

Titel:

Klage auf Erteilung eines Bauvorbescheids für einen Reitplatz mit Pferdestall im Außenbereich

Normenketten:

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

BayBO Art. 71

Leitsätze:

1. Zum Begriff des landwirtschaftlichen Betriebs nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bei verpachteten Flächen mit geringem Umfang und geringem Gewinnerzielungspotenzial. (Rn. 18) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die private Pferdehaltung stellt eine reine Liebhaberei dar, für welche die Privilegierung des § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nicht anwendbar ist. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)
3. Der Begriff der Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft und des Erholungswerts nach § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 5 Alt. 4 BauGB 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. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Vorbescheid, Außenbereich, Vorbescheidverfahren, Außenbereichsproblematik, Privilegierung von Bauvorhaben, Flächennutzungsplan, Landschaftsschutz, Erholungswert der Landschaft, Kostenentscheidung, Pferdestall, Reitplatz, landwirtschaftlicher Betrieb, natürliche Eigenart der Landschaft

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

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

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

Tatbestand

1

Der Kläger begehrt die Erteilung eines positiven Vorbescheids zur Errichtung eines Offenstalls für Pferde und eines Reitplatzes auf dem Grundstück FINr. 1142/1, Gem. ... (Vorhabengrundstück).

2

Der Kläger ist Eigentümer des derzeit mit einer Halle bebauten Vorhabengrundstücks, das unstreitig im Außenbereich liegt. Der Flächennutzungsplan sieht für das Grundstück eine Fläche für die Landwirtschaft vor.

3

Unter dem 11. September 2022, beim Beklagten eingegangen am 28. September 2022, reichte der Kläger einen Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben „sonstiges Bauvorhaben § 35 BauGB Abs. 2 Errichtung eines Offenstalls für Pferde. Siehe Anlage“ ein. Der Antrag enthält keine Fragen. Geplant sei eine Dachverlängerung der bestehenden Lagerhalle als Unterstandsmöglichkeit für drei bis fünf Pferde des Klägers. Der geplante Anbau solle über die Gesamtlänge der bestehenden Halle mit einer Breite von 6 m errichtet werden, der als Unterstand für Pferde, Sattelkammer, Lager und Putzplatz genutzt werden solle. Alternativ könnten zwei mobile Unterstände für die Pferde (10 m x 5 m) errichtet werden. Zudem solle ein Sandplatz (25 m x 45 m) mit einem „mobilen“ Elektrozaun errichtet werden.

4

Mit Beschluss vom 22. September 2022 erteilte die Gemeinde ihr Einvernehmen.

5

Mit Stellungnahme vom 22. November 2022 erklärte das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF), dass der Kläger keinen landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne der §§ 35 Abs. 1, 201 BauGB betreibe.

6

Mit Bescheid vom 14. Februar 2023 lehnte der Beklagte den Antrag ab. Eine Privilegierung des Vorhabens nach § 35 Abs. 1 BauGB scheitere an der fehlenden landwirtschaftlichen Betätigung des Klägers. Daran ändere sich auch nichts, wenn 70-80% der für die Pferde benötigten Futtermittel aus eigener Produktion stammen würden. Es liege auch keine Privilegierung über § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB vor, da bei reiner Liebhaberei nicht von einer Angewiesenheit auf den Außenbereich ausgegangen werden könne. Als sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB beeinträchtige das Vorhaben öffentliche Belange, namentlich die Darstellungen des Flächennutzungsplans, die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert. Es würde zudem ein rechtserheblicher Bezugsfall entstehen.

7

Mit Schriftsatz vom ... März 2023 erhob der Kläger hiergegen Klage und beantragt zuletzt,

8

Der Beklagte wird unter Aufhebung des Bescheids vom 14. Februar 2023 verpflichtet, die mit Antrag vom 28. September 2022 gestellte Vorbescheidsfrage positiv zu beantworten.

9

Hilfsweise: Über den genannten Vorbescheidsantrag unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts neu zu verbescheiden.

10

Das Vorhaben sei ungeachtet der Frage nach der Privilegierung jedenfalls nach § 35 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähig. Es liege keine relevante Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, da die natürliche Eigenart der Landschaft sowie der Erholungswert durch die verhältnismäßig geringe Erweiterung des Bestandsgebäudes nicht vermindert würden. Das Vorhaben könne typischerweise nur im Außenbereich erfolgen. Die aufgebrachten Futtermittel für die Pferde würden zudem zu voraussichtlich 70-80% aus eigener Produktion stammen. In der näheren Umgebung bestünden gegenwärtig 18 Bezugsfälle, sodass durch das Vorhaben kein weiterer rechtserheblicher Bezugsfall entstehen würde.

11

Der Beklagte beantragt

12

Klageabweisung.

13

Das Vorhaben sei nicht privilegiert, dies ergebe sich bereits aus der Stellungnahme des AELF vom 22. November 2022, wonach mangels ausreichendem Gewinnerzielungspotenzials keine landwirtschaftliche Betätigung i.S.d. § 201 BauGB vorliege. Der Kläger habe nicht nur einen Offenstall für Pferde durch den Anbau an eine bestehende Halle beantragt, sondern begehre darüber hinaus auch einen mit Sand aufgefüllten Reitplatz mit „mobiler“ Elektrozauneinfriedung. Diese Vorhaben widersprächen der Festsetzung im Flächennutzungsplan. Dieser sei auch nicht durch die genannten Bezugsfälle funktionslos geworden, da weiterhin eine von Bebauung freie Landschaft überwiege, die von landwirtschaftlicher Bodennutzung geprägt sei. Das Vorhaben beeinträchtige die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert und verunstalte das Orts- und Landschaftsbild – dies insbesondere im Hinblick auf die geplante zusätzliche Versiegelung von ca. 120 qm für den Stallanbau sowie 1.125 qm für den Sandplatz. Die Hallenerweiterung lasse zudem die Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten. Die Bezugsfälle seien im Übrigen nicht zu berücksichtigen, da jedenfalls kein Anspruch auf „Gleichheit im Unrecht“ bestünde.

14

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichts- und die Behördenakte sowie auf die Niederschrift der mündlichen Verhandlung vom 24. Februar 2026 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

15

Die zulässige Klage bleibt in der Sache ohne Erfolg. Der Kläger hat keinen Anspruch auf positive Beantwortung des Vorbescheidenantrags, § 113 Abs. 5 VwGO i.V.m. Art. 71 Satz 1 und 4 BayBO i.V.m. Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 BayBO, Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO i.V.m. § 35 BauGB.

16

Auf Antrag des Bauherrn ist vor Einreichung des Bauantrags zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen. Für die Durchführung des Verfahrens zum Erlass eines Vorbescheids gelten grundsätzlich die gleichen Vorschriften und Grundsätze wie für das Baugenehmigungsverfahren, Art. 71 Satz 4 BayBO. Dem vorliegenden Bauvorhaben stehen öffentlichrechtliche Vorschriften entgegen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind, Art. 71 Satz 4 i.V.m. Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO.

17

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich vorliegend nach § 35 BauGB, da sich das Vorhaben unstreitig im Außenbereich befindet. Danach ist das Vorhaben nicht genehmigungsfähig, da es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben handelt (1.) und als sonstiges Vorhaben öffentliche Belange beeinträchtigt (2.).

18

1. Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, da es vorliegend bereits an einem landwirtschaftlichen Betrieb fehlt. Der Kläger hat ausweislich der Stellungnahme des AELF vom 22. November 2022 bereits 2017 seinen Milcherzeugungsbetrieb aufgegeben und seine 2,5 ha umfassenden landwirtschaftlichen Flächen verpachtet. Dabei bestehe mit dem Kläger Einvernehmen, dass er sowohl aktuell als auch bei Rücknahme der verpachteten Flächen aufgrund des geringen Umfangs dieser Flächen und dem daraus resultierenden geringen Gewinnerzielungspotenzials keinen landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 201 BauGB bewirtschafte bzw. bewirtschaften werde. Das Gericht folgt dieser ohne weiteres nachvollziehbaren Auffassung.

19

Auch scheitert vorliegend eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, wonach ein Vorhaben im Außenbereich zulässig ist, das wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll, bereits daran, dass sich die geplante private Pferdehaltung als reine Liebhaberei darstellt, für die die Privilegierung gerade nicht gelten soll (BayVGh, U.v. 2.12.2025 – 2 B 23.1375 – juris Rn. 35 m.w.N.).

20

2. Mangels Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB muss sich das Vorhaben 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.

21

Das Vorhaben widerspricht jedoch schon den Darstellungen des Flächennutzungsplans nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB, der hier landwirtschaftliche Flächen ausweist. Der Flächennutzungsplan ist zwischenzeitlich auch nicht funktionslos geworden. Dies wäre nur anzunehmen, wenn die tatsächliche Situation der Planungssituation qualitativ und quantitativ so erheblich zuwiderläuft, dass die Verwirklichung der Planungsabsichten entscheidend beeinträchtigt ist (BVerwG, B.v. 31.10.1997 – 4 B 185.97 – juris Rn. 7 m.w.N.). Hiervon kann vorliegend – auch unter Berücksichtigung der klägerischen Halle, der nördlich davon vorhandenen losen Bebauung und der vom Kläger angeführten Bezugsfälle – nicht angenommen werden, da die Umgebung weiterhin geprägt ist von Ackerbau, Wiesen und Freiflächen.

22

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 (Söfker in BeckOK, BauGB, 68. Ed. Stand 1.8.2025, § 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 (BVerwG, U. v. 30.4.1969 – IV C 63.68 – juris; vgl. auch BayVGh, U. v. 13.12.2018 – 2 B 18.1797 – juris). 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, die vereinzelt stehende Halle erweiternde und ausschließlich der privaten Freizeitnutzung dienende Stall sowie der in seiner Größe nicht unerhebliche Sandplatz, erscheinen hier als Fremdkörper.

23

Ob durch das Vorhaben zusätzlich auch, wie im Bescheid vom 14. Februar 2023 aufgeführt, ein rechtserheblicher Bezugsfall entstehen könnte – wogegen sich der Kläger unter Bezugnahme auf 18 vermeintliche Vergleichsfälle in der Umgebung wehrt – kommt es nach alledem nicht mehr an.

24

3. Auch die Frage, inwieweit die vorgelegten Bauvorlagen überhaupt eine geeignete Entscheidungsgrundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung darstellen – es fehlt zumindest ein aktueller Auszug aus dem Katasterwerk und maßstabsgetreuer Lageplan (§ 7 BauVorIV), zudem sind die Maßangaben in den Bauzeichnungen widersprüchlich (§ 8 BauVorIV) – ist somit nicht mehr entscheidungserheblich.

25

4. Die Klage war folglich im Haupt- und Hilfsantrag kostenpflichtig abzuweisen. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.