

**Titel:**

**Baugenehmigung für Lager- und Abstellplatz im Außenbereich**

**Normenketten:**

BauGB § 34 Abs. 1 S. 1, § 35 Abs. 2, Abs. 3 S. 1 Nr. 1, Nr. 7

BBauG 1976 § 34 Abs. 2

BayBauO Art. 55, Art. 68 Abs. 1

BauNVO § 14 Abs. 1

**Leitsätze:**

1. Ein Bebauungszusammenhang im Sinne der Vorschrift des § 34 BauGB reicht so weit, wie die aufeinanderfolgende Bebauung, trotz vorhandener Baulücken, den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche selbst diesem Zusammenhang (noch) angehört. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)
2. Unter Bebauung iSd § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB ist die tatsächliche Bebauung zu verstehen, wobei die Gründe für deren Genehmigung unerheblich sind. Es muss sich aber um Bauwerke handeln, die optisch wahrnehmbar sind, ein gewisses Gewicht besitzen und die grundsätzlich dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)
3. Die sog. bauakzessorische Nutzung soll es dem Bauherrn ermöglichen, unmittelbar angrenzend an das Hauptgebäude in angemessenem Umfang untergeordnete Nebenanlagen iSv § 14 Abs. 1 BauNVO, wie zB Terrassen, unterzubringen; dagegen ist nicht bezweckt, dass dort etwa ein weiteres Hauptgebäude bzw. Wohnhaus errichtet wird. Ein größerer Umgriß verbietet sich deshalb. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)
4. Ein nicht nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiertes Vorhaben ist nur dann bauplanungsrechtlich zulässig und damit genehmigungsfähig, wenn es keine öffentlichen Belange iSd § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Nur so kann dem Zweck des § 35 BauGB Rechnung getragen werden, wonach der Außenbereich grundsätzlich vor einer Bebauung geschützt werden soll. (Rn. 28) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

erfolglose Verpflichtungsklage auf Erlass einer Baugenehmigung für einen bereits errichteten Abstell- und Lagerplatz im Außenbereich, Abgrenzung Innen-/Außenbereich, Lage außerhalb der letzten Bebauungsreihe, Fähigkeit eines Weges, einen Bebauungszusammenhang herzustellen oder trennende Funktion zwischen Innen- und Außenbereich wahrzunehmen (verneint), Zurechnung bebauungskzessorisch genutzter Grundstücksteile zum Innenbereich (verneint), Geltung und sog. Ausschlusswirkung einer gemeindlichen Satzung aus dem Jahre 1978 über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (offengelassen), Baugenehmigung, Außenbereich, Lagerplatz, Abstellplatz, Bebauungszusammenhang, öffentliche Belange, privilegiertes Vorhaben, Bebauung, bauakzessorische Nutzung, Innenbereich, Splittersiedlung

**Fundstelle:**

BeckRS 2025, 34867

**Tenor**

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens.

Das Urteil ist insoweit vorläufig vollstreckbar.

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

**Tatbestand**

## 1

Der Kläger begehrte die Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung eines gepflasterten, nicht überdachten Lager- und Abstellplatzes.

## 2

Der Kläger ist Eigentümer des Grundstückes FINr. ..., Gemarkung ..., ..., ... Das Grundstück befindet sich am nördlichen Ortsrand der kreisangehörigen Gemeinde ... Es liegt in der letzten Bebauungsreihe nördlich des in Ost-West-Richtung verlaufenden ... und südlich eines parallel zum ... verlaufenden Schotterweges (FINr. ...\*). Das Grundstück ist in seinem südlichen Teil mit dem Wohnhaus des Klägers und nördlich hiervon gelegener Garage bebaut. Im nördlichen, unmittelbar an den Schotterweg angrenzenden Grundstückteil befindet sich ein gepflasterter, nicht überdachter Lager- und Abstellplatz des Klägers. Östlich hiervon, nach Norden abgrenzt durch den Schotterweg, findet sich in den rückwärtigen Bereichen der entlang des ... befindlichen (Wohn-)Bebauung, abgesehen von kleineren Gebäuden wie Schuppen, Gartenhäusern, einem Sandplatz, Zäunen und sonstigen Ablagerungen, keine Bebauung. Im Anschluss hieran, in einiger Entfernung vom Vorhabengrundstück, liegt ein Reiterhof. Westlich des Wohnhauses des Klägers befindet sich, getrennt durch die ortsauswärts verlaufende ..., auf der FINr. ... ein Wohngebäude mit nördlich hiervon gelegener Garage.

## 3

Mit Bauantrag vom 7. Oktober 2023 beantragte der Kläger beim Landratsamt ... die Erteilung einer Baugenehmigung für den bereits errichteten gepflasterten, nicht überdachten Lager- und Abstellplatz mit einer Fläche von 156,71 m<sup>2</sup>. Die Zufahrt soll dabei über den nördlich gelegenen Schotterweg erfolgen. Nach der beigefügten „gewerblichen Betriebsbeschreibung“ betreibt der Kläger einen Gerüstverleih und führt das Gewerbe im Nebenerwerb ausschließlich am Samstag. Die Verladetätigkeiten würden samstags von 7 bis 8 Uhr und von 13 bis 14 Uhr erfolgen. Am Lagerplatz würden sich eine Pritsche und ein Hänger befinden, welche für die Auslieferung der Gerüstteile benötigt würden. Es würden zwei männliche Saisonarbeiter beschäftigt werden. Wegen Saisonbetriebs würden keine Tätigkeiten in den Wintermonaten ausgeführt. Dem Bauantrag vorausgegangen waren eine Nachbarbeschwerde und zunächst eingeleitete, dann zurückgestellte bauaufsichtliche Schritte seitens des Landratsamtes.

## 4

Die Gemeinde ... erteilte mit Beschluss des Gemeinderats vom 23. November 2023 ihr Einvernehmen zu dem Vorhaben und gab in ihrer Stellungnahme an, dass das Vorhaben im unbeplanten Innenbereich, § 34 BauGB, liege, die Eigenart der näheren Umgebung einem allgemeinen Wohngebiet entspreche und sich das Vorhaben in diese einfüge.

## 5

Ein Bebauungsplan existiert für das fragliche Gebiet nicht, jedoch hat die Gemeinde eine am 2. Juni 1978 in Kraft getretene Satzung (bestehend aus dem Satzungstext und einem Lageplan) „über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ vom 2. Juni 1978 erlassen. Der geplante Lager- und Abstellplatz liegt hiernach außerhalb der in der Satzung festgelegten Grenzen. In § 2 der Satzung ist festgelegt, dass sich innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BBauG (Bundesbaugesetz) richte, sofern nicht § 30 BBauG Anwendung finde.

## 6

Das Sachgebiet Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz des Landratsamtes teilte mit Schreiben vom 15. Januar 2024 mit, dass – sofern das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig sei – im Genehmigungsbescheid Auflagen zum Lärmschutz aufgenommen werden müssten (Beschränkung der Betriebszeit auf 7 bis 20 Uhr, einzuhaltender Immissionsrichtwert tagsüber 55 dB(A), hinsichtlich einzelner kurzzeitiger Geräuschspitzen 85 dB(A), Immissionsorte: nächstgelegene Wohnhäuser/Gebäude mit Aufenthaltsräumen auf den FINrn. ... sowie nächstgelegene Baugrenze bzw. der nach dem Baurecht zulässige Abstand von der Grundstücksgrenze im allgemeinen Wohngebiet; Einhaltung der TA-Lärm).

## 7

Das Landratsamt teilte dem Kläger mit Schreiben vom 18. Juni 2024 mit, dass das Vorhaben als Außenbereichsvorhaben nicht genehmigungsfähig sei und hörte den Kläger zur beabsichtigten Ablehnung des Bauantrages an.

## 8

Mit Mail seines Bevollmächtigten legte der Kläger u.a. dar, dass sich das Vorhaben nicht im Außenbereich befindet. So finde die bauliche Maßnahme auf einem in sich abgeschlossenen Grundstück des Klägers statt, welches nach außen durch eine dort verlaufende Straße begrenzt werde, die die Bebauung nach außen eingrenze. Auch würden keine lärmintensiven Tätigkeiten ausgeführt werden.

## 9

Mit Bescheid vom 28. Oktober 2024, dem Klägerbevollmächtigten am 4. November 2024 zugestellt, lehnte das Landratsamt den Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für das beantragte Vorhaben ab und führte aus, dass das genehmigungspflichtige Vorhaben nicht genehmigungsfähig sei. Das Vorhaben komme im Außenbereich zu liegen. Das Baugrundstück befindet sich am Ortsrand der Gemeinde ... Am Ortsrand ende der Bebauungszusammenhang grundsätzlich an der Außenwand des letzten Gebäudes und damit unabhängig vom Verlauf der Grundstücksgrenzen. Die Zuordnung eines Grundstückes zum Innenbereich könne regelmäßig nur erfolgen, wenn es an mindestens drei Seiten von Bebauung umgeben sei. Im Einzelfall könnten topografische Verhältnisse, Straßen, Wege oder sonstige Hindernisse eine Zäsurwirkung entfalten, so dass der Bebauungszusammenhang dann nicht am letzten Baukörper Ende, sondern an der zäsurbildenden Grenze. Der nördlich des Baugrundstücks verlaufende Gemeindeweg habe jedoch keine solche zäsurbildende Wirkung, da im südlichen Bereich des Baugrundstückes eine Ortsabrandungssatzung vom 19. Mai 1978 gelte. Die Gemeinde habe durch die Festlegung des Geltungsbereiches bewusst eine Grenze gezogen, welche Bereiche in die Satzung einbezogen werden sollen und welche nicht. Eine Erweiterung des Geltungsbereichs der Ortsabrandungssatzung für den Bereich des ... sei im Jahr 2022 durch die Gemeinde abgelehnt worden. Durch die Ortsabrandungssatzung habe sich sowohl optisch, funktional als auch strukturell eine gestalterisch ansprechende sowie ortsverträgliche Abgrenzung zwischen bebauter und unbebauter Flächen gebildet. Das Vorhaben würde diesen harmonischen Abschluss unterbrechen, wodurch der gemeindliche Weg nicht als Bebauungsgrenze herangezogen werden könnte. Das Grundstück stelle sich in diesem Bereich als Gartengrundstück dar, welches am Ortsrand unmittelbar in den Außenbereich übergehe.

## 10

Bei dem Vorhaben handele es sich um ein sonstiges Vorhaben, welches die öffentlichen Belange beeinträchtige. So widerspreche es den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde ..., der hier eine Fläche für Landwirtschaft vorsehe. Weiter werde die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt. Dieser Begriff sei nicht allein optisch, d.h. als Eigenart einer unberührten Landschaft zu stehen, sondern auch in einem funktionellen Sinn. Weiter sei das Vorhaben aufgrund lärmintensiver Tätigkeiten geeignet, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen. Der Gerüstverleih stelle aufgrund seines Lärmpotentials (Auf- und Abladen der Gerüste, Sortievorgänge, Zu- und Abfahrtsverkehr) einen störenden Gewerbebetrieb dar. Der Lagerplatz grenze an ein allgemeines Wohngebiet an, welches gerade dazu diene, ein ungestörtes Wohnen zu ermöglichen. Zwar mögen bei dem im Nebenerwerb betriebenen Vorhaben geringere Beeinträchtigungen hervorgerufen werden als bei einem im Haupterwerb geführten Betrieb. Jedoch sei davon auszugehen, dass bei lediglich zwei Stunden Verladetätigkeit in der Woche das Arbeitsaufkommen derart hoch bzw. intensiv sei, dass dadurch zwei Saisonarbeiter beschäftigt werden müssten. Auch sollen die Tätigkeiten am Wochenende in den frühen Morgenstunden oder zur Mittagszeit durchgeführt werden. Da diese Zeiten traditionell als Erholungsphasen gelten würden und ein allgemeines Wohngebiet ein erhöhtes Ruhebedürfnis verlange, seien die Tätigkeiten besonders geeignet, die Ruhe der Anwohner zu stören. Der Betrieb sei nur in einem Gewerbegebiet planungsrechtlich zulässig. Das Interesse des Klägers müsse hinter den Interessen der Anwohner zurückstehen, andernfalls würde das Gebot der Rücksichtnahme verletzt. Soweit im Übrigen auf den Reitbetrieb als Bezugsfall verwiesen werde, sei festzustellen, dass dieser als privilegiertes Bauvorhaben im Außenbereich zulässig sei.

## 11

Mit Schriftsatz seines Bevollmächtigten vom 27. November 2024 erobt der Kläger Klage gegen den Bescheid vom 24. Oktober 2024 und führte aus, dass das Landratsamt fehlerhaft davon ausgehe, dass das Grundstück im Außenbereich liege. Begründet werde dies mit einer fiktiven Grenze, die mitten durch sämtliche, dort befindliche Grundstücke verlaufe. Der Verlauf dieser Grenze sei aber nach außen nicht erkennbar. Tatsächlich würden alle dort befindlichen Grundstücke durch eine öffentliche Straße abgegrenzt, die optisch und tatsächlich entlang der Baugebiete verlaufe und den östlichen Gemeindegrenzen erschließe. Das Landratsamt widersetze sich insbesondere der Beurteilung der Gemeinde und beziehe sich auf eine möglicherweise längst überholte „Ortsabrandungssatzung“ aus dem Jahr 1978. Selbst die Gemeinde

nehme diese Satzung nicht mehr zur Beurteilung heran, sondern beziehe sich auf die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse, die sich seit 1978 völlig verändert hätten.

**12**

Der Kläger beantragt,

die Beklagte zu verpflichten, dem Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung des Klägers stattzugeben.

**13**

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen und bezog sich zur Begründung auf den streitgegenständlichen Bescheid, in welchem das klägerische Vorbringen bereits berücksichtigt worden sei.

**14**

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte, die beigezogene Behördenakte samt Ortsabrandungssatzung sowie das Protokoll über die mündliche Verhandlung samt Augenschein vom 3. Juli 2025 und die dort gefertigten Lichtbilder verwiesen.

**Entscheidungsgründe**

**15**

Die zulässige Klage ist unbegründet und hat daher keinen Erfolg.

**16**

1. Die Ablehnung der beantragten Baugenehmigung ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten, § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO. Dieser hat keinen Anspruch auf Erteilung der begehrten Baugenehmigung.

**17**

Voraussetzung für einen Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung ist nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO, dass das Vorhaben genehmigungspflichtig und genehmigungsfähig ist, Art. 55, 68 Abs. 1 BayBO. Das streitgegenständliche Vorhaben ist zwar genehmigungspflichtig, jedoch nicht genehmigungsfähig.

**18**

Das Vorhaben bedarf einer Genehmigung. Es handelt sich dabei weder um ein genehmigungsfrei gestelltes Vorhaben (Art. 58 BayBO), noch kommt eine Verfahrensfreiheit in Betracht (Art. 57. BayBO). Art. 57 Abs. 1 Nr. 15 a BayBO greift nicht, da es sich bei dem 156,71 m<sup>2</sup> großen, gepflasterten, nicht überdachten Lager- und Abstellplatz nicht um einen Lager- und Abstellplatz handelt, der einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient. Art. 57 Abs. 1 Nr. 15 b BayBO ist nicht einschlägig aufgrund der Lage des Lager- und Abstellplatzes im Außenbereich nach § 35 BauGB, wie die nachfolgenden Ausführungen unter a) zeigen. Ohnehin wäre die Verpflichtungsklage auf Erteilung der begehrten Baugenehmigung bei fehlender Genehmigungspflichtigkeit erfolglos, da es dann der begehrten Baugenehmigung gar nicht bedürfte.

**19**

Das streitgegenständliche Vorhaben ist jedoch nicht genehmigungsfähig. Der Lager- und Abstellplatz ist als im Außenbereich gemäß § 35 BauGB gelegenes Vorhaben als sonstiges Vorhaben bauplanungsrechtlich unzulässig, da seine Ausführung öffentliche Belange beeinträchtigt, § 35 Abs. 2, 3 BauGB.

**20**

a) Es kann für die Frage, ob sich das Vorhaben im baurechtlichen Innen- oder Außenbereich befindet, offenbleiben, ob die Satzung der Gemeinde ... über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles vom 2. Juni 1978 – wie der Kläger ausführt – überholt ist oder aus sonstigen Gründen keine Geltung entfaltet. Das Vorhaben des Klägers befindet sich in jedem Fall im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

**21**

Nach 1978 geltendem Recht konnte die Gemeinde gemäß § 34 Abs. 2 Satz 1 BBauG 1976, in Kraft getreten am 1. Januar 1977, die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder Teile davon durch Satzung festlegen (sog. Klarstellungssatzung). In den Geltungsbereich der Satzung konnten auch Grundstücke einbezogen werden, durch die der im Zusammenhang bebaute Ortsteil abgerundet wird, wenn

dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar war und wenn auf solchen Grundstücken die zulässige Nutzung nach den Absätzen 1 und 3 Satz 1 bestimmt werden konnte (§ 34 Abs. 2 Satz 1 BBauG 1976, sog. Abrundungssatzung). In der Satzung der Gemeinde vom 2. Juni 1978 wird in § 2 festgelegt, dass sich innerhalb der durch die Satzung festgelegten Grenzen die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BBauG richtet. Ob damit auch verbindlich festgelegt wurde, dass sich außerhalb dieser Grenzen die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BBauG richtet (sog. Ausschlusswirkung, näher hierzu: Söfker/Hellriegel in EZBK, BauGB, 157. EL November 2024, § 34, Rn. 99), muss nicht entschieden werden.

## 22

Das Vorhaben des Klägers liegt außerhalb der durch die Satzung festgelegten Grenzen. Bei angenommener Wirksamkeit der Satzung und Bejahung einer solchen Ausschlusswirkung liegt das Vorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich. Bei angenommener Wirksamkeit der Satzung und Verneinung einer Ausschlusswirkung richtet sich – bei wie hier nicht vorhandenem Bebauungsplan – die Beantwortung der Frage, ob das Vorhaben dem Innen- oder Außenbereich angehört, danach, ob sich dieses in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil befindet. Nichts Anderes gilt, wenn man davon ausgeht, dass die Satzung der Gemeinde keine Wirksamkeit (mehr) entfaltet. Auch dann kommt es für die Frage, ob das Vorhaben dem Innen- oder Außenbereich angehört, darauf an, ob sich dieses in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil befindet.

## 23

Dies ist zu verneinen. Der streitgegenständliche Lager- und Abstellplatz nimmt nicht am Bebauungszusammenhang des Ortsteiles teil. Ein Bebauungszusammenhang im Sinne der Vorschrift des § 34 BauGB reicht so weit, wie die aufeinanderfolgende Bebauung, trotz vorhandener Baulücken, den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche selbst diesem Zusammenhang (noch) angehört. Unter Bebauung im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist die tatsächliche Bebauung zu verstehen, wobei die Gründe für deren Genehmigung unerheblich sind. Es muss sich aber um Bauwerke handeln, die optisch wahrnehmbar sind, ein gewisses Gewicht besitzen und die grundsätzlich dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (vgl. BVerwG, B.v. 2.4.2007 – 4 B 7/07 – juris Rn. 4 f.). Darüber, wo die Grenze des Bebauungszusammenhangs verläuft, ist nicht nach geographischmathematischen Maßstäben, sondern aufgrund einer umfassenden, die gesamten örtlichen Gegebenheiten erschöpfend würdigenden Bewertung des konkreten Sachverhalts zu befinden. 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 (vgl. BayVGH, B.v. 14.5.2020 – 15 ZB 19.1452 – juris Rn. 11 m.w.N.). Ein Grundstück ist außerdem regelmäßig nur dann dem Innenbereich zuzuordnen, wenn es an mindestens drei Seiten von Bebauung umgeben ist (vgl. BayVGH, B.v. 3.2.2014 – 1 ZB 12.468 – juris Rn. 3). Am Ortsrand endet der Bebauungszusammenhang – unabhängig vom Verlauf der Grundstücksgrenzen – grundsätzlich hinter dem letzten Gebäude (vgl. BayVGH, B.v. 14.5.2020 – 15 ZB 19.1452 – juris Rn. 11 m.w.N.). Grundlage und Ausgangspunkt der bewertenden Beurteilung sind dabei die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten, also insbesondere die vorhandenen baulichen Anlagen, sowie darüber hinaus topographische Verhältnisse wie z.B. Geländeindernisse, Erhebungen oder Einschnitte (Dämme, Böschungen, Gräben, Flüsse und dergleichen) und Straßen. Zu berücksichtigen sind nur äußerlich erkennbare Umstände, d.h. optisch wahrnehmbare Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung und der übrigen Geländeeverhältnisse (vgl. BayVGH, B.v. 12.2.2019 – 15 ZB 18.255 – juris Rn. 7 m.w.N.).

## 24

Dies zugrunde gelegt gehört der am nördlichen Ortsrand der Gemeinde ... im nördlichen Bereich des Vorhabengrundstückes gelegene streitgegenständliche Lager- und Abstellplatz insbesondere nach dem Ergebnis des Ortsaugenscheins, nicht dem Bebauungszusammenhang eines Ortsteils im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB an. Er grenzt nur an einer Seite, nämlich nach Süden hin, an Bebauung an. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil endet südlich/südwestlich des streitgegenständlichen Vorhabens mit der Bebauung auf der FINr. ... und südlich/südöstlich mit der nördlich entlang des ... befindlichen (Wohn-)Bebauung. Die in den rückwärtigen Bereichen dieser (Wohn-)Bebauung errichteten Nebengebäude wie Schuppen, Garagen, Gartenhäuser u.ä., Zäune, sonstige Ablagerungen und auch der vorgefundene, südlich des Schotterweges befindliche Sandplatz fallen nicht darunter. Diese sind bei der Beurteilung, ob

ein Bebauungszusammenhang vorliegt, nicht zu berücksichtigen, da sie nicht das erforderliche Gewicht besitzen, um eine prägende Wirkung zu entfalten. Der vom streitgegenständlichen Vorhaben östlich gelegene Reiterhof nimmt bereits aufgrund seiner Entfernung zum streitgegenständlichen Vorhaben nicht mehr am Bebauungszusammenhang teil. Unerheblich für die Zuordnung Außenbereich/Innenbereich ist der Verlauf der Grundstücksgrenzen. Auch der Umstand, dass das Grundstück des Klägers eingezäunt bzw. eingegrünt ist, vermag eine Zuordnung zum Innenbereich nicht zu begründen.

## **25**

Soweit klägerseits ausgeführt führt, dass nach Norden hin der dort befindliche, parallel zum ... verlaufenden Schotterweg die Grenze des Bebauungszusammenhangs markiere, überzeugt dies nicht. Zwar sind – wie ausgeführt – bei der bewertenden Beurteilung, neben den vorhandenen baulichen Anlagen, auch andere topographische Verhältnisse wie z.B. Geländehindernisse, Erhebungen oder Einschnitte (Dämme, Böschungen, Gräben, Flüsse und dergleichen) und auch Straßen zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung solcher optisch/äußerlich erkennbarer Umstände kann dazu führen, dass der Bebauungszusammenhang im Einzelfall nicht am letzten Baukörper endet, sondern dass ihm noch ein oder auch mehrere unbebaute Grundstücke bis zu einer sich aus der örtlichen Situation ergebenden natürlichen Grenze zuzuordnen sind (vgl. BayVGH, B.v. 12.2.2019 – 15 ZB 18.255 – juris Rn. 7 m.w.N.). Vorliegend markiert der Schotterweg jedoch, auch wenn auf diesem nach Aussagen des Klägers reger Verkehr durch den östlich liegenden Pferdehof besteht, nicht die Grenze zum Außenbereich. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Weg nicht sehr breit und zudem nicht asphaltiert ist, vielmehr nur als geschotterter Weg ausgestaltet ist. Er bildet keine derart markante Grenze, dass er eine Zuordnung des jenseits des Ortsrands liegenden Vorhabens zur bestehenden Bebauung entlang des ... begründen kann. Eine trennende Wirkung (mit der Folge, dass Grundstücke auf der einen Seite – auch ohne bestehende Bebauung – noch zum Innenbereich zählten, während der Bereich auf der anderen Seite zum Außenbereich rechne) ist bereits bei asphaltierten Straßen mit Verkehrsbedeutung nicht in jedem Fall zu bejahen (vgl. BayVGH, B.v. 12.2.2019 – 15 ZB 18.255 – juris Rn. 7). Von einer Verkehrsbedeutung des Schotterweges kann, wie der Augenschein gezeigt hat, ohnehin nicht die Rede sein. Soweit der Kläger ausführte, dass sich der Schotterweg durch den ganzen Ort ziehe, trifft dies zudem nicht zu, vielmehr geht der Weg nicht durch den Ort, sondern verläuft entlang der südlich des Weges gelegenen Bebauung, während sich nördlich des Weges – von wenigen Ausnahmen wie dem Reitherhof abgesehen – keinerlei relevante Bebauung befindet.

## **26**

Auch die Rechtsprechung, wonach Grundstückflächen mit auf das Hauptgebäude bezogenen Nebenanlagen als bebauungskzessorisch genutzte Grundstücksteile noch dem Innenbereich zugerechnet werden können (vgl. BayVGH, B.v. 18.9.2024 – 1 ZB 23.2080 – juris Rn. 11), vermag die Zugehörigkeit des Vorhabens zum Innenbereich, § 34 BauGB, nicht zu begründen. Die sog. baukzessorische Nutzung soll es dem Bauherrn ermöglichen, unmittelbar angrenzend an das Hauptgebäude in angemessenem Umfang untergeordnete Nebenanlagen im Sinn von § 14 Abs. 1 BauNVO, wie z.B. Terrassen, unterzubringen. Dagegen ist nicht bezochekt, dass dort etwa ein weiteres Hauptgebäude bzw. Wohnhaus errichtet wird; ein größerer Umgriff verbietet sich deshalb (vgl. BayVGH, B.v. 18.9.2024 – 1 ZB 23.2080 – juris Rn. 11, U.v. 13.4.2015 – 1 B 14.2319 – juris Rn. 20). Unabhängig von der Frage, ob das Vorhaben räumlich noch als unmittelbar angrenzend zum Wohngebäude des Klägers angesehen werden kann, was fraglich ist, ist der streitgegenständlich Lager- und Abstellplatz jedenfalls ganz offensichtlich keine auf das Hauptgebäude bezogene Nebenanlage. Vielmehr handelt es sich um eine gewerbliche Nutzung. Eine Zuordnung zum Innenbereich scheidet aus.

## **27**

b) Der streitgegenständliche Lager- und Abstellplatz ist als nicht privilegiertes sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2, 3 BauGB unzulässig, da seine Ausführung öffentliche Belange beeinträchtigt.

## **28**

Bei dem streitgegenständlichen Vorhaben handelt es sich um kein privilegiertes Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 1 BauGB, sondern um ein sonstiges Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB. An die Verwirklichung von sonstigen Vorhaben im Außenbereich hat der Gesetzgeber durch § 35 Abs. 2 BauGB besonders strenge Anforderungen aufgestellt, die vorliegend nicht erfüllt sind. Ein nicht nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiertes Vorhaben ist nur dann bauplanungsrechtlich zulässig und damit genehmigungsfähig, wenn es keine öffentlichen Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Nur so kann dem Zweck des § 35 BauGB Rechnung getragen werden, wonach der Außenbereich grundsätzlich

vor einer Bebauung geschützt werden soll (vgl. Söfker/Kment in EZBK, BauGB, 159. EL Mai 2025, § 35 Rn. 80).

### **29**

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt vorliegend bereits deshalb vor, weil der Lager -und Abstellplatz den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes widerspricht (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB), der im Bereich des streitgegenständlichen Lager- und Abstellplatzes Fläche für die Landwirtschaft vorsieht (vgl. Internetauftritt der Gemeinde ... unter: <https://www....>\*).

### **30**

Darüber hinaus lässt das Vorhaben die Entstehung bzw. Verfestigung einer Splittersiedlung als unorganischer Streubebauung im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB befürchten. Eine Beeinträchtigung dieses Belangs liegt auch dann vor, wenn ein unorganisches Ausufern der bebauten Ortslage in den Außenbereich hinein zu befürchten ist (vgl. BVerwG, U.v. 25.1.1985 – 4 C 29/81 – juris Rn. 9 ff.). Eine Zersiedelung ist dabei nicht nur durch Wohnbauten möglich, sondern auch durch bauliche Anlagen, die zum – wenn auch evtl. nur gelegentlichen – Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (vgl. BVerwG, U.v. 19.4.2012 – 4 C 10/11 – juris Rn. 19, U.v. 16.9.2010 – 4 C 7/10 – juris Rn. 28; BayVGH, B.v. 24.4.2017 – 15 ZB 16.1598/99 – juris Rn. 12). „Zu befürchten“ i.S.v. § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB ist die Entstehung, Erweiterung oder Verfestigung einer Splittersiedlung nur, wenn das Vorhaben zu einer „unerwünschten“ Splittersiedlung führt. Die Unerwünschtheit ergibt sich regelmäßig aus der negativen Vorbildwirkung der Bebauung für eine weitere Bebauung in den Außenbereich hinein (vgl. BVerwG, B.v. 8.4.2014 – 4 B 5/14 – juris Rn. 6). In solchen Fällen reicht es für den Tatbestand des Befürchtens aus, dass die Gründe, die weiteren Vorhaben entgegengehalten werden könnten, an Überzeugungskraft einbüßen würden, wenn das jetzt beantragte Vorhaben nicht aus eben den Gründen versagt würde, mit der Genehmigung also ein sog. Bezugsfall geschaffen würde (vgl. BVerwG, B.v. 8.4.2014 a.a.O. – juris Rn. 8).

### **31**

So liegt der Fall hier. Der Lager- und Abstellplatz mit den zugehörigen baulichen Anlagen ist, auch wenn er offensichtlich nicht dem Wohnen dient, mit dem gelegentlichen Aufenthalt von Menschen, insbesondere dem Kläger, verbunden, der den Lagerplatz zum Lagern und Be- und Entladen der für seine Aufträge benötigten Gerüstteile und sonstigen Gerätschaften nutzt. Mit der Entstehung des Lager- und Abstellplatzes ist ein Vorgang der Zersiedlung bereits eingeleitet. Insoweit ist die Entstehung einer Splittersiedlung auch tatsächlich dahingehend zu befürchten, dass das Vorhaben eine negative Vorbildwirkung dahingehend entfaltet, dass sich weitere Bauherren, insbesondere im Bereich südlich des Schotterweges und östlich des streitgegenständlichen Vorhabens, dazu ermutigt fühlen, im Außenbereich Anlagen, insbesondere zur gewerblichen Nutzung, zu errichten (vgl. auch: VG Ansbach, U.v. 8.8.2018 – AN 17 K 17.00104 – juris).

### **32**

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