

Urteil Az. 2 B 14.896*

Bayerischer VGH

24. Juli 2014

Tenor

- 1 I. Unter Abänderung des Urteils des Verwaltungsgerichts München vom 14. November 2012 wird der Baugenehmigungsbescheid des Landratsamts M... vom 25. April 2012 in der Fassung vom 27. Juni 2014 aufgehoben.
- 2 II. Die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens tragen der Beklagte und die Beigeladene je zur Hälfte. Der Beklagte trägt die Kosten des Berufungsverfahrens. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.
- 3 III. Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der jeweilige Vollstreckungsschuldner darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht die Vollstreckungsgläubigerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.
- 4 IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

- 5 Die Klägerin wendet sich gegen die der Beigeladenen erteilten Baugenehmigung zur Errichtung eines eingeschossigen Bürohauses in ihrem Gemeindegebiet.
- 6 Die Beigeladene beabsichtigt die Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. ... der Gemarkung O... Das Baugrundstück hat eine Fläche von 720 m und ist derzeit mit einem eingeschossigen Wohngebäude mit einer Grundfläche von 144 m bebaut. Es liegt östlich der Bahnlinie M... in der Nähe des Bahnhofs D... Nach Osten wird das Baugrundstück durch die G...straße begrenzt, die auf ihrer Ostseite durchgehend bebaut ist. Nördlich des Baugrundstücks befindet sich nach einem Weggrundstück die Fl.Nr. ..., die unbebaut ist. Es grenzt im Norden an den

*<http://openjur.de/u/725244.html> (= openJur 2014, 19876)

Parkplatz am Bahnhofsgebäude an. Südlich des Baugrundstücks befindet sich ein schmales Grundstück, das die G...straße von dem Grundstück trennt, auf dem sich die Gleise befinden. Das Baugrundstück ist im Flächennutzungsplan der Klägerin vom 13. Dezember 2005 als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Ein übergeleiteter Bahnlinienplan der Klägerin aus dem Jahr 1951 sieht für das Grundstück keine Festsetzungen vor. Östlich der G...straße befindet sich die dortige Bebauung zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ecke G...straße/J...straße“, der für dieses Gebiet ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

- 7 Die Beigeladene beehrte mit Bauantrag vom 15. September 2010 die Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung von zwei Bürogebäuden. Mit Beschluss vom 12. Oktober 2010 versagte die Klägerin das gemeindliche Einvernehmen. Nachdem das Landratsamt die Klägerin zur beabsichtigten Ersetzung des Einvernehmens angehört hatte und diese das Einvernehmen erneut nicht erteilte, wurde der Bauantrag der Beigeladenen mit Bescheid vom 25. April 2012 unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens genehmigt.
- 8 Das Verwaltungsgericht wies mit Urteil vom 14. November 2012 die dagegen gerichtete Klage ab. Das Vorhaben der Beigeladenen sei bauplanungsrechtlich zulässig, weil es im Innenbereich liege. Das mit einem Wohngebäude bebaute Baugrundstück sei Teil des Bebauungszusammenhangs, der sich östlich der Bahnlinie M...-... erstrecke. Die Gleisanlagen der Bahnlinie M... stellten innerhalb des Ortsteils eine deutliche Zäsur dar. Die G...straße sei nicht geeignet, das Baugrundstück von der zusammenhängenden Bebauung an ihrer Ostseite zu trennen. Die maßgebliche Bebauung für die Beurteilung der Art der zulässigen Nutzung des Baugrundstücks sei die gesamte Bebauung des Bereichs östlich der G...straße, beginnend ab der J...straße im Süden bis zur G...straße im Norden. Diese Bebauung sei im Norden vor allem durch Wohnbebauung und im Süden, im Bereich des Bebauungsplans „Ecke G...straße/J...straße“, durch Büro- und Wohnnutzung geprägt. Es könne dahinstehen, ob die zulässige Art der Nutzung nach §34 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§4 bis 9 BauNVO zu beurteilen oder ein Einfügen nach der Nutzungsart im Sinn des §34 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu fordern sei. Nach beiden Vorschriften füge sich das Vorhaben ein. Das Bauvorhaben wahre auch die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse im Sinn von §34 Abs. 1 Satz 2 BauGB. Die Lärmimmissionen und die Erschütterungen durch den Bahnbetrieb stellten keine Gefährdung gesunder Arbeitsverhältnisse dar.
- 9 Mit Beschluss vom 23. April 2014 ließ der Verwaltungsgerichtshof die Berufung zu. Am 14. Mai 2014 wurde das streitgegenständliche Grundstück mit Bescheid des Eisenbahn-Bundesamts von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Mit Bescheid vom 27. Juni 2014 ergänzte der Beklagte den Baugenehmigungsbescheid vom 25. April 2012.
- 10 Die Klägerin begründet ihre Berufung im Wesentlichen damit, dass mit der verfükten Freistellung für das Flurstück Nr. ... aus dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsprivileg die Planungshoheit für diese Fläche wieder auf sie überge-

he. Sie beabsichtige zur Sicherung ihrer Planungsziele für den hier streitgegenständlichen, zwischen der G...straße im Osten und der Bahnstrecke im Westen gelegenen Bereich einen Bebauungsplan unter Einbeziehung des Baugrundstücks aufzustellen. In Übereinstimmung mit der Darstellung im Flächennutzungsplan und in Fortführung der städtebaulichen Entwicklungen in den letzten Jahren wolle sie im Nahbereich des Bahnhofs D... ihr Konzept zur Schaffung von zusätzlichen Kfz-Abstellplätzen zur Deckung des Stellplatzbedarfs und der Integrierung der bahnbegleitenden Flächen auch auf dem von der Planfeststellung freigestellten Bereich weiter umzusetzen. Die derzeit auf dem Baugrundstück vorzufindende Bebauung finde ihre Ursache und „Rechtfertigung“ allein in ihrer Zuordnung zu Bahnbetriebszwecken. Bereits mit der Aufgabe der Nutzung des Bahnwärterhäuschens durch Bahnbedienstete vor einigen Jahren sei die „Rechtfertigung“ für den Bautenbestand bzw. das Vertrauen auf dessen Fortbestand entfallen. Mit dem Wirksamwerden der Freistellung sei das Vorhaben an §35 BauGB zu messen, wobei zu Gunsten des streitgegenständlichen Vorhabens jedoch kein Privilegierungstatbestand eingreife. Das Vorhabensgrundstück sei von den weiter östlich anschließenden Baugebieten durch die G...straße abgegrenzt. Das Grundstück Fl.Nr. ..., an welches im Norden eine planfestgestellte Ausgleichsfläche und im Süden eine Biotopfläche (Glatthafer-Wiesenbrache) angrenze, erscheine als eine den Bahn- und Brachflächen zugehörige Grundstücksfläche. Die östlich des Baugrundstücks angrenzende G...straße wirke vorliegend als Grenze zwischen dem östlich angrenzenden Baugebiet und den westlich der G...straße angrenzenden Bahnflächen, denen auch das Baugrundstück Fl.Nr. ... zuzuordnen sei. Der G...straße komme insoweit trennende Wirkung zwischen Innen- und Außenbereich zu, da ausgenommen des der Bahnanlage zuzuordnenden Baugrundstücks die Straße in dem hier maßgeblichen Bereich nur einseitig bebaut sei. Östlich und westlich der G...straße grenzten zwei städtebaulich völlig unterschiedliche (Nutzungs-)Bereiche, nämlich Wohn- und Mischgebiet im Osten sowie die Bahnanlagen im Westen aneinander. Aufgrund der „Einbettung“ des Vorhabensgrundstücks in die westlich der G...straße gelegenen, bahnbegleitenden Bahnanlagen und Freiflächen könne vorliegend bei dem Grundstück Fl.Nr. ... auch von einem Teil einer sog. Außenbereichsinsel oder einer Außenbereichslage im Innenbereich gesprochen werden. Das Vorhaben widerspreche den Darstellungen des Flächennutzungsplans, lasse die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten und sei schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinn von §35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB ausgesetzt. Auch wenn man die Zulässigkeit des Vorhabens nach §34 Abs. 1 BauGB beurteile, bestünde kein Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung, da das Vorhaben nicht die Anforderungen an gesunde Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse wahre.

- 11 Die Klägerin beantragt,
- 12 unter Abänderung des Urteils des Verwaltungsgerichts München vom 14. November 2012 den Baugenehmigungsbescheid des Landratsamts M... vom 25. April 2012 in der Fassung vom 27. Juni 2014 aufzuheben.

- 13 Der Beklagte beantragt,
- 14 die Berufung zurückzuweisen.
- 15 Den Plänen der Klägerin, im südlichen Bereich der Fl.Nr. ... Parkplätze anzulegen, stünden dauerhafte naturschutzrechtliche Hindernisse entgegen, da die Fläche als Ausgleichsfläche festgesetzt sei. Etwaige Stellplätze stünden auch nicht mehr in räumlichem Zusammenhang zur Bahnstation. Soweit die Klägerin der Auffassung sei, das Vorhaben würde – bei Lage im Außenbereich – öffentliche Belange nach §35 beeinträchtigen, habe der Flächennutzungsplan nach Freigabe der Vorhabensfläche nach §23 Abs. 1 AEG seine Aussagekraft verloren hätte, weil die Fläche entwidmet sei. Die Darstellung sei für den Bereich des Vorhabensgrundstücks funktionslos geworden. Das Entstehen einer Splittersiedlung sei aufgrund der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse ausgeschlossen. Das Vorhaben sei auch keinen schädlichen Umwelteinwirkungen nach §35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB ausgesetzt.
- 16 Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Behördenakten und der Gerichtsakten sowie die Niederschriften über den Augenscheinstermin vom 2. Juli 2014 und die mündliche Verhandlung vom 10. Juli 2014 verwiesen.

Gründe

- 17 Die zulässige Berufung der Klägerin (§124 Abs. 1 VwGO) ist begründet. Das Verwaltungsgericht hat die Klage gegen den Bescheid des Beklagten vom 25. April 2012 zu Unrecht abgewiesen. Die mit dem streitgegenständlichen Bescheid i.d.F. vom 27. Juni 2014 vorgenommene Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens verletzt die Klägerin in ihren Rechten (§113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Sie kann sich gegen die Ersetzung des Einvernehmens mit Erfolg wenden, weil ihre Planungshoheit verletzt ist (vgl. BVerwG, B.v. 10.1.2006 – 4 B 48/05 – juris). Eine Verletzung der Rechte der Klägerin liegt darin, dass der Beklagte eine Baugenehmigung erteilt hat, obwohl das Baugrundstück noch nicht freigestellt war (s. 1), das im Außenbereich belegene nicht privilegierte Vorhaben genehmigt wurde, obwohl es öffentliche Belange beeinträchtigt (s. 2) sowie überdies die Erschließung nicht gesichert ist (s. 3).
- 18 1. Die Baugenehmigung wurde vom Landratsamt erteilt, obwohl das Vorhabensgrundstück Fl.Nr. ... noch dem Fachplanungsvorbehalt unterfiel. Vorhaben im Sinn von §29 BauGB, die nicht unter den Planfeststellungsvorbehalt des §18 AEG fallen, aber auf Bahngelände verwirklicht werden sollen, unterliegen zwar grundsätzlich in formeller und materieller Hinsicht dem allgemeinen Baurecht (s. a)). Über ihre Zulässigkeit entscheidet die zuständige Baugenehmigungsbehörde. Wenn und solange ein solches Vorhaben mit der Fachplanung nicht vereinbar ist, scheidet es aber an §38 BauGB, der der Fachplanung insoweit

den Vorrang einräumt. Der besondere Rechtscharakter einer Fläche als Bahnanlage ist ein der Baugenehmigung entgegenstehendes rechtliches Hindernis. Auf einer Fläche, die aufgrund einer noch fortbestehenden Zweckbestimmung für den Bahnbetrieb eine Bahnanlage darstellt, kann ein „bahnfremden“ Zweckdienendes Gebäude wie im vorliegenden Fall eine Büronutzung für Dritte nicht genehmigt werden. Eine Baugenehmigung kommt erst dann in Betracht, wenn die Gemeinde in der Lage ist, ihre Planungshoheit auszuüben (s. b)). Dazu muss der besondere Rechtscharakter der Fläche in rechtlich einwandfreier Weise aufgehoben worden sein (vgl. BVerwG, U.v. 16.12.1988 – 4 C 48/86 – BVerwGE 81, 111/119). Dies war im Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung nicht der Fall, die nachträgliche Freistellung kann keine Berücksichtigung finden (s. c)).

- 19 a) Bei dem mit einem Bahnwärterhaus bebauten Grundstück handelte es sich um eine Bahnanlage im Sinn des §23 AEG. Die beanspruchte Fläche unterlag dem Anwendungsbereich des §38 Abs. 1 Satz 1 BauGB, weil sie als eine dem Bahnbetrieb zugehörige Anlage zu werten war. Bahnanlagen sind alle Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen einer Eisenbahn, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind. Dazu gehören auch Nebenbetriebeinrichtungen sowie sonstige Anlagen einer Eisenbahn. Gemeinsames Kriterium für die (objektive) Zugehörigkeit zu einer Bahnanlage ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse die sog. Eisenbahnbetriebsbezogenheit, d.h. die Verkehrsfunktion und der räumliche Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb (vgl. BVerwG, U.v. 27.11.1996 – 11 A 2.96 – UPR 1997, 150). Eine solche Zugehörigkeit des Geländes, auf dem das strittige Vorhaben verwirklicht werden soll, zu den Bahnanlagen war hier ursprünglich gegeben. Dies steht zwischen den Beteiligten außer Streit.
- 20 b) Eine Baugenehmigung für eine bahnfremde Nutzung auf planfestgestelltem Bahngelände kann vor dem Verlust der Zweckbestimmung der Fläche als Bahnanlage (Freistellung) nicht erteilt werden, wenn die Gemeinde nicht in der Lage ist, ihre Planungshoheit in Bezug auf das zur Beurteilung gestellte Vorhaben wahrzunehmen (vgl. BVerwG, B.v. 27.4.1998 – 4 B 33/98 – BauR 1998, 993; U.v. 16.12.1988 – 4 C 48/86 – BVerwGE 81,111). Die in dem angegriffenen Bescheid enthaltene Aussage über die planungsrechtliche Zulässigkeit setzt voraus, dass die Gemeinde in der Lage ist, ihre Planungshoheit in Bezug auf das Vorhaben auszuüben. Diesem Interesse ist ein hoher Stellenwert beizumessen, da die verfassungsrechtlich garantierte Planungshoheit der Gemeinde das Recht gewährleistet, jeden Teil des Gemeindegebiets, welcher nicht dem Vorrang der Fachplanung unterliegt, so zu gestalten, wie es der Plangeber im Rahmen der städtebaulichen Erforderlichkeit für geboten hält (vgl. OVG NRW, U.v. 19.12.1997 – 7 A 6271/95 – juris). Nach Aufhebung der Zweckbestimmung der bis dahin einer uneingeschränkten Planungshoheit der Gemeinde entzogenen Teils der Bahnanlagen soll über die Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen durch Festsetzungen eines Bebauungsplans neu entschieden werden. Die

Gemeinde soll aus dem gesamten Spektrum zulässiger Festsetzungen über die künftigen Bodennutzungen die ihrer Konzeption entsprechenden Regelungen frei auswählen können (vgl. BVerwG, U.v. 16.12.1988 a.a.O.). Sie muss insbesondere dann, wenn sie – wie im vorliegenden Fall – eine planerische Konzeption für den in Rede stehenden, künftig wieder in ihre Planungshoheit fallenden Bereich hat, ein Bebauungsplanverfahren zur Umsetzung dieses Plankonzepts einleiten können und zur Sicherung dieser Planung von dem hierfür gesetzlich vorgesehenen Instrument der Veränderungssperre effektiv Gebrauch machen können (vgl. OVG NRW, U.v. 19.12.1997 a.a.O.).

- 21 Im vorliegenden Fall konnte es der Klägerin nicht angesonnen werden, im Zeitpunkt des Erlasses des Bescheids eine Veränderungssperre zu erlassen. Denn zu diesem Zeitpunkt war für die Klägerin noch nicht absehbar, ob und gegebenenfalls wann die Fläche freigestellt werden würde. Eine solche Freistellung ist aber Voraussetzung dafür, dass die Gemeinde weitere Schritte zur Verwirklichung ihrer planerischen Vorstellungen unternimmt. Soweit der Beklagte geltend macht, die Gemeinde habe nach §9 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit zur Planung besessen, teilt der Senat diese Auffassung nicht. Nach dem Wortlaut der Vorschrift kann in „besonderen Fällen“ festgesetzt werden, dass bestimmte der im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Festsetzung ist auf „besondere Fälle“ beschränkt, kann also nicht im städtebaulichen Regelfall eingesetzt werden. Für den Senat ist nicht ersichtlich, wo im vorliegenden Fall die spezifische städtebauliche Dynamik liegen soll, die die Festsetzung eines Baurechts auf Zeit rechtfertigen würde. Im Übrigen muss sich die Klägerin nicht auf eine – unter Umständen kostspielige – „Vorratsplanung“ einlassen, wenn sie nicht abschätzen kann, ob und wann der fragliche Bereich aus der Fachplanung entlassen wird. Auch der Hinweis des Beklagten auf §23 AEG führt nicht weiter. Zwar kann die Klägerin nach §23 Abs. 1 AEG die Freistellung beantragen. Gerade im vorliegenden Fall hat jedoch die Klägerin vor dem Bauantrag der Beigeladenen keinen Anlass gehabt, die Freistellung zu beantragen, zumal sie mit den angestrebten Parkplätzen für Bahnreisende ebenfalls eine bahnbazogene Nutzung anstrebt.
- 22 c) Die Baugenehmigung wurde am 25. April 2012 unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens erteilt. Eine rechtlich einwandfreie Freistellung lag zu diesem Zeitpunkt nicht vor. Der Erlass des Freistellungsbescheids durch das Eisenbahn-Bundesamt vom 14. Mai 2014 kann keine Berücksichtigung zu Gunsten der Beigeladenen finden. Der maßgebliche Zeitpunkt für die Beurteilung der Sach- und Rechtslage richtet sich in erster Linie nach dem materiellen Gehalt des geltend gemachten Anspruchs (vgl. BVerwG, U.v. 15.2.1995 – 4 C 42.81 – NVwZ 1986, 2005; Wolff in Sodan/Ziekow, VwGO, 4. Aufl. 2014, §113 Rn. 94). Zwar ist bei Anfechtungsklagen grundsätzlich maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung der Sach- und Rechtslage der Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung. Bei baurechtlichen Nachbarklagen können aber auch nachträglich eingetretene Um-

stände berücksichtigt werden, die sich zugunsten des Bauherrn auswirken (vgl. BVerwG, B.v. 22.4.1996 – 4 B 54.96 – BRS 58 Nr. 157; B.v. 23.4.1998 – 4 B 40.98 – BauR 1998,995), wenn andernfalls die im gerichtlichen Verfahren aufgehobene Baugenehmigung sofort wieder erlassen werden müsste.

- 23 Vorliegend handelt es sich jedoch nicht um eine baurechtliche Nachbarklage. Vielmehr wird durch den neu eingetretenen Umstand die Rechtsposition der Gemeinde in Form ihrer Planungshoheit erstmals berührt. Durch die Freistellungsentscheidung vom 14. Mai 2014 eröffnet sich ein neuer Prüfungsrahmen, der auch vor einem erneuten Erlass der Baugenehmigung von der Bauaufsichtsbehörde zu beachten wäre. Zum Zeitpunkt des Erlasses der Baugenehmigung hatte die Klägerin keine Möglichkeit, ihre Planungshoheit auszuüben (s.o. 1b)). Der Fachplanungsvorbehalt des §38 BauGB stand einer eigenen gemeindlichen Planung entgegen. Es ist mit dem hohen Rang der verfassungsrechtlich verbürgten Planungshoheit nicht vereinbar, wenn der Klägerin nach der Freigabe eine bauliche Nutzung ohne Möglichkeit der Gegenwehr aufgezwungen wird, die nicht ihren planerischen Vorstellungen entspricht. Daher bleibt die nachträgliche Änderung der Sachlage zugunsten des Bauherrn im vorliegenden Fall unbeachtlich.
- 24 2. Das Baugrundstück ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich nach §35 BauGB zuzuordnen (s. a)). Das Bauvorhaben ist ein sonstiges Vorhaben gemäß §35 Abs. 2 BauGB, das öffentliche Belange des §35 Abs. 3 beeinträchtigt (s. b)).
- 25 a) Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts hängt die Beantwortung der Frage, ob ein Grundstück dem Innen- oder Außenbereich angehört, davon ab, wie weit eine aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsanschauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche selbst diesem Zusammenhang angehört. Die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich lässt sich nicht nach allgemein gültigen, etwa geografisch-mathematischen Maßstäben treffen, sondern nur aufgrund einer umfassenden Würdigung der gesamten örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der optisch wahrnehmbaren topografischen Situation und der Umgebungsbebauung (vgl. BVerwG, B.v. 4.7.1990 – 4 B 103/90 – BayVBl 1991, 473). Eine Straße oder ein Weg kann je nach den Umständen des Einzelfalls einen Bebauungszusammenhang herstellen oder trennende Funktion zwischen Innen- und Außenbereich haben (vgl. BVerwG, U.v. 12.12.1990 – 4 C 40/87 – NVwZ 1991, 879).
- 26 Auch wenn der vorliegende Fall als Grenzfall zu sehen ist, ist der Senat unter dem Eindruck des Augenscheins zu der Überzeugung gelangt, dass die zur Bebauung vorgesehene Fläche nicht am Bebauungszusammenhang östlich der G...straße teilnimmt. Bei der G...straße handelt es sich um eine einseitig bebaute Straße. Besteht nur an einer Straßenseite ein Bebauungszusammenhang, liegen die Grundstücke auf der anderen Straßenseite, sofern nicht andere Umstände hinzukommen, im Außenbereich (vgl. BVerwG, B.v. 16.2.1988 – 4 B 19/88 – BauR 1988, 315; Mitschang/Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 12.

Auflage 2014, §34 Rn. 7). Die konkreten örtlichen Verhältnisse zeigen, dass die G...straße trennende Wirkung hat. Zwar ist diese Straße nicht besonders breit. Jedoch ist westlich der G...straße vom Bahnhof bis zur Kreuzung J...straße keine weitere Bebauung zu finden. Dies führt dazu, dass der G...straße hinsichtlich des Bebauungszusammenhangs trennende Wirkung beizumessen ist. Denn sowohl wenn man von Süden nach Norden (Bl. 149 der VGH-Akte), als auch wenn man von Norden nach Süden blickt (Bl. 154 der VGH-Akte) wird deutlich, dass das Bahnwärterhaus Bestandteil der Bahnanlage ist; städtebaulich strukturell ist es den Betriebsanlagen der Bahn zuzuordnen. Auch die historische Entwicklung der Bebauung auf dem Baugrundstück spricht dafür, diese den Freiflächen der Bahn zuzuordnen, nicht aber der bauleitplanerisch gesteuerten Bebauung östlich der G...straße. Insofern setzt sich die Bebauung östlich der G...straße nicht zwanglos über die Straße zu dem streitgegenständlichen Grundstück hin fort.

- 27 Hinsichtlich des Umstands, dass das Baugrundstück nicht am Bebauungszusammenhang nach Westen teilnimmt, ist auf die zutreffenden Ausführungen des Erstgerichts zu verweisen (UA S. 8).
- 28 b) Das Vorhaben widerspricht als sonstiges Vorhaben im Sinn von §35 Abs. 2 BauGB den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Beklagten, der den Bereich als Fläche für Bahnanlagen darstellt. Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich unzulässig, weil es den öffentlichen Belang des §35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB beeinträchtigt. Bei der Entscheidung über die Zulässigkeit eines sonstigen Vorhabens im Außenbereich sind Darstellungen des Flächennutzungsplans grundsätzlich zu berücksichtigen. Daher entsprechen die Wirkungen des Flächennutzungsplans gegenüber sonstigen Vorhaben den Wirkungen, die auch ein Bebauungsplan hat (dazu grundlegend BVerwG, U.v. 29.4.1964 – I C 30.62 – BVerwGE 18, 247). Da der Flächennutzungsplan den Bereich als Fläche für Bahnanlagen darstellt, steht dieser Belang dem Bauvorhaben entgegen.
- 29 Diese Darstellung ist noch wirksam. Auch Darstellungen eines Flächennutzungsplans können funktionslos und damit unwirksam werden. Insoweit sind die für die Bebauungspläne entwickelten allgemeinen Grundsätze entsprechend heranzuziehen (vgl. BVerwG, B.v. 31.10.1997 – 4 B 185/97 – juris). Eine Darstellung des Flächennutzungsplans tritt danach erst außer Kraft, wenn und soweit die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Darstellung auf unabsehbare Zeit ausschließt und wenn diese Tatsache so offenkundig ist, dass ein in ihre Fortgeltung gesetztes Vertrauen keinen Schutz verdient (vgl. BVerwG, U.v. 29.4.1977 – 4 C 39.75 – BVerwGE 54, 5; U.v. 30.6.2004 – 4 C 3.03 – juris). Dies ist hier nicht der Fall. Die Freistellungsentscheidung des Eisenbahn-Bundesamts vom 14. Mai 2014 kann die planerische Entscheidung der Gemeinde, die sie im Rahmen des Erlasses des Flächennutzungsplans getroffen hat, nicht beseitigen. Denn die Freistellungsentscheidung des Eisenbahn-Bundesamts bedeutet nur eine Aufgabe der weiteren Nutzung des Geländes zu Bahnzwecken durch die

Bahn. Dies betrifft nur die eigene Planung der Bahn. Die planerische Entscheidung der Klägerin ist davon zu trennen. Ihre planerische Entscheidung kann durch den Entwidmungsakt des Dritten nicht beseitigt werden. Die Klägerin beabsichtigt eine Nutzung für Parkplätze im Zusammenhang mit dem Bahnhof. Diese Absicht ist von der Flächennutzungsplandarstellung umfasst. Die Verwirklichung der Planungsabsicht ist nicht auf unabsehbare Zeit ausgeschlossen.

- 30 Ob die Fachplanung der Bahn hinsichtlich des Bahnwärterhauses funktionslos geworden ist, kann in diesem Zusammenhang offen bleiben, da jedenfalls der gemeindliche Flächennutzungsplan das Vorhaben aus bauplanungsrechtlichen Gründen unzulässig macht.
- 31 3. Im Übrigen ist das Vorhaben wegen fehlender Erschließung unzulässig (§35 Abs. 2 BauGB). Selbst wenn man das Vorhaben dem Innenbereich zuordnen wollte, wäre es unzulässig, da die Erschließung nicht gesichert ist (§34 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Für §34 Abs. 1 Satz 1 BauGB reicht grundsätzlich die Erschließung aus, die der jeweilige Innenbereich aufweist.
- 32 Das Baugrundstück liegt nicht an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche. Zwischen dem Vorhabensgrundstück und der G...straße (Fl.Nr. ...) liegt ein weiteres Grundstück (Fl.Nr. ...). Die Fl.Nr. ... ist im Bestandsverzeichnis für Gemeindestraßen nicht eingetragen (Art. 67 Abs. 3 BayStrWG). Die handschriftliche Ergänzung vom 14. September 2011 zur Eintragungsverfügung vom 22. Dezember 1986 kann dies nicht ersetzen. Eine eigenständige neue Widmungsverfügung im Sinn von Art. 6 Abs. 1 BayStrWG kann dieser zweifelhafte Zusatz ebenso wenig darstellen. Auch die Widmungsfiktion des Art. 6 Abs. 8 BayStrWG führt im vorliegenden Fall nicht weiter. Wird eine Straße verbreitert, begradigt, unerblich verlegt oder ergänzt, so gilt der neue Straßenteil durch die Verkehrsübergabe als gewidmet, sofern die Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 3 BayStrWG vorliegen (Art. 6 Abs. 8 BayStrWG). Wie der Senat beim Augenschein feststellen konnte, bestehen zwar in Höhe der Ausgleichsfläche Parkplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. ... Diese reichen jedoch nicht bis zur Höhe des Vorhabensgrundstücks. In diesem Bereich wurde die Straße nicht verbreitert oder ergänzt. Eine Widmung eines neuen Straßenteils durch Verkehrsübergabe muss hier ausscheiden.
- 33 Zwar könnte das Vorhabensgrundstück auf der Grundlage eines Notwegerechts gemäß §917 BGB erreicht werden. Ein Notwegerecht stellt indes keine rechtlich gesicherte Zufahrt dar (vgl. BayVGH, B.v. 24.10.1996 – 2 B 94.3416 – BayVBl 1997, 758). Somit fehlt es an der Erschließung. Nach den vorliegenden Plänen sollen überdies alle vier erforderlichen Stellplätze im westlichen Bereich des Vorhabensgrundstücks unmittelbar an der Fl.Nr. ... auf einer Breite von ca. 20 m angelegt werden. Das eventuell bestehende Notwegerecht umfasst jedoch keinesfalls eine Nutzung des klägerischen Grundstücks in dieser Breite. Denn das Notwegerecht des §917 Abs. 1 Satz 1 BGB verpflichtet den Nachbarn nur, die erforderliche Verbindung zu dulden. Selbst wenn man der Beigeladenen eine

Nutzung des klägerischen Grundstücks auf einer Breite von ca. 5 m zugestehen wollte, so würden auf ihrem Grundstück, das derzeit noch nicht geteilt ist, nach den vorliegenden Plänen drei weitere und damit gefangene Stellplätze errichtet werden. Von einer ausreichenden Erschließung kann in diesem Fall auch von daher nicht gesprochen werden.

- 34 4. Die Kostenentscheidung beruht auf §154 Abs. 1 VwGO. Es entspricht der Billigkeit, dass die Beigeladene ihre außergerichtlichen Kosten selbst trägt (§162 Abs. 3 VwGO).
- 35 Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §167 VwGO, §§708 ff ZPO.
- 36 Die Revision ist nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen nach §132 Abs. 2 VwGO nicht vorliegen.
- 37 Beschluss
- 38 Der Streitwert wird auf 15.000 Euro festgesetzt (§§47, 52 Abs. 1 GKG).