

Titel:

Nutzungsuntersagung – Nutzungsänderung eines Feldstadels zur Pferdeunterbringung im Außenbereich

Normenketten:

BauGB § 35 Abs. 1 Nr. 1

BayBO Art. 57 Abs. 4 Nr. 2, Art. 76 S. 2

Leitsätze:

1. Ein Vorhaben dient 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. (Rn. 33) (redaktioneller Leitsatz)

2. Der Bebauungszusammenhang endet am Ortsrand regelmäßig am letzten Baukörper. Bei der Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich ist den Grundstücksgrenzen keine entscheidende Bedeutung beizumessen. (Rn. 39) (redaktioneller Leitsatz)

3. Es gilt die Regelvermutung, dass ein Grundstück regelmäßig nur dann dem Innenbereich zuzuordnen ist, wenn es an mindestens drei Seiten von Bebauung umgeben ist. (Rn. 40) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nutzungsuntersagung, Unterbringung von Turnierpferden, Außenbereich, Vollziehung, Verwaltungsakt, Vorhaben, Sofortvollzug, Untersagung, Bescheid, Bebauung, Nutzung, Gemeinde, Unterbringung, Ermessen, Bebauungszusammenhang, Vollzugsinteresse, aufschiebende Wirkung, sofortige Vollziehung, Zeitpunkt der Entscheidung, landwirtschaftlicher Betrieb, Innenbereich, private Freizeitnutzung, intendiertes Ermessen

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 13.03.2026 – 1 CS 25.2380

Tenor

- I. Der Antrag wird abgelehnt.
- II. Die Antragstellerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.
- III. Der Streitwert wird auf 2.500,00 EUR festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Antragstellerin wendet sich im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes gegen eine sofort vollziehbare Nutzungsuntersagung für einen zum Pferdestall umgenutzten ehemaligen Feldstadel auf dem Grundstück FINr. 1514, Gemarkung E. (im Folgenden: Baugrundstück).

2

Bei einer Baukontrolle am ... Juli 2023 stellte das Landratsamt R. (im Folgenden: Landratsamt) fest, dass am westlichen Rand des Baugrundstücks ein vormals als Feldstadel genutztes hölzernes Gebäude nunmehr zur Unterbringung von zwei Pferden genutzt werde. Das Baugrundstück liege am östlichen Rand des Weilers „A.“, der aus sechs Hauptgebäuden und im Übrigen aus landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden bestehe und inmitten von Grünlandflächen liege. Im Innern des Gebäudes sei eine Zwischendecke eingezogen worden.

3

Auf ein Schreiben des Landratsamts vom ... Juni 2024 an den Grundstückseigentümer teilte dieser am ... August 2024 mit, dass der ehemalige Feldstadel u.a. an die Antragstellerin und eine weitere Person vermietet sei, die dort jeweils ein ehemaliges Turnierpferd unterbringen würden.

4

Mit Schreiben vom ... September 2024 wurden die Antragstellerin und ihre Mitmieterin zur beabsichtigten Nutzungsuntersagung angehört.

5

Mit Bescheid vom ... Januar 2025, zugestellt ausweislich Postzustellungsurkunde am ... Januar 2025, untersagte das Landratsamt der Antragstellerin und der Mitmieterin jeweils die Nutzung des Feldstadels als Pferdestall ab dem ... Februar 2025 (Nr. 1). Die sofortige Vollziehung der Nr. 1 dieses Bescheids wurde angeordnet (Nr. 2). Falls die in Nr. 1 des Bescheids verfügte Anordnung nicht befolgt wird, wird ein Zwangsgeld in Höhe von 2.000,00 EUR angedroht, das bei Nichteinhaltung der gesetzten Frist fällig und eingezogen werde (Nr. 3). Die Kosten des Verfahrens wurden der Antragstellerin auferlegt (Nrn. 4 bis 6). Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, die derzeitige Nutzung des Feldstadels sei weder genehmigt noch beantragt. Schon die Errichtung des Stadels sei wahrscheinlich rechtswidrig gewesen, denn der damalige Grundstückseigentümer habe 2003 den Neubau eines Holzschuppens in der Nähe des hier gegenständlichen Feldstadels beantragt, der jedoch – mangels Genehmigungsfähigkeit – zurückgenommen worden sei. Jedenfalls sei die aktuelle Nutzung des Stadels zur Unterbringung von Tieren nicht in der Variationsbreite der ursprünglich zulässigen Nutzung enthalten. Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. c BayBO dürften Gebäude nur vorübergehend im Sinne eines Witterungsschutzes zur Unterbringung von Tieren genutzt werden. Eine dauerhafte Unterbringung von Pferden sei nicht umfasst. Es handle sich vorliegend auch nicht um eine verfahrensfreie Nutzungsänderung nach Art. 57 Abs. 4 BayBO, da für die Pferdehaltung andere öffentlich-rechtliche Anforderungen in Betracht kämen als für die vormalige Lagerung von Gegenständen. Dies gelte insbesondere im Hinblick auf Lärm- und Geruchsemissionen, die mit der Tierhaltung einhergingen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richte sich nach § 35 BauGB, weil das Grundstück dem Außenbereich zuzuordnen sei. Die aktuelle Nutzung falle nicht unter § 35 Abs. 1 BauGB, da die Betroffenen keinen für die Privilegierung notwendigen Betrieb ausübten. Der Begriff des landwirtschaftlichen Betriebs in §§ 35 Abs. 1 Nr. 1, 201 BauGB erfordere neben der persönlichen Eignung des Betreibers ein auf Dauer angelegtes, mit Gewinnerzielung betriebenes und auch zur Gewinnerzielung geeignetes Unternehmen, da der zu schonende Außenbereich grundsätzlich nur im Falle einer ernsthaften und in seiner Beständigkeit langfristig ausgerichteten, nachhaltigen Betätigung in Anspruch genommen werden dürfe. Hieran fehle es offenkundig, weil die Pferde lediglich aus Liebhaberei gehalten würden. Das Vorhaben sei daher an § 35 Abs. 2 BauGB zu messen und folglich unzulässig, weil es zumindest die öffentlichen Belange des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1, 5 und 6 BauGB beeinträchtige. Die Anordnung sei angemessen, da es das öffentliche Interesse gebiete, formell illegale Nutzungen zu unterbinden, um die Rechtsordnung wiederherzustellen. Die Auswahl der Betroffenen habe ebenfalls pflichtgemäßem Ermessen entsprochen, da Nutzungsuntersagungen regelmäßig gegenüber den Mietern auszusprechen seien, weil deren Verhalten (Halten von Tieren) die Störung ausgelöst habe. Die sofortige Vollziehbarkeit werde angeordnet, da die Einhaltung der Baurechtsvorschriften von zentraler Bedeutung sei. Es könne nicht hingenommen werden, dass während eines laufenden Rechtsbehelfsverfahrens die Nutzung fortgeführt werde, es sich aber am Ende herausstelle, dass die Nutzungsänderung rechtswidrig sei. Die Nutzung alter Feldstadel zur Unterbringung von Tieren erfreue sich in den letzten Jahren großer Beliebtheit. In den überwiegenden Fällen sei die Nutzung dabei ohne die erforderliche Baugenehmigung geändert worden. Die Bezugsfallwirkung sei als sehr hoch zu gewichten.

6

Mit Schreiben vom ... Januar 2025 verlängerte das Landratsamt die in Nr. 1 des Bescheids vom ... Januar 2025 gesetzte Frist bis zum ... Oktober 2025.

7

Am 5. Februar 2025 ließ die Antragstellerin Klage zum Verwaltungsgericht München (M 1 K 25.674) erheben, über die noch nicht entschieden ist. Am 22. Oktober 2025 beantragt sie:

8

„die aufschiebende Wirkung des Untersagungsbescheids des Landratsamts vom ... 1.2025 in Verbindung mit dem ergänzenden Schreiben des Landratsamts vom ... 1.2025, die die Nutzung des Feldstadels im

westlichen Teil des Grundstücks FINr. 1514, Gemarkung E. , betreffen, die Nutzung als Pferdestall wiederherzustellen, und zwar bis zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Entscheidung über die Nutzungsuntersagung im Hauptsacheverfahren.“

9

Zur Begründung wurde im Wesentlichen vorgetragen, der Eigentümer des Grundstücks habe mittlerweile einen Bauantrag auf Genehmigung der derzeitigen Nutzung eingereicht. Zwar sei der Feldstadel verfahrensfrei errichtet worden, allerdings decke dies nicht alle Nutzungen mit Tieren ab, weswegen der gestellte Genehmigungsantrag mittels Schriftsatz an das Gericht dergestalt geändert werde, dass er auf die Lebenszeit der beiden Pferde befristet beschränkt werde. Die Zusammenarbeit zwischen dem Grundstückseigentümer und einem Landwirt bzw. dessen Sohn, an den die Flächen verpachtet seien, führe zur Verfahrensfreiheit. Der Stadel und die Wiesenflächen seien von der Pachtvereinbarung ausgenommen. Das Vorhaben liege im planungsrechtlichen Innenbereich, nämlich in einem faktischen Dorfgebiet. Die Begründung des Sofortvollzugs genüge den formellen Anforderungen nicht.

10

Der Antragsgegner beantragt am 3. November 2025,

11

den Antrag abzulehnen.

12

Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, die Nutzungsuntersagung sei rechtmäßig, da die derzeitige Nutzung formell illegal sei. Eine Verfahrensfreiheit nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. c BayBO komme nicht in Betracht, da das Gebäude keinem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB diene und wegen der eingebauten Zwischendecke nicht mehr eingeschossig sei. Im Übrigen habe das Landratsamt auch sein Ermessen ordnungsgemäß ausgeübt, da die Nutzung materiell illegal sei. Die Anlage befinde sich im baurechtlichen Außenbereich, da es dem Weiler „A.“ an einer Bebauung von einigem Gewicht fehle. Die Nutzung sei nicht privilegiert, da die Verpachtung an einen Landwirt nicht die entsprechenden Voraussetzungen erfülle. Als nicht privilegiertes Vorhaben widerspreche die Nutzung dem Flächennutzungsplan sowie der natürlichen Eigenart der Landschaft und führe zur Erweiterung einer Splittersiedlung.

13

Mit Bescheid des Landratsamts vom ... November 2025 wurde die Nr. 3 des Bescheids vom ... Januar 2025 zurückgenommen. Falls die Antragstellerin dem unter Nr. 1 des Bescheids vom ... Januar 2025 festgelegten Verbot ab dem ... Januar 2026 zuwiderhandelt, wird ein Zwangsgeld in Höhe von 2.000,00 EUR angedroht, das bei Nichteinhaltung der gesetzten Frist fällig und eingezogen wird (Nr. 2). Zur Begründung wurde ausgeführt, die ursprüngliche Zwangsgeldandrohung sei rechtswidrig gewesen, weil nicht erkennbar gewesen sei, ob die beiden Betroffenen jeweils 2.000,00 EUR zu zahlen hätten, ob diese gesamtschuldnerisch das angedrohte Zwangsgeld schuldeten oder ob das Zwangsgeld beide Betroffenen jeweils zur Hälfte treffen solle.

14

Mit Schriftsatz vom 24. November 2025 ließ die Antragstellerin u.a. vortragen, dass sich ein besonderes Vollzugsinteresse nicht bereits aus der ungenehmigten Nutzung ergebe. Der lediglich 500 m nördlich entfernt liegende Weiler R. sei in die Betrachtung des Bebauungszusammenhangs miteinzubeziehen. Bei dem Stadel handle es sich um eine untergeordnete Nebenanlage, die auf Grundlage des mündlichen Pachtvertrags verfahrensfrei errichtet worden sei.

15

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichts- und die Behördenakte, auch im Hauptsacheverfahren M 1 K 25.674, Bezug genommen.

II.

16

Der Antrag hat keinen Erfolg. Er ist trotz rechtsanwaltlicher Vertretung der Antragstellerin nach §§ 88, 122 Abs. 1 VwGO auszulegen und damit als Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung der Klage vom 5. Februar 2025 (M 1 K 25.674) gegen die Nr. 1 des Bescheids vom ... Januar 2025 (in Gestalt

der Fristverlängerung nach Nr. 2 des Bescheids vom ... November 2025) nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4, Abs. 5 Satz 1 Alt. 2 VwGO statthaft. Hinsichtlich der in den Bescheiden vom ... Januar 2025 und ... November 2025 enthaltenen Zwangsgeldandrohungen wurden keine Anträge gestellt.

17

Der so verstandene, zulässige Antrag ist unbegründet und hat daher keinen Erfolg.

18

Die Anordnung der sofortigen Vollziehung nach § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO ist formell rechtmäßig (I.). Die in der Sache vorzunehmende Interessenabwägung des Gerichts ergibt ein Überwiegen des Vollzugsinteresses des Antragsgegners gegenüber dem Aussetzungsinteresse der Antragstellerin (II.).

I.

19

Die Anordnung der sofortigen Vollziehung der Nr. 1 des Bescheids genügt den formalen Anforderungen des § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO.

20

Gemäß § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO muss die Behörde das besondere Interesse an der sofortigen Vollziehung schriftlich begründen. Eine inhaltliche Kontrolle dergestalt, ob die von der Verwaltung angeführten Gründe zutreffend sind, erfolgt an dieser Stelle nicht (BayVGh, B.v. 3.5.2018 – 20 CS 17.1797 – juris Rn. 2). Es reicht jede schriftliche Begründung, die zu erkennen gibt, dass die anordnende Behörde eine Anordnung des Sofortvollzugs im konkreten Fall für geboten erachtet. Der Sofortvollzug ist bei einer – wie hier – auf Art. 76 Satz 2 BayBO gestützten Maßnahme regelmäßig schon dann gerechtfertigt, wenn die Voraussetzungen einer Nutzungsuntersagung aller Voraussicht nach vorliegen. Das öffentliche Interesse, dass die Genehmigungspflicht beachtet wird, überwiegt im Allgemeinen das private Interesse, die rechtswidrige Nutzung vorläufig fortsetzen zu dürfen. Die sofortige Vollziehung einer rechtmäßigen Nutzungsuntersagung liegt daher regelmäßig im besonderen öffentlichen Interesse, weil sie dem „Schwarzbauer“ sowie dem „Schwarznutzer“ ungerechtfertigte Vorteile gegenüber dem erst nach Erteilung einer Genehmigung Nutzenden entzieht und ein Unterlaufen der präventiven Kontrolle der Bauaufsicht verhindert (vgl. zu alledem BayVGh, B.v. 18.9.2017 – 15 CS 17.1675 – juris Rn. 9; B.v. 19.8.2010 – 1 CS 10.1430 – juris Rn. 17; Hoppe in Eyermann, VwGO, 16. Aufl. 2022, § 80 Rn. 54 f. m.w.N.).

21

Diesen Grundsätzen folgend hat der Antragsgegner das von ihm angenommene besondere öffentliche Interesse hinreichend begründet. Die Behörde hat besondere, auf den konkreten Einzelfall bezogene Gründe dargelegt und nachvollziehbar erläutert, weshalb nach Abwägung die Interessen der Antragstellerin zurücktreten müssen. Sie hat dabei dem Ausnahmecharakter des Sofortvollzugs auch dadurch Rechnung getragen, dass sie auf eine drohende Nachahmungswirkung abgestellt hat, die ein sofortiges Eingreifen erforderlich mache. Das Landratsamt hat einzelfallbezogene Erwägungen vorgetragen, wonach das besondere öffentliche Interesse das Interesse der Antragstellerin an der Nutzung des Feldstadels überwiegt – insbesondere unter Hinweis auf eine etwaige Bezugsfallwirkung, die als besonders gewichtig eingestuft wurde – sowie auf die Pflicht zur Unterbindung rechtswidriger Nutzungen.

II.

22

Das öffentliche Interesse am Sofortvollzug der Nutzungsuntersagung überwiegt das Suspensivinteresse der Antragstellerin.

23

Das Gericht der Hauptsache kann gem. § 80 Abs. 5 Satz 1 Alt. 2 VwGO die aufschiebende Wirkung der Klage ganz oder teilweise wiederherstellen, wenn die vorzunehmende, eigene Interessenabwägung ergibt, dass das Interesse der Antragstellerin an der Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung ihrer Klage das öffentliche Interesse an der Vollziehung des Verwaltungsakts überwiegt. Maßgeblich dafür sind in erster Linie die Erfolgsaussichten der Klage in der Hauptsache. Erweist sich der angefochtene Verwaltungsakt nach gebotener, aber auch ausreichender summarischer Prüfung als voraussichtlich rechtswidrig, so ist die Vollziehung regelmäßig auszusetzen, da an der Vollziehung eines rechtswidrigen Verwaltungsakts kein öffentliches Interesse bestehen kann. Erscheint der Verwaltungsakt nach vorläufiger Betrachtung hingegen

als voraussichtlich rechtmäßig, so ist der Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz abzulehnen, sofern ein besonderes Vollzugsinteresse besteht. Stellen sich die Erfolgsaussichten als offen dar, findet eine eigene gerichtliche Abwägung der für und gegen den Sofortvollzug sprechenden Interessen statt.

24

Ausgehend hiervon ergibt die im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes summarische Prüfung, dass die Klage voraussichtlich keine Aussicht auf Erfolg haben wird. Der streitgegenständliche Bescheid ist nach der im Eilverfahren gebotenen summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage rechtmäßig und verletzt die Antragstellerin nicht in ihren Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

25

1. Rechtsgrundlage für die Untersagung der Nutzung in Nr. 1 des Bescheids vom ... Januar 2025 ist Art. 76 Satz 2 BayBO. Danach kann eine Nutzung untersagt werden, wenn Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt werden. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung der Sach- und Rechtslage ist angesichts des Charakters der Nutzungsuntersagung als Dauerverwaltungsakt grundsätzlich der der mündlichen Verhandlung; da diese im Eilverfahren nicht stattfindet, kommt es hier auf den Zeitpunkt der Entscheidung des Gerichts an (BayVGh, B.v. 23.7.2018 – 15 ZB 17.1092 – juris Rn. 18; Decker in Busse/Kraus, BayBO, 159. EL September 2025, Art. 76 Rn. 452 m.w.N.). Von einer Nutzungsuntersagung umfasst ist nicht nur schlichtes Unterlassen, sondern es kann im Rahmen einer sog. „gegenstandsbezogenen Nutzungsuntersagung“, wie hier, auch das Entfernen von Gegenständen (bzw. Tieren) verlangt werden (vgl. BayVGh, B.v. 23.7.2018 – 15 ZB 17.1094 – juris Rn. 15 m.w.N.).

26

2. Der Bescheid ist formell rechtmäßig ergangen, insbesondere wurde die Antragstellerin mit Schreiben vom ... September 2024 angehört.

27

3. Der streitgegenständliche Bescheid ist voraussichtlich materiell rechtmäßig. Die derzeitige Nutzung ist formell illegal (a)) und die Antragstellerin durfte als Handlungsstörerin herangezogen werden (b)).

28

a) Die Nutzung der Anlage erfolgt im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Ein solcher Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften, der den Erlass einer Nutzungsuntersagung rechtfertigt, liegt grundsätzlich schon bei sogenannter formeller Illegalität vor, wenn also die untersagte Nutzung ein gemäß Art. 55 Abs. 1 BayBO genehmigungspflichtiges Vorhaben betrifft, dem die erforderliche Baugenehmigung fehlt (BayVGh, B.v. 27.2.2017 – 15 CS 16.2253 – juris Rn. 33; B.v. 19.5.2016 – 15 CS 16.300 – juris Rn. 21).

29

Anhand der vorliegenden Fotos und der Feststellungen der Baukontrolle ist hinreichender Grund für die Annahme gegeben, dass der Feldstadel zur Unterbringung von Turnierpferden genutzt wird. Dies wird von der Antragstellerin in der Antragsbegründung auch bestätigt.

30

Diese Nutzung ist formell illegal, da die Nutzungsänderung eines Feldstadels von der Lagerung von Gegenständen zur Unterbringung von Pferden gemäß Art. 55 Abs. 1 BayBO genehmigungspflichtig ist, da die der ursprünglichen Nutzung zugrundeliegende Variationsbreite (Lagerung von Gegenständen) überschritten wurde und eine diesbezügliche Genehmigung nicht vorliegt.

31

Das Verfahren ist auch nicht verfahrensfrei.

32

aa) Eine Verfahrensfreiheit ergibt sich nicht aus Art. 57 Abs. 4 Nr. 1 BayBO, wonach die Änderung der Nutzung von Anlagen verfahrensfrei ist, wenn für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen nach Art. 60 Abs. 1 und Art. 62 bis 62b BayBO als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen, wobei andere öffentliche-rechtliche Anforderung in diesem Sinne die Verfahrensfreiheit unberührt lassen, soweit die neue Nutzung gebietstypisch im jeweiligen Baugebiet nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung allgemein zulässig ist und kein Sonderbau betroffen ist. Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht erfüllt, denn für die Umnutzung zur Unterbringung von Turnierpferden kommen andere

öffentlich-rechtliche, im Genehmigungsverfahren zu beachtende Anforderungen in Betracht. Unabhängig davon, ob der Feldstadel sich im Innen- oder Außenbereich befindet, stellen sich durch die Änderung der ursprünglichen Nutzung (Lagerung von Gegenständen) zur nunmehrigen Unterbringung von Pferden bereits andere Fragen an das einzuhaltende Gebot der Rücksichtnahme (für den Innenbereich i.V.m. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. 5 BauNVO i.V.m. § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO; für den Außenbereich i.V.m. § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB), sodass eine Verfahrensfreiheit nach Art. 57 Abs. 4 Nr. 1 BayBO ausscheidet.

33

bb) Die Nutzungsänderung ist auch nicht nach Art. 57 Abs. 4 Nr. 2 BayBO formell legal, wonach die Änderung der Nutzung von Anlagen verfahrensfrei ist, wenn die Errichtung oder Änderung der Anlagen nach Abs. 1 und 2 verfahrensfrei wäre. Die Voraussetzungen des hier allein in Betracht kommenden Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. c BayBO, wonach freistehende Gebäude ohne Feuerungsanlagen, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung im Sinn der § 35 Abs. 1 Nr. 1 und 2, § 201 BauGB dienen, nur eingeschossig und nicht unterkellert sind, höchstens 100 m² Brutto-Grundfläche und höchstens 140 m² überdachte Fläche haben und nur zur Unterbringung von Sachen oder zum vorübergehenden Schutz von Tieren bestimmt sind, von vornherein verfahrensfrei sind, liegen nicht vor. Unabhängig von der zwischen den Beteiligten streitigen Frage, ob der Feldstadel durch die eingezogene Zwischendecke noch eingeschossig ist, dient die Unterbringung von Turnierpferden keinem landwirtschaftlichen Betrieb. Durch die Bezugnahme in Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. 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 Rn. 19). Diese Merkmale sind vorliegend offenkundig nicht erfüllt. Die Pferde werden, wie die Antragstellerin selbst vortragen lässt, von ihr zum „Altersruhestand“ untergebracht, mithin zweifelsohne nicht zu landwirtschaftlichen Zwecken oder mit Gewinnerzielungsabsicht durch einen Landwirt. Hieran ändert auch die vorgetragene Verpachtung nach mündlicher Vereinbarung an einen Landwirt nichts, da – unabhängig von der Frage, ob ein Pachtverhältnis überhaupt hieran etwas ändern könnte – der Feldstadel nach Angaben der Antragstellerin gerade nicht von diesem Pachtvertrag umfasst ist und vielmehr von der Antragstellerin kraft eigenen Mietvertrags genutzt wird.

34

b) Die Antragstellerin durfte zudem als Störerin herangezogen werden. Mangels eigenständiger Regelung in Art. 76 BayBO oder sonstigen Vorschriften der BayBO ist Art. 9 LStVG als allgemeine Bestimmung über die sicherheitsrechtliche Verantwortlichkeit anzuwenden (Decker in Busse/Kraus, BayBO, 159. EL September 2025, Art. 76 Rn. 152). Durch die Unterbringung eines Turnierpferds in dem Feldstadel ist die Antragstellerin Verhaltensstörerin gemäß Art. 9 Abs. 1 LStVG, da sie den Feldstadel nutzt und die Störung im Sinne der illegalen Nutzung somit unmittelbar verursacht.

35

b) Der Antragsgegner hat nach summarischer Prüfung sein nach Art. 76 Satz 2 BayBO eingeräumtes Ermessen rechtsfehlerfrei ausgeübt. Die Nutzung ist nicht offensichtlich genehmigungsfähig (sogleich unter (aa)) und der Antragsgegner hat sein Entschließungs- und Auswahlermessen rechtsfehlerfrei ausgeübt (sogleich unter (bb)).

36

Da das öffentliche Interesse grundsätzlich das Einschreiten gegen baurechtswidrige Zustände im Wege der Nutzungsuntersagung gebietet, macht die Behörde im Regelfall von ihrem Ermessen in einer dem Zweck des Gesetzes entsprechenden Weise Gebrauch, wenn sie bei rechtswidrig errichteten oder genutzten Anlagen die unzulässige Benutzung untersagt, weil nur so die Rechtsordnung wiederhergestellt werden kann (BayVG, B.v. 7.1.2010 – 15 ZB 19.1642 – juris Rn. 16). Es handelt sich bei der Befugnisnorm des Art. 76 Satz 2 BayBO um einen Fall intendierten Ermessens, so dass grundsätzlich bereits die Erfüllung des Tatbestands den Erlass einer Nutzungsuntersagung rechtfertigt und in der Regel keine besondere

Begründung der Abwägungsentscheidung erforderlich ist. Es genügt, wenn die Bauaufsichtsbehörde zum Ausdruck bringt, dass der beanstandete Zustand wegen seiner Rechtswidrigkeit beseitigt werden müsse (BayVGh, B.v. 26.2.2019 – 9 CS 18.2659 – juris Rn. 19; Decker in Busse/Kraus, BayBO, 159. EL September 2025, Art. 76 Rn. 301 m.w.N.). Eine Nutzungsuntersagung kann jedoch unverhältnismäßig und damit ermessensfehlerhaft sein, wenn die Nutzung offensichtlich materiell rechtmäßig und damit genehmigungsfähig ist.

37

(aa) Die rechtswidrige Nutzung ist nicht offensichtlich genehmigungsfähig. Nach dem bereits Erwähnten ist die materielle Genehmigungsfähigkeit der in Mitten stehenden Nutzung zwar grundsätzlich nicht Voraussetzung für eine Nutzungsuntersagung. Ist die Nutzungsänderung jedoch offensichtlich genehmigungsfähig, so scheidet eine Nutzungsuntersagung im Rahmen pflichtgemäßer Ermessensausübung aus. Nach Sinn und Zweck des Art. 76 Satz 2 BayBO ist die Bauaufsichtsbehörde jedoch nicht gehalten, nach den Maßstäben für ein Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Es ist nicht Aufgabe der Bauaufsichtsbehörde in einem Verfahren, in dem durch die Ausübung baurechtlicher Eingriffsbefugnisse die ungenehmigte Nutzung unterbunden werden soll, gleichsam insoweit die Prüfung in einem künftigen Genehmigungsverfahren vorwegzunehmen. Die Eingriffsbefugnis nach Art. 76 Satz 2 BayBO soll sicherstellen, dass genehmigungspflichtige Vorhaben nicht ohne die Durchführung des erforderlichen Genehmigungsverfahrens verwirklicht werden und eine baurechtlich nicht zulässige Nutzung unterbunden werden kann. Von einer offensichtlichen Genehmigungsfähigkeit in diesem Sinne kann dabei z. B. nicht ausgegangen werden, wenn das nach § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche Einvernehmen der Gemeinde fehlt, weil für die Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens der Bauaufsichtsbehörde durch Art. 67 BayBO ein Ermessensspielraum eröffnet ist (Decker in Busse/Kraus, BayBO, 159. EL September 2025, Art. 76 Rn. 302 f.).

38

Maßgeblich für die Beurteilung der offensichtlichen Genehmigungsfähigkeit ist vorliegend die bauplanungsrechtliche Lage des Feldstadels und die daraus folgende Einhaltung der Voraussetzungen. Der Feldstadel bzw. das Baugrundstück liegen vorliegend nicht in einem faktischen Dorfgebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO, sondern sind dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

39

In der Rechtsprechung ist hinreichend geklärt, nach welchen Kriterien die Abgrenzung des Bebauungszusammenhangs im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB zum Außenbereich (§ 35 BauGB) zu erfolgen hat. Danach ist ausschlaggebend für das Bestehen eines Bebauungszusammenhangs, inwieweit die 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. 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, B.v. 8.10.2015 – 4 B 28.15 – juris Rn. 5 m.w.N.). Der Bebauungszusammenhang endet am Ortsrand regelmäßig am letzten Baukörper (BVerwG, B.v. 12.3.1999 – 4 B 112.98 – juris Rn. 21; BayVGh, B.v. 31.3.2020 – 1 ZB 19.1961 – juris Rn. 6). Bei der Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich ist den Grundstücksgrenzen ferner keine entscheidende Bedeutung beizumessen (Mitschang/Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 16. Aufl. 2025, § 34 Rn. 8b).

40

Dies zugrunde gelegt ist der Feldstadel bzw. das Baugrundstück dem Außenbereich zuzuordnen. Das Grundstück nimmt, insbesondere ausweislich des Lageplans und unter Zuhilfenahme der öffentlich einsehbaren Luftbilder und Karten („GoogleMaps“ und „BayernAtlas“) nicht an einem Bebauungszusammenhang teil. Unmittelbar östlich und nördlich schließen sich weitläufige Wiesen- bzw. Feldflächen, insb. im Norden auch leicht bewaldet, an. In südlicher Richtung befinden sich ein Feldweg und ein vereinzelt Wohngebäude (FINr. 1515). In westlicher Richtung ist ein weiteres Gebäude, wohl zusammen mit einer Garage, vorhanden (FINr. 1514/1). Weiter in westlicher Richtung schließen sich nach einer weiteren Feldfläche (ca. 170 m) weitere Gebäude auf den FINrn. 1452, 1453/1 und 1455 des Weilers A. an. Das Grundstück ist dem folgend nicht von einer dreiseitigen Bebauung umgeben. Insoweit gilt die Regelvermutung, dass ein Grundstück regelmäßig nur dann dem Innenbereich zuzuordnen ist, wenn es an mindestens drei Seiten von Bebauung umgeben ist (BayVGh, B.v. 3.2.2014 – 1 ZB 12.468 – juris Rn. 3).

Ein Bebauungszusammenhang zwischen den zwei vereinzelt stehenden Gebäuden südlich und westlich und dem Stadel ist nicht erkennbar, es fehlt am Eindruck der Geschlossenheit und der Bebauung von einigem Gewicht. Die westlich liegenden Gebäude sind aufgrund der Entfernung von über 170 m zu weit entfernt und daher nicht mehr einzubeziehen.

41

Selbst wenn man die Gebäude des Weilers A., die noch am ehesten in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen (FINrn. 1452, 1453/1 und 1455), als faktisches Dorfgebiet anerkennen und damit dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich zuordnen würde, wäre der Feldstadel gerade nicht von diesem Bereich umfasst. Denn unter dieser Annahme würde der dortige Innenbereich an der östlichen Hauskante des Gebäudes auf FINr. 1453/1 enden und den Feldstadel keinesfalls miteinbeziehen. Nichts Anderes ergäbe sich, würde man in diesen hypothetischen Bebauungszusammenhang auch noch die dem Feldstadel am nächsten liegenden südlichen und westlichen Gebäude (FINrn. 1515 und 1514/1) in die Betrachtung mit einbeziehen. Auch in diesem Fall läge der Feldstadel außerhalb einer fiktiv zu ziehenden Linie entlang dieser Häuserkanten. Soweit sich der Bevollmächtigte der Antragstellerin auf einen Bebauungszusammenhang mit dem nördlich gelegenen Weiler R. beruft, ändert auch dies nichts an der vorliegenden Einschätzung. Denn dieser Weiler liegt (mindestens) 400 m nördliche Richtung von dem Weiler A. entfernt und ist daher allein deswegen schon unter keinem denkbaren Gesichtspunkt in die Betrachtungsweise mit einzubeziehen.

42

Mangels Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (vgl. Rn. 33) muss sich die Nutzung deshalb an § 35 Abs. 2 BauGB messen lassen, wonach Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden können, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Diese Möglichkeit scheidet allerdings aus, da die Nutzung nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht, der hier – vom Antragsgegner vorgetragen und von der Antragstellerin nicht entgegengesetzt – landwirtschaftliche Flächen ausweist. Die Anlage beeinträchtigt weiter 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. Söfker in BeckOK BauGB, 67. Ed., § 35, Rn. 87 f.; Mitschang/Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 16. Aufl. 2025, § 35 Rn. 86). 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 (stRspr., vgl. BVerwG, U. v. 30.4.1969 – IV C 63.68 – juris; 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. In der näheren Umgebung befinden sich weit überwiegend Äcker und Wiesen. Bebauung jedweder Art, gerade wie der streitgegenständliche, vereinzelt stehende und ausschließlich der privaten Freizeitnutzung dienende Stadel, erscheint hier als Fremdkörper. Ob das Vorhaben zusätzlich auch, wie im Bescheid vom ... Januar 2025 erwähnt, § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 BauGB (Belange der Agrarstruktur, Wasserwirtschaft oder des Hochwasserschutzes) oder, wie im Rahmen der Antragserwiderung nachgeschoben, § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB (Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung) beeinträchtigt, kann nach alledem offen bleiben.

43

(bb) Das von dem Antragsgegner ausgeübte Entschließungsermessen, also die Entscheidung, überhaupt bauaufsichtsrechtlich tätig zu werden, ist unter Berücksichtigung des insoweit nach § 114 Satz 1 VwGO eingeschränkten Prüfungsmaßstabes des Gerichts im Ergebnis rechtlich nicht zu beanstanden. Da das öffentliche Interesse grundsätzlich das Einschreiten gegen baurechtswidrige Zustände im Wege der Nutzungsuntersagung gebietet, macht die Behörde im Regelfall von ihrem Ermessen in einer dem Zweck des Gesetzes entsprechenden Weise Gebrauch, wenn sie bei rechtswidrig errichteten oder genutzten Anlagen die unzulässige Benutzung untersagt, weil nur so die Rechtsordnung wiederhergestellt werden kann (BayVGH, B. v. 7.1.2010 – 15 ZB 19.1642 – juris Rn. 16). Es handelt sich bei der Befugnisnorm des Art. 76 Satz 2 BayBO um einen Fall intendierten Ermessens, so dass grundsätzlich bereits die Erfüllung des

Tatbestands den Erlass einer Nutzungsuntersagung rechtfertigt und in der Regel keine besondere Begründung der Abwägungsentscheidung erforderlich ist.

44

Der Antragsgegner hat hiernach zu Recht das öffentliche Interesse an der Untersagung der rechtswidrigen Nutzung höher gewichtet als das Interesse der Antragstellerin an der Nutzung des rechtswidrig umgenutzten Stadels. Die Ausführungen im Bescheid berücksichtigen den Einzelfall angemessen und sind nicht zu beanstanden. Auch die Entscheidung, die Antragstellerin als Störer in Anspruch zu nehmen, ist nicht ermessensfehlerhaft, § 114 Satz 1 VwGO. Sie war als Verhaltensstörerin als naheliegende Adressatin der Nutzungsuntersagung heranzuziehen; auch die Mitmieterin wurde (gesondert) herangezogen.

45

In das Ermessen miteinzubeziehen war auch nicht, dass nach dem Vortrag der Antragstellerin der Eigentümer des Grundstücks einen Bauantrag zur Nutzungsänderung hat stellen lassen. Zum einen ist hier schon unklar, welcher Bauantrag (dauerhafte Unterbringung von Pferden oder befristet auf die Lebenszeit der derzeit untergebrachten Pferde) gelten soll, weswegen sich erhebliche Zweifel an der Bestimmtheit der Bauvorlagen, die nach Art. 64 Abs. 1 Satz 1 BayBO im Übrigen bei der Bauaufsichtsbehörde und nicht bei Gericht einzureichen sind, aufdrängen. Überdies läge offensichtliche Genehmigungsfähigkeit nicht vor.

46

(d) Die Anordnung der Nutzungsuntersagung war verhältnismäßig. Die diesbezüglichen Ausführungen des Antragsgegners in dem streitgegenständlichen Bescheid bezeugen keinen rechtlichen Bedenken. Insbesondere war auch im Vergleich zur Nutzungsuntersagung kein milderes, gleich geeignetes Mittel ersichtlich.

III.

47

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.

IV.

48

Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 52 Abs. 2, 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG i.V.m. Ziffer 1.5 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit. Es erscheint angemessen, den für die Hauptsache anzunehmenden Auffangstreitwert von EUR 5.000 im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes zu halbieren.