

Titel:

Funktionsloswerden eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes: Nutzungsänderung eines ehemaligen Kasernengebäudes in Lagerflächen im Außenbereich

Normenkette:

BauGB § 1 Abs. 3, § 12, § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 4

Leitsätze:

1. Eine bauplanerische Festsetzung tritt dann außer Kraft, wenn und soweit die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt und wenn diese Tatsache so offensichtlich ist, dass ein in ihre Fortgeltung gesetztes Vertrauen keinen Schutz verdient. Entscheidend ist, ob die jeweilige Festsetzung noch geeignet ist, zur städtebaulichen Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen sinnvollen Beitrag zu leisten. (Rn. 26) (red. LS Alexander Tauchert)

2. Handelt es sich bei dem streitgegenständlichen Gebäude um ein eingetragenes Baudenkmal, spricht allein dies für das Vorliegen eines erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäudes im Sinne von § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 4 BauGB. (Rn. 30 – 32) (red. LS Alexander Tauchert)

Schlagworte:

Funktionslosigkeit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Nutzungsänderung eines ehemaligen Kasernengebäudes im Außenbereich, Sicherung der Erschließung, Veränderungssperre

Fundstelle:

BeckRS 2019, 34673

Tenor

I. Der Beklagte wird unter Aufhebung der ablehnenden Bescheide vom 18. Juli 2016, Az:, Az:, Az:, Az: sowie verpflichtet, die beantragten Baugenehmigungen zu erteilen.

II. Der Beklagte hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des vollstreckbaren Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1

Die Klägerin begehrt mehrere Baugenehmigungen für die Nutzungsänderung eines ehemaligen Kasernengebäudes in Lagerflächen.

2

Das streitgegenständliche Grundstück liegt am südwestlichen Rand der ehemaligen ...-Kaserne. Das gesamte Areal der früheren ...kaserne mit einer Fläche von insgesamt ca. 20 ha befindet sich westlich von ... auf einer Hangterrasse und ist mit einer Vielzahl von Gebäuden bebaut, von denen mehrere unter Denkmalschutz stehen. Auch auf dem streitgegenständlichen Grundstück befindet sich ein denkmalgeschütztes Bestandsgebäude (Gebäude Nr. 213, sog. „Mulistall“ oder „Mulistallungen“). Dieses war 1935 als Stallung errichtet und ab 1974 als Büro- und Werkstattgebäude für die Standortverwaltung genutzt worden. Die militärische Nutzung des Geländes hat die Bundeswehr 2003 aufgegeben.

3

Am 17. September 2012 beschloss der Gemeinderat der Beigeladenen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. ... „... ..“ für ein Sport- und Freizeitcamp für Kinder und Jugendliche. Zum Umgriff gehörten große Teile des Areals im Norden sowie das Vorhabengrundstück im Südwesten. Für das streitgegenständliche Gebäude war eine Nutzung zunächst als Gerätehaus, später als Lodge vorgesehen. Zur Verwirklichung schloss die Beigeladene 2012 einen Durchführungsvertrag mit der luxemburgischen Projektgesellschaft ... S.A., der 2014 um einen Nachtrag ergänzt wurde. Dieser sah für das Projekt drei Phasen vor. Die letzte Phase sollte spätestens im Laufe des Jahres 2019 beginnen und die Gebäude sollten spätestens zum 31. Dezember 2020 bezugsfertig sein.

4

Im Jahr 2014 verkaufte die Projektgesellschaft das streitgegenständliche Grundstück an die Klägerin.

5

Am 3. Juli 2015 stellte die Klägerin fünf Bauanträge für die Nutzungsänderung von fünf Teilbereichen im Erdgeschoss des streitgegenständlichen Gebäudes in Lagerflächen. Die Beigeladene verweigerte hierzu mit Beschluss des Gemeinderats vom 17. August 2015 das gemeindliche Einvernehmen. Das Vorhaben entspreche nicht den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. ... und den Festlegungen im Durchführungsvertrag. Das Baurecht sei an den Vorhabenträger gebunden. Die Klägerin sei aber nicht Vorhabenträgerin.

6

Am 18. Dezember 2015 kaufte die Beigeladene die verbliebenen Liegenschaften auf dem Areal von der Projektgesellschaft zurück und veräußerte unmittelbar zwei der Grundstücke (Fl.Nr. ... und ...). Am 1. April 2016 ging der Besitz der Grundstücke von der Projektgesellschaft auf die Beigeladene über.

7

In seiner Sitzung vom 18. April 2016 beschloss der Gemeinderat der Beigeladenen die Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. ... „Sondergebiet ehem. ...-Kaserne“ für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. ... Zur Absicherung des künftigen Bebauungsplans Nr. ... erließ die Beigeladene eine Veränderungssperre. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. ... wurde nicht aufgehoben. Die Veränderungssperre trat am 4. Mai 2016 in Kraft.

8

Mit fünf Bescheiden jeweils vom 18. Juli 2016 lehnte das Landratsamt die fünf Bauanträge ab. Die geplante Nutzung widerspreche den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans Nr. ..., der durch die Veränderungssperre vom 18. April 2016 gesichert sei.

9

Die Klägerin hat am 27. Juli 2016 jeweils Klage gegen die Bescheide erhoben. Zur Begründung trug sie ursprünglich vor, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. ... funktionslos geworden sei. Die Veränderungssperre stünde dem Vorhaben nicht entgegen, da sie wegen Gestaltungsmissbrauchs unwirksam sei.

10

Der Beklagte trat der Klage ursprünglich unter Verweis auf die Veränderungssperre vom 18. April 2016 entgegen.

11

In seiner Sitzung vom 17. Juli 2017 beschloss der Gemeinderat der Beigeladenen, das streitgegenständliche Grundstück aus dem Umgriff des künftigen Bebauungsplans Nr. ... herauszunehmen. Stattdessen beschloss er die Aufstellung eines eigenen Bebauungsplans Nr. ... „Gewerbegebiet ... III“ für das streitgegenständliche Grundstück. Zur Absicherung der neuen Planung erließ er eine neue Veränderungssperre und hob die Veränderungssperre vom 18. April 2016 auf.

12

Daraufhin legte die Klägerin in Absprache mit dem Landratsamt die Planunterlagen nochmals bei der Gemeinde vor. Die Beigeladene erteilte nunmehr mit Beschluss des Gemeinderats vom 23. Oktober 2017 das gemeindliche Einvernehmen zu den Vorhaben sowie die Zustimmung zu einer Ausnahme von der Veränderungssperre vom 17. Juli 2017 unter der Bedingung, dass die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans Nr. ... eingehalten und ein Immissionsgutachten sowie Nachweise über die gesicherte kanal- und wassermäßige Erschließung vorgelegt würden.

13

Mit Schreiben vom 3. April 2018 teilte das Landratsamt der Klägerin mit, dass das Vorhaben nach wie vor nicht genehmigungsfähig sei. Es liege nicht im Außenbereich sondern im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. ..., der noch nicht aufgehoben worden sei. Die zu dem Vorhaben führenden Verkehrsflächen lägen außerdem innerhalb der Geltungsbereiche der beiden östlich angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. ... „Gewerbegebiet ...“ und Nr. ... „Gewerbegebiet ... II“. Es gelte daher Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO. Die Voraussetzungen einer öffentlichen Verkehrsfläche (Widmung) zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme seien nicht gegeben.

14

Die Klägerin beantragt daher,

15

die ablehnenden Bescheide der Beklagten vom 18. Juli 2016, Az:, Az:, Az:, Az: sowie aufzuheben und die Beklagte zu verpflichten, die von der Klägerin beantragten Baugenehmigungen zu erteilen.

16

Zur Begründung wird zuletzt vorgetragen, dass die Argumente in den Ablehnungsbescheiden durch die weitere Entwicklung hinfällig geworden seien. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. ... sei funktionslos geworden. Das Vorhaben liege im Außenbereich und sei nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB privilegiert. Die ausreichende Erschließung sei gesichert. Im Außenbereich genüge eine befahrbare, gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesicherte Zufahrt zu einem befahrbaren öffentlichen Weg (Art. 4 Abs. 3 BayBO). Es bestehe ein Geh- und Fahrrecht an der Verbindungsstraße auf dem Grundstück Fl.Nr. ... zur öffentlichen ...straße. Zudem sei ein inhaltsgleiches Recht zugunsten des Beklagten bestellt worden.

17

Der Beklagte beantragt,

18

die Klage abzuweisen.

19

Die Beigeladene stellt keinen Antrag.

20

Das Gericht hat mit Beschluss vom 19. September 2017 die ursprünglichen fünf Verfahren M 11 K 16.3324, M 11 K 16.3325, M 11 K 16.3326, M 11 K 16.3327 und M 11 K 16.3328 unter dem Aktenzeichen M 11 K 16.3324 verbunden. Mit Beschluss vom 6. Februar 2018 hat es das Verfahren im Hinblick auf das Normenkontrollverfahren 1 N 17.742 gegen die Veränderungssperre vom 18. April 2016 ausgesetzt. Mit Beschluss vom 21. August 2018 hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof das Verfahren eingestellt. Daraufhin ist das Klageverfahren unter dem Aktenzeichen M 11 K 19.1067 fortgesetzt worden.

21

Im Ortstermin am 25. Juli 2019 hat das Gericht Beweis erhoben über die baulichen und örtlichen Verhältnisse auf dem streitgegenständlichen Grundstück sowie in dessen Umgebung durch Einnahme eines Augenscheins. Für das Ergebnis der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll Bezug genommen.

22

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Gerichts- und Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

23

Die Klage hat Erfolg, da sie zulässig und begründet ist.

I.

24

Die Bescheide vom 18. Juli 2016 sind rechtswidrig und verletzen die Klägerin in ihren Rechten, da sie einen Anspruch auf die begehrten Baugenehmigungen hat (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO). Den Bauvorhaben stehen keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind (Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO). Insbesondere steht den Vorhaben nicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan entgegen, weil er jedenfalls für das streitgegenständliche Grundstück funktionslos geworden ist. Die Vorhaben liegen vielmehr im Außenbereich und sind dort als teilprivilegierte Vorhaben zulässig.

25

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist jedenfalls für das streitgegenständliche Grundstück funktionslos geworden.

26

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB unterliegt ebenso wie andere Bebauungspläne der Inzidentkontrolle (Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 12 Rn. 165). Auch ein vorhabenbezogener Bebauungsplan kann funktionslos werden (vgl. etwa VGH Mannheim, U.v. 14.11.2002 - 5 S 1635/00 - NVwZ-RR 2003, 407 = juris Rn. 29 ff.) Eine bauplanerische Festsetzung tritt dann außer Kraft, wenn und soweit die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt und wenn diese Tatsache so offensichtlich ist, dass ein in ihre Fortgeltung gesetztes Vertrauen keinen Schutz verdient. Entscheidend ist, ob die jeweilige Festsetzung noch geeignet ist, zur städtebaulichen Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen sinnvollen Beitrag zu leisten. Die Planungskonzeption, die einer Festsetzung zugrunde liegt, wird dagegen nicht schon dann sinnlos, wenn sie nicht mehr überall im Plangebiet umgesetzt werden kann (vgl. zum Ganzen BVerwG, U.v. 3.12.1998 - 4 CN 3/97 - BVerwGE 108, 71 = juris Rn. 22 m.w.N.).

27

Gemessen an diesen Grundsätzen sind die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans funktionslos geworden. Der durchgeführte Augenschein hat ergeben, dass keine der Festsetzungen im Bebauungsplangebiet bislang verwirklicht worden ist. Keines der Gebäude auf dem Areal ist bislang einer Nutzung zugeführt, wie sie die Beigeladene in dem 2012 abgeschlossenen und 2014 ergänzten Durchführungsvertrag mit der Projektträgerin vereinbart hat. Vielmehr hat die Projektträgerin bereits 2014 das streitgegenständliche Grundstück an die Klägerin verkauft. Alle weiteren Grundstücke verkaufte sie Ende 2015 an die Beigeladene. Es kann offenbleiben, ob der vorhabenbezogene Bebauungsplan allein deshalb funktionslos geworden ist, weil die Beigeladene - wie die Klägerin meint - mit dem Kauf der Grundstücke zugleich Berechtigte und Verpflichtete aus dem Durchführungsvertrag geworden sei. Die Beigeladene erwarb mit notariellem Kaufvertrag vom 18. Dezember 2015 lediglich das Eigentum an den Grundstücken zurück. In dem Vertrag findet sich keine Klausel, mit der die Projektträgerin die Verpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag mit Weitergabeverpflichtung an die Beigeladene als Rechtsnachfolgerin weitergibt. Eine solche wäre nach § 2 Nr. 1 Satz 2 des Durchführungsvertrages vorgeschrieben gewesen. Der Vorhabenträger wird erst von seinen Verpflichtungen frei, wenn der Rechtsnachfolger diese ausdrücklich gegenüber der Gemeinde übernommen hat (§ 2 Nr. 1 Satz 3 des

Durchführungsvertrages). Das Verhalten der Vorhabenträgerin wie auch der Beigeladenen spricht aber insgesamt nicht für eine Realisierung des Projekts. Sie ist nicht zuletzt durch den Verkauf der Grundstücke unwahrscheinlich geworden. Die Beigeladene bestätigte in der mündlichen Verhandlung auf Nachfrage des Gerichts, dass in den letzten drei Jahren keinerlei Realisierungsaktivitäten der Projektträgerin zu verzeichnen gewesen seien. Eine Verwirklichung des Projekts ist daher auf unabsehbare Zeit ausgeschlossen. Zwar ist die im Durchführungsvertrag vereinbarte Frist formal noch nicht abgelaufen. Dort wird als letzte Bezugfertigkeit der 31. Dezember 2020 festgelegt (vgl. § 3 Nr. 1 Abs. 1 Satz 3 des Durchführungsvertrages). Dies ist jedoch angesichts der Tatsache, dass mit dem Projekt noch nicht einmal begonnen worden ist, unrealistisch. Die tatsächlichen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind - nicht zuletzt durch die Presseberichterstattung - auch so offensichtlich, dass ein in ihre Fortgeltung gesetztes Vertrauen keinen Schutz verdient. Folglich ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan funktionslos geworden. Es kann daher letztlich offenbleiben, inwieweit für die Beigeladene eine Pflicht aus § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht. Ebenso bedarf die von der Klägerin aufgeworfene Frage, ob das Vorhaben den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprochen oder die Voraussetzungen einer Befreiung vorgelegen hätten, keiner Entscheidung.

28

2. Der Vorhabenstandort liegt im Außenbereich.

29

Das streitgegenständliche Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 2 BauGB), weil dieser funktionslos ist (s.o.). Es liegt auch sonst nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, weil sich der Bebauungsplan Nr. ... noch in der Aufstellung befindet. Das Vorhabengrundstück liegt auch nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Wird die militärische Nutzung eines Kasernengeländes aufgegeben, hat dessen Bebauung grundsätzlich keine prägende Kraft hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, so dass sie mangels organischer Siedlungsstruktur einen Ortsteil nicht bilden kann (BVerwG, U.v. 23.11.2016 - 4 CN 2/16 - BVerwGE 156, 336 = juris Rn. 16). Die zitierte Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts bezieht sich auf einen Teilbereich desselben ehemaligen Kasernengeländes, sodass sie ohne weiteres auf das streitgegenständliche Grundstück übertragbar ist.

30

3. Die Vorhaben sind im Außenbereich als teilprivilegierte Vorhaben gem. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB zulässig.

31

Nach dieser Bestimmung können bestimmte öffentliche Belange einem Vorhaben nicht entgegengehalten werden, soweit es im Übrigen außenbereichsverträglich ist und die Nutzungsänderung einer zweckmäßigen Verwendung von Gebäuden und der Erhaltung des Gestaltwerts von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden dient, auch wenn sie aufgegeben worden sind. Voraussetzung ist, dass das Gebäude selbst das Bild der Kulturlandschaft (mit-)prägt (BVerwG, B.v. 17.1.1991 - 4 B 186/90 - NVwZ-RR 1991, 339 = juris Rn. 3), das heißt es muss eine spezifische Beziehung zur Landschaft und der sich aus der Gesamtheit ergebenden Kulturlandschaft haben (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 35 Rn. 155). In der Regel sind diese Voraussetzungen erfüllt, wenn das Gebäude unter Denkmalschutz steht. Die Denkmaleigenschaft ist zwar nicht zwingend (vgl. OVG Koblenz, U.v. 24.2.1983 - 1 A 166/81 - NVwZ 1983, 682), aber ein wichtiges Indiz (Söfker, a.a.O.).

32

Bei dem streitgegenständlichen Gebäude handelt es sich um ein eingetragenes Baudenkmal, sodass allein dies für das Vorliegen eines erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäudes spricht. Aus der Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 14. Juni 2011 (Blatt 95 ff. der Gerichtsakte M 11 K 16.3324) geht zudem hervor, dass die Heeresbauverwaltung die ...kaserne zwischen

1935 und 1936 mit der erklärten Absicht habe errichten lassen, eine qualitätsvolle Kaserne zu realisieren, die sich in die Landschaft und die regionale Bautradition habe einfügen sollen (Seite 3 der Stellungnahme). Die Kaserne sei in den einschlägigen Baufachzeitschriften der Zeit als besonders gelungenes Beispiel des landschaftsgebundenen Bauens hervorgehoben worden (Seite 7 der Stellungnahme). Der Architekt habe bei der Gestaltung besonders auf die Einbindung der Kaserne in die Landschaft und die Ausführung im „Heimatsstil“ achten sollen, wobei die alpenländische Bauweise habe aufgegriffen werden sollen. Bei dem streitgegenständlichen Gebäude, den damaligen Mulistallungen, handle es sich um ein Gebäude mit rustikal verputztem Untergeschoss, Bundwerkobergeschoss und weitem Dachüberstand, das in der Tradition des alpenländischen Bauens stehe (Seite 6 der Stellungnahme). Mulis seien ein wichtiges Transportmittel der ... gewesen, da sich diese im Gebirge sicher bewegen und große Lasten tragen konnten. In Verbindung mit den weiteren Baudenkmalern - zu denen in der Stellungnahme ebenfalls nähere Ausführungen gemacht werden - zeichne sich die Kaserne insgesamt durch die aufwändige Gestaltung in streng reduzierten Formen des Heimatsstils und der weitgehenden Vollständigkeit der historischen Funktionsbauten aus, sodass sie ein ansehnliches bauliches Zeugnis für die ...architektur ablege (Seite 8 f. der Stellungnahme).

33

Nach dem Ergebnis des Augenscheins stellt sich die Außenansicht des streitgegenständlichen Gebäudes im Wesentlichen so dar, wie aus den Fotos ersichtlich (Blatt 117 ff. der Gerichtsakte M 11 K 16.3324). Das Gebäude hat folglich den in der Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege beschriebenen Charakter unverändert beibehalten. Damit ist es als erhaltenswert einzustufen. Zusammen mit den übrigen Gebäuden prägt die ...kaserne aufgrund ihrer exponierten topographischen Lage auf der Hangterrasse seit über 80 Jahren die voralpenländische Umgebung der Gemeinde ... Dabei greift es die alpenländische Bauweise der umgebenden Kulturlandschaft auf. Die prägende Wirkung der ehemaligen Mulistallungen wird wiederum besonders hervorgehoben durch ihre exponierte Lage am Rand des Areals und ihr dadurch bedingtes Erscheinungsbild. Sie ist auch im Gebäude selbst erkennbar. Insbesondere ist nach den Feststellungen des Augenscheins von der westlich anschließenden offenen Landschaft her deutlich das Bundwerkobergeschoss wahrnehmbar. Dieser optische Eindruck wird durch einen kleinen Hang entlang der westlichen Grundstücksgrenze, der zu dem Gebäude hin abfällt, noch verstärkt.

34

An dieser Einschätzung ändert auch das vom Landratsamt in der mündlichen Verhandlung vorgebrachte Argument nichts, dass das streitgegenständliche Gebäude die Kulturlandschaft nicht präge, weil für das Tölzer Land Einfirsthöfe typisch seien. Zu den von § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB erfassten Gebäuden gehören zwar landschaftstypische Gebäude wie alte Bauernhöfe, die für die Landschaft kennzeichnend sind. Der Anwendungsbereich der Vorschrift ist hierauf jedoch nicht beschränkt. Er kann auch in der Vergangenheit mit Bezug zur Landschaft errichtete sonstige Gebäude des ländlichen Raums wie etwa Wind- und Wassermühlen, Siedlungen aus früherer Zeit (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 35 Rn. 155) oder ein Bahnwärterhaus (vgl. BayVGH, U.v. 20.12.2000 - 2 B 99.2118 - juris Rn. 21; im Einzelfall jedoch abgelehnt BVerwG, B.v. 17.1.1991 - 4 B 186/90 - NVwZ-RR 1991, 339) erfassen. Auch Burgen, Türme oder Fachwerkhäuser kommen in Betracht (Mitschang/Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 14. Aufl. 2019, § 35 Rn. 153). Vorliegend ergibt sich der Bezug zur umgebenden Kulturlandschaft, wie eben dargelegt, aus der Nutzung der Kaserne als typischer ...standort im Voralpenland.

35

Unerheblich ist, dass das streitgegenständliche Gebäude derzeit nicht genutzt wird. Ein Gebäude darf nach dem Wortlaut des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB auch „aufgegeben“ sein. Das heißt im Zeitpunkt der Bauantragstellung ist nicht erforderlich, dass das Gebäude entsprechend dem ursprünglichen oder anderen Zwecken genutzt wird (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 35 Rn. 155).

36

Entsprechend dem Zweck der Vorschrift, dem drohenden Verfall von Baudenkmalern und anderen kulturell bedeutsamen Bauwerken vorzubeugen (vgl. BVerwG, B.v. 18.10.1993 - 4 B 160/93 - NVwZ-RR 1994, 307 = juris Rn. 5), ist weitere Voraussetzung, dass das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung des

Gebäudes und der Erhaltung seines Gestaltwerts dient (näher hierzu Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 35 Rn. 156). Auch dies ist vorliegend erfüllt, nachdem die Klägerin das Gebäude lediglich im Erdgeschoss als Lager nutzen und die äußere Gestalt unangetastet lassen möchte.

37

Die Beeinträchtigung anderer öffentlicher Belange ist nicht ersichtlich, sodass die Vorhaben auch im Übrigen gemäß Art. 35 Abs. 4 BauGB außenbereichsverträglich sind.

38

4. Die Erteilung der begehrten Baugenehmigungen scheitert nicht an der bauplanungswie bauordnungsrechtlich notwendigen Erschließung.

39

Für ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich muss bauplanungsrechtlich nach § 35 Abs. 2 BauGB die Erschließung gesichert sein. Dies gilt auch für die begünstigten Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB. Dazu gehört, dass eine den Bedürfnissen des konkreten Gebäudes entsprechende Zufahrt vorhanden ist oder geschaffen wird. Das gesamte Areal wird von Nordosten über die ...straße und eine öffentlich gewidmete Straße entlang der Kaserne erschlossen. Die Erschließung des Vorhabengrundstücks innerhalb der Kaserne erfolgt über die schon bestehenden versiegelten Verkehrsflächen. Das Gericht hat beim Augenschein festgestellt, dass an der östlichen Grundstücksgrenze des streitgegenständlichen Grundstücks eine geteerte Straße verläuft. Entlang der nördlichen Grenze des Grundstücks Fl.Nr. ... verläuft über die gesamte Länge des Grundstücks hinweg eine befestigte Straße. Sie ist breit genug, sodass zwei Lkw aneinander vorbeifahren können. Zwar handelt es sich bei diesen Straßen nicht um gewidmete öffentliche Verkehrsflächen. Die Klägerin hat jedoch einen Grundbuchauszug vorgelegt, aus dem sich ergibt, dass ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des streitgegenständlichen Grundstücks eingetragen ist. Aus bundesrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken, eine gesicherte Erschließung anzunehmen, wenn die Zufahrt zum öffentlichen Straßennetz dinglich durch eine Grunddienstbarkeit gesichert ist (BVerwG, U.v. 3.5.1988 - 4 C 54/85 - NVwZ 1989, 353). Zudem wurde zugunsten des Beklagten ein Zu- und Abfahrtsrecht im Wege einer Grunddienstbarkeit bestellt (Blatt 378 ff. der Gerichtsakte M 11 K 19.1067). Die in Aussicht genommene Erschließung entspricht damit auch den bauordnungsrechtlichen Anforderungen an eine wegemäßige Erschließung. Im Außenbereich genügt nach Art. 4 Abs. 3 BayBO eine befahrbare, gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesicherte Zufahrt zu einem befahrbaren öffentlichen Weg. Unerheblich ist, dass die zu den streitgegenständlichen Vorhaben führenden Verkehrsflächen innerhalb der Geltungsbereiche der beiden östlich angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. ... „Gewerbegebiet ...“ und Nr. ... „Gewerbegebiet ... II“ liegen. Vorhaben im Geltungsbereich dieser Bebauungspläne müssen sich zwar an deren Festsetzungen orientieren und deren Anforderungen an die Erschließungsanlagen erfüllen. Das streitgegenständliche Grundstück liegt aber gerade nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und auch nicht im Innenbereich, sondern im Außenbereich (s.o.). Für die Anforderungen an die bauordnungsrechtliche Erschließung kann demnach nur Art. 4 Abs. 3 BayBO gelten.

40

5. Den Vorhaben steht schließlich nicht die Veränderungssperre vom 17. Juli 2017 entgegen.

41

Nach § 14 Abs. 2 BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme von einer Veränderungssperre zulassen, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Öffentliche Belange stehen einem Vorhaben nicht entgegen, wenn es bereits nach § 33 zulässig ist. Wenn also die durch die Veränderungssperre gesicherte Planung die entsprechende Planreife erreicht hat, wird trotz Ermessenseröffnung regelmäßig eine Ausnahme zuzulassen sein (Hornmann in BeckOK BauGB, § 14 Rn. 78). Die Zulässigkeit der streitgegenständlichen Vorhaben bemisst sich zwar nicht nach § 33 BauGB, weil der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. ... noch keine Planreife erlangt hat. Überwiegende öffentliche Belange stehen den Vorhaben aber dennoch nicht entgegen, weil nicht zu befürchten ist, dass durch die Zulassung die Durchführung der Planung unmöglich gemacht oder

wesentlich erschwert wird und die städtebauliche Zielkonzeption der Gemeinde nicht berührt wird. Der Bebauungsplan Nr. ... sieht eine gewerbliche Nutzung vor, wobei wegen der Lage des Grundstücks an der Peripherie der Gemeinde kontakt- und kundenintensive wie auch belebende Nutzungen vermieden werden sollen (Seite 11 des Entwurfs der Bebauungsplanbegründung, Blatt 355 ff. der Gerichtsakte M 11 K 19.1067). Diesen Vorgaben entspricht die beabsichtigte Nutzung als Lager. Dementsprechend hat die Beigeladene mit Beschluss des Gemeinderats vom 23. Oktober 2017 ihre Zustimmung zu einer Ausnahme erteilt.

42

Offenbleiben kann dagegen die zwischen den Beteiligten ursprünglich umstrittene Frage, ob dem Vorhaben die Veränderungssperre vom 18. April 2016 entgegenstand. Im maßgeblichen Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung (vgl. Lechner in Simon/Busse, BayBO, Art. 68 Rn. 653) war sie durch Gemeinderatsbeschluss vom 17. Juli 2017 bereits aufgehoben worden. Daher kommt es nicht auf den ursprünglichen Vortrag der Beteiligten zu der Veränderungssperre vom 18. April 2016 an.

II.

43

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 1 VwGO. Der unterliegende Teil trägt die Kosten des Verfahrens. Es entspricht der Billigkeit, dass die Beigeladene ihre außergerichtlichen Kosten selbst trägt, da sie keine Anträge gestellt und sich somit keinem Kostenrisiko ausgesetzt hat (§ 162 Abs. 3 und § 154 Abs. 3 VwGO).

III.

44

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit im Kostenpunkt beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.