlich, südlich und östlich des Vorhabengrundstücks. Allerdings ist der Vorhabenstandort gegenüber dieser Bebauung deutlich nach Norden zurückgesetzt, sodass nach dem Ergebnis des Augenscheins ein Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit durch die vorhandene Wohnbebauung nicht mehr vermittelt wird. Es fehlt an einer für die Bejahung des Bebauungszusammenhangs sprechenden „verklammernden Wirkung“ der bestehenden Wohnhäuser (vgl. BVerwG, U.v. 19.9.1986 – 4 C 15.84 – Rn. 15; BayVGh, B.v. 3.4.2023 – 1 ZB 22.2558 – juris Rn. 11). Auch die Bebauung auf den Flurstücken Nr. 1102 und 1104 prägt das Vorhabengrundstück nicht, denn bei den dort errichteten Gebäuden handelt es sich um eine Garage (FINr. 1102) und eine landwirtschaftliche Maschinenhalle (FINr. 1104), denen es – da sie nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen und es sich um Nebenanlagen handelt – am für die Annahme einer Bebauung i.S.d. § 34 BauGB erforderlichen städtebaulichen Gewicht fehlt. Auch die Tatsache, dass sich auf

dem Vorhabengrundstück sowie den nördlich dahinterliegenden FINrn. 1103/2 und 1123 – teils nicht mehr als solche genutzte – Fahrsilos befinden, führt nicht dazu, dass das Vorhabengrundstück noch dem Innenbereich zugeordnet werden könnte, denn auch diesen Anlagen fehlt das nötige städtebauliche Gewicht. Zudem befinden sich die Fahrsilos nicht im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit einer Hauptnutzung, der sie klar erkennbar zugeordnet sind, sodass sich ein etwaiger, durch die Hauptnutzung vermittelter Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) nicht auf diese Flächen erstreckt.

22

2. Das nicht privilegierte Vorhaben beeinträchtigt öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 und Nr. 1 BauGB.

23

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein sonstiges Außenbereichsvorhaben i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB. Für eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB ist nichts ersichtlich. Ein sonstiges Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB ist nur dann zulässig, wenn es öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Das geplante Vorhaben beeinträchtigt die öffentlichen Belange nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 und Nr. 1 BauGB. Der letztgenannte öffentliche Belang kann dem Vorhaben ungeachtet von § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB auch entgegengehalten werden, da die das Vorhabengrundstück umfassende Außenbereichssatzung unwirksam ist.

24

2.1 Das Vorhaben beeinträchtigt die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert, § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB. Zweck dieses öffentlichen Belangs ist die Wahrung der natürlichen Eigenart der Landschaft, um eine wesensfremde Bebauung des Außenbereichs zu verhindern. Die natürliche Eigenart der Landschaft wird geprägt von der naturgegebenen Art der Bodennutzung, einschließlich von Eigentümlichkeiten der Bodenformation und ihrer Bewachsung. Dieser Belang verfolgt den Zweck, dass der Außenbereich mit seiner naturgegebenen Bodennutzung für die Allgemeinheit erhalten bleibt. Die Landschaft soll in ihrer natürlichen Funktion und Eigenart bewahrt bleiben. Aus diesem Grund sollen bauliche Anlagen abgewehrt werden, die der Landschaft wesensfremd sind oder die der Allgemeinheit Möglichkeiten der Erholung entziehen (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 154. EL April 2024, § 35 Rn. 96 m.w.N.). Der öffentliche Belang des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB kann indes nicht beeinträchtigt werden, wenn die Außenbereichsflächen ausnahmsweise weder landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich nutzbar sind noch als Erholungslandschaft für die Allgemeinheit in Betracht kommen, insbesondere weil sie ihre Schutzwürdigkeit durch bereits erfolgte anderweitige Eingriffe eingebüßt haben (BVerwG, U.v. 16.6.1994 – 4 C 20.93 – juris Rn. 30 m.w.N.). Die Schutzwürdigkeit einer Außenbereichsfläche ist jedoch nicht schon deshalb zu verneinen, weil sie bebaut ist (vgl. BVerwG, U.v. 18.6.1982 – 4 C 76/79 – juris Rn. 8 und 9, wonach die natürliche Eigenart der Landschaft durch den einem Neubau gleichkommenden Umbau eines mit einem anderen Gebäude zusammengebauten Gebäudes zu Wohnzwecken regelmäßig beeinträchtigt werde; BVerwG, B.v. 14.7.1975 – IV B 4.75 – juris Rn. 3, wonach eine Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft auch bei der Änderung der Nutzung eines bislang landwirtschaftlich genutzten Gebäudes ohne wesentliche Veränderung der Bausituation in Betracht kommt). Ebenso ist eine Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft nicht schon deshalb ausgeschlossen, weil das Vorhaben im Anschluss an eine bebaute Ortslage an einem Standort im Außenbereich errichtet werden soll (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 154. EL April 2024, § 35 Rn. 97; vgl. BVerwG, U.v. 25.1.1985 – 4 C 29.81 – juris Rn. 8; BayVGh, B.v. 6.4.2018 – 1 ZB 16.2599 – juris Rn. 5, 7).

25

Bei Berücksichtigung dieser Grundsätze und aufgrund des im Rahmen des Augenscheins gewonnenen Eindrucks von den tatsächlichen Verhältnissen wird durch Errichtung des geplanten Vorhabens nach Auffassung der Kammer der öffentliche Belang der natürlichen Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert beeinträchtigt. Dies ergibt sich im vorliegenden Fall daraus, dass die Errichtung des geplanten Wohngebäudes als dem Außenbereich wesensfremde Nutzung einen störenden Fremdkörper darstellt. Das Vorhabengrundstück hat seine Schutzwürdigkeit nicht eingebüßt. Es befindet sich am Rand des Gemeindeteils S. Im Norden schließen sich nach einem landwirtschaftlich genutzten Fahrsilo Äcker und Wiesen an (FINrn. 1206, 1123). Im Westen befindet sich ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen mit Nebengebäuden (FINrn. 1098 und 1102), im Osten ein großes landwirtschaftliches Grundstück (FINr. 1104) mit aufstehender Maschinenhalle. Dadurch, dass das Vorhabengrundstück nach Norden hin über die (teils landwirtschaftlichen) Wohngebäude auf FINrn. 1098 und 1107 hinausragt, wird es nicht mehr von dieser

Bebauung, sondern von den anschließenden landwirtschaftlichen Flächen „geprägt“ und markiert den Übergang zum schutzwürdigen Außenbereich. Dass sich auf den benachbarten Flurstücken Nr. 1098 und 1102 mehrere Gebäude eines landwirtschaftlichen Anwesens (u.a. mit Stallgebäude, Scheune bzw. Maschinenhalle), auf dem FINr. 1123 ein Fahrsilo und auf dem FINr. 1104 eine Maschinenhalle befinden, hebt die Schutzwürdigkeit des Vorhabengrundstücks nicht auf. Denn hierbei handelt es sich gerade um solche Anlagen, die in engen Zusammenhang mit der naturgegebenen Bodennutzung im Rahmen der Landwirtschaft stehen und die für das Bild des Außenbereichs geradezu typisch sind. Zudem ist hinsichtlich der Fahrsilos nicht dauerhaft ausgeschlossen, dass an dieser Stelle wieder eine landwirtschaftliche (Boden-)Nutzung stattfindet.

26

2.2 Das geplante Vorhaben steht zudem in Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans, § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Das Vorhabengrundstück ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Bebauung mit einem Wohnhaus widerspricht dieser Darstellung und ist deshalb in aller Regel – so auch hier – unzulässig, denn durch diese Darstellung wird zum Ausdruck gebracht, dass das betreffende Gebiet keiner weiteren baulichen Entwicklung zugeführt werden soll (vgl. Söfker in BeckOK BauGB, 62. Edition, Stand: 1.8.2024, § 35 Rn. 69; Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 154. EL April 2024, § 35 Rn. 80).

27

Dieser öffentliche Belang kann dem Vorhaben auch entgegengehalten werden, da die Außenbereichssatzung unwirksam ist.

28

Es kann offenbleiben, ob die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB, der Regelungen nur für bebaute Bereiche im Außenbereich ermöglicht, schon deswegen nicht vorliegen, weil der Gemeindeteil S. schon derzeit einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil i.S.v. § 34 Abs. 1 BauGB darstellt, wie es der Kläger annimmt.

29

Die Außenbereichssatzung ist jedenfalls deshalb unwirksam, weil ihr räumlicher Geltungsbereich zu weit greift. Nach § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

30

Ein bebauter Bereich i.S.v. § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB ist indes nur gegeben, wenn und soweit bereits eine vorhandene Bebauung dazu führt, dass der Außenbereich seine Funktion, als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben zu dienen, nicht mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann. Die vorhandene Bebauung muss auf eine weitere Bebauung im Wege der baulichen Verdichtung hindeuten; erforderlich hierfür ist, dass die Bebauung eine gewisse Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen lässt, die sie als Weiler, Splittersiedlung oder sonstigen Siedlungsansatz qualifiziert. Die vorhandene Bebauung muss nicht das Gewicht einer Splittersiedlung erreichen; auch kleinere Siedlungsansätze können die genannten Voraussetzungen erfüllen. Die Erweiterung einer Splittersiedlung durch Ausdehnung in den Außenbereich hinein wird durch den Erlass einer Außenbereichssatzung hingegen nicht erleichtert; nur eine zu befürchtende Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung schadet einem Vorhaben nicht. Die vorhandene Bebauung muss deshalb in einem der Verdichtung zugänglichen Zusammenhang stehen; die Freiflächen dürfen diesen Zusammenhang nicht unterbrechen (zum Ganzen: BVerwG, U.v. 13.7.2006 – 4 C 2.05 – juris Rn. 13; BayVerfGH, E.v. 11.1.2017 – Vf. 7-VII-16 – juris Rn. 42). Ob eine Unterbrechung des Zusammenhangs vorliegt oder nicht, lässt sich ebenso wenig wie bei einem Bebauungszusammenhang im Sinn des § 34 Abs. 1 BauGB oder einer Splittersiedlung im Sinn des § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB unter Anwendung von geographisch-mathematischen Maßstäben bestimmen. Zur Beurteilung bedarf es vielmehr einer Wertung und Bewertung des konkreten Sachverhalts. Ausschlaggebend ist, inwieweit die aufeinander folgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt. Letztlich maßgebend

für die Betrachtungsweise ist die Verkehrsauffassung mit der Folge, dass es entscheidend jeweils auf die Lage des Einzelfalles ankommt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Bebauung eines bebauten Bereichs im Außenbereich verglichen mit einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil weniger dicht und der Eindruck der Geschlossenheit der Bebauung deshalb von vornherein weniger stark sein kann. Je nach den Umständen des Einzelfalles können deshalb zwischen den Gebäuden auch gewisse größere, einen Bebauungszusammenhang im Sinn des § 34 Abs. 1 BauGB möglicherweise bereits unterbrechende Freiflächen liegen. Die Gebäude dürfen jedoch nicht so weit voneinander entfernt liegen, dass der Eindruck der Zugehörigkeit zu einem Weiler, einer Splittersiedlung oder einem sonstigen Siedlungsansatz nicht aufkommen kann (zum Ganzen m.w.N. BayVGh, U.v. 11.8.2020 – 1 N 17.1389 – juris Rn. 15).

31

Auch wenn nach oben Gesagtem der im Rahmen des § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB anzulegende Maßstab großzügiger ist als der des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB (vgl. BayVGh, B.v. 4.7.2011 – 1 ZB 09.1049 – juris Rn. 11), verstößt jedenfalls die Einbeziehung des Vorhabengrundstücks in den räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung gegen § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB und führt zu ihrer Unwirksamkeit. Das Vorhabengrundstück befindet sich in Ortsrandlage und springt nach Norden hervor. Deshalb handelt es sich auch nicht vollständig um eine zwischen Gebäuden gelegene Freifläche – was auch bei nicht unerheblicher Größe im Rahmen von § 35 Abs. 6 BauGB unschädlich sein könnte –, sondern um einen von der übrigen Wohnbebauung im Gemeindeteil S. – nicht zuletzt durch die südlich des Vorhabengrundstücks verlaufende Straße – überwiegend deutlich abgesetzten Bereich. Das gilt auch für den geplanten Vorhabenstandort. Das Gebäude auf FINr. 1204 (landwirtschaftliche Maschinenhalle) ändert nichts an dieser Beurteilung, denn es stellt keine Bebauung im Sinne des § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB dar. Ein bebauter Bereich i.S.d. § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB liegt nur vor, wenn sich die vorhandene Bebauung deutlich unterscheidet von dem von § 35 BauGB verfolgten Zweck, den Außenbereich von Bebauung freizuhalten (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 154. EL April 2024, § 35 Rn. 169). Mit Blick auf den Wortlaut des § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB, der eine „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ verlangt, kann zur Beurteilung der Frage, ob ein bebauter Bereich vorliegt, im Regelfall nur auf Wohngebäude abgestellt werden. Nur diese begründen einen der Verdichtung zugänglichen Siedlungsansatz. Bei der landwirtschaftlichen Maschinenhalle handelt es sich jedenfalls um ein typischerweise im Außenbereich angesiedeltes Gebäude ohne maßstabbildende Wirkung. Die Satzungsgeberin selbst hat dem auch insoweit Rechnung getragen, als sie die landwirtschaftliche Maschinenhalle auf FINr. 1204 nicht in den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung mit einbezogen hat. Es ist darüber hinaus nicht ersichtlich, weshalb insbesondere das Vorhabengrundstück seine Funktion, als Fläche für privilegierte Vorhaben zu dienen, nicht mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen können sollte, befindet sich doch auf dem Vorhabengrundstück selbst eine (ehemals) landwirtschaftlich genutzte Anlage (Fahrsilo). Deren zweckentsprechende Nutzung kann jederzeit wieder aufgenommen werden. Ebenso könnte die Anlage ohne Weiteres beseitigt und die Fläche renaturiert oder rekultiviert werden. Bei dem Vorhabengrundstück handelt es sich somit gerade nicht mehr um eine Fläche, deren Bebauung mit einem Wohngebäude sich noch als Verdichtung darstellen würde. Die geplante Bebauung des Vorhabengrundstücks würde vielmehr zu einer Ausdehnung des vorhandenen Siedlungsansatzes in den Außenbereich führen, die durch eine Außenbereichssatzung gerade nicht erleichtert wird.

32

2.3 Ob das Vorhaben auch die Erweiterung einer Splittersiedlung nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB befürchten lässt, kann vor diesem Hintergrund dahinstehen. Auch die von dem Beklagten angeführte „Bezugsfallwirkung“ – soweit diese überhaupt als ungeschriebener öffentlicher Belang anzuerkennen sein sollte – bedarf keiner Erörterung mehr.

II.

33

Da der Kläger in vollem Umfang unterlegen ist, waren ihm gemäß § 154 Abs. 1 VwGO die Kosten des Verfahrens aufzuerlegen.

III.

34

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 Abs. 1 Satz 1 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711, 709 Satz 2 ZPO.