

**Titel:**

**Mehrgenerationenhaus im Außenbereich**

**Normenkette:**

BauGB § 35 Abs. 2, Abs. 3 S. 1 Nr. 1, Nr. 7, Abs. 4 S. 1 Nr. 5

**Leitsätze:**

**1. Ein Ortsteil ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Ob eine Bebauung eine Splittersiedlung und damit ein Teil des bauplanungsrechtlichen Außenbereichs oder Ortsteil und damit bauplanungsrechtlicher Innenbereich ist, beurteilt sich nach der Siedlungsstruktur im Gebiet der jeweiligen Gemeinde. (Rn. 20) (redaktioneller Leitsatz)**

**2. Der Begriff der „Erweiterung“ eines Wohngebäudes iSd § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 5 BauGB erfasst zwar allgemein die Vergrößerung eines bestehenden Wohngebäudes, findet seine Grenze aber dort, wo diese quantitative Vergrößerung in eine qualitative Veränderung des Gebäudes umschlägt. § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 5 BauGB bezweckt nicht die Schaffung neuer Baurechte, sondern soll nur bestehende Härten und Schwierigkeiten ausgleichen. (Rn. 32) (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

Ortsteil (verneint), Erweiterung eines nicht privilegierten Wohngebäudes im Außenbereich, (keine) Angemessenheit der Erweiterung, Baugenehmigung, Vorhaben, Bescheid, Gemeinde, Vorbescheid, Bebauung, Bebauungszusammenhang, Splittersiedlung, Bauantrag, Mischgebiet, Hinterlegung, Kostenentscheidung, Erweiterung, Innenbereich, Erteilung einer Baugenehmigung, Kosten des Verfahrens, gewerbliche Nutzung, Außenbereich, Zersiedelung, Wohnraumerweiterung, Siedlungsstruktur, Flächennutzungsplan, Ortsteil, Erweiterung von Wohnraum, Raum für Pflegekraft

**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 Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

**Tatbestand**

**1**

Der Kläger begehrt die Erteilung einer Baugenehmigung zur Erweiterung eines bestehenden Einfamilienhauses zu einem Mehrgenerationenhaus auf dem Grundstück FINr. 1504, Gem. ..., Gemeinde ... (Baugrundstück).

**2**

Der Kläger ist Eigentümer des derzeit mit einem Einfamilienhaus bebauten Baugrundstücks, das im unbeplanten Bereich liegt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite nordöstlich (FINr. 1442) befindet sich ein Wohngebäude mit mehreren Nebengebäuden. Südlich und westlich grenzt das Vorhabengrundstück an unbebaute Flächen an. Im Flächennutzungsplan ist das Vorhabengrundstück als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

**3**

Unter dem 14. Juli 2021, beim Beklagten eingegangen am 29. September 2021, reichte der Kläger einen Antrag auf Baugenehmigung ein. Das Vorhaben ist bezeichnet als „Erweiterung eines bestehenden Einfamilienhauses zu einem Mehrgenerationenhaus“. Ein entsprechend bezeichneter Antrag auf Vorbescheid wurde mit Bescheid vom 20. Mai 2021 abgelehnt (M 1 K 21.3176). Im Bauantrag wurde im Vergleich zum Vorbescheid die Länge der Giebellinie des Neubaus auf die bestehende Hausbreite reduziert

und die neu zu versiegelnde Fläche reduziert. Die Räume in der Bestandswohnung könnten in ihrer Größe nicht verändert werden, da das Haus 19\*\* mit einer Ziegelträgerdecke errichtet worden sei. Drei Räume des bestehenden Wohnhauses würden der neuen Wohnung zugeschlagen. Die beiden Wohneinheiten würden ineinandergreifen, die beiden Haushälften seien ineinander verschachtelt.

**4**

Mit Beschluss vom 21. September 2021 erteilte die Gemeinde ihr Einvernehmen.

**5**

Mit Bescheid vom 2. Dezember 2021, dem Klägervertreter zugestellt am 8. Dezember 2021, lehnte der Beklagte den Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung ab. Das Vorhaben sei planungsrechtlich unzulässig. Das Baugrundstück befinde sich im Außenbereich und sei nicht privilegiert. Als sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB beeinträchtige es öffentliche Belange. Die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB lägen nicht vor. Das Vorhaben entspreche nicht dem objektiven Wohnbedürfnis von insgesamt sechs Personen. Aus dem Zweiten Wohnungsbaugesetz als Erkenntnisquelle sei ersichtlich, dass für vier Personen ein Wohnbedürfnis von 130 m<sup>2</sup> (1. Wohneinheit), bei Bildung eines Familienheimes mit zwei Wohneinheiten eine Wohnfläche von insgesamt 200 m<sup>2</sup> als angemessen angesehen würden. Die Erweiterung der Schreinerei durch Schaffung eines vom Betriebsgelände abgesetzten Homeoffice-Büros sei im Außenbereich unzulässig. Als gewerbliche Nutzung falle sie nicht unter die Wohnraums-Erweiterungsvorschrift des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB. Ebenso wenig sei § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB erfüllt, da es sich mangels räumlich-funktionalen Zusammenhangs nicht mehr um eine bauliche Erweiterung des Betriebs handle. Über die Wohnbedürfnisse hinaus müsse die Erweiterung angemessen in der Flächen- / Kubaturerweiterung sein. Nicht angemessen wäre ein durch Erweiterung eines Einfamilienhauses entstehendes Doppelhaus. Dies würde zu einer von Nr. 5 nicht gedeckten qualitativen Veränderung des Gebäudes führen. Die Wohnraumerweiterung betrage im Hinblick zum Bestand ca. 87%. Die Kubaturerweiterung umfasse 755 m<sup>3</sup>, was geschätzt eine Erweiterung von mehr als 50% des Bestandes darstelle. Das Vorhaben sei deshalb als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Als solches stünden der Genehmigungsfähigkeit jedoch öffentliche Belange entgegen, wie die Darstellungen des Flächennutzungsplans, die natürliche Eigenart der Landschaft, die Funktion der Landschaft als Erholungsgebiet und die Gefahr der Entstehung, Erweiterung oder Verfestigung einer Splittersiedlung.

**6**

Mit Schreiben vom ... Dezember 2021 hat der Kläger hiergegen Klage erhoben und beantragt,

**7**

Unter Aufhebung des Bescheids vom 2. Dezember 2021, Az.: ... .., wird der Beklagte verpflichtet, die beantragte Baugenehmigung zu erteilen.

**8**

Das Vorhaben sei teilprivilegiert gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB. Die vom Beklagten genannten Werte aus dem Zweiten Wohnbaugesetz (II. WoBauG) würden lediglich Anhaltspunkte und Orientierungswerte darstellen, sie seien nicht normativ verbindlich und könnten dann überschritten werden, wenn sich dies aus Besonderheiten im Altbestand ergebe, soweit insgesamt nicht die durch § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB allgemein vorausgesetzte Außenbereichsverträglichkeit beeinträchtigt werde. Große Wohnflächen kämen insbesondere nach § 39 Abs. 2 II. WoBauG in Betracht. Der größere Wohnflächenbedarf des Klägers und seiner Familie ergebe sich daraus, dass die Bestandswohnung über ein Büro für den Kläger und über ein zusätzliches Gästezimmer verfüge, wo im Pflegefall eine Pflegefachkraft untergebracht werden könne. Die neu zu errichtende Wohnung solle über ein Homeoffice-Büro sowie zwei Kinderzimmer verfügen. Nach Abzug von 3% hinsichtlich des Rohbaumaßes ergebe sich somit eine Wohnfläche von 323,89 m<sup>2</sup>. In unmittelbarer Nachbarschaft gebe es eine Vielzahl von Bezugsfällen, bspw. FINr. 1502 oder im Ortsteil G\* ... Alle Gebäude im engeren Umfeld seien in ihren Ausmaßen gleich oder größer als das beantragte Vorhaben.

**9**

Es lägen zudem die Voraussetzungen des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB vor. Es bestehe ein Bebauungszusammenhang zwischen dem Anwesen des Klägers und den Grundstücken in K. mit den Hausnummern 34, 36, 38, 40, 42, 44, 36a, 31 (Grundstücke südlich des klägerischen Grundstücks) sowie mit den Hausnummern 21, 20, 18, 16, 14, 12, 12a, 11, 10, 8 (Grundstücke nördlich). Die Baulücke zwischen

den Anwesen Nr. 36 und Nr. 31 und 28 unterbreche nicht den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit. Es handle sich um eine gewachsene Bebauung. Das Gebiet sei daher als Dorf- oder Mischgebiet zu beurteilen. Das klägerische Vorhaben füge sich nach Art und Maß in die Umgebungsbebauung ein.

**10**

Der Beklagte beantragt,

**11**

die Klage abzuweisen.

**12**

Unter Wiederholung der Bescheidbegründung wird ausgeführt, dass die Grundfläche des Gebäudes um ca. 44% erweitert werde. Die Angemessenheit einer Erweiterung in diesem Umfang sei, auch im Hinblick auf die Größe des Ausgangsbestandes, im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude zweifelhaft. Es bestehe momentan keine Pflegebedürftigkeit und es sei auch nicht absehbar, ob bzw. wann eine solche in Zukunft bestünde. Die selbstbestimmten Bedürfnisse der Bewohner hätten bei der Beurteilung der Angemessenheit außer Betracht zu bleiben. Die vom Kläger benannten Bezugsfälle würden hieran nichts ändern. Das Landratsamt folge in dieser Hinsicht einer langjährigen rechtlichen Praxis und orientiere sich an der sich weiter verfestigenden Rechtsprechung. Frühere abweichende Beurteilungen würden keinen Anspruch darauf begründen, dass eine Behörde künftig entgegen höchst- bzw. obergerichtlicher Rechtsprechung handle.

**13**

Das Baugrundstück liege im Außenbereich. Beim nördlichen Teil von K. handle es sich um einen regionaltypischen, landwirtschaftlich geprägten Siedlungssplitter mit fünf aktiven oder ehemaligen Hofstellen. In einem gewissen räumlichen Zusammenhang befänden sich dort insgesamt neun Wohn- bzw. gemischt genutzte Gebäude sowie bauliche Nebenanlagen. Im südlichen Bereich des „Splitters“ K. befänden sich sieben Gebäude mit Wohn- bzw. anderer Hauptnutzung. Zwar stünden diese in einem gewissen räumlichen Zusammenhang, der Bebauung komme jedoch kein städtebauliches Gewicht zu, das die Einordnung als Innenbereich rechtfertigen würde. Der Abstand des klägerischen Grundstücks zum südlichen (Teil-)Splitter betrage rund 60 m, zum nördlichen rund 75 m.

**14**

Das Gericht hat am 14. Oktober 2025 Beweis erhoben durch Einnahme eines Augenscheins. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichts- und die vorgelegten Behördenakten, auch im Verfahren M 1 K 21.6624, Bezug genommen.

## **Entscheidungsgründe**

**15**

Die zulässige Klage ist unbegründet.

**16**

Der Kläger hat keinen Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung. Der streitgegenständliche Bescheid vom 2. Dezember 2021 ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen subjektiv-öffentlichen Rechten, § 113 Abs. 1 und 5 VwGO.

**17**

Der Erteilung der Baugenehmigung steht entgegen, dass das Vorhaben bauplanungsrechtlich unzulässig ist. Das Vorhaben liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, so dass sich die Zulässigkeit nach § 35 BauGB richtet.

**18**

1. Zum Außenbereich zählen all die Flächen, die nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans – was hier unstrittig der Fall ist – und nicht im Innenbereich (§ 34 BauGB) liegen.

**19**

a. Die Anwendung des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB setzt einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil voraus. Die Tatbestandsmerkmale „im Zusammenhang bebaut“ und „Ortsteil“ gehen dabei nicht ineinander auf, sondern sind kumulativer Natur (vgl. BVerwG, U.v. 30.6.2015 – 4 C 5.14 – juris Rn. 11). Gemeinsam ist

beiden Voraussetzungen nur der Begriff der „Bebauung“. Denn nur bei Vorliegen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils kann Baurecht nach Maßgabe des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bestehen. Fehlt es dagegen an der Ortsteileigenschaft, ist § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht anwendbar. Daran ändert ein etwa bestehender Bebauungszusammenhang nichts, denn auch die das Gegenstück zum Ortsteil bildende Splittersiedlung kann im Sinn von § 34 Abs. 1 BauGB „im Zusammenhang bebaut“ sein (BVerwG, B.v. 7.6.2016 – 4 B 47.14 – juris Rn. 10).

## **20**

Ein Ortsteil ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist (BVerwG, U.v. 30.6.2015 – 4 C 5.14 – juris Rn. 11). Ob eine Bebauung eine Splittersiedlung und damit ein Teil des bauplanungsrechtlichen Außenbereichs oder Ortsteil und damit bauplanungsrechtlicher Innenbereich ist, beurteilt sich nach der Siedlungsstruktur im Gebiet der jeweiligen Gemeinde (BVerwG, B.v. 19.9.2000 – 4 B 49.00 – juris Ls., Rn. 7). Es kommt weder auf die Zweckbestimmung, noch auf die Entstehungsgeschichte der vorhandenen Bebauung an. Maßgeblich ist letztlich, ob die Bebauung geeignet ist, dem Gebiet im Sinn einer nach der Siedlungsstruktur angemessenen Fortentwicklung ein bestimmtes städtebauliches Gepräge zu verleihen (BVerwG, B.v. 30.8.2019 – 4 B 8.19 – juris Rn. 13).

## **21**

b. Unter Anwendung dieser Grundsätze ist die Kammer nach dem durchgeführten Augenschein sowie unter Berücksichtigung der öffentlich zugänglichen Luftbilder („google maps“ und BayernAtlas) zu der Überzeugung gelangt, dass das Baugrundstück dem Außenbereich zuzuordnen ist.

## **22**

Die südlich vom Baugrundstück vorhandene Bebauung stellt keinen Ortsteil dar. Die im Osten, Süden und Westen von weitläufigen Freiflächen umgebene Bebauung südlich des Baugrundstücks entlang des nicht ausgebauten Wegs mit der FINr. 1484 weist weder die für einen Ortsteil erforderliche organische Struktur auf, noch besitzt sie das erforderliche Gewicht. Unter Hinzuziehung des klägerischen Wohnhauses und der Bebauung auf der FINr. 1442 (Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite) finden sich dort lediglich sechs weitere Wohngebäude und die klägerische Schreinerei. Das klägerische Gebäude vermittelt dabei selbst nicht den Eindruck von Zugehörigkeit und Geschlossenheit, da der Bebauungszusammenhang durch das unbebaute Grundstück FINr. 1503 – welches zwischen dem südlichsten Gebäudeeck des klägerischen Hauses bis zur nördlichen Gebäudewand auf der FINr. 1502/1 zu einer nahezu 60 m bemessenden Entfernung führt – unterbrochen wird. Die Bebauung auf der FINr. 1442 setzt sich zudem aufgrund der alleinigen Positionierung auf der nördlichen Straßenseite von der Bebauung ab und ist daher ebenfalls nicht in der Lage, den Eindruck einer geschlossenen Bebauung zu vermitteln. Doch selbst wenn das klägerische Wohnhaus und die Bebauung auf der FINr. 1442 berücksichtigt würden, so würde bereits nach der Zahl der vorhandenen Bauten kein hinreichendes Gewicht und keine organische Siedlungsstruktur vorliegen, die für die Annahme eines Ortsteils ausreichen. Es handelt sich vielmehr um eine städtebaulich unerwünschte Splitterbebauung in den Außenbereich hinein.

## **23**

Dieser südliche Siedlungssplitter steht auch nicht mit der nördlich vom Baugrundstück beginnenden Bebauung entlang der Straße mit der FINr. 1437 in Zusammenhang. Aus den online einsehbaren Karten wird ersichtlich, dass es sich bei den dortigen Gebäuden wohl um (ehemals) privilegierte Betriebe handelt, die über einen großen Wirtschaftsteil und einen kleineren Wohnanbau verfügen. Insofern unterscheidet sich die Bebauung schon von dem südlichen Siedlungssplitter, der – abgesehen von der klägerischen Schreinerei – ausschließlich Wohngebäude (mit kleineren Nebengebäuden) umfasst.

## **24**

Das Baugrundstück ist von der nördlichen Bebauung durch eine größere Freifläche getrennt. Die nächstgelegene Bebauung auf der FINr. 1440/2 ist vom klägerischen Wohnhaus mindestens 80 m entfernt. Sie stellt zudem durch seinen solitären, durch das ansteigende Gelände abgetrennten Standort und aufgrund der Art der Bebauung (Wohnteil mit großem Wirtschaftsteil) kein verbindendes Element zwischen dem südlichen Siedlungssplitter und der nördlichen Bebauung dar. Die Wohnbebauung auf der FINr. 1436 ist vom klägerischen Grundstück aus aufgrund der Hanglage und einer Entfernung von ca. 130 m schon gar nicht mehr einsehbar.

## **25**

2. Die Genehmigungsfähigkeit beurteilt sich somit nach § 35 Abs. 2 BauGB, da das Vorhaben in Form der beantragten (Um-)Baumaßnahmen nicht gemäß § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert ist.

## **26**

Als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB beeinträchtigt es jedenfalls die öffentlichen Belange des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Diese Darstellung ist auch nicht unwirksam geworden, weil sie funktionslos wäre, da sie sich nach wie vor ohne weiteres realisieren ließe. Eine abgeschwächte Geltung oder Unwirksamkeit eines Flächennutzungsplans kann nur angenommen werden, wenn im betreffenden Plangebiet ein der Darstellung entgegenstehendes Baugeschehen von erheblichem Umfang und erheblicher Stärke feststellbar ist (BVerwG, U.v. 15.3.1967 – IV C 205.65 – juris Rn. 16). Ein solches erhebliches Baugeschehen liegt jedoch gerade nicht vor, da das Baugrundstück und der südlich gelegene Siedlungssplitter keinen derart bedeutenden Umfang erreichen. In der Umgebung der betreffenden Grundstücke schließen vielmehr landwirtschaftliche Flächen unmittelbar an die bebauten Bereiche an. Insofern ist ein gemeindlicher Planungswille erkennbar, welcher den besonderen geographischen Verhältnissen insbesondere im Hinblick auf die landwirtschaftliche Nutzung der noch weitgehend unbebauten, weiträumigen Flächen in der Umgebung Rechnung trägt.

## **27**

Das Vorhaben beeinträchtigt zudem öffentliche Belange im Sinne von § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB. Nach dieser Vorschrift liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere dann vor, wenn das Vorhaben die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Dies ist immer dann der Fall, wenn das Vorhaben zu einer unerwünschten, weil zusammenhanglosen oder unorganischen Streubebauung führt. Unerwünscht in diesem Sinne ist eine Splittersiedlung, wenn mit ihr ein Vorgang der Zersiedelung eingeleitet oder gar schon vollzogen wird.

## **28**

Dies ist vorliegend bereits schon deshalb zu befürchten, weil sich das Vorhaben dem vorhandenen Bestand nicht deutlich unterordnet. Die Errichtung des über 750 m<sup>3</sup> umfassenden Vorhabens mit einer neuen Wohneinheit verstärkt das Gewicht der vorhandenen Splittersiedlung und trägt dadurch zur weiteren Zersiedelung dieses Teils des Außenbereichs bei (vgl. auch BayVGH, B.v. 27.3.2024 – 1 ZB 23.1548 – juris Rn. 18). Das Vorhaben soll zudem ausgehend von der vorhandenen Bebauung Richtung Norden ausgeführt werden. Es führt somit zu einer räumlichen Ausdehnung des bisher von den bestehenden Gebäuden in Anspruch genommenen Bereichs, was mit erheblicher Vorbildwirkung verbunden sein kann.

## **29**

3. Diese öffentlichen Belange können dem geplanten Vorhaben auch entgegengehalten werden, da es nicht teilprivilegiert gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB zulässig ist. Nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB ist die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen zulässig, wenn das Gebäude zulässigerweise errichtet worden ist, die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen ist und bei der Errichtung einer weiteren Wohnung Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

## **30**

Das klägerische Wohnhaus mit Baugenehmigung vom 10. Januar 1991 (Bl. 16 ff. der Behördenakte) wurde zulässigerweise – unabhängig von der damaligen tatsächlichen materiell-rechtlichen Lage – errichtet. Es ist auch glaubhaft, dass der Sohn des Klägers mit seiner Familie in das neue Gebäude einziehen möchte.

## **31**

a. Es bestehen jedoch schon erhebliche Zweifel, ob das geplante Vorhaben als Erweiterung eines Wohngebäudes im Sinne des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB einzustufen ist.

## **32**

Der Begriff der „Erweiterung“ erfasst zwar allgemein die Vergrößerung eines bestehenden Wohngebäudes, findet seine Grenze aber dort, wo diese quantitative Vergrößerung in eine qualitative Veränderung des Gebäudes umschlägt (BayVGH, U.v. 12.12.2007 – 14 B 05.2165 – juris Rn. 21). Dies ist etwa dann der Fall, wenn es durch das Erweiterungsvorhaben zur Errichtung einer weiteren, objektiv selbstständig nutzbaren baulichen Anlage kommt (zur Fallkonstellation eines „Zwillingsbaus“ vgl. etwa BVerwG, U.v. 19.2.2004 – 4

C 4.03 – juris, Rn. 16). § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB bezweckt nicht die Schaffung neuer Baurechte, sondern soll nur bestehende Härten und Schwierigkeiten ausgleichen. Dadurch sollen die bereits im Außenbereich Ansässigen in begrenztem Umfang begünstigt und ihnen eine angemessene Wohnraumversorgung ermöglicht werden (BayVGH, B.v. 27.3.2024 – 1 ZB 23.1548 – Rn. 12). Dem liegt der Gedanke zugrunde, dass eine zusätzliche Beeinträchtigung des Außenbereichs durch die Gefahr einer verstärkten Zersiedelung, die mit einer Erhöhung der Zahl der baulichen Anlagen – anders als bei der Einliegerwohnung als gedachter Hauptanwendungsfall des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB – zwangsläufig verbunden wäre, verhindert werden soll (BVerwG, U.v. 19.2.2004 – 4 C 4.03 – juris Rn. 16).

### 33

Gemessen daran handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben nicht um eine „Erweiterung“ im Sinne des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB, denn es ist ein eigenständiges, d.h. ein von dem vorhandenen Wohngebäude konstruktiv unabhängiges und auch selbständig nutzbares Gebäude. Für die Errichtung bedarf es keines grundlegenden Eingriffs in die Bausubstanz des vorhandenen Gebäudes. Soweit aus den Plänen ersichtlich, ist lediglich ein Wanddurchbruch im Obergeschoss notwendig. Der geplante Wohnteil erreicht beinahe die Maße des Bestandsgebäudes.

### 34

b. Selbst bei einer Einordnung des geplanten Vorhabens als Erweiterung des bestehenden Wohnhauses wäre dennoch nicht von einer „angemessenen“ Erweiterung im Sinne von § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 Buchst. b BauGB auszugehen. Angemessen ist eine solche Wohnhauserweiterung nur dann, wenn sie ausgehend von den objektiven Verhältnissen des Eigentümers und seiner Familie der angemessenen Wohnraumversorgung der Familienangehörigen zu dienen bestimmt ist. Auf die selbstbestimmten Bedürfnisse der Bewohner – beispielsweise künftig potenziell notwendiger Raum für eine Pflegekraft – kommt es dabei nicht an, da dies mit dem Grundsatz einer größtmöglichen Schonung des Außenbereichs offensichtlich nicht vereinbar wäre (vgl. BVerwG, B.v. 31.5.1988 – 4 B 88.88 – juris Rn. 4). Für die Auslegung und Anwendung des unbestimmten Rechtsbegriffs der Angemessenheit im Sinne der Norm kann eine Orientierung an den Zahlen erfolgen, die nach § 39 II. WoBauG für förderungswürdige Bauten gelten. Dieses Gesetz wurde mit Wirkung zum 1.1.2002 zwar aufgehoben, der Maßstab des § 39 II. WoBauG ist als Orientierungshilfe aber weiterhin brauchbar (BVerwG, B.v. 31.1.2019 – 4 B 26.18 – juris Rn. 7 m.w.N.). Demnach wären Familienheime mit zwei Wohnungen bis zu 200 m<sup>2</sup> angemessen, wobei keine der Wohnungen die Wohnfläche von 130 m<sup>2</sup> übersteigen dürfte.

### 35

Der Wohnbedarf der Familie des Klägers wäre durch den vorhandenen Wohnraum bereits angemessen abgedeckt. Das streitgegenständliche Vorhaben überschreitet die als Orientierungshilfe heranzuziehenden Wohnflächengrenzen deutlich. Trotz unterschiedlicher Zahlenangaben im Vorbescheids- (M 1 K 21.3176) und Baugenehmigungsverfahren, kommt man bei einer Berücksichtigung von Wintergarten, Terrasse und Balkon je zu ½ (vgl. § 2 WoFIV) auf eine Wohnfläche von über 200 m<sup>2</sup> im Bestandsgebäude. Die geplante Erweiterung von über 140 m<sup>2</sup> – mithin eine Erweiterung der Wohnfläche um rund 70% – führt zu einer deutlichen Überschreitung des vorgenannten Orientierungsrahmens. Einzelfallumstände, die eine solch deutliche Überschreitung rechtfertigen würden, sind weder vorgetragen noch ersichtlich.

### 36

4. Die Klage war daher mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 1 VwGO abzuweisen.

### 37

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.