

Verwaltungsgericht Leipzig

BESCHLUSS

§ 35 BauGB, 3§ 59, 63 BauO

- 1. Eine Nutzungsuntersagung setzt ausschließlich die formelle Illegalität der geübten Nutzung voraus.**
- 2. Dienen bauliche Anlagen bisher einem nach § 35 Abs. 1 BauGB im Außenbereich privilegierten Zweck, so liegt eine Nutzungsänderung insbesondere vor, wenn der nunmehr verfolgte Zweck nicht privilegiert ist.**
- 3. Ein Handel mit Futtermitteln gehört nicht mehr zu einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung, da die betriebliche Tätigkeit nicht die Urproduktion erfasst, sondern sich in der Durchführung von Anschaffungs- und Veräußerungsgeschäften erschöpft.**
- 4. Ausnahmsweise kann eine Nutzungsuntersagung unverhältnismäßig sein, wenn sich die Genehmigungsfähigkeit der geänderten Nutzung förmlich aufdrängt.**

VG Leipzig, Beschluss vom 02.07.2014, Az.: 4 L 373/14

Tenor:

1. Der Antrag wird abgelehnt.
2. Die Antragstellerin trägt die Kosten des Verfahrens.
3. Der Streitwert wird auf 5.000,00 Euro festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Antragstellerin wendet sich gegen eine bauaufsichtliche Anordnung, mit der ihr die Nutzung mehrerer Gebäude zur Lagerung von Futtermitteln untersagt wird.

Die Antragstellerin ist Eigentümerin der Grundstücke Flst.-Nr. .../3 und .../8 der Gemarkung D. im Gebiet der Gemeinde B.. Die Grundstücke wurden in den 1970er Jahren mit drei flachen Hallen und einem kleineren Gebäude bebaut. Die Hallen dienten ursprünglich der Haltung von Legehennen, das kleinere Gebäude war als Sozialtrakt dem Aufenthalt der Mitarbeiter des Betriebes vorbehalten. Die mittlere der drei Hallen brannte im Jahr 2010 nieder und wurde nicht wieder aufgebaut. Die Grundstücke werden von der D. P. GmbH gewerblich genutzt. Gegenstand des Unternehmens ist der Handel mit land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen und Tieren, die Vermietung und der Verleih von Pferden sowie deren Pensionshaltung. Die südliche Halle dient der Lagerung von Futtermitteln, die im Rahmen des Gewerbebetriebs weiter veräußert werden.

Im Jahr 1998 hatte die Antragstellerin bei der Bauaufsichtsbehörde eine Nutzungsänderung zu Gunsten einer „Tierwirtschaft und Tierpensionshaltung“ beantragt. Das Genehmigungsverfahren war später eingestellt worden, da die Antragstellerin fehlende Unterlagen nicht nachreichte. Mit Schreiben vom 31.5.2012 beantragte die Antragstellerin eine Genehmigung zur Änderung der Nutzung des Sozialgebäudes in ein Einfamilienhaus. Über den Widerspruch gegen die ablehnende Entscheidung des Antragsgegners hat die Landesdirektion Sachsen bislang nicht entschieden.

Nach Anhörung der Antragstellerin untersagte ihr der Antragsgegner mit Bescheid vom 19.3.2014 die gewerbliche Nutzung der Grundstücke und ordnete die sofortige Vollziehung der Nutzungsuntersagung an. Für den Fall der Zuwiderhandlung wurde die Festsetzung eines Zwangsgeldes i. H. v. 1.000,00 Euro angedroht. Die Änderung der Nutzung der Hallen habe einer Baugenehmigung bedurft. Diese liege nicht vor. Schon allein aus diesem Grund könne die Nutzungsuntersagung ergehen. Eine nachträgliche Heilung des illegalen Zustandes durch Beantragung einer entsprechenden Baugenehmigung komme nicht in Betracht, da sich die Grundstücke im Außenbereich befänden und dort ausschließlich privilegierte Vorhaben zulässig seien. Die tatsächliche Nutzung erfülle keinen der Privilegierungstatbestände. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch - BauGB - scheide ebenfalls aus, weil dies die Verfestigung einer Splittersiedlung zur Folge hätte. Die Nutzung als Lagerhalle genieße auch keinen Bestandsschutz. Die ursprüngliche Nutzung als Legehennenanlage habe im Jahre 1990 geendet. Die Aufnahme der Nutzung als Lagerhalle im Jahr 2000 sei damit mehr als sieben Jahre nach der Nutzungsaufgabe geschehen, weshalb sich diese als endgültige Nutzungsaufgabe darstelle. Damit entfalle der Bestandsschutz. Eine Duldung des rechtswidrigen Zustandes durch die Bauaufsichtsbehörde liege ebenfalls nicht vor. Erst mit Einreichung des Bauantrages für den Um- und Ausbau des Sozialgebäudes am 31.5.2012 habe die Behörde Kenntnis von den Umständen erlangt. Die Nutzungsuntersagung erstreckte sich nicht lediglich auf die derzeit genutzte südliche Halle, sondern auch auf die restlichen Gebäude der Grundstücke, da eine Verlegung der landwirtschaftlichen Geräte und Futtermittel in andere Hallen nicht ausgeschlossen werden könne. Die formelle Illegalität der Nutzung begründe schon für sich in aller Regel ein erhebliches öffentliches Interesse an der sofortigen Vollziehung der Nutzungsuntersagung. Andernfalls bestünde ein Anreiz, die nicht zugelassene Nutzung bis zum Eintritt der Bestandskraft der Nutzungsuntersagung fortzuführen. Dies entwertete nicht nur die Ordnungsfunktion des Bauaufsichtsrechts, sondern führte zu einer Bevorzugung des illegal Handelnden gegenüber dem gesetzestreuen Bürger. Nur ein unverzügliches Durchgreifen unter Anordnung des Sofortvollzugs könne diese bedeutenden Allgemeininteressen wahren.

Am 15.4.2014 erhob die Antragstellerin hiergegen Widerspruch, über den bislang nicht entschieden ist.

Am 22.5.2014 hat die Antragstellerin um vorläufigen Rechtsschutz nachgesucht. Die nördliche Halle stehe zwar aktuell leer, die südliche Halle sei jedoch kontinuierlich genutzt worden. Nach Einstellung der Legehennenhaltung im Jahre 1990 habe sie bis 1996 als Lager für Schnittblumen gedient, ab 1998 dann zur Einlagerung von Futtermitteln für die in der nördlichen Halle untergebrachten Tiere. Im Jahr 2000 sei das Gewerbe um den Handel mit land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen erweitert worden. Die eingelagerten Futtermittel seien von diesem Zeitpunkt an nicht nur für den Eigenbedarf verwendet, sondern auch auf Märkten in der Umgebung veräußert worden. Ein direkter Verkauf aus dem Lager erfolge hingegen nicht. Die Nutzungsunterbrechung habe folglich zu keinem Zeitpunkt mehr als zwei Jahre andauert. In Anlehnung an das Zeitmodell des Bundesverwaltungsgerichts dürfe daher nicht von einer endgültigen Nutzungsaufgabe ausgegangen werden. An der von § 80 Satz 2 Sächsische Bauordnung - SächsBO - vorausgesetzten Nutzung im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen

Vorschriften fehle es hier. Die Nutzung als Lagerhalle für Futtermittel sei von der zu Zeiten der DDR erteilten Baugenehmigung umfasst. Mit der Intensivtierhaltung einerseits und dem Aufenthalt von Menschen andererseits habe diese ein weites Spektrum an Nutzungen legalisiert, was auf die damalige Struktur der Landwirtschaft zurückzuführen sei. Eine stetige und zeitnahe Versorgung mit notwendigen Futtermitteln habe in der DDR nicht gewährleistet werden können. Es sei deshalb notwendig gewesen, diese in ausreichender Menge vorzuhalten. Folglich sei von der damaligen Baugenehmigung auch die Nutzung der Hallen als Lager für Futtermittel umfasst gewesen. Die aktuelle Nutzung bewege sich mithin in der Variationsbreite der ursprünglichen Nutzung. Von einer den Bestandsschutz vernichtenden Nutzungsänderung sei zudem nur dann auszugehen, wenn bodenrechtliche Belange negativ berührt würden. Dies sei hier nicht der Fall. Insbesondere drohten keine Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Derlei Beeinträchtigungen könnten nur vom Baukörper selbst ausgehen. Änderungen an der Bausubstanz habe man aber nicht vorgenommen. Das Gewerbe vollziehe sich nicht außerhalb der südlichen Halle, es sei von außen weder optisch noch akustisch wahrnehmbar. Auch eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft liege nicht vor. Im Vergleich mit der bisherigen Nutzung zur Intensivtierhaltung baue das Futtermittellager gerade bodenrechtliche Spannungen ab. Unabhängig hiervon sei die geübte Nutzung jedenfalls nach § 35 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähig. Öffentliche Belange stünden ihr nicht entgegen. Da sich die Eignung zum Aufenthalt von Menschen durch die Nutzung als Futtermittellager nicht über das legale Maß hinaus erhöht habe, drohe insbesondere nicht die Gefahr einer Zersiedelung. Das Vorhaben diene weder Wohnzwecken noch dem ständigen Aufenthalt von Menschen. Die vorhandene Siedlungsstruktur mit mehreren freistehenden Objekten wie Lagerhallen, Stallungen und Nebengebäuden bestehe schon seit vielen Jahren. Die Nutzung als Lagerhalle berühre die bestehende Siedlungsstruktur nicht. Nur wenige Meter nördlich ihres Grundstücks existierten zwei baugleiche Objekte mit je drei Hallen und Nebengebäuden, die gewerblichen Zwecken dienten, ohne dass bei ihnen die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchtet würde. Insofern sei die Entscheidung des Antragsgegners vor dem Hintergrund der Selbstbindung der Verwaltung auch ermessensfehlerhaft. Sei die Nutzung - wie im konkreten Fall - materiell rechtmäßig, habe die Behörde ihr Ermessen dahin auszuüben, dass von einer Nutzungsuntersagung Abstand zu nehmen sei. Wegen der Anordnung des Sofortvollzuges könne sie ihr Gewerbe nicht mehr betreiben. Hierin liege ein nicht umkehrbarer Zustand, der massiv in ihre Rechte eingreife. Der angeordnete Sofortvollzug lasse sich auch nicht mit überragenden Allgemeininteressen begründen.

Die Antragstellerin beantragt sachdienlich gefasst,
die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs vom 15.4.2014 gegen den Bescheid des Antragsgegners vom 19.3.2014 wiederherzustellen bzw. anzuordnen.

Der Antragsgegner beantragt,
den Antrag abzulehnen.

Die Nutzungsänderung im Jahre 1990 weg von der Legehennenhaltung hin zur Lagerung von Schnittblumen stelle eine Zäsur dar, so dass die Antragstellerin sich nicht auf einen Bestandsschutz berufen könne. Die Lagerung von Schnittblumen sei auch keine reine Zwischennutzung, bei der nach der Verkehrsauffassung mit einer Wiederaufnahme der Legehennenhaltung hätte gerechnet werden müssen. Die untersagte Nutzung sei nicht offensichtlich genehmigungsfähig. Die Nutzungsuntersagung stelle sich auch nicht als ermessensfehlerhaft dar. Nach der ständigen Rechtsprechung des Sächsischen Obergerichtes sei bei Vorliegen der tatbestandlichen Voraussetzungen einer Nutzungsuntersagung das behördliche Einschreiten als Normalfall intendiert. Einer vertieften Auseinandersetzung mit den konkreten Umständen bedürfe es nur, wenn diese sich in einer für die Ermessenbetätigung erheblichen Weise vom Regelfall unterschieden. Dies sei hier nicht der Fall.

Zum weiteren Sach- und Streitstand wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und der beigezogenen Verwaltungsakte (1 Heft) verwiesen, welche Gegenstand der Entscheidung waren.

II.

Der zulässige Antrag auf Wiederherstellung bzw. Anordnung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs nach § 80 Abs. 5 Verwaltungsgerichtsordnung - VwGO - ist unbegründet.

Grundsätzlich entfalten Widerspruch und Anfechtungsklage gegen belastende Verwaltungsakte aufschiebende Wirkung (§ 80 Abs. 1 VwGO). Diese tritt hier jedoch hinsichtlich der Nutzungsuntersagung in Nr. 1 des Bescheides vom 19.3.2014 nicht ein, da der Antragsgegner deren sofortige Vollziehung nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO angeordnet hat; hinsichtlich der Zwangsgeldandrohung in Nr. 3 des Bescheides ergibt sich der fehlende Suspensiveffekt von Rechtsbehelfen unmittelbar aus § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 VwGO i. V. m. § 11 Sächsisches Verwaltungsvollstreckungsgesetz (SächsVwVG). Auf Antrag kann das Gericht nach § 80 Abs. 5 VwGO im Rahmen einer eigenen Interessenabwägung ganz oder teilweise die aufschiebende Wirkung eines Rechtsbehelfs wiederherstellen bzw. anordnen. Im Rahmen dieser Interessenabwägung überwiegt das öffentliche Interesse am Sofortvollzug regelmäßig dann, wenn die angefochtene Entscheidung offensichtlich rechtmäßig, ein hiergegen eingelegtes Rechtsmittel also aussichtslos ist. Erscheint das Rechtsmittel dagegen als offensichtlich begründet, verdient das Interesse des Antragstellers an der aufschiebenden Wirkung den Vorrang, da an der sofortigen Vollziehung eines offensichtlich rechtswidrigen Verwaltungsakts regelmäßig kein öffentliches Interesse besteht (vgl. Puttler, in: Sodan/Ziekow, VwGO, 2. Aufl. 2006, § 80 Rn. 155 ff. m. w. N.).

Gemessen daran ist der Antrag abzulehnen, da das öffentliche Interesse an der Vollziehung des Bescheides überwiegt.

1. Die im angegriffenen Bescheid enthaltenen Erwägungen zur Anordnung des Sofortvollzugs genügen dem Begründungserfordernis des § 80 Abs. 3 VwGO.

Nach § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO ist die Anordnung des Sofortvollzugs durch die erlassende Behörde gesondert zu begründen, wobei rein floskelhafte Formulierungen, die sich beispielsweise allein auf die Rechtmäßigkeit der Verfügung beziehen, nicht genügen (vgl. VGH Bad.-Württ., Beschl. v. 24.6.2002 - 10 S 985/02 -; OVG NW, Beschl. v. 22.1.2001, NJW 2001, 3427). Zweck des Begründungserfordernisses des § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO ist es, die Behörde zu einer sorgfältigen Prüfung des besonderen Interesses an der sofortigen Vollziehung des Verwaltungsakts anzuhalten. Außerdem sollen dem Betroffenen die für die Vollzugsanordnung maßgeblichen Gründe zur Kenntnis gebracht werden, so dass ihm eine Verteidigung seiner Rechte möglich ist. Allerdings können sich die Gründe für eine besondere Dringlichkeit der Vollziehung des Bescheides unmittelbar aus jenen Erwägungen ergeben, die schon dessen Erlass rechtfertigen. So stellt die Anordnung der sofortigen Vollziehung bei Nutzungsuntersagungen wegen der betroffenen öffentlichen Interessen den Regelfall dar. Die notwendige Begründung kann deshalb knapp gehalten werden und bedarf regelmäßig keines besonderen Eingehens auf die Umstände des Einzelfalls (vgl. SächsOVG, Beschl. v. 10.3.2010 - 1 B 49/10 -, juris Rn. 6 m. w. N.; OVG NW, Beschl. v. 27.2.1987 - 11 b 2903/86 -; BayVGH, Beschl. v. 30.7.1985, BayVBl 1986, 50; Jäde, in: Jäde/Dirnberger/Böhme, Bauordnungsrecht Sachsen, Stand Februar 2014, § 80 Rn. 169 m. w. N.). Es genügt vielmehr, wenn der Bescheid eine gruppentypisierte - hier auf den Erlass einer Nutzungsuntersagung abstellende - Begründung enthält.

Diesen Anforderungen wird die Vollzugsanordnung im Bescheid vom 19.3.2014 gerecht. Maßgeblich - wenn auch in knapper Form - stellt der Bescheid auf den Umstand ab, dass es sich um eine Nutzungsuntersagung handle. Zudem wird unter Hinweis auf vorhandene Rechtsprechung ausgeführt, dass es darum gehe, ungerechtfertigte Vorteile aus dem Verstoß gegen baurechtliche Regelungen zu verhindern. Hiermit hat der Antragsgegner hinreichend zum Ausdruck gebracht, weshalb er im Falle einer Nutzungsuntersagung regelmäßig ein Interesse an der Anordnung des Sofortvollzugs erkennt.

2. Die Rechtmäßigkeit der Nutzungsuntersagung in Nr. 1 des Bescheides vom 19.3.2014 begegnet bei der im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes gebotenen summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage keinen durchgreifenden Bedenken.

a) Eine Nutzungsuntersagung setzt lediglich die formelle Illegalität der geübten Nutzung voraus.

Nach § 80 Satz 2 Sächsische Bauordnung (SächsBO) kann die Bauaufsichtsbehörde eine öffentlich-rechtlichen Vorschriften widersprechende Nutzung von (baulichen) Anlagen untersagen. Ein Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften i. S. v. § 80 Satz 2 SächsBO liegt bereits dann vor, wenn die erforderliche Baugenehmigung fehlt, die streitige Nutzung also formell illegal ist. Anders als für eine Beseitigungsanordnung nach § 80 Satz 1 SächsBO, bei der es zusätzlich darauf ankommt, dass rechtmäßige Zustände nicht auf andere Weise hergestellt werden können (sog. materielle Illegalität), genügt für eine Nutzungsuntersagung grundsätzlich die formelle Illegalität der streitigen Nutzung (Jäde, a. a. O., § 80 Rn. 154 ff. m. w. N.). Liegt ein Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften vor, steht die Entscheidung über die Nutzungsuntersagung zwar grundsätzlich im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde. Allerdings ist bei Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen des § 80 Satz 2 SächsBO die behördliche Entscheidung in Richtung auf den Erlass einer Nutzungsuntersagung vorgeprägt. Lediglich bei atypischen Umständen des Einzelfalls kann die Behörde ausnahmsweise von deren Erlass absehen (vgl. hierzu SächsOVG, Beschl. v. 26.5.2010 - 1 B 93/10 -, juris Rn. 6 m. w. N.; Jäde, a. a. O., Rn. 160 ff. m. w. N.).

b) Die Nutzung des Grundstücks für die Lagerung von Futtermittel stellt sich als formell-illegal dar.

Nach § 59 Abs. 1 SächsBO bedarf auch die Nutzungsänderung von Anlagen einer Baugenehmigung, soweit in den §§ 60 bis 62, 76 und 77 SächsBO nichts Abweichendes geregelt ist. Eine solche Nutzungsänderung liegt hier vor. Diese war nicht ausnahmsweise genehmigungsfrei.

aa) Von einer Nutzungsänderung, die die Genehmigungspflicht des § 59 Abs. 1 SächsBO auslöst, ist nach allgemeiner Auffassung auszugehen, wenn die jeder Nutzung eigene tatsächliche Variationsbreite überschritten wird und hierdurch bodenrechtliche Belange neu berührt werden können, der neuen Nutzung unter städtebaulichen Gesichtspunkten also eine andere Qualität zukommt. Die Nutzungsänderung muss dabei nicht notwendig mit einer Änderung der Bausubstanz einhergehen. Die bodenrechtliche Relevanz einer Nutzungsänderung ist zu bejahen, wenn für die neue Nutzung weitergehende Vorschriften gelten als für die bisherige, aber auch dann, wenn sich die Zulässigkeit der neuen Nutzung nach den selben Vorschriften richtet, aber anders zu beurteilen wäre (vgl. zu alledem, Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Stand September 2013, § 29 Rn. 49 ff. m. w. N.; Krämer, in: Spannowsky/Uechtritz, BauGB, 2. Auflage 2014, § 29 Rn. 10 ff. m. w. N.).

Ob eine Nutzungsänderung vorliegt, bleibt anhand der Umstände des Einzelfalls zu beurteilen. Dabei ist die bauliche Anlage in ihrer geänderten Funktion als Einheit zu

betrachten. Dienten bauliche Anlagen bislang einem nach § 35 Abs. 1 BauGB im Außenbereich privilegierten Zweck, liegt eine Nutzungsänderung insbesondere dann vor, wenn der nunmehr verfolgte Zweck nicht privilegiert ist (vgl. BVerwG, Beschl. v. 21.6.1994, NVwZ-RR 1995, 312; für eine Übersicht über die Rechtsprechung zur Änderung bisher privilegierter Nutzungen: Jäde, a. a. O., § 3 Rn. 41).

Nach diesen Maßstäben bleibt hier von einer Nutzungsänderung i. S. d. § 59 Abs. 1 SächsBO auszugehen. Dabei kann dahinstehen, ob die auf dem Grundstück der Antragstellerin befindlichen Hallen bis zum Jahr 1990 tatsächlich - wie sie vorträgt - in nennenswertem Umfang auch zur Lagerung von Futtermitteln für die Legehennenhaltung gedient haben oder ob nicht hierfür separate bauliche Anlagen wie etwa Silos zur Verfügung standen. Jedenfalls stellte die Lagerung von Futtermitteln lediglich eine gegenüber der Legehennenhaltung untergeordnete und notwendig mit dieser verbundene Nutzung dar und war damit Teil eines landwirtschaftlichen Betriebes. Hingegen besitzt die ausschließliche Nutzung der baulichen Anlagen für die Aufbewahrung solcher Futtermittel, die im Rahmen gewerblicher Tätigkeit an Dritte veräußert werden, eine völlig andere Prägung. Sie bildet keinen untergeordneten Teil eines landwirtschaftlichen Betriebes, sondern den wesentlichen Gegenstand einer gewerblichen Nutzung, hat also zunächst einen anderen Zweck und nimmt damit bauplanungsrechtlich nicht an der bisherigen Einordnung des landwirtschaftlichen Betriebes teil. Darüber hinaus hat die Nutzung als Lager nunmehr ein deutlich anderes Gewicht. Selbst wenn man davon ausgehen wollte, dass schon die früheren Nutzungsverhältnisse auch durch die Lagerung von Futtermitteln geprägt war, so handelt es sich zumindest um eine Intensivierung dieser Nutzung unter Verdrängung der bisher dominierenden Legehennenhaltung. Die Lagerung von Futtermitteln stellt sich damit im Ergebnis als Änderung von einer landwirtschaftlichen Nutzung der Hallen für die Tierproduktion hin zu einer sonstigen gewerblichen Nutzung als Lagerflächen dar.

Mit der Nutzungsänderung werden auch in besonderer Weise Fragen nach der planungsrechtlichen Zulässigkeit im Außenbereich aufgeworfen. Das gilt unabhängig davon, ob die ursprüngliche Nutzung zur Legehennenhaltung als nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert anzusehen (vgl. zum Streitstand hinsichtlich der Intensivtierhaltung: Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a. a. O., § 35 Rn. 27 ff. m. w. N.) oder ob sie nur ausnahmsweise nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB zulässig wäre. Denn jedenfalls der nunmehr betriebene Handel mit Futtermitteln gehört nicht mehr zu einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung, da die betriebliche Tätigkeit nicht (auch) die Urproduktion erfasst, sich vielmehr in der Durchführung von Anschaffungs- und Veräußerungsgeschäften erschöpft (vgl. BVerwG, Beschl. v. 16.3.1993, NVwZ-RR 1993, 396; OVG Hamburg, Urt. v. 11.6.2008, BauR 2009, 620 [622]). Deshalb scheidet insbesondere auch eine Zulässigkeit der Nutzungsänderung nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB aus. Für das Vorhaben der Antragstellerin stellt sich damit im besonderen Maße die Frage nach der Zulässigkeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich des § 35 BauGB. Jedenfalls die Notwendigkeit einer erneuten Beurteilung des Vorhabens anhand von § 35 Abs. 2 und 3 BauGB muss letztlich dazu führen, dass das Vorhaben als genehmigungspflichtige Nutzungsänderung eingeordnet wird.

Liegt damit eine Nutzungsänderung vor, kommt es nicht mehr auf die Frage an, ob und zu welchem Zeitpunkt ein etwaiger Bestandsschutz zu Gunsten der ursprünglich genehmigten landwirtschaftlichen Nutzung der Gebäude entfallen ist. Jedenfalls bewegt sich die von der Antragstellerin vorgenommene Nutzungsänderung nicht innerhalb des ursprünglichen Nutzungsspektrums, wie es durch die Intensivhaltung von Legehennen vorgegeben war, und kann sich deshalb auf einen etwaigen Bestandsschutz der früheren Nutzung nicht berufen.

bb) Die vorgenommene Nutzungsänderung ist auch nicht ausnahmsweise von der (Bau-)Genehmigungspflicht freigestellt. Weder bestand hier ein Vorrang anderer

Gestattungsverfahren nach § 60 SächsBO, noch lag ein Fall der Verfahrensfreiheit nach § 61 SächsBO oder der Genehmigungsfreiheit nach § 62 SächsBO vor. Die Voraussetzungen der §§ 76, 77 SächsBO sind ebenfalls nicht gegeben.

Die Nutzung der Hallen für die Lagerung von Futtermitteln ist nach alledem formell illegal, da die nach § 63 Nr. 1 SächsBO i. V. m. § 35 Abs. 2 BauGB erforderliche Baugenehmigung nicht vorliegt.

c) Die Nutzungsänderung ist auch nicht offensichtlich genehmigungsfähig.

Eine Nutzungsuntersagung kann ausnahmsweise unverhältnismäßig sein, wenn sich die Genehmigungsfähigkeit der geänderten Nutzung förmlich aufdrängt (SächsOVG, Beschl. v. 25.6.2001, SächsVBl. 2001, 248; Beschl. v. 1.7.2013 - 2 A 224/13 -, juris Rn. 6 m. w. N.). Davon kann im vorliegenden Fall aber nicht ausgegangen werden. Nach der übereinstimmenden Einschätzung der Beteiligten, für die auch die vorgelegten Unterlagen streiten, liegt das Grundstück der Antragstellerin im Außenbereich. Die ausgeübte Nutzung als Lagerhalle für Futtermittel unterfällt aber keinem der Privilegierungstatbestände des § 35 Abs. 1 BauGB, so dass sich ihre planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB richtet. Der Antragsgegner macht die Gefahr der Verfestigung einer Splittersiedlung geltend, die nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB der Zulässigkeit des Vorhabens entgegensteht. Diese Bedenken sind nicht ohne weiteres von der Hand zu weisen.

Anders als die Antragstellerin meint, kann die Gefahr einer Erweiterung oder Verfestigung von Splittersiedlungen auch dann bestehen, wenn die Nutzungsänderung Gebäude betrifft, die bislang schon zum Aufenthalt von Menschen dienen. Denn eine sog. schädliche Vorbildwirkung kann gerade auch daraus resultieren, dass eine bisher nicht zulässige Nutzung legalisiert wird und sich damit für benachbarte Grundstücke die Frage einer vergleichbaren Nutzung stellt (vgl. für die Umnutzung eines Wirtschaftsgebäudes zu einem Wohngebäude: BVerwG, Urt. v. 25.1.1985, NVwZ 1985, 825; für den Umbau eines schon bisher Wohnzwecken dienenden Gebäudes zu weiteren Wohnungen: BVerwG, Urt. v. 18.8.1982, NJW 1983, 949). Maßgeblich ist insoweit, dass die Nutzungsänderung die Genehmigungsfrage in vollem Umfang erneut aufwirft und sich dabei die bauplanungsrechtliche Beurteilung nicht isoliert auf die bauliche Anlage, sondern auch auf die ihr zugeordnete Funktion erstreckt. Deswegen kann insbesondere auch die Änderung von einer privilegierten zu einer nichtprivilegierten Nutzung die Befürchtung der Erweiterung oder Verfestigung einer Splittersiedlung begründen (BVerwG, Urt. v. 18.8.1982, NJW 1983, 949). Die Gefahr der Verfestigung einer Splittersiedlung bleibt hier genauer zu untersuchen, da sich das Vorhaben der Antragstellerin in unmittelbarer Nähe zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und einer vergleichbaren ehemaligen Anlage der Legehennenhaltung befindet und damit eine Nutzungsänderung hin zu einer sonstigen gewerblichen Nutzung eine Vorbildwirkung entfalten könnte. Mit der Genehmigung der Umnutzung könnten sowohl eine entsprechende Umnutzung der benachbarten Stallanlage als auch ein Heranrücken der Bebauung an die ehemals privilegierte landwirtschaftliche Nutzung drohen. Dass es bereits konkrete Interessenten für eine Umnutzung oder Bebauung der betrachteten Grundstücke gibt, zeigt nicht zuletzt der Bauantrag der Antragstellerin vom 31.5.2012 für die Umnutzung des Sozialgebäudes zu einem Wohnhaus.

d) Der angegriffenen Nutzungsuntersagung lässt sich auch keine langjährige Duldung des Vorhabens durch den Antragsgegner entgegen halten.

Ist die Behörde gegenüber einer bekannten, ungenehmigten Nutzung längere Zeit untätig geblieben, muss sie diesen Umstand im Rahmen des Ermessens berücksichtigen. In diesem Fall obliegt ihr eine größere Begründungslast. Allerdings gilt dies nur dann, wenn eine Untätigkeit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu beobachten ist (vgl. Jäde, a. a.

O., § 80 Rn. 161 m. w. N.). Die Kenntnis irgendeiner Behörde desselben Behördenträgers genügt hingegen nicht. Es sind hier aber keine Umstände dafür vorgetragen oder sonst ersichtlich, dass das zuständige Bauaufsichtsamt schon vor dem Antrag aus dem Schreiben vom 31.5.2012 auf Erteilung einer Baugenehmigung für die Wohnnutzung von den konkreten Nutzungsverhältnissen Kenntnis hatte und damit über längere Zeit untätig geblieben ist.

e) Schließlich begegnet es auch keinen Bedenken, dass im angegriffenen Bescheid die gewerbliche Nutzung des Grundstücks, nicht nur der Nutzung der südlichen Halle als Lager, untersagt wurde. Zum einen wird die Nutzungsuntersagung dadurch hinreichend konkretisiert, dass in den Gründen des Bescheides die Nutzung als Lagerhalle für Futtermittel näher beschrieben wird. Damit ist hinreichend erkennbar, auf welche konkrete Nutzung sich die Anordnung beziehen soll. Dass der Antragsgegner die Nutzungsuntersagung nicht lediglich auf die aktuell genutzte südliche Halle sondern auch auf die nördliche Halle und das Sozialgebäude erstreckt, die nach den Angaben der Antragstellerin momentan nicht genutzt werden, unterliegt ebenfalls keinem Bedenken. Auf diese Weise soll verhindert werden, dass die Antragstellerin die untersagte Nutzung auf andere Gebäude der Grundstücke verlagert und insoweit erneut eine behördliche Entscheidung ergehen muss.

3. Auch die Androhung der Festsetzung eines Zwangsgeldes in Nr. 3 des angegriffenen Bescheides dürfte rechtmäßig sein.

Die Androhung der Festsetzung eines Zwangsgeldes beruht auf §§ 19, 20 SächsVwVfG. Danach können Verwaltungsakte, die zu einer Handlung, einer Duldung oder einer Unterlassung verpflichten, mit Zwangsmitteln vollstreckt werden (§ 19 Abs. 1 SächsVwVfG), zu denen insbesondere das hier angedrohte Zwangsgeld gehört (§ 19 Abs. 2 Nr. 1 SächsVwVfG). Zwangsmittel sind vor ihrer Anwendung von der Vollstreckungsbehörde schriftlich anzudrohen (§ 20 Abs. 1 Satz 1 SächsVwVfG). Die Androhung kann dabei mit dem Verwaltungsakt, der vollstreckt werden soll (Grundverwaltungsakt), verbunden werden (§ 20 Abs. 2 SächsVwVfG). Zwangsgelder sind schließlich in einer bestimmten Höhe anzudrohen (§ 20 Abs. 4 SächsVwVfG).

Diesen Anforderungen wird der angegriffene Bescheid gerecht. Insbesondere ist hier das Zwangsgeld in einer konkreten Höhe von 1.000,00 Euro angedroht worden. Dies erscheint auch als angemessen, berücksichtigt man das wirtschaftliche Interesse der Antragstellerin an der (illegalen) Weiternutzung des Gebäudes als Lager (vgl. zum Kriterium des wirtschaftlichen Interesses SächsOVG, Beschl. v. 17.3.1997, SächsVBl. 1997, 239).

Da nach alledem gegen die Rechtmäßigkeit des angegriffenen Bescheides keine Bedenken bestehen, kommt eine Anordnung nach § 80 Abs. 5 VwGO nicht in Betracht. Die lediglich pauschal vorgetragene Folgen der Nutzungsuntersagung für die gewerbliche Tätigkeit der Antragstellerin rechtfertigen kein Absehen von der sofortigen Vollziehung des Bescheides. Insbesondere ist nichts dafür vorgetragen oder sonst ersichtlich, dass ein temporärer Aufschub der Vollziehung die mit dem Bescheid einhergehenden Belastungen der Antragstellerin spürbar reduzieren könnte und deshalb geboten wäre.

Die Entscheidung zu den Kosten beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Bei der Streitwertfestsetzung nach § 63 Abs. 2 Satz 1, § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 Gerichtskostengesetz (GKG) orientiert sich die Kammer an Nr. 9.4 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013, wonach die Höhe des Schadens oder der Aufwendungen maßgeblich ist. Den aus einer Einstellung des Gewerbebetriebs resultierenden wirtschaftlichen Schaden der Antragstellerin schätzt die Kammer auf mindestens 10.000,00 Euro jährlich. Wegen des vorläufigen Charakters der begehrten

Entscheidung war dieser Betrag zu halbieren (vgl. Nr. 1.5 des Streitwertkatalogs). Die Zwangsgeldandrohung bleibt hingegen bei der Streitwertbemessung außer Betracht (Nr. 1.7.2 des Streitwertkataloges).