

Az.: 1 A 496/22
7 K 1800/19 VG Dresden



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Im Namen des Volkes

Urteil

In der Verwaltungsrechtssache

des

– Kläger –
– Berufungskläger –

prozessbevollmächtigt:

gegen

die Landeshauptstadt Dresden
vertreten durch den Oberbürgermeister
Lingnerallee 3, 01069 Dresden

– Beklagte –
– Berufungsbeklagte –

wegen

Errichtung eines Einfamilienhauses nebst Doppelgarage
hier: Berufung

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergerverwaltungsgericht Meng, die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Gretschel und den Richter am Obergerverwaltungsgericht Reichert auf Grund der mündlichen Verhandlung

vom 27. Januar 2026

für Recht erkannt:

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 21. September 2022 - 7 K 1800/19 - wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des für die Beklagte aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in selbiger Höhe leistet,

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

- 1 Der Kläger begehrt die Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in D.....
- 2 Die zuvor eigenständige Gemeinde A wurde am 1. Januar 1996 zunächst nach B und sodann im Jahr 1999 zusammen mit B nach Dresden eingemeindet.
- 3 Der Kläger ist Eigentümer des Flurstücks.... der Gemarkung A, W..... Weg .., in Dresden (Vorhabengrundstück). Der Flächennutzungsplan der Beklagten stellt es als Teil einer Fläche für die Landwirtschaft dar.
- 4 Der W..... Weg beginnt an der Kreuzung L..... Straße/ L..... Straße und führt in nordwestlicher Richtung auf die etwa einen Kilometer entfernte Ortslage A zu. Der W..... Weg stellt von der L..... Straße aus für etwa 50 m die Gemeindegrenze zwischen dem Gemeindegebiet der Beklagten und dem Ortsteil L..... der Großen Kreisstadt C dar. Die Flurstücke westlich des W..... Weges liegen hierbei vollständig auf dem Gemeindegebiet der Beklagten. Nach den besagten etwa 50 m zweigt die Gemeindegrenze entlang der südlichen Flurstücksgrenze des dort gelegenen Flurstücks in geradliniger Verlängerung in nordöstliche Richtung ab, während der W..... Weg weiter in nordwestlicher Richtung verläuft. Bei dem Flurstück handelt es sich um einen öffentlichen Weg, der nach etwa 25 m endet, dort in einen geschotterten Privatweg übergeht und in einer Sackgasse auf Höhe des Flurstücks endet. Die Flurstücke östlich des W..... Weges gehören bis an die besagte Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks zum Ortsteil L..... der Großen Kreisstadt C Die nördlich dieser Grenze gelegenen Flurstücke gehören zur Gemarkung A der Beklagten. Auf den von Seiten ihres Gemeindegebietes hieran grenzenden Flurstücken

....., und befindet sich jeweils eingeschossige Wohnbebauung mit Satteldach und ausgebautem Dachgeschoss. Nördlich und östlich des Flurstücks folgen entlang der Gemeindegrenze auf dem Gemeindegebiet der Beklagten Felder. Bei dem von der Grenzabzweigung weiter in nordwestlicher Richtung verlaufenden W..... Weg handelt es sich um einen etwa vier Meter breiten asphaltierten Weg. Hinter dem letzten bebauten Flurstück geht der asphaltierte Weg in nordwestlicher Richtung auf Höhe der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken und in einen geschotterten Feldweg über, der in Richtung der etwa einen Kilometer entfernten Ortslage A führt. In nordöstlicher Ausrichtung findet sich entlang des W..... Weges auf dem Gemeindegebiet der Beklagten straßenbegleitende Wohnbebauung, ganz überwiegend eingeschossig mit Satteldach und ausgebautem Dachgeschoss, so auf den Flurstücken,,,,, und, Das Flurstück ist unbebaut und wird derzeit auch nicht landwirtschaftlich genutzt. Auf den Flurstücken... und.... finden sich bauliche Anlagen, die - abweichend von den übrigen dort vorhandenen Gebäuden - in die Grundstücksmitte bzw. den hinteren Grundstücksteil zurückversetzt sind. Auf dem Flurstück ... steht ein Gartenbungalow, auf dem Flurstück eine Garage mit Anbau. Das Vorhabengrundstück Flurstück ist derzeit mit Nebenanlagen, wie Garagen und Schuppen bebaut. Östlich der straßenbegleitenden Bebauung finden sich Felder. Westlich des W..... Weges findet sich - etwa auf Höhe des nach Süden abzweigenden Grenzverlaufs - lediglich auf den Flurstücken ... und Bebauung in Form von eingeschossiger Wohnbebauung mit Satteldach und ausgebautem Dachgeschoss. Die sich in nordwestlicher Richtung anschließenden Flurstücke westlich des W..... Weges, namentlich die Flurstücke und ..., sind unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt.

- 5 Der Kläger beantragte am 21. Juni 2018 die Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Flurstück, Diesen Antrag lehnte die Beklagte durch Bescheid vom 30. Oktober 2018 mit der Begründung ab, das Vorhaben liege im Außenbereich. Das betreffende Grundstück sei Bestandteil einer Bebauung mit insgesamt 13 Häusern an der Stadtgrenze; die zu C gehörende Bebauung in L..... sei außer Acht zu lassen. Diese 13 Gebäude hätten kein ausreichendes Gewicht, um eine organische Siedlungsstruktur darzustellen. Es handele sich um eine Splittersiedlung im Außenbereich. Die geplante Errichtung des Bauvorhabens führe zu einer Verfestigung dieser Splittersiedlung. Außerdem widerspreche das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der hier eine Fläche für Landwirtschaft vorsehe.
- 6 Gegen den Ablehnungsbescheid erhob der Kläger am 3. Dezember 2018 Widerspruch. Zur Begründung führte er aus, bei der näheren Umgebung des Vorhabens sei von einer organischen Siedlungsstruktur auszugehen. Die 13 Wohnhäuser ließen die Qualifizierung als Ortsteil zu. Die untere Grenze hierfür liege bei sechs Gebäuden. Das Vorhaben befinde sich im Innenbereich. Jedenfalls sei keine unerwünschte Verfestigung einer Splittersiedlung zu befürchten.

Die Bebauung am W..... Weg sei historisch gewachsen, sodass nicht von einer Zersiedlung des Außenbereichs gesprochen werden könne. Zu berücksichtigen sei die Ortsrandlage zur benachbarten Gemeinde. Dass eine Lückenbebauung eine weitreichende und nicht übersehbare Vorbildfunktion habe, sei nicht anzunehmen. Es handele sich um eine geordnete Bauungsstruktur, die sich in der Ortsrandlage L..... gebildet habe und die städtebaulich erwünscht gewesen sei.

- 7 Mit Bescheid vom 29. August 2019 wies die Landesdirektion Dresden den Widerspruch zurück. Zur Begründung führte sie aus, das Vorhaben liege im Außenbereich und sei dort unzulässig. Die Zugehörigkeit zum Innenbereich scheitere bereits an der mangelnden Ortsteileigenschaft. Bei der vorhandenen Bebauung entlang des W..... Weges handele es sich nicht um einen Ortsteil. Es handele sich um eine einseitig bebaute Straße. Die zum Gemeindegebiet der Stadt C gehörende Bebauung in L..... könne nicht berücksichtigt werden. Im Begriff des Ortsteils komme die Beziehung zur gemeindlichen Planungshoheit zum Ausdruck. Die Gemeinde könne nicht über die Grenze hinaus auf die städtebauliche Entwicklung der dort folgenden Bebauung Einfluss nehmen. Die maßgebliche Bebauung auf dem Gebiet der Beklagten umfasse nur zwölf Häuser und stelle sich als unorganische Siedlungsstruktur dar. Weder die Beklagte als planende Gemeinde noch die Nachbargemeinde C hätten ein Interesse daran, dass sich an eine organisch gewachsene Ortslage am äußersten nordwestlichen Rand eine Fortentwicklung in Gestalt eines einseitig bebauten Straßenstumpfes bilde, der in die freie Landschaft rage. Dabei sei es ohne Belang, zu welchem Zeitpunkt und aus welchen Gründen diese städtebauliche Entwicklung eingeleitet worden sei. Da sich die Bebauung am Rande der Großstadt Dresden befinde, müsse der Maßstab für einen Ortsteil hinreichend groß gefasst werden. Zur Begründung eines Ortsteils reiche die Anzahl der vorhandenen Gebäude nicht aus. Das im Außenbereich gelegene Vorhaben sei nicht privilegiert und lasse die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten. Zudem verstoße es gegen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der dort Flächen für Landwirtschaft ausweise.
- 8 Der Kläger hat am 25. September 2019 Klage erhoben. Seiner Auffassung nach befinde sich das Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB und sei dort zulässig. Bei dem streitgegenständlichen Areal handele es sich um einen Ortsteil und nicht um eine Splittersiedlung, weil die geforderte Siedlungsstruktur bestehe. Das notwendige Gewicht der vorhandenen Bebauung ergebe sich bereits aus dem Umstand, dass nicht nur die minimal geforderte Anzahl von vier bis sechs Gebäuden vorhanden sei, sondern sich 13 Wohngebäude entlang des W..... Weges befänden, namentlich die Hausnummern .., .., .., .., .., .., .., .., .., .., .. und .. mit dazugehörigen Nebengebäuden. Die Bebauung im Stadtgebiet Dresden entlang des W..... Weges vermittele bereits die Ortsteileigenschaft. Gleichwohl sei auch die sich unmittelbar anschließende Bebauung in L..... in den Blick zu nehmen. Dort sei historische Bebauung vorhanden, in die sich die derzeit vorhandene Bebauung entlang des W..... Weges integriere

bzw. unmittelbar anschlieÙe. Die streitgegenständliche Bebauung liege auch nicht am Rande einer großstädtischen Bebauung. Vielmehr existiere der Ortsteil A losgelöst von den sonstigen Bebauungen der Landeshauptstadt Dresden. Maßstab könne daher nicht die Siedlungsstruktur einer Großstadt sein; abzustellen sei auf ländliche Gegebenheiten. Im Zusammenhang mit der Bebauung in L..... handele es sich nicht nur um einen Straßenstumpf, sondern um eine geregelte Einfamilienhausbebauung entlang des W..... Weges. Eine unorganische Ansammlung von Häusern stelle diese Bebauung jedenfalls nicht dar. Dass die Ortslage A aus 50 Häusern bestehe, indiziere nicht, dass bei einer Ansammlung von 13 Häusern eine Ortsteileigenschaft entfalle. Eine Verfestigung einer Splittersiedlung scheidet aus, weil eine Vorbildfunktion für andere Bauvorhaben außerhalb der organischen Siedlungsstruktur nicht erkennbar sei. Selbst bei einer möglichen Vorbildfunktion bewirke das Vorhaben keine erhebliche Verstärkung oder weitergehende Zersiedlung des Außenbereichs.

- 9 Das Verwaltungsgericht hat die Klage mit Urteil vom 21. September 2022 - 7 K 1800/19 - abgewiesen. Die zulässige Klage sei unbegründet. Der Kläger habe keinen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück W..... Weg .. in..... A, Gemarkung A, Flurstück Dem Vorhaben stehe § 35 BauGB entgegen, weil es sich im Außenbereich befinde. Das Grundstück des Klägers liege nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Das habe die Inaugenscheinnahme ergeben, die den durch den Lageplan und die Luftbildaufnahme gewonnenen Eindruck bestätigt habe. Die auf dem Gemeindegebiet der Beklagten gelegene Bebauung stelle für sich genommen keinen Ortsteil, sondern eine Splittersiedlung im Außenbereich dar, weil ihr das hinreichende Gewicht für einen Ortsteil fehle. Das Bauvorhaben des Klägers sei als Außenbereichsvorhaben nach § 35 BauGB bauplanungsrechtlich unzulässig. Es beeinträchtige öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 und Nr. 1 BauGB, weil es die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lasse und den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspreche, der dort Flächen für Landwirtschaft darstelle.
- 10 Gegen das seinem Prozessbevollmächtigten am 4. Oktober 2022 zugestellte Urteil hat der Kläger am 27. Oktober 2022 die Zulassung der Berufung beantragt. Mit Beschluss vom 5. Dezember 2024 - dem Kläger zugestellt am 9. Dezember 2024 - hat der Senat die Berufung zugelassen. Der Kläger hat mit Schriftsatz vom 8. Januar 2025 - eingegangen am selben Tag - seine Berufung begründet.
- 11 Er wiederholt und vertieft seine Auffassung, dass es bei der Beurteilung, ob es sich bei dem bebauten Areal entlang des W..... Weges um eine Splittersiedlung oder um einen unbeplanten Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB handele, nicht nur auf jetzt vorhandene Bebauung auf dem Stadtgebiet der Landeshauptstadt Dresden ankomme, sondern auch auf sonstige Umstände, insbesondere auch die historische Entwicklung der Bebauung. Zu der Zeit, als sich

der Bebauungszusammenhang entwickelt hätte, habe es sich bereits um einen Ortsteil gehandelt. Die Bebauung entlang des W..... Weges habe vormals zur Gemeinde A gehört, die zum 1. Januar 1996 nach B eingemeindet worden sei. Bei Entstehung der Bebauung wäre es für die Beurteilung, ob es sich um eine Splittersiedlung oder einen Ortsteil handele, nicht auf die Verhältnisse in der Landeshauptstadt Dresden angekommen, sondern zunächst auf die in der Gemeinde A und dann in der Gemeinde B Bei dem umliegenden Areal handele es sich um einen überwiegend ländlichen kleinteilig bebauten Raum. Dies sei der entscheidende Maßstab, der nicht aufgrund der Eingemeindung in die Landeshauptstadt Dresden außer Kraft gesetzt werden könne. Auch eine Bebauung von zwölf bis 13 Gebäuden könne einen Ortsteil begründen.

- 12 Dabei sei auch die angrenzende Bebauung jenseits der Ortsgrenze zu berücksichtigen. Man müsse die historische Entwicklung der Bebauung in den Blick nehmen, die tatsächlich und auch gewollt an die Bebauung auf dem Stadtgebiet C unmittelbar anschließe. Dass das fragliche Areal zur Gemeinde A, dann zu B und jetzt nicht dem Stadtgebiet C, sondern zu Dresden gehöre, sei reinem Zufall geschuldet. Das fragliche Areal als eine Art „Enklave“ grenze unmittelbar an die Bebauung in C an, sei überwiegend von dort erschlossen und optisch nicht getrennt.
- 13 Zudem sei die vorhandene Bebauung im streitgegenständlichen Areal baurechtlich genehmigt worden. Als die Gemeinde A noch selbständig gewesen sei bzw. zur Gemeinde B gehört habe, habe es sich um einen Ortsteil gehandelt. Damals sei eine „Einfügensbeurteilung“ nach § 34 BauGB möglich gewesen. Sonst wäre die ab 1990 genehmigte Bebauung von weiteren drei bis vier Häusern nicht genehmigt worden. Die Ortsteileigenschaft könne nicht entfallen, ohne dass sich an der tatsächlichen Bebauung etwas geändert hätte. Stattdessen sei sogar weitere Bebauung hinzugetreten; der W..... Weg und die dort vorhandene Bebauung seien weitergehend erschlossen worden. Die Eigenschaft als Ortsteil könne dem streitgegenständlichen Areal nicht im Nachhinein wieder abgesprochen werden.
- 14 Auch unabhängig hiervon ergebe sich allein aus der Anzahl der vorhandenen Gebäude ein Bebauungszusammenhang mit „Ortsteilqualität“. Nach der vom Verwaltungsgericht zitierten Rechtsprechung könne sogar schon bei nur sechs Gebäuden ein Ortsteil vorliegen. Vielmehr spreche eine Anzahl von zehn Gebäuden und mehr für einen Ortsteil, von ganz begründeten Ausnahmefällen abgesehen.
- 15 Der Kläger beantragt,

das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 21. September 2022, AZ. 7 K 1800/19, aufzuheben und die Beklagte unter Aufhebung ihres Bescheides vom 30. Oktober 2018 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 29. August 2019 zu verpflichten, dem Kläger die beantragte Baugenehmigung für die Errichtung eines

Einfamilienhauses auf dem Grundstück W..... Weg .. in..... A, Gemarkung A, Flurstück, zu erteilen.

- 16 Die Beklagte beantragt,
die Berufung zurückzuweisen.
- 17 Sie verteidigt das angegriffene Urteil, wobei sie ihren Vortrag aus dem Verwaltungsverfahren sowie den Vortrag der Widerspruchsbehörde wiederholt und vertieft.
- 18 Mit Verfügung vom 6. Januar 2026 hat die Berichterstatterin die Beteiligten unter Hinweis auf die am 30. Oktober 2025 in Kraft getretene Neuregelung in § 246e BauGB um Mitteilung gebeten, ob eine gütliche Beilegung des Rechtsstreits in Betracht kommt. Dies hat die Beklagte abgelehnt. Nach § 246e Abs. 3 Satz 1 BauGB seien im Außenbereich die Absätze 1 und 2 dieser Vorschrift nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stünden, die nach § 30 Abs. 1, Abs. 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen seien. Unter Bezugnahme auf die Gesetzesbegründung (BT-Drs. 21/781 (neu), S. 28) scheidet ein räumlicher Zusammenhang bei einer Entfernung von mehr als 100 m vom bestehenden Siedlungsbereich aus; hierfür seien nur die Gebäude innerhalb des Gemeindegebietes der Beklagten zu betrachten.
- 19 In der mündlichen Verhandlung hat die Beklagte mitgeteilt, dass in den vergangenen zehn Jahren in der Vorhabenumgebung keine Baugenehmigungen erteilt worden seien.
- 20 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Gerichtsakte sowie die beigezogenen Behördenakten verwiesen. Das Gericht hat Beweis erhoben durch Inaugenscheinnahme des Vorhabengrundstücks und seiner Umgebung; insoweit wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 27. Januar 2026 verwiesen.

Entscheidungsgründe

- 21 Die zulässige Berufung hat keinen Erfolg. Das Urteil des Verwaltungsgerichts ist nicht gemäß § 129 VwGO zu ändern, weil die Klage zu Recht abgewiesen worden ist.
- 22 Die zulässige Verpflichtungsklage auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung ist auch unter Zugrundelegung der maßgeblichen tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse im Zeitpunkt der Berufungsverhandlung unbegründet. Der Kläger hat nach § 72 Abs. 1 SächsBO keinen Anspruch auf die Erteilung der beantragten Baugenehmigung (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO).
- 23 Da es sich bei dem Vorhaben des Klägers nicht um ein solches nach § 62 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 oder Nr. 2 SächsBO (Sonderbauten bzw. Vorhaben mit dem Erfordernis einer

Umweltverträglichkeitsprüfung) handelt und Abweichungen nach § 67 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 2 SächsBO nicht beantragt wurden, sind gemäß § 63 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 SächsBO im hier einschlägigen vereinfachten Genehmigungsverfahren nur die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit baulicher Anlagen nach §§ 29 bis 38 BauGB und andere öffentlich-rechtliche Anforderungen zu prüfen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung entfällt oder ersetzt wird.

- 24 I. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme steht zur Überzeugung des Senats fest, dass das Wohnbauvorhaben des Klägers als Außenbereichsvorhaben bauplanungsrechtlich unzulässig ist (§ 35 Abs. 2, Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB).
- 25 1. Anders als der Kläger meint, ist sein Vorhaben nicht nach § 34 BauGB zu beurteilen.
- 26 Gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet, sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB setzt damit - kumulativ - einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil voraus.
- 27 a) Der erforderliche Bebauungszusammenhang ist gegeben, soweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken nach der Verkehrsanschauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt (BVerwG, Urt. v. 30. Juni 2015 - 4 C 5.14 -, juris Rn. 11 m. w. N.). Unter den Begriff der Bebauung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB fällt nicht jede beliebige bauliche Anlage. Gemeint sind vielmehr Bauwerke, die für die angemessene Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung maßstabsbildend sind. Dies trifft ausschließlich für Anlagen zu, die optisch wahrnehmbar und nach Art und Gewicht geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten städtebaulichen Charakter zu prägen (BVerwG, Beschl. v. 2. März 2000 - 4 B 15.00 -, juris Rn. 3 m. w. N.). Hierzu zählen grundsätzlich nur Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (BVerwG, Beschl. v. 2. März 2000 - 4 B 15.00 -, juris Rn. 3 m. w. N.). Baulichkeiten, die nur vorübergehend genutzt zu werden pflegen, sind unabhängig davon, ob sie landwirtschaftlichen Zwecken (z.B. Scheunen oder Ställe), Freizeit Zwecken (z.B. Wochenendhäuser, Gartenhäuser) oder sonstigen Zwecken dienen, in aller Regel keine Bauten, die für sich genommen als ein für die Siedlungsstruktur prägendes Element zu Buche schlagen (BVerwG, Beschl. v. 2. August 2023 - 4 B 9.23 -, juris Rn. 4; Beschl. v. 2. März 2000 - 4 B 15.00 -, juris Rn. 3 m. w. N.). Dies steht freilich der Annahme, dass auch solche Bauten gegebenenfalls am Bebauungszusammenhang teilnehmen können, nicht von vornherein entgegen. Denn selbst unbebaute Flächen können einem Bebauungszusammenhang zuzurechnen sein. Maßgeblich ist, wieweit eine aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung

vorgesehene Fläche selbst diesem Zusammenhang angehört (BVerwG, Beschl. v. 2. März 2000 - 4 B 15.00 -, juris Rn. 4 m. w. N.). Das ist nicht nach geographisch-mathematischen Maßstäben zu entscheiden. Vielmehr bedarf es einer umfassenden Wertung und Bewertung der konkreten Gegebenheiten (BVerwG, Beschl. v. 2. März 2000 - 4 B 15.00 -, juris Rn. 4 m. w. N.). Ein Bebauungszusammenhang scheidet auch bei einer Grundstückslage am Ortsrand nicht von vornherein aus. Zwar endet er in aller Regel am letzten Baukörper, örtliche Besonderheiten können es aber rechtfertigen, ihm noch bis zu einer natürlichen Grenze (z.B. Fluss, Waldrand o.ä.) ein oder mehrere Grundstücke zuzuordnen, die unbebaut sind oder trotz des Vorhandenseins von Baulichkeiten sonst nicht zur Prägung der Siedlungsstruktur beitragen (BVerwG, Beschl. v. 2. März 2000 - 4 B 15.00 -, juris Rn. 4 m. w. N.).

- 28 Ortsteil i. S. v. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Für die Beurteilung der Frage, ob eine zusammenhängende Bebauung ein Ortsteil im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB ist, ist nur auf die Bebauung im jeweiligen Gemeindegebiet abzustellen (BVerwG, Urt. v. 3. Dezember 1998 – 4 C 7.98 -, juris Leitsatz, Rn. 12). Der innere Grund für die Rechtsfolge des § 34 BauGB liegt darin, die nach der Siedlungsstruktur angemessene Fortentwicklung der Bebauung zuzulassen (BVerwG, Urt. v. 23. November 2016 - 4 CN 2.16 -, juris Rn. 17 m. w. N.; Urt. v. 30. Juni 2015 - 4 C 5.14 -, juris Rn. 21). Die Norm verlangt damit eine Fragestellung, die in die Zukunft weist. Diese teleologische Auslegung muss der Funktion des § 34 Abs. 1 BauGB im Sinne eines Planersatzes Rechnung tragen, der - im Gegensatz zu dem rein äußerlich und faktisch zu bestimmenden Begriff des Bebauungszusammenhangs - auch eine rechtliche Komponente hat, die in Beziehung zur Planungshoheit der Gemeinde steht (BVerwG, Urt. v. 23. November 2016 - 4 CN 2.16 -, juris Rn. 17; BVerwG, Urt. v. 3. Dezember 1998 - 4 C 7.98 -, juris Rn. 11).
- 29 Die Anforderung einer organischen Siedlungsstruktur schließt das ein, was in Entgegensetzung zur unerwünschten Splittersiedlung dem inneren Grund für die Rechtsfolge des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB entspricht, nämlich die nach der Siedlungsstruktur angemessene Fortentwicklung der Bebauung innerhalb des gegebenen Bereichs. So kann etwa eine völlig regellose und in dieser Anordnung geradezu funktionslose Bebauung die Annahme einer organischen Siedlungsstruktur ebenso ausschließen wie eine bandartige oder einzeilige Bebauung (BVerwG, Urt. v. 6. November 1968 - IV C 31.66 -, juris Rn. 23). Ob im Einzelfall eine bandartige Bebauung die organische Siedlungsstruktur ausschließt, ist Gegenstand tatrichterlicher Würdigung anhand aller Umstände des Einzelfalles (BVerwG, Beschl. v. 25. Mai 1976 - IV B 185.75 -, juris Rn. 2). Selbst eine historisch gewachsene Bebauung kann eine unorganische Splittersiedlung sein, wenn die Fortführung der Siedlungsstruktur eine angemessene Fortentwicklung der Bebauung innerhalb des gegebenen Bereichs nicht zulässt. Dabei kann einer Bebauung auch dann die organische Siedlungsstruktur fehlen, wenn sie zwar hinsichtlich

der Art und des Maßes der baulichen Nutzung einen Rahmen vorgibt, hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise hingegen optisch wahrnehmbare Merkmale, die eine gewisse Regelmäßigkeit oder einen Plan erkennen lassen, nicht feststellbar sind (BVerwG, Beschl. v. 19. Februar 2014 - 4 B 40.13 -, juris Rn. 5 m. w. N.). Fehlt es an einem Rahmen für die Art der baulichen Nutzung als zentrale Frage der Bauplanung, gilt dies erst recht (BVerwG, Urt. v. 23. November 2016 - 4 CN 2.16 -, juris Rn. 19 zur - verneinten - Ortsteileigenschaft eines aufgegebenen Kasernengeländes m. w. N.; Senatsbeschl. v. 15. Mai 2025 - 1 B 65/25 -, juris Rn. 71, 72).

- 30 Das für einen Ortsteil erforderliche „gewisse Gewicht“ ist nach den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten im Gebiet der jeweiligen Gemeinde zu beurteilen. Zwar lässt sich die Zahl der vorhandenen Bauten, die erforderlich sind, um das Vorliegen eines Ortsteils bejahen zu können, nicht generell festlegen. Sind in der jeweiligen Gegend entsprechende Siedlungsformen typisch, kann im Einzelfall nämlich auch ein Bestand von nur wenigen Häusern ausreichen (Senatsbeschl. v. 27. Dezember 2024 - 1 A 516/23 -, juris Rn. 17; Mitschang/Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr/, BauGB, 16. Aufl. 2025, § 34 Rn. 16 m. w. N.). Allerdings besitzt eine Ansammlung von nur vier Wohngebäuden regelmäßig nicht das für eine eigenständige Siedlungseinheit erforderliche Gewicht, wenn diese von den nächsten im Zusammenhang bebauten Ortsteilen mehrere hundert Meter entfernt sind (BVerwG, Beschl. v. 19. April 1994 - 4 B 77.94 -, juris Rn. 2 m. w. N.).
- 31 b) Hieran gemessen ist der Senat aufgrund des beim Ortstermin eingenommenen Augenscheins zu der Überzeugung gelangt, dass das streitgegenständliche Vorhaben nicht im Innenbereich verwirklicht werden soll. Dabei muss die Bebauung der Ortslage L..... außer Betracht bleiben, weil sie nicht zum Gemeindegebiet der Beklagten, sondern zur Stadt C gehört.
- 32 aa) Die vorhandene Umgebungsbebauung auf dem hier allein zu betrachtenden Gemeindegebiet der Beklagten mit 14 Wohngebäuden stellt sich in Ansehung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten der Beklagten als Großstadt nicht als hinreichend gewichtig dar. Aufgrund der Augenscheineinnahme geht der Senat zu Gunsten des Klägers davon aus, dass der auf dem Flurstück... gelegene Gartenbungalow ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt wird; der Kläger hat hierzu mündlich mitgeteilt, dass der Bungalow bewohnt ist, am Grundstückszaun des Grundstücks mit der postalischen Anschrift W..... Weg.. befindet sich zudem ein Briefkasten. Abweichend von den seinerzeitigen Feststellungen des Verwaltungsgerichts im Herbst 2022 hat der Senat bei seiner Augenscheineinnahme am 27. Januar 2026 festgestellt, dass sich auf dem Flurstück neben der eingeschossigen Wohnbebauung mit Satteldach und ausgebautem Dachgeschoss in östlicher Richtung ein zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach befindet, das im Obergeschoss über zahlreiche Fenster verfügt. Der Senat geht nach dem vom

Ende der öffentlich zugänglichen Sackgasse auf dem Flurstück an der Grenze zum Flurstück gewonnenen äußeren Eindruck dieses Gebäudes zu Gunsten des Klägers davon aus, dass es ebenfalls zur Wohnnutzung geeignet und bestimmt ist. Zusammen mit den übrigen Wohngebäuden auf den Flurstücken,,,,,,,,,, ... und geht der Senat insofern zu Gunsten des Klägers von insgesamt 14 wohngenutzten Gebäude aus. Auch unter Zugrundelegung von nunmehr 14 Wohngebäuden verfügt die Umgebungsbebauung nach den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten der Beklagten als Großstadt jedoch nicht über ein hinreichendes Gewicht. Wie bereits das Verwaltungsgericht im angegriffenen Urteil zutreffend ausführt, lässt allein der Umstand, dass sich das Areal im Randbereich des Gemeindegebiets befindet, noch nicht den Schluss zu, dass der Maßstab einer überwiegend ländlichen, kleingliedrigen Bebauung zugrunde zu legen ist; vielmehr ist davon auszugehen, dass - gerade auch im Vergleich zur etwa einen Kilometer entfernten Ortslage A und vom etwa zwei Kilometer entfernten Ortsteil B einen Bebauung von 14 Gebäuden mit kleinere Nebenanlagen nicht ausreicht, um einen Ortsteil zu begründen.

- 33 Auch im Hinblick auf die historische Entwicklung und die frühere Stellung der Ortslage A als eigenständige Gemeinde, die im Jahr 1996 zunächst nach B und sodann im Jahr 1999 zusammen mit B in die Landeshauptstadt Dresden eingemeindet wurde, ist hier im konkreten Fall aufgrund des Zeitablaufs keine abweichende Beurteilung veranlasst. Zur Frage einer nachprägenden Wirkung früherer siedlungsstruktureller Gegebenheiten hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof in seinem Urteil vom 23. April 2013 - 9 B 11.2375 - (juris) Folgendes ausgeführt (BayVGH, a. a. O., Rn. 35 – 39):

„Zwar ist das Bundesverwaltungsgericht in seiner Entscheidung vom 17. Februar 1984 - 4 C 56/79 (NVwZ 1984, 434) davon ausgegangen, dass im Falle einer gemeindlichen Neugliederung für die Frage, ob ein Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten vor der Eingliederung maßgebend seien. Eine derartige Neugliederung könne einen gemäß § 34 BBauG (jetzt BauGB) gegebenen Bebauungsanspruch nicht entziehen, wenn es an einer einschlägigen Entschädigungsregel (Art. 14 Abs. 3 Satz 2 GG) fehle (BVerwG a.a.O. – juris Rn. 11). Diese Erwägung rechtfertigt es jedoch nicht, für die Frage, ob ein Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB vorliegt, zeitlich unbeschränkt auf historische rechtliche Verhältnisse abzustellen, auch wenn der Begriff des Ortsteils – im Gegensatz zum Begriff des Bebauungszusammenhangs – insoweit eine rechtliche Komponente hat, als sich darin die Beziehung (auch) zur Planungshoheit der Gemeinde ausdrückt (BVerwG, U.v. 3.12.1998 – 4 C 7/98 – juris Rn. 11).

Denn das den Ortsteilbegriff charakterisierende Element der "nach der Siedlungsstruktur angemessenen Fortentwicklung der Bebauung innerhalb des gegebenen Bereichs" weist einen prognostischen Charakter auf. Dieser legt es nahe, grundsätzlich auf die aktuellen und damit auf die siedlungsstrukturellen Verhältnisse der aufnehmenden Gemeinde abzustellen und an die früheren Verhältnisse, also an die siedlungsstrukturellen Verhältnisse der abgebenden Gemeinde, nur noch für eine gewisse Übergangszeit anzuknüpfen, während der den früheren Verhältnissen noch eine fortdauernd prägende Wirkung zukommen kann.

Diese Einschränkung erscheint gerechtfertigt, weil beispielsweise auch bei der Frage, was die "Eigenart" der näheren Umgebung prägt, einem untergegangenen Altbestand oder einer aufgegebenen Nutzung keine unbeschränkte rechtliche Bedeutung zukommt. Innerhalb welcher zeitlicher Grenzen an frühere Verhältnisse anzuknüpfen ist, richtet sich vielmehr

insoweit nach der Verkehrsauffassung (vgl. BVerwG, B.v. 2.10.2007 – 4 B 39/07 – juris Rn. 2). Dabei hat es das Bundesverwaltungsgericht nicht beanstandet, wenn als Orientierungshilfe zur Bestimmung der Verkehrsauffassung das von ihm zur erleichterten Zulassung der "alsbaldigen Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle" (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) entwickelte Zeitmodell (vgl. BVerwG, U.v. 18.5.1995 – 4 C 20/94 – BVerwGE 98, 235) herangezogen wird, soweit hierbei die Umstände des Einzelfalls beachtet werden.

Auch die planungsschadensrechtliche Vorschrift des § 42 BauGB zur Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung gewährt schon seit der BBauG-Novelle 1976 – anknüpfend an ein zeitliches Element – nur noch einen eingeschränkten Entschädigungsanspruch. Nur wenn die Änderung oder Aufhebung der zulässigen Nutzung innerhalb der Siebenjahresfrist des § 42 Abs. 2 BauGB erfolgt, kann der Grundstückseigentümer eine Entschädigung auch für planerische Eingriffe in eine bisher zulässige, aber noch nicht verwirklichte oder ausgeübte Nutzung verlangen, nach Ablauf dieser Frist hingegen nur noch bei einem Eingriff in eine schon realisierte Nutzung (§ 42 Abs. 3 Satz 1 BauGB); der Entzug einer bloßen Nutzungsmöglichkeit reicht hierfür nicht mehr aus (vgl. Batis/Krautzberger a.a.O. Vorb. vor §§ 39 – 44 Rn. 2).

Im Übrigen liegt ein Abstellen auf die aktuellen Verhältnisse auch deshalb nahe, weil es bei § 34 Abs. 1 BauGB grundsätzlich auf die aktuelle Bebauungssituation ankommt. Bei einer Anknüpfung an die "H...berger Zeiten" müssten insoweit systemwidrig nach der Gebietsumgliederung errichtete maßstabsbildende Bauten wie auch der zwischenzeitliche Verfall seinerzeit noch vorhandener Bauten außer Betracht bleiben.“

- 34 Diesen Ausführungen schließt sich der Senat aus eigener Überzeugung an. Bei einer gemeindlichen Neugliederung kommt es für die Frage, ob ein Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB vorliegt, grundsätzlich auf die siedlungsstrukturellen Verhältnisse der aufnehmenden Gemeinde an (vgl. Senatsurt. v. 12. Mai 2014 - 1 A 795/12 -, juris Rn. 21 m. w. N.). Ob insoweit ausnahmsweise an die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten der abgebenden Gemeinde anzuknüpfen ist, beurteilt sich nach der Verkehrsauffassung (BayVGH, Urt. v. 23. April 2013 - 9 B 11.2375 -, juris Rn. 36, 37).
- 35 Zur Überzeugung des Senats sind die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten vor der Eingemeindung A nach Dresden im Jahr 1999 nach der Verkehrsauffassung nicht mehr als nachprägend anzusehen.
- 36 Der Senat geht dabei zugunsten des Klägers davon aus, dass die Bebauung in der Vorhabenumgebung nach den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten der früheren Gemeinde B noch bis zu der im Jahr 1999 erfolgten Eingemeindung der Ortslage A in die Landeshauptstadt Dresden einen Ortsteil i. S. v. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bildete.
- 37 In Anlehnung an das zu § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB entwickelte Zeitmodell für eine alsbaldige Neuerrichtung eines durch außergewöhnliche Ereignisse zerstörten Gebäudes, wonach für die Beurteilung des Zeitpunkts („alsbald“), in dem die bodenrechtliche Situation des Grundstücks infolge nachwirkender Prägung noch aufnahmefähig, auf die vom betroffenen geäußerte Bauabsicht durch einen entsprechenden Genehmigungsantrag oder durch eine gleichwertige Erklärung abzustellen ist (vgl. bereits BVerwG, Urt. v. 8. Juni 1979 - IV C 23.77 -

, juris Rn. 22; BVerwG, Urt. v. 21. August 1981 - 4 C 65.80 -, juris Rn. 20 jeweils zu § 35 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BBauG; Söfker/Kment, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 160. EL August 2025, BauGB § 35 Rn. 947) geht der Senat ebenfalls zu Gunsten des Klägers davon aus, dass der Zeitraum der behördlichen und gerichtlichen Auseinandersetzung mit der Beklagten seit Bauantragstellung am 21. Juni 2018 hier außer Betracht zu bleiben hat.

- 38 Selbst bezogen auf die Bauantragstellung am 21. Juni 2018 waren seit der Eingemeindung nach Dresden im Jahr 1999 bereits mehr als 18 Jahre verstrichen. Der Senat vermag sich nicht davon zu überzeugen, dass bei einem derart langen Zeitraum die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten vor der Eingemeindung A nach Dresden im Jahr 1999 nach der Verkehrsauffassung noch als nachprägend anzusehen sind.
- 39 Es spricht in Anlehnung an Rechtsgedanken des § 42 Abs. 2, Abs. 2 BauGB mit der dort normierten zeitlich differenzierenden Entschädigungsregelung einiges dafür, dass jedenfalls bei einem Zeitraum von mehr als sieben Jahren nach der Verkehrsauffassung die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten vor der gemeindlichen Neugliederung nicht mehr als prägend angesehen werden können, um eine Ortsteileigenschaft zu bejahen. Während sich die Entschädigung bei einer Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit gemäß § 42 Abs. 2 BauGB nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt, bemisst, kann der Eigentümer nach Ablauf dieser Frist gemäß Absatz 3 der Regelung nur eine Entschädigung für Eingriffe in die *ausgeübte* Nutzung verlangen. Dann aber ist kein stichhaltiger Grund ersichtlich, warum sich ein Bauherr mehr als sieben Jahre nach der Eingemeindung noch auf frühere siedlungsstrukturelle Gegebenheiten für die Beurteilung eines Areals als Ortsteil einer nicht mehr existierenden Gemeinde berufen können soll.
- 40 Jedenfalls waren im vorliegenden Einzelfall seit der Eingliederung nach Dresden im Jahr 1999 bis zur Bauantragstellung am 21. Juni 2018 bereits mehr als 18 Jahre verstrichen. Bei einem solch langen Zeitraum von mehr als 18 Jahren sind die vormaligen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten für die Vorhabenumgebung nicht mehr als nachprägend anzusehen (Abgrenzung zu BayVGH, a. a. O., Rn.40, Leitsatz 2, wonach bei einem Zeitraum von mehr als 30 Jahren nach der gemeindlichen Neugliederung in aller Regel nicht mehr davon auszugehen ist, dass nach der Verkehrsauffassung für den Ortsteilbegriff an die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten der abgebenden Gemeinde anzuknüpfen wäre). Ein im Jahr der Eingliederung geborenes Kind ist bis zum Eintritt der Volljährigkeit in dieser Zeit aufgewachsen, ohne die vormaligen siedlungsstrukturellen Verhältnisse noch selbst zu erleben und erfährt hiervon allenfalls durch die Überlieferung.

- 41 Unter diesen Umständen lässt sich das für einen Ortsteil erforderliche gewisse Gewicht auch nicht mehr aufgrund nachprägender siedlungsstruktureller Gegebenheiten der früheren Gemeinde A beurteilen.
- 42 bb) Die vorhandene Umgebungsbebauung - bezogen wiederum auf das Gemeindegebiet der Beklagten - folgt zudem keiner organischen Struktur. Abgesehen von den beiden westlich des W..... Wegs gelegenen Wohnhäusern auf den Flurstücken und ... handelt es sich um eine einseitige Straßenrandbebauung. Die Wohngebäude sind in offener Bauweise errichtet. Angesichts der dazwischen befindlichen Grünflächen und der östlich und - jenseits des lediglich vier Meter breiten - W..... Weges westlich befindlichen Felder tritt der Außenbereichscharakter des Areals zur Überzeugung des Senats deutlich zu Tage. Hinzukommt, dass der W..... Weg und die hiervon abzweigende Sackgasse (Flurstück) lediglich einzeilig bebaut sind. Der bloß einzeiligen Bebauung kommt in Ansehung der umliegenden Felder nur geringes Gewicht zu. Insbesondere handelt es sich nicht um ein sog. Straßendorf. Die vorhandene Bebauung entlang der Straße umfasst lediglich Wohn- und Nebengebäude, jegliche Einrichtungen wie ein Rathaus, Wirtshaus, Kirche, zur Nahversorgung oder zur gemeinsamen Zusammenkunft wie ein Dorfplatz fehlen dagegen. Insoweit fehlen typische Charakteristika einer Siedlungsstruktur als Straßendorf oder anderweitigen Kleinsiedlung, so dass sich der Bauungskomplex nicht als Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur darstellt.
- 43 cc) Da nach den obigen Ausführungen bereits kein Ortsteil i. S. v. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB vorliegt, kann offen bleiben, ob das bisher nicht mit einem Wohn- oder einem anderweitig dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienenden Gebäude bebaute Vorhabengrundstück, das nach Osten und - jenseits des lediglich vier Meter breiten W..... Weges - nach Westen an offene Felder angrenzt, überhaupt selbst zum Bauungszusammenhang zählt oder der Außenbereich sich auch zwischen den Außenkanten des Areals zwischen den Wohnhäusern W..... Weg .. und W..... Weg .. erstreckt.
- 44 2. Das damit nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilende „sonstige“ Außenbereichsvorhaben des Klägers (Errichtung eines Wohngebäudes) beeinträchtigt jedenfalls öffentliche Belange im Sinne von § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB.
- 45 Nach § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Indem das Gesetz in § 35 Abs. 2 BauGB bereits eine Beeinträchtigung als einen „entgegenstehenden“ öffentlichen Belang genügen lässt, legt es zugleich fest, dass ein sicherer Nachweis nicht erforderlich ist, weil dieser häufig im Außenbereich nicht zu führen sein wird. Damit verfolgt der Gesetzgeber den Grundsatz, dass der Außenbereich grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten ist. § 35 Abs. 2 BauGB begnügt sich mit dem Maßstab verständiger Plausibilität und stellt darauf ab, ob nach Lage der Verhältnisse des Einzelfalles eine

Beeinträchtigung anzunehmen ist (BVerwG, Beschl. v. 30. November 1994 - 4 B 226.94 -, juris Rn. 5, Senatsurt. v. 8. September 2011 - 1 A 741/10 - juris Rn. 25 m. w. N.). Dabei stellt § 35 Abs. 3 BauGB eine Ergänzung von § 35 Abs. 2 BauGB dar und nennt beispielhaft die besonders bedeutsamen öffentlichen Belange (vgl. BVerwG, Urt. v. 8. Februar 1974 - IV C 77.71 -, juris Rn. 21 ff. zum BBauG).

- 46 Nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Dies ist hier der Fall, weil der Flächennutzungsplan der Beklagten das Vorhabengrundstück als Teil einer Fläche für die Landwirtschaft darstellt. Besondere Umstände, nach denen diese Darstellung für das Grundstück des Klägers ausnahmsweise keine Sperrwirkung zu erzeugen vermag (vgl. hierzu BVerwG, Urt. v. 15. März 1976 - IV C 205.65 -, juris, Leitsatz; Beschl. v. 31. Oktober 1997 - 4 B 185.97 -, juris Rn. 7), liegen nicht vor. Schon deshalb erweist sich das klägerische Vorhaben als unzulässig.
- 47 Ob das in die einzeilige Bebauung entlang des W..... Weges eingebettete Vorhaben darüber hinaus nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt, also zu einer „unerwünschten Splittersiedlung“ führt, mit der ein Vorgang der Zersiedelung eingeleitet oder gar schon vollzogen wird (vgl. hierzu BVerwG, Beschl. v. 24. Juni 2004 - 4 B 23.04 -, juris Rn. 8 m. w. N.; Senatsurt. v. 8. September 2011 - 1 A 741/10 -, juris Rn. 28, 29), bedarf vorliegend keiner Entscheidung.
- 48 II. Auch auf der Grundlage der am 30. Oktober 2025 in Kraft getretenen Neuregelung des § 246e BauGB, der durch Art. 1 Nr. 12 des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257 vom 29. Oktober 2025 - sog. Bauturbo) eingefügt wurde, besteht kein Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung.
- 49 Gemäß § 246e Abs. 1 Satz 1 kann mit Zustimmung der Gemeinde bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient: der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude (Nr. 1), der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird (Nr. 2), oder der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung (Nr. 3). Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a BauGB entsprechend (§ 246e Abs. 2 BauGB). Im Außenbereich sind gemäß § 246e Abs. 3 BauGB die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder

§ 34 zu beurteilen sind; § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden. Gemäß dem über § 246e Abs. 2 BauGB anwendbaren § 36a Abs. 1 BauGB erteilt die Gemeinde die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist (Satz 2). Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz gilt entsprechend (§ 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

- 50 Diese Voraussetzungen sind hier schon mangels Zustimmung der bauaufsichtlich zuständigen Beklagten, deren Zustimmung als Gemeinde nach § 246e Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 i. V. m. § 36a Abs. 1 Satz 1 BauGB erforderlich ist, nicht erfüllt. Das Erfordernis der Zustimmung der Gemeinde dient ebenso wie § 31 Abs. 3 BauGB der Wahrung der kommunalen Planungshoheit (VGH BW, Urt. v. 6. November 2025 - 5 S 695/24 -, juris Rn. 96, 100 unter Hinweis auf BT-Drs. 21/781, S. 24, 27). Rechtsnatur und Funktion der Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB unterscheiden sich dadurch vom gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB, dass die Zustimmung - anders als das Einvernehmen - nicht allein aufgrund eines angenommenen Rechtsverstößes gegen die Vorgaben der § 31 Abs. 1 und 2, § 33, § 34 Abs. 1, 2 und 3a sowie aus § 35 BauGB, sondern auch aus anderen Gründen versagt werden darf (BT-Drs. 21/781, S. 24). Mit Rücksicht auf den gegenüber dem gemeindlichen Einvernehmen erweiterten Prüfungsumfang regelt § 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB, dass die Zustimmungsfiktion - anders als bei der zunächst im Gesetzgebungsverfahren vorgesehenen pauschalen Verweisung auf die Zweimonatsfrist des § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB (BT-Dr. 21/781, S. 24) - erst nach drei Monaten eintritt (vgl. Beschlussempfehlung und Bericht des Ausschusses für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen, BT-Drs. 21/2109, S. 35).
- 51 Vorliegend hat die Beklagte, deren Zustimmung erforderlich ist, auch wenn sie selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist (§ 246e Abs. 2, § 36a Abs. 1 Satz 1 BauGB), dem klägerischen Vorhaben nicht zugestimmt.
- 52 Ebenso wenig kommt eine Zustimmungsfiktion nach § 246e Abs. 2 i. V. m. § 36a Abs. 1 Satz 4, § 36 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB in Betracht. Die Zustimmung der Gemeinde gilt gemäß § 36a Abs. 1 Satz 4 Halbsatz 1 BauGB als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird. Vorliegend hat die Beklagte mit ihrem an den Senat gerichteten Schreiben vom 14. Januar 2026, in dem sie ausführt, dass eine Baugenehmigung auf der Grundlage des § 246e BauGB nicht in Betracht komme, konkludent auch eine Zustimmung nach § 246e Abs. 1 Satz 1 BauGB verweigert. Abgesehen davon ist auch nicht ersichtlich, inwiefern eine Fristenlauf durch ein Ersuchen der Genehmigungsbehörde nach § 246e Abs. 2 i. V. m. § 36a Abs. 1 Satz 4 Halbsatz 1 BauGB überhaupt in Gang gesetzt wurde.

- 53 Vor Inkrafttreten des § 246e BauGB am 30. Oktober 2025 bei der Gemeinde eingegangene Bauanträge lösen die dreimonatige Frist für die Zustimmungsfiktion nach § 246e Abs. 2 i. V. m. § 36a Abs. 1 Satz 4 Halbsatz 2 i. V. m. § 36 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB nicht aus. Von der Neuregelung des § 246e Abs. 2 i. V. m. § 36a Abs. 1 Satz 4 Halbsatz 1 BauGB werden nur Ersuchen der Genehmigungsbehörde erfasst, die seit deren Inkrafttreten am 30. Oktober 2025 bei der Gemeinde eingehen; nichts anderes gilt für die dem gleichstehende Einreichung des (Bau-)Antrags bei der Gemeinde nach § 246e Abs. 2 i. V. m. § 36a Abs. 1 Satz 4 Halbsatz 2 i. V. m. § 36 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB. Es ist nichts dafür ersichtlich, dass der Gesetzgeber auch einem vor Inkrafttreten des § 246e BauGB bei der Gemeinde eingereichten - unter Umständen bereits mehrere Jahre zuvor gestellten - Bauantrag eine solche Wirkung als fristauslösendes Ereignis beimessen wollte. Wie oben bereits ausgeführt, normiert § 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB mit Rücksicht auf den gegenüber dem gemeindlichen Einvernehmen erweiterten Prüfungsumfang, dass die Zustimmungsfiktion - anders als bei der zunächst im Gesetzgebungsverfahren vorgesehenen pauschalen Verweisung auf die Zweimonatsfrist des § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB (BT-Dr. 21/781, S. 24) - erst nach drei Monaten eintritt. Hiermit wurde im Laufe des parlamentarischen Verfahrens einer ausdrücklichen Bitte aller kommunalen Spitzenverbände entsprochen (vgl. Beschlussempfehlung und Bericht des Ausschusses für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen, BT-Drs. 21/2109, S. 35). Es war mithin gesetzgeberisches Anliegen, den Gemeinden als Trägern der kommunalen Planungshoheit ausreichend Zeit zu geben, eine Zustimmung nach § 246e BauGB zu prüfen. Hiermit wäre es unvereinbar, wenn die Kommunen bereits unmittelbar mit Inkrafttreten dieser Neuregelung am 30. Oktober 2025 alle im behördlichen oder im verwaltungsgerichtlichen Verfahren bereits anhängigen Bauanträge *ad hoc* im Hinblick auf eine Entscheidung nach § 246e BauGB prüfen und ggfs. einer solchen Entscheidung zuführen müssten, um eine ihrer kommunalen Planungshoheit unter Umständen diametral zuwiderlaufende Zustimmungsfiktion zu vermeiden.
- 54 Selbst wenn man im vorliegenden Fall aber den bereits vor Inkrafttreten der § 246e, § 36a BauGB bei der Beklagten eingereichten Bauantrag vom 21. Juni 2018 als fristauslösendes Ereignis nach § 246e Abs. 2 i. V. m. § 36a Abs. 1 Satz 4 Halbsatz 2 i. V. m. § 36 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB ansehen würde, scheidet eine Zustimmungsfiktion aus, weil die Neuregelung des § 246e BauGB erst am 30. Oktober 2025 in Kraft getreten ist, so dass im maßgeblichen Zeitpunkt der Berufungsverhandlung am 27. Januar 2026 noch keine drei Monate verstrichen sind.
- 55 Nach alledem ist die Berufung zurückzuweisen.
- 56 Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO.

- 57 Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i. V. m. § 708 Nr. 10, § 711 Satz 1 und 2 sowie § 709 Satz 2 ZPO.
- 58 Gründe für eine Zulassung der Revision (§ 132 Abs. 2 VwGO) liegen nicht vor.

Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision in diesem Urteil kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Sächsischen Obergerverwaltungsgericht, Ortenburg 9, 02625 Bautzen, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils schriftlich einzulegen. Die Beschwerde muss das angefochtene Urteil bezeichnen. Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils zu begründen. Die Begründung ist bei dem oben genannten Gericht schriftlich einzureichen.

Die Schriftform ist auch bei Übermittlung als elektronisches Dokument nach Maßgabe des § 55a der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) sowie der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung – ERVV) vom 24. November 2017 (BGBl. I S. 3803), die durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 349, S. 10) zuletzt geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, gewahrt. Verpflichtet zur Übermittlung als elektronisches Dokument in diesem Sinne sind nach Maßgabe des § 55d VwGO Rechtsanwälte, Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse; ebenso die nach der Verwaltungsgerichtsordnung vertretungsberechtigten Personen und Bevollmächtigten, für die ein sicherer Übermittlungsweg nach § 55a Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 oder 3 VwGO zur Verfügung steht; ausgenommen sind nach § 67 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 Halbsatz 1 oder Nr. 2 VwGO vertretungsbefugte Personen. Ist eine Übermittlung aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich, bleibt die Übermittlung nach den allgemeinen Vorschriften zulässig. Die vorübergehende Unmöglichkeit ist bei der Ersatzeinreichung oder unverzüglich danach glaubhaft zu machen; auf Anforderung ist ein elektronisches Dokument nachzureichen.

In der Begründung der Beschwerde muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der Obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der das Urteil abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden. In Rechtstreitigkeiten aus dem Beamtenverhältnis und Disziplinarrecht kann auch die Abweichung des Urteils von einer Entscheidung eines anderen Obergerverwaltungsgerichts vorgetragen werden, wenn es auf dieser Abweichung beruht, solange eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in der Rechtsfrage nicht ergangen ist.

Für das Beschwerdeverfahren besteht Vertretungszwang; dies gilt auch für die Einlegung der Beschwerde und für die Begründung. Danach muss sich jeder Beteiligte durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, der die Befähigung zum Richteramt besitzt, als Bevollmächtigten vertreten lassen.

Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich durch eigene Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt oder durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt anderer Behörden oder juristischer Personen des öffentlichen Rechts

einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse vertreten lassen.

Ein Beteiligter, der zur Vertretung berechtigt ist, kann sich selbst vertreten.

gez.:
Meng

Gretschel

Reichert

Beschluss

vom 2. Februar 2026

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 20.000 € festgesetzt.

Gründe

- 1 Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 47 Abs. 1 Satz 1, § 52 Abs. 1 GKG, wobei sich der Senat an der Höhe des erstinstanzlich festgesetzten Streitwerts orientiert, gegen die keine Einwendungen erhoben wurden.
- 2 Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:
Meng

Gretschel

Reichert