VGH München, Beschluss v. 21.03.2025 – 1 ZB 24.1837

Titel:

Nutzungsänderung eines Sägewerks in fünf Ferienwohnungen

Normenketten:

BauGB § 34 Abs. 1, § 35
BayBO Art. 76 S. 1

Leitsätze:

1. Wenn eine andere Nutzungsart verwirklicht werden soll, die eine planungsrechtliche Neubewertung unabhängig von der Lage im Innen- oder Außenbereich erfordert, stellt sich allein durch die andere Zweckbestimmung eines Gebäudes die Genehmigungsfrage neu. (Rn. 11) (redaktioneller Leitsatz)
2. Bei dem Merkmal, dass die vorhandene Bebauung Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur sein muss, handelt es sich um eine zusätzliche Voraussetzung. Die Schlussfolgerung, dass bei einer Bebauung von einem ausreichenden Gewicht regelmäßig von einer organischen Siedlungsstruktur auszugehen sei, kann nicht gezogen werden. (Rn. 15) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Baugenehmigung für den Wiederaufbau eines Sägewerks, Bauausführung für ein Gebäude mit Ferienwohnungen, Erlöschen der (alten) Baugenehmigung, Fehlender Genehmigungsanspruch, Lage im Außenbereich, Kein Vorliegen eines Ortsteils, Nutzungsänderung, Splittersiedlung, Siedlungsstruktur, vorhandene Bebauung, Außenbereich, Beseitigungsanordnung

Vorinstanz:

VG München, Entscheidung vom 18.07.2024 – M 11 K 22.294

Fundstellen:

BayVBl 2025, 489
LSK 2025, 5875

Tenor

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Der Kläger trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 375.000 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1
Der Kläger begehrt die Baugenehmigung für ein Gebäude mit 5 Ferienwohnungen und wendet sich gegen die Beseitigungsanordnung für den erstellten Rohbau auf dem Grundstück FlNr. …, Gemarkung M … (Vorhabengrundstück).

2
Für das Vorhabengrundstück wurde dem Kläger am 24. Oktober 2016 eine Baugenehmigung für den Wiederaufbau des abgebrannten Sägewerkes mit einem (Personal-) Aufenthaltsraum, Büro und WC erteilt. Am 27. September 2021 beantragte er beim Landratsamt die Genehmigung für den Umbau und die Nutzungsänderung eines Sägewerks in 5 Ferienwohnungen. Bei einer Baukontrolle am 26. Oktober 2021 wurde festgestellt, dass er das beantragte Vorhaben bereits im Rohbau errichtet hatte. Mit Bescheid vom 10. Januar 2022 lehnte das Landratsamt den Bauantrag aufgrund der Lage des Vorhabens im planungsrechtlichen Außenbereich ab und ordnete die Beseitigung des erstellten Rohbaus an.

3

Die erhobene Klage hat das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 18. Juli 2024 abgewiesen. Der Kläger habe keinen Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung. Es handle sich bei dem Vorhaben nicht um den Umbau oder die Nutzungsänderung eines Sägewerks, da von der am 24. Oktober 2016 erteilten Baugenehmigung kein Gebrauch gemacht, sondern ein anderes Bauvorhaben („aliud“) erstellt worden sei, für das nunmehr die Genehmigung beantragt werde. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richte sich nach § 35 BauGB. Die Bebauung der Ansiedlung „E …“ stelle keinen Ortsteil, sondern einen bloßen Siedlungssplitter im Außenbereich dar, da es jedenfalls an einer organischen Siedlungsstruktur fehle. Bei dem vorhandenen Campingplatz handele es sich um keine maßstabsbildende Bebauung. Dem nicht privilegierten Vorhaben ständen öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB entgegen; so sei eine Erweiterung der Splittersiedlung zu befürchten und das Vorhaben verstoße gegen das Bauverbot des § 61 Abs. 1 Satz 1 BNatschG, da es nur ca. 15 m vom Ufer des Flusses entfernt liege. Auf eine erleichterte Zulassung des Vorhabens nach § 35 Abs. 4 BauGB könne sich der Kläger nicht berufen. Die Beseitigungsanordnung sei hinreichend bestimmt und die tatbestandlichen Voraussetzungen des Art. 76 Satz 1 BayBO lägen vor.

4
Mit dem Zulassungsantrag macht der Kläger ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils geltend. Für die Frage, ob ein „aliud“ erstellt worden sei, sei in erster Linie auf das Bauvolumen bzw. das Erscheinungsbild abzustellen, das sich nicht wesentlich geändert habe. Es handele sich bei dem Ortsteil „E …“ um eine Siedlung mit mindestens 15 Wohneinheiten zuzüglich eines größeren Pensionsgebäudes, eines größeren Ladengeschäftes (für Trachten) und eines Wohn- und Geschäftshauses (Camping). Zumindest die Campingplatznutzung stelle ein Bindeglied für den Eindruck einer geschlossenen umfassenderen Bebauung dar. Das Vorhaben schließe sich unmittelbar an die vorhandene Bebauung an. Gehe man von einer Außenbereichslage aus, habe das Verwaltungsgericht die Prüfung unterlassen, ob nicht § 35 Abs. 4 Satz 1 Ziff. 4 i.V.m. § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB einschlägig sei. Die Beseitigungsanordnung sei im Hinblick auf die bestehenden baulichen Anlagen des Wasserkraftwerkes im Kellerbereich unbestimmt und die Ermessensentscheidung zu beanstanden.

5
Der Beklagte tritt dem Zulassungsvorbringen entgegen und verweist darauf, dass auch für den Fall, dass die Ansiedlung „E …“ nach § 34 BauGB zu beurteilen sei, der erforderliche Bebauungszusammenhang fehle. Das abgebrannte Sägewerksgebäude habe nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen gedient; weiter sei die nachprägende Kraft dieses Gebäudes nach dessen Brandzerstörung im Jahr 2012 mittlerweile entfallen. Der Kläger hat zu dem Vortrag des Beklagten mit Schriftsatz vom 29. Januar 2025 Stellung genommen.

6
Ergänzend wird auf die Gerichtsakten und die digital vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

II.

7
Der zulässige Antrag bleibt ohne Erfolg. Der geltend gemachte Zulassungsgrund der ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) liegt nicht vor bzw. wird nicht dargelegt (§ 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO).

8
Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des erstinstanzlichen Urteils, die die Zulassung der Berufung rechtfertigen, sind zu bejahen, wenn ein einzelner tragender Rechtssatz oder eine einzelne erhebliche Tatsachenfeststellung des Verwaltungsgerichts mit schlüssigen Argumenten in Frage gestellt wird (vgl. BVerfG, B.v. 8.5.2019 – 2 BvR 657/19 – juris Rn. 33; B.v. 20.12.2010 – 1 BvR 2011/10 – NVwZ 2011, 546) und die Zweifel an der Richtigkeit einzelner Begründungselemente auf das Ergebnis durchschlagen (vgl. BVerwG, B.v. 10.3.2004 – 7 AV 4.03 – DVBl 2004, 838). Das ist nicht der Fall. Das Verwaltungsgericht ist zunächst zutreffend davon ausgegangen, dass mit dem vorliegenden Bauantrag ein anderes Vorhaben zur Genehmigung gestellt wird als mit dem ursprünglich geplanten Wiederaufbau des Sägewerkes und die erteilte Baugenehmigung für das Sägewerk durch Nichtausführung dieses Vorhabens erloschen ist (1.). Weiter hat es zu Recht angenommen, dass der Standort des geplanten Vorhabens im Außenbereich liegt und das Vorhaben öffentliche Belange beeinträchtigt (2.). Auch die Beseitigungsanordnung ist nicht zu beanstanden (3.).

9
1. Die beantragte Genehmigung für den Umbau und die Nutzungsänderung eines Sägewerkes in 5 Ferienwohnungen stellt keine Tektur zu der erteilten Genehmigung vom 24. Oktober 2016 für den Wiederaufbau des Sägewerkes dar, sondern es handelt sich um ein anderes Vorhaben („aliud“), dessen Genehmigungsfähigkeit im Ganzen neu beurteilt werden muss. Die Annahme eines aliuds führt auch dazu, dass die ursprüngliche Genehmigung vom 24. Oktober 2016 wegen Zeitablaufs erloschen ist (Art. 69 Abs. 1 BayBO), da der Kläger nicht mit der Bauausführung für ein Sägewerk begonnen hat, sondern den Rohbau für das Gebäude mit Ferienwohnungen erstellt hat.

10
Als für die Identität eines Bauvorhabens wesentliche Merkmale werden in der Rechtsprechung Standort, Grundfläche, Bauvolumen, Zweckbestimmung, Höhe, Dachform oder Erscheinungsbild herausgestellt. Ob eine Veränderung dieser für ein Vorhaben charakteristischen Merkmale die Identität von genehmigten und errichteten Vorhaben aufhebt, hängt vom Umfang der Abweichungen und von der Bewertung ihrer Erheblichkeit im jeweiligen Einzelfall ab. Es kommt dabei entscheidend darauf an, ob durch die Änderung Belange, die bei der ursprünglichen Genehmigung des Vorhabens zu berücksichtigt waren, neuerlich oder andere Belange erstmals so erheblich berührt werden, dass sich die Zulässigkeitsfrage neu gestellt (vgl. HambOVG, B.v. 9.5.2023 – 2 Bs 41/23 – BauR 2023, 1504; BayVGH, B.v. 13.5.2022 – 1 ZB 21.2603 u.a. – juris Rn. 15; U.v. 26.10.2021 – 15 B 19.2130 – juris Rn. 28 m.w.N.). Auf ein aliud kann auch hinweisen, dass ein Vorhaben ohne Zerstörung seiner Substanz oder wesentlicher Teile mit der ursprünglich erteilten Genehmigung nicht in Übereinstimmung gebracht werden kann (vgl. BayVGH, B.v. 14.12.2020 – 1 ZB 18.1164 – juris Rn. 7).

11
Der Beklagte hat zu Recht darauf hingewiesen, dass sich allein durch die andere Zweckbestimmung des Gebäudes die Genehmigungsfrage neu stellt. Es soll eine andere Nutzungsart verwirklicht werden, die eine planungsrechtliche Neubewertung unabhängig von der Lage im Innen- oder Außenbereich erfordert (vgl. zur planungsrechtlichen Nutzungsänderung BVerwG, U.v. 18.11.2010 – 4 C 10.09 – BVerwGE 138, 166) und für das Gebäude mit Ferienwohnungen stellen sich auch bauordnungsrechtliche Fragen neu, u.a. die Verpflichtung zur Errichtung von Stellplätzen (vgl. OVG Rh-Pf, U.v. 19.7.2023 – 8 A 11061/22.OVG – BauR 2024, 82). Es kommt nicht, wie der Kläger meint, maßgeblich nur darauf an, ob sich die äußere Kubatur des Gebäudes geändert hat. Auch mit den baulichen Änderungen zu der ursprünglichen Genehmigung für den Wiederaufbau eines Sägewerks liegt ein „aliud“ vor; die Bauausführung erfolgte bereits nach den später eingereichten Plänen. So wurde das Gebäude im Inneren schon für die 5 Appartements aufgeteilt und dafür auch Geschosshöhen, Treppenhaus und Eingang abgeändert (vgl. den Baukontrollbericht vom 28.10.2021, die technische Stellungnahme vom 4.1.2022 sowie die Fotos in der Bauakte). Auch das äußere Erscheinungsbild wurde der neuen Nutzung angepasst. Das gilt sowohl für Fensteröffnungen als auch die Errichtung von abgeänderten oder neuen Balkonen und die Dachgestaltung (2 Schleppgauben an der Südwestseite, Vergrößerung des Vordaches an den Giebelseiten). Weiter hat das Verwaltungsgericht ausgeführt, dass sich die Wandhöhe bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche und damit auch die Firsthöhe im Hinblick auf die ursprüngliche Genehmigung um bis zu 0,75 m erhöht hat. Die Kritik des Klägers, dass das Verwaltungsgericht für die Höhenmaße nicht auf das natürliche Geländeniveau abgestellt habe, ist daher nicht zutreffend. Soweit vorgetragen wird, dass nicht berücksichtigt worden sei, dass auch in der ursprünglichen Planung von 2016 ein Wohnappartement mit ca. 23 m² Wohnfläche vorgesehen gewesen sei, war im Dachgeschoss keine Wohneinheit genehmigt (vgl. die Rotrevision in den genehmigten Plänen).

12
2. Entgegen dem klägerischen Vortrag ist der Vorhabenstandort nicht nach § 34 BauGB zu beurteilen (2.1.) und das Vorhaben gemäß § 35 BauGB nicht zulässig (2.2.).

13
2.1. § 34 BauGB setzt einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil voraus. Ortsteil ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Anzahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Mit diesen Anforderungen soll die Abgrenzung zur unerwünschten Splittersiedlung erreicht werden. Für die Frage, ob ein Bebauungskomplex nach seinem Gewicht als Ortsteil oder als Splittersiedlung anzusehen ist, kommt es auf die Siedlungsstruktur der jeweiligen Gemeinde an (vgl. BVerwG, U.v. 3.12.1998 – 4 C 7.98 – NVwZ 1999, 527;

U.v. 17.2.1984- 4 C 56.79 – NVwZ 1984, 434). Die Anforderung einer organischen Siedlungsstruktur schließt das ein, was in Entgegensetzung zur unerwünschten Splittersiedlung dem inneren Grund für die Rechtsfolge des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB entspricht, nämlich die nach der Siedlungsstruktur angemessene Fortentwicklung der Bebauung innerhalb des gegebenen Bereichs. So kann etwa eine völlig regellose und in dieser Anordnung geradezu funktionslose Bebauung die Annahme einer organischen Siedlungsstruktur ebenso ausschließen wie eine bandartige oder einzeilige Bebauung (vgl. BVerwG, U.v. 23.11.2016 – 4 CN 2.16 – BVerwGE 156, 336; B.v. 19.2.2014 – 4 B 40.13 – BayVBl 2014, 477; U.v. 6.11.1968 – IV C 31.66 – BVerwGE 31, 22). Dabei fallen unter den Betriff der „Bebauung“ im Sinn von § 34 Abs. 1 BauGB nur bauliche Anlagen, die optisch wahrnehmbar sind und ein gewisses Gewicht haben, so dass sie geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten Charakter zu prägen (vgl. BVerwG, U.v. 14.9.1992 – 4 C 15.90 – NVwZ 1993, 985).

14
Diese Maßgaben hat das Verwaltungsgericht seiner Bewertung zugrunde gelegt und ist jedenfalls zutreffend davon ausgegangen, dass der Ansiedlung „E …“ mit 12 Hauptgebäuden eine organische Siedlungsstruktur fehlt. Es kann dahingestellt bleiben, ob die Zahl der Hauptgebäude nach der Siedlungsstruktur der Gemeinde bereits ausreichend für einen Ortsteil ist. Der Senat weist hier nur darauf hin, dass die vom Kläger als Vergleich genannten Siedlungsansätze M …, H …, T … und G … nach den verfügbaren Karten In BayernAtlas jeweils etwas (M …) bis deutlich mehr Hauptgebäude (G …) aufweisen.

15
Der nachvollziehbaren Bewertung, dass es sich bei der Ansiedlung „E …“ um eine regellose Ansammlung von Gebäuden handele, die auf einer Gesamtlänge von ca. 310 m bandartig im Wesentlichen auf der westlichen Seite der Staatsstraße errichtet sei, lediglich 3 Anwesen befänden sich mit einer großen Lücke auf der östlichen Straßenseite, wird mit dem Zulassungsantrag in der Frist des § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO bereits nicht entgegengetreten. Aber auch mit dem Schriftsatz vom 29. Januar 2025 werden ernstliche Zweifel an dieser rechtlichen Beurteilung nicht aufgezeigt. Der Kläger verkennt zunächst, dass es sich bei dem Merkmal, dass die vorhandene Bebauung Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur sein muss, um eine zusätzliche Voraussetzung handelt. Die Schlussfolgerung, dass bei einer Bebauung von einem ausreichenden Gewicht regelmäßig von einer organischen Siedlungsstruktur auszugehen sei, kann nicht gezogen werden. Die geltend gemachte Anreihung der Gebäude entlang der öffentlichen Verkehrsfläche reicht für eine organische Siedlungsstruktur nicht aus, sondern eine bandartige Bebauung oder eine verglichen mit einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil weniger dichte Bebauung (OVG NW, B.v. 7.12.2021 – 10 A 1584/21 – BauR 2022, 749) können gerade Merkmale einer Splittersiedlung sein. Weiter führt der Vortrag, dass der Campingplatz mit Dauercampern einen wesentlichen, die Ansiedlung „E …“ prägenden Bestandteil darstelle, zu keinem anderen Ergebnis. Das Verwaltungsgericht hat zu Recht ausgeführt, dass es sich dabei nicht um eine maßstabsbildende Bebauung handelt. Baulichkeiten, die Freizeitzwecken dienen und nur vorübergehend genutzt werden, sind in aller Regel keine Bauten, die für sich genommen als ein für die Siedlungsstruktur prägendes Element zu Buche schlagen (vgl. BVerwG, B.v. 2.8.2023 – 4 B 9.23 – juris Rn. 4; U.v. 30.6.2015 – 4 C 5.14 – BVerwGE 152, 275). Das für einen Ortsteil erforderliche siedlungsstrukturelle Gewicht oder eine organische Siedlungsstruktur kann mit dem Campingplatz auch nicht mitbegründet werden.

16
2.2. Soweit geltend gemacht wird, dass die Prüfung unterlassen worden sei, ob nicht § 35 Abs. 4 Satz 1 Ziff. 4 i.V.m. Abs. 4 Satz 2 BauGB einschlägig sei, ist mit § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB zur Wahrung der Kulturlandschaft nur die Neuerrichtung und gleichzeitige Nutzungsänderung eines Gebäudes erleichtert zugelassen, das der Land- oder Forstwirtschaft gedient hat. Das Verwaltungsgericht hat insoweit auf die zutreffenden Ausführungen in dem Bescheid des Landratsamts vom 10. Januar 2022 verwiesen. Im Übrigen wendet der Kläger gegen die Feststellung, dass das nicht (teil) privilegierte Vorhaben öffentliche Belange im Sinn des § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt, lediglich ein, dass der Vorhabenstandort im Innenbereich liege. Das ist nach den Ausführungen unter 2.1. nicht der Fall.

17
3. Die Beseitigungsanordnung ist weder unbestimmt noch ermessensfehlerhaft.

18

Wie das Verwaltungsgericht zutreffend ausgeführt hat, umfasst die Beseitigungsanordnung die vollständige Beseitigung des von dem Kläger beantragten und bereits im Rohbau ausgeführten Gebäudes. Soweit der Vertreter des Beklagten in der mündlichen Verhandlung erklärt hatte, dass die in der Genehmigungsplanung dargestellten Wände um den Absturzschacht, Überlauf und Wasserlauf von der Beseitigungsanordnung nicht umfasst seien, ist damit der Umfang der Beseitigungsanordnung nicht ermessenswidrig neu festgelegt worden, wie der Kläger meint. Die lediglich als Bestand in der Genehmigungsplanung dargestellten Teile der wasserrechtlich genehmigten Wasserkraftanlage wären von der Genehmigungswirkung nicht umfasst gewesen und sind damit auch nicht Gegenstand der Beseitigungsanordnung geworden. Der Beklagte hat im Übrigen darauf hingewiesen, dass auch bei der vorherigen Genehmigung vom 24. Oktober 2016, die durch Nichtausführung erloschen ist, Einverständnis zwischen den Beteiligten bestand, dass die Wasserkraftanlage nicht Bestandteil des Bauantrags sei.

19
Die Ermessensentscheidung hält der Kläger für fehlerhaft, da sein Vorhaben zulässigerweise errichtet werde könne. Die vorgetragenen Argumente, dass das Vorhaben im Innenbereich liege, es jedenfalls teilprivilegiert sei, sind aber wie oben ausgeführt nicht zutreffend. Soweit der Kläger eine gleichheitswidrige Behandlung rügt, wird auf die zutreffenden Ausführungen des Verwaltungsgerichts verwiesen.

20
Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 2, § 162 Abs. 3 VwGO. Die Festsetzung des Streitwerts für das Zulassungsverfahren beruht auf § 63 Abs. 2 Satz 1, § 47 Abs. 1 und 3, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nr. 1.1.1 und 9.5 der Empfehlungen des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit und entspricht dem vom Verwaltungsgericht festgesetzten Streitwert für das erstinstanzliche Verfahren.

21
Mit der Ablehnung des Zulassungsantrags wird das Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).