

2130.0-I

Bauen im Rahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe

**Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern, für Bau und Verkehr und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
vom 20. Dezember 2016, Az. IIB5-4606-001/13 und A2/Z6-7241-1/7**

(AllMBl. 2017 S. 5)

Zitiervorschlag: Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern, für Bau und Verkehr und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten über das Bauen im Rahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe vom 20. Dezember 2016 (AllMBl. 2017 S. 5)

Die Bayerischen Staatsministerien des Innern, für Bau und Verkehr sowie für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten geben im Einvernehmen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz nachfolgende Hinweise zum Bauen im Rahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe.

1. Allgemeines

¹Der Strukturwandel in der Landwirtschaft wirft in der baurechtlichen Praxis eine Reihe von Problemen auf. ²Die folgende Bekanntmachung soll den Genehmigungsbehörden und den am Genehmigungsverfahren beteiligten Behörden Hinweise zur Behandlung von Bauwünschen geben, die sich im Außenbereich im Zusammenhang mit land- und forstwirtschaftlichen Betrieben ergeben. ³Die Bekanntmachung will einen Beitrag zur Erhaltung und Förderung der herkömmlichen Strukturen in der Land- und Forstwirtschaft leisten und gleichzeitig bei einem unumgänglichen Wandel Hilfen geben. ⁴Zudem will die Bekanntmachung der Bedeutung der Nebenerwerbslandwirtschaft im Rahmen des geltenden Baurechts Rechnung tragen, da auch Nebenerwerbsbetriebe die Agrarstruktur in Bayern mit prägen. ⁵Bayern sieht auch die im Nebenerwerb geführten Betriebe als vollwertige landwirtschaftliche Betriebe an. ⁶Sie leisten einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung der bäuerlichen Strukturen, zum Erhalt einer flächendeckenden Landbewirtschaftung, zur Pflege der Kulturlandschaft und sichern gewerbliche Arbeitsplätze ab. ⁷Zugleich soll diese Bekanntmachung aber auch die weitere Zersiedelung des ländlichen Raumes durch nicht privilegierte Vorhaben verhindern. ⁸Damit wird die Bekanntmachung auch dem Verfassungsauftrag zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen gerecht (Art. 141 Abs. 1 der Verfassung). ⁹Sie geht davon aus, dass ein wirkungsvoller Schutz des Außenbereichs vor nicht privilegierter Nutzung auch notwendig ist, um den Bestand und die Entwicklung der weiterwirtschaftenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebe zu sichern. ¹⁰Sie folgt damit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms (Nr. 5.4.1 der Anlage zur Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP).

2. Begriffe

2.1 Landwirtschaft

¹Landwirtschaft im Sinne des Baugesetzbuches ist gemäß § 201 BauGB insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei. ²Landwirtschaft ist demnach die unmittelbare, planmäßige und

eigenverantwortliche Bodenbewirtschaftung zur Gewinnung pflanzlicher und tierischer Erzeugnisse.³ Der Begriff der Landwirtschaft im Sinne von § 201 BauGB bleibt im Übrigen unberührt, wenn Flächen im Rahmen freiwilliger Maßnahmen zeitweise aus landwirtschaftlicher Nutzung genommen oder extensiviert werden.⁴ Können diese Flächen später ohne größeren Aufwand wieder intensiver bewirtschaftet werden, so werden sie als landwirtschaftlich genutzte Fläche gewertet.⁵ Die Einnahmen aus der Bewirtschaftung oder Pflege derartiger Flächen werden bei der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit Einkünften aus herkömmlicher landwirtschaftlicher Tätigkeit gleichgestellt.⁶ Landwirtschaft ist auch die Pensionstierhaltung, d.h. die Unterbringung und Fütterung fremder Tiere gegen Entgelt auf der Basis einer überwiegend eigenen Futtergrundlage.⁷ Nicht als Landwirtschaft, sondern als gewerbliche Betätigungen anzusehen sind z.B. der Betrieb einer Reitschule und die Überlassung eigener Pferde an Dritte im Wege von Reitbeteiligungen oder Reittherapie.⁸ Als Sonderformen ohne unmittelbare Bodenertragsnutzung gehören auch die berufsmäßige Imkerei (Haltung und Zucht von Bienen) und die berufsmäßige Binnenfischerei einschließlich Teichwirtschaft zur Landwirtschaft.⁹ Teichwirtschaft in künstlichen Behältern kann nur dann als Binnenfischerei anerkannt werden, wenn sie über Zulauf und Ablauf in ein natürliches Gewässer eingebunden und auf dieses angewiesen ist.¹⁰ Das Merkmal der Berufsmäßigkeit dient der Abgrenzung zur Liebhaberei, setzt aber eine hauptberufliche Betätigung nicht voraus.

2.2 Forstwirtschaft

¹Forstwirtschaft ist die planmäßige Bewirtschaftung von Wald mit Anbau, Pflege und Einschlag zum Zweck der Holzgewinnung.² Erforderlich ist die unmittelbare Bodenertragsnutzung.³ Auch daran anschließende Nachfolgenutzungen (Herstellung von Scheitholz oder Hackschnitzeln) können daher der forstwirtschaftlichen Urproduktion zugeordnet werden, jedenfalls soweit es sich bei dem verarbeiteten Holz um Holz handelt, das aus Wald stammt, der zum jeweiligen forstwirtschaftlichen Betrieb gehört.⁴ Je mehr sich die Produktions- und Veredelungsstufen von den durch die Bodennutzung erworbenen Produkten entfernen, desto eher fehlt die notwendige prägende Wirkung.⁵ Typische Arbeitsvorgänge des holzbe- und verarbeitenden Gewerbes (Sägewerk, Schreinerei) sind von der Privilegierung nicht umfasst.

2.3 Gartenbau

¹Gartenbauliche Erzeugung im Sinne von § 201 BauGB ist der erwerbsmäßige, d.h. zur Erzielung regelmäßiger, nicht nur gelegentlicher Gewinne betriebene Anbau beziehungsweise die Erzeugung pflanzlicher Produkte (z.B. Gemüseanbau, Samenbau, Zierpflanzenbau, Staudengärtnerei, Baumschulen, Pilzkulturen).² Handelsgärtnereien sowie Betriebe des Garten-, Landschafts- und Sportplatzbaus bleiben ausgenommen.³ Ebenso wenig reicht die bloße Eigenversorgung aus: hier handelt es sich um Hausgärten oder Dauerkleingärten.⁴ Bei der gartenbaulichen Erzeugung ist das Merkmal der unmittelbaren Bodenertragsnutzung nicht wesentlich.⁵ Es ist somit unerheblich, ob der Anbau unmittelbar im Mutterboden oder in Behältnissen erfolgt.⁶ Die Unterscheidung zwischen Gartenbaubetrieben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und solchen nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB hängt davon ab, ob das Vorhaben nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.⁷ Ist das nicht der Fall fällt das Vorhaben unter § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, die eine entsprechende Rückbauverpflichtung nach sich zieht (§ 35 Abs. 5 BauGB).

2.4 Betrieb

Der Begriff des Betriebs ist ein entscheidendes Merkmal für die Privilegierung baulicher Anlagen im Außenbereich.

2.4.1 Definition

¹Ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist eine organisatorische Einheit, die von der Zusammenfassung der Produktionsfaktoren Boden, Betriebsmittel und menschliche Arbeitskraft (Güter, Dienste, Rechte) nach einem langfristigen Plan gekennzeichnet ist.² Nicht jede landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche oder gartenbauliche Betätigung begründet folglich einen „Betrieb“.³ Die Bejahung der Betriebseigenschaft erfordert eine nachhaltige, ernsthafte und betriebswirtschaftlich

sinnvolle landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche oder gartenbauliche Tätigkeit durch einen sachkundigen Leiter.⁴ Die erforderliche Sachkunde kann sich sowohl aus einer entsprechenden fachlichen Ausbildung ergeben als auch darauf gründen, dass das notwendige Erfahrungswissen durch bisherige nachhaltige Mitarbeit im eigenen Familienbetrieb oder in einem entsprechenden anderen Betrieb erlangt wurde.⁵ Es muss sich um ein mit einem Mindestmaß an Umfang betriebenes, nachvollziehbar auf Dauer angelegtes und wirtschaftlich lebensfähiges Unternehmen handeln, das geeignet ist, dem Inhaber eine nachhaltige Sicherung seiner Existenz zu gewährleisten.⁶ Die Mindestanforderungen an den Umfang im Hinblick auf Betriebsgröße und Betriebsintensität lassen sich nicht verallgemeinern, sondern sind im Einzelfall anhand nach der allgemeinen Anschauung der jeweiligen Fachkreise, unter Berücksichtigung etwaiger regionaler Besonderheiten, zu bestimmen.⁷ Ein nur geringer Umfang der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung stellt die Zugehörigkeit zur Land- oder Forstwirtschaft nicht infrage; er ist allerdings entscheidend für die Grenzziehung zwischen bloßer Liebhaberei und einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb.⁸ Der Gewinnerzielungsabsicht kommt eine zwar gewichtige, aber doch nur indizielle Bedeutung für die Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit eines Betriebs zu.⁹ Eine land- oder forstwirtschaftliche Betätigung, die bei objektiver Betrachtung auf Dauer keinen oder nur einen sehr geringen Gewinn abwirft, ist in aller Regel Freizeitbeschäftigung und Liebhaberei, begründet aber keinen Betrieb.¹⁰ Die erforderliche Ernsthaftigkeit, Nachhaltigkeit und Dauerhaftigkeit der Betriebsführung sowie die Gewinnerzielungsabsicht können bei Personen, die bisher schon oder früher einmal langjährig in der Landwirtschaft tätig waren, eher angenommen werden als bei Personen aus landwirtschaftsfremden Berufen.¹¹ Ein fachlich ungeeigneter Betriebsleiter lässt darauf schließen, dass eine nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung nicht gewährleistet ist.¹² Ähnliches gilt, wenn ein bereits seit Langem bestehender landwirtschaftlicher Betrieb umgestellt, erweitert oder anderweitig verändert werden soll.¹³ Hier wird eine Privilegierung des Vorhabens eher bejaht werden können – und im Falle der Erweiterung meist sogar unproblematisch sein –, als bei der Neuaufnahme oder Übernahme eines landwirtschaftlichen Betriebs durch Personen aus landwirtschaftsfremden Berufen.¹⁴ Eine Neuaufnahme eines landwirtschaftlichen Betriebs liegt auch dann vor, wenn dafür landwirtschaftliche Flächen von einem weiter bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb abgetrennt werden.¹⁵ In den genannten Fällen ist besonders zu prüfen, ob die landwirtschaftliche Betätigung nicht nur vorgeschoben wird, um im Außenbereich bauen zu können.¹⁶ Für die Beurteilung der Dauerhaftigkeit und Nachhaltigkeit der Betriebsführung ist auch Pachtland aufgrund von Pachtverträgen oder gleichgerichteten Rechtsverhältnissen einzubeziehen, die dem Betrieb verlässlich und langfristig – bei Neugründung von Nebenerwerbsbetrieben mindestens zwölf Jahre – zur Verfügung stehen.¹⁷ Eine landwirtschaftliche Bodennutzung allein auf der Grundlage von Pachtland erfüllt bei Neugründungen aber regelmäßig nicht die Betriebseigenschaft (BVerwG vom 3. Februar 1989, BauR 1989, 182).¹⁸ Anders liegt es jedoch, wenn sachkundige Landwirte ganze landwirtschaftliche Betriebe ggf. auch einschließlich der Hofstelle langfristig pachten und selbst bewirtschaften.¹⁹ § 35 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 201 BauGB steht der Entwicklung neuer landwirtschaftlich ausgerichteter Betriebsformen nicht entgegen.²⁰ Dies gilt beispielsweise für die Erzeugung von Energiepflanzen oder Maßnahmen der Landschaftspflege auf betriebszugehörigen landwirtschaftlichen Nutzflächen für Dritte.²¹ Dies gilt sinngemäß auch für die Bewirtschaftung von Waldflächen.

2.4.2 Voll- und Nebenerwerbsbetriebe

2.4.2.1 Vollerwerbsbetriebe

¹ Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Gartenbau im oben genannten Sinne können sowohl im Haupterwerb als auch im Nebenerwerb betrieben werden.² Im Folgenden wird der in der Rechtsprechung geprägte Begriff „Vollerwerbsbetrieb“ auch für den in der landwirtschaftlichen Betriebslehre gebräuchlichen Begriff „Haupterwerbsbetrieb“ verwendet.³ Vollerwerbsbetriebe erfordern nach der Baurechtsprechung einen hauptberuflich tätigen Betriebsleiter.⁴ Hiervon ist in der Regel auszugehen, wenn

– der Betrieb mindestens einen objektiven Arbeitszeitbedarf von 0,75 Arbeitskrafteinheiten (AK) aufweist,

- der Betriebsleiter seine Arbeitskraft überwiegend in den Betrieb einbringt und
- der Betriebsleiter mindestens 50 % des Gesamteinkommens aus dem Betrieb erwirtschaftet.

⁵Darüber hinaus kann bei größeren Betrieben ggf. auch anhand des objektiven Arbeitszeitbedarfs auf das Vorliegen eines Vollerwerbsbetriebs geschlossen werden. ⁶Anhaltspunkte hierfür ergeben sich aus dem bayerischen Agrarbericht, der in Fassung 2012 auf einen Arbeitszeitbedarf von mindestens 1,5 AK abstellt.

2.4.2.2 Nebenerwerbsbetriebe

¹Bei Nebenerwerbsbetrieben müssen ebenfalls alle Elemente des Betriebsbegriffs vorhanden sein. ²Die obigen Ausführungen zum Betriebsbegriff gelten daher mit nachstehenden Maßgaben auch für Nebenerwerbsbetriebe. ³Die Landwirtschaft soll auch im Nebenerwerb einen spürbaren wirtschaftlichen Nutzen für den Inhaber bringen. ⁴Auch bei Nebenerwerbsbetrieben können die Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit des Unternehmens, wenn diese schon lange im Familienbesitz bewirtschaftet werden, eher angenommen werden, als bei der Neubegründung durch Personen aus landwirtschaftsfremden Berufen, die einen bestehenden Nebenerwerbsbetrieb erworben haben oder nach Flächenerwerb im Außenbereich erst neu aufbauen wollen. ⁵Insbesondere in den Fällen, in denen frühere Vollerwerbsbetriebe im Zuge des Strukturwandels zwar im Familienbesitz geblieben sind, aber nunmehr im Nebenerwerb bewirtschaftet werden, sowie bei seit Langem bestehenden und stabilen Nebenerwerbsbetrieben, können an Stelle der Gewinnerzielung auch andere Umstände die Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit der Betriebsführung begründen. ⁶Insbesondere der Größe der landwirtschaftlichen Nutzflächen, der Betriebsform und der Betriebsorganisation, dem aufgewendeten Kapital und auch dem Bestand an Tieren und Maschinen, ferner der Anzahl der Arbeitnehmer, kommt hierbei indizielle Bedeutung zu. ⁷Als Faustregel gilt: Je kleiner die landwirtschaftliche Nutzfläche ist, je geringer der Kapitaleinsatz, und – damit zusammenhängend – je geringer die Zahl der Tiere und Maschinen ist, umso stärkere Bedeutung kommt dem Indiz der Gewinnerzielung zu. ⁸Umgekehrt hat das Indiz der Gewinnerzielung umso geringere Bedeutung, je größer die landwirtschaftliche Nutzfläche, je höher der Kapitaleinsatz und damit die Anzahl der Tiere und landwirtschaftlichen Maschinen ist (BVerwG vom 11. April 1986, BauR 1986 S. 419, und vom 9. Dezember 1993, BRS 56 Nr. 71). ⁹Bei der Beurteilung der Gewinnerzielungsabsicht, im Rahmen der Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit eines Unternehmens, ist zu beachten, dass die Gewinnerzielung auf die land- oder forstwirtschaftliche Betätigung zurückzuführen sein muss. ¹⁰In Grenzfällen, bei denen die Betriebseigenschaft des Nebenerwerbs nicht von vorneherein und zweifelsfrei feststeht, kann zugunsten des Bauwerbers auch berücksichtigt werden, ob durch die bisherige dauerhafte und nachhaltige Bewirtschaftung von Flächen durch die Nebenerwerbslandwirte ein wesentlicher Beitrag zur Erhaltung der Kulturlandschaft sowie für Naturschutz und Landschaftspflege geleistet wurde und auch weiterhin zu erwarten ist. ¹¹Damit kann auch der durch die Landwirtschaft als solche erbrachte Beitrag zur Pflege und Erhaltung der Kulturlandschaft, mit seiner besonderen Bedeutung für das Gemeinwohl, mit berücksichtigt werden. ¹²Soll ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb durch Personen aus landwirtschaftsfremden Berufen neu aufgebaut werden, so ist eine besonders sorgfältige Prüfung der Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit geboten. ¹³In diesen Fällen ist bei Bauanträgen für Wohnhäuser besonders zu prüfen, ob der Wunsch, im Außenbereich zu wohnen, im Vordergrund steht. ¹⁴Hier ist die Gewinnerzielungsabsicht ein entscheidendes Indiz für die Anerkennung der erforderlichen Nachhaltigkeit. ¹⁵Dabei ist zu bedenken, dass bei der Neubegründung regelmäßig noch keine verlässlichen Betriebsdaten vorliegen. ¹⁶Daher sind die Fähigkeiten des Betriebsleiters bei der Gewinnberechnung realistisch einzuschätzen. ¹⁷Der Gewinn muss insbesondere in diesen Fällen ausreichen, um ein angemessenes Entgelt für die eingesetzte Arbeit und das investierte Kapital zu erzielen. ¹⁸Fehlen wesentliche Elemente eines Betriebes, insbesondere die dem Wesen der Landwirtschaft entsprechende Dauerhaftigkeit als ein Unternehmen mit mehr als einer Generation Lebensdauer, so handelt es sich lediglich um aus Liebhaberei betriebene landwirtschaftliche Aktivitäten. ¹⁹Die vorstehenden Ausführungen gelten sinngemäß auch für die Forstwirtschaft und den Gartenbau. ²⁰Bei entsprechender Organisation, Gewinnerzielungsabsicht, Wirtschaftlichkeit, Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit kann auch bei kleinen Flächen ein forstwirtschaftlicher bzw. gartenbaulicher

Nebenerwerbsbetrieb im Sinne des BauGB gegeben sein.²¹ Bei der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit sind, neben den Einkünften aus der Forstwirtschaft, auch Einkünfte aus Leistungen für die Erhaltung der Kulturlandschaft sowie für den Naturschutz und die Landschaftspflege (z.B. Betreuung von Grünflächen und Biotopen, Unterhaltung von Uferflächen) zu berücksichtigen.²² Zur Beurteilung der Betriebseigenschaft können land- und forstwirtschaftliche Betriebsteile als Einheit bewertet werden.²³ Auch anerkannte Forstbetriebsgemeinschaften kommen für den Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Betracht.²⁴ Sie erfüllen dann die Voraussetzungen eines forstwirtschaftlichen Betriebs, wenn sie für ihre Mitglieder Anbau, Pflege und Abschlag von Holz übernommen haben, insbesondere in Form von längerfristigen Waldpflegeverträgen.²⁵ In diesen Fällen erledigen sie Aufgaben, die der unmittelbaren Bodenertragsnutzung zuzuordnen sind.²⁶ Nicht ausreichend ist, wenn die Forstbetriebsgemeinschaften ausschließlich Lagerung und Vertrieb des eingeschlagenen Holzes besorgen, da Lagerung und Vertrieb für sich allein keine unmittelbare Bodenertragsnutzung darstellen.²⁷ Bei kleinen Fischzuchtanlagen ist in der Regel von einer berufsmäßigen Binnenfischerei im Nebenerwerb auszugehen, wenn über 250 kg Fisch pro Jahr produziert werden, die Fischzucht seit mehreren Jahren besteht und – ggf. unter Berücksichtigung regionaler Besonderheiten – ein spürbarer wirtschaftlicher Nutzen für den Inhaber gegeben ist.

2.5 Mitgezogene Betätigungen

¹ Auch Vorhaben, die landwirtschafts-, forstwirtschafts- oder gartenbaufremden Betätigungen dienen, können an der Privilegierung teilhaben, wenn sie von ihr „mitgezogen werden“. ² In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass auch ein Betriebsteil, der zwar in funktionalem Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb steht, für sich betrachtet aber keine Landwirtschaft, also keine unmittelbare Bodenertragsnutzung darstellt, an der Privilegierung des landwirtschaftlichen Betriebs teilnehmen, von ihr „mitgezogen“ werden kann (BayVGH vom 25. September 1995, BRS 57 Nr. 101). ³ Für die Teilnahme an der Privilegierung ist Voraussetzung, dass die betreffende Betätigung – äußerlich erkennbar – dem land-, forstwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Betrieb zu- und untergeordnet ist und ihm zu seiner Erhaltung und Existenzsicherung eine zusätzliche Einnahmequelle schaffen soll. ⁴ Gegenüber dem vorhandenen Betrieb muss es sich um eine bodenrechtliche Nebensache handeln. ⁵ Dies ist umso weniger der Fall, als zwischen dem Betrieb und der hinzugenommenen Betätigung ein betrieblicher Zusammenhang nur entfernt besteht (BVerwG vom 19. April 1985, BauR 1985, 545). ⁶ Welcher Art landwirtschaftsfremde Betätigungen sein können und welchen Umfang sie annehmen dürfen, lässt sich generell kaum festlegen. ⁷ Zu fordern ist jedenfalls, dass das (sich wandelnde) Erscheinungsbild eines landwirtschaftlichen Betriebs gewahrt bleibt. ⁸ Es kommt hierbei auf die jeweiligen Umstände des Einzelfalls an; typische Vorhaben werden exemplarisch unter Nr. 3.4 dargestellt. ⁹ Die Frage des „Mitgezogeneins“ stellt sich nur, wenn überhaupt ein Betrieb im Sinne von obiger Nr. 2.4 vorliegt, der die nicht-privilegierte Betätigung „mitziehen“ kann. ¹⁰ Wenn sonstige Betätigungen einen Betrieb prägen, ist keine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB möglich. ¹¹ Für die Prüfung einer solchen Prägung kommt es darauf an, ob in einer Gesamtschau die sonstige Betätigung den eigentlichen Schwerpunkt des Betriebs bildet, wobei es stets auf die konkrete Ausgestaltung des Betriebs im Einzelfall ankommt. ¹² Auf § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können sich solche (Neubau-)Vorhaben regelmäßig nicht stützen. ¹³ Diese Vorschrift privilegiert u. a. Vorhaben, die wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen. ¹⁴ Bei Anwendung dieser Vorschrift auf Freizeitnutzungen – auch solche, die in Nachfolge einer landwirtschaftlichen Nutzung geplant sind – hat die Rechtsprechung bisher Zurückhaltung geübt. ¹⁵ Angesichts der zahlreichen Wünsche, sich im Zusammenhang mit Freizeitbetätigungen im Außenbereich niederzulassen, würde ein großzügiger, die bauplanungsrechtlichen Grundlagen überschreitender Maßstab schnell zu einer Zersiedelung der Landschaft führen und zur weiteren Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes beitragen. ¹⁶ Dadurch würden gerade die Bereiche, in denen eine Erholungsnutzung aufgebaut werden soll, ihre Attraktivität verlieren, was letztlich auch zulasten der Landwirte ginge.

3. Privilegierte Vorhaben im Außenbereich

¹ Privilegierte Bauvorhaben sind im Außenbereich nach dem Willen des Gesetzgebers bevorrechtigt zulässig, wenn ihre ausreichende Erschließung gesichert ist. ² Öffentliche Belange hindern die Zulässigkeit –

anders als bei „Sonstigen Vorhaben“ – nicht schon bei bloßer Beeinträchtigung, sondern nur, wenn sie entgegenstehen.³ Im Einzelfall entgegenstehende öffentliche Belange, die die Zulassung an einem bestimmten (Außenbereichs-)Standort hindern können, können einmal die Schutzwürdigkeit bestimmter Flächen aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der Wasserwirtschaft (insbesondere Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) oder die Erhaltung eines bestimmten Landschaftsbildes, aber auch konkrete standortbezogene Aussagen in Flächennutzungsplänen oder Programmen oder Plänen der Landesplanung (insbesondere in Regionalplänen) sein, sofern sie über den bloßen Regelungsgehalt des § 35 Abs. 2 BauGB hinausgehen, also etwa nicht nur allgemein auf den Schutz des Außenbereichs vor Bebauung abzielen.⁴ Eine geordnete bauliche Entwicklung setzt im Übrigen auch bei privilegierten Bauvorhaben im ländlichen Raum eine ausreichende Erschließung, insbesondere eine einwandfreie Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung, voraus.

3.1 Zweckbestimmung privilegierter land- und forstwirtschaftlicher Anlagen

¹Die Privilegierung eines im Außenbereich geplanten Vorhabens hängt nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB davon ab, dass es einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb „dient“. ²Das bedeutet, dass das Bauvorhaben eine bestimmte Funktion im Betrieb erfüllen und seinerseits nach Lage, Ausstattung und Gestaltung von dieser Funktion geprägt sein muss. ³Es genügt nicht, dass es dem Betrieb nur förderlich ist, also etwa die Bewirtschaftung erleichtert; andererseits muss es nicht unentbehrlich sein. ⁴Innerhalb des damit gegebenen Rahmens muss für das Merkmal des „Dienens“ nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts darauf abgestellt werden, ob ein vernünftiger Landwirt, der die Entscheidung des Gesetzgebers, dass im Außenbereich grundsätzlich nicht gebaut werden soll, so weit wie möglich respektiert, das Bauvorhaben mit etwa gleichem Verwendungszweck und mit etwa gleicher Gestaltung und Ausstattung für einen entsprechenden Betrieb erstellen würde. ⁵Das Vorhaben muss danach im konkreten Fall üblich und angemessen und auch äußerlich erkennbar durch die Zuordnung zu dem Betrieb geprägt sein. ⁶Es darf zudem nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen und ist in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen (§ 35 Abs. 5 Satz 1 BauGB). ⁷Das Erfordernis des „Dienens“ kann damit sowohl darüber entscheiden, ob ein Vorhaben überhaupt gebaut werden darf, als auch für seinen Standort, seinen Umfang und seine Ausgestaltung von Bedeutung sein. ⁸Nach diesen Maßstäben kann eine bauplanungsrechtliche Privilegierung im Allgemeinen bei der Errichtung oder Erweiterung von Wirtschaftsgebäuden (z.B. Stallung, Scheune) oder sonstigen Betriebsanlagen (z.B. Silos) eher angenommen werden als bei der Errichtung oder dem Anbau neuer betrieblicher Wohneinheiten. ⁹Das „Dienen“ ist im Hinblick auf widersprüchliches und rechtsmissbräuchliches Verhalten zu verneinen, wenn der betriebliche Bedarf für das Vorhaben durch die vorherige Nutzungsänderung einer anderen baulichen Anlage zu landwirtschaftsfremden Zwecken überhaupt erst ausgelöst worden ist (BayVGH vom 14. August 2013, BeckRS 2013, 55312; BayVGH vom 12. August 2016, BeckRS 2016, 50809).

3.2 Wirtschaftsgebäude und sonstige Betriebsanlagen

¹Die für die ordnungsgemäße Führung des konkreten land-, forstwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Betriebs bestimmten baulichen Anlagen erfüllen regelmäßig die vorstehenden Anforderungen. ²Stallungen, (offene) Unterstände, Lager- und Maschinenhallen, Silos für betriebliche Produktionsmittel sowie ggf. Einrichtungen für Verarbeitung und Verkauf selbsterzeugter Produkte sind somit in aller Regel privilegierte Vorhaben. ³Baurechtliche Probleme werden hier allenfalls bezüglich der Größe und Ausgestaltung dieser Anlagen auftreten. ⁴Reit- und Bewegungshallen können einem landwirtschaftlichen Pensionspferdebetrieb „dienen“. ⁵Eine artgerechte Pferdehaltung setzt nämlich ein regelmäßiges, möglichst tägliches Bewegen der Tiere voraus. ⁶Neben Flächen für den Weidegang und einem befestigten Außenreitplatz ist deshalb grundsätzlich eine ständig verfügbare, von Witterungsbedingungen unabhängige Bewegungsmöglichkeit erforderlich. ⁷Jedes Vorhaben bedarf einer gründlichen fachlichen Einzelbeurteilung und Berücksichtigung der betriebswirtschaftlichen Aspekte, der Tiere und des Tierschutzes. ⁸Die Zulassung einer Halle im Einzelfall ist einmal eine Frage der Wirtschaftlichkeit. ⁹Anlagen, deren Kosten (Kosten aus der Investition und Betriebskosten) in keinem angemessenen Verhältnis zu den damit erzielbaren Einnahmen (z.B.

Zulagen zu den Pensionspreisen bei Vorhandensein einer Halle) stehen, sind nicht privilegiert.¹⁰Zur Wirtschaftlichkeit des Gesamtbetriebs und der einzelnen Betriebsgebäude äußert sich das jeweilige Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.¹¹Notwendig ist eine angemessene Relation zwischen der Größe der Pensionstierhaltung und derjenigen der Reit- und Bewegungshalle.¹²Besondere Bedeutung hat ferner das Gebot einer flächensparenden und den Außenbereich schonenden Bauausführung.¹³Die Mindestgröße einer Reithalle zur artgerechten Bewegung von Pferden beträgt 20 m x 40 m (bereitbare Fläche).¹⁴Auf die nahe räumliche Zuordnung der Halle zur Hofstelle, ihre Unterordnung unter den landwirtschaftlichen Betrieb, die angemessene Einbindung in die Landschaft und die äußere Gestaltung ist besonders zu achten.¹⁵Bei Pferdezuchtbetrieben können Reithallen auch deshalb notwendig sein, um Jungpferde bis zur Verkaufsreife auszubilden (Veredelung des Zuchtprodukts).¹⁶Für solche Reit- und Bewegungshallen für Pferdezuchtbetriebe gelten die vorstehenden Grundsätze für Bewegungshallen bei Pensionspferdebetrieben entsprechend.

3.3 Betrieblicher Wohnraum

3.3.1 Betriebsleiter

¹Bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben ist wegen seiner dienenden Funktion Wohnraum für den Betriebsleiter nebst Ehe-/Lebenspartner, seinen haushaltsangehörigen Kindern sowie ggf. zu pflegenden Eltern regelmäßig zulässig.²Es gibt allerdings Formen von Nebenerwerbsbetrieben, bei denen nicht angenommen werden kann, dass sie zu einer planmäßigen und betriebswirtschaftlich sinnvollen Betriebsführung ein Wohnhaus gerade im Außenbereich benötigen.³Maßgeblich ist, ob der Betrieb die ständige Anwesenheit des Leiters auf dem Betriebsgelände erfordert; bei Damtierhaltung oder Fischzucht ist dies beispielsweise in der Regel nicht der Fall.

3.3.2 Altenteiler

¹Zum herkömmlichen Bild eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs gehört, dass mehrere Generationen auf dem Hof leben, in gewissem Umfang im Betrieb mitarbeiten und damit zur reibungslosen Fortführung des auf Dauer angelegten Betriebs beitragen.²Insofern „dient“ es auch dem Betrieb, wenn für den früheren Hofinhaber ein entsprechender Austragswohnraum an der Hofstelle eingerichtet wird.³Für die Schaffung von Austragswohnraum muss nach der Rechtsprechung ein konkreter Bedarf bestehen.⁴Insofern kommt es darauf an, ob sich generationenübergreifend die Notwendigkeit abzeichnet, einen für die Dauer der Existenz des Betriebs voraussehbaren, bei jeder zukünftigen Hofübernahme wieder auftretenden Wohnraumbedarf zu decken.⁵Die Konkretisierung dieses Bedarfs kann durch einen entsprechenden notariell beglaubigten Hofübergabevertrag eindeutig nachgewiesen werden.⁶Ist die Dauerhaftigkeit des Betriebs im Hinblick auf die langfristige Wirtschaftlichkeit und die Wahrscheinlichkeit einer Fortführung durch weitere Generationen zu bejahen, kann eine Notwendigkeit im vorgenannten Sinne ggf. auch schon vor der eigentumsrechtlichen Hofübergabe zu bejahen sein.⁷Dies gilt insbesondere, wenn der künftige – fachlich bereits entsprechend qualifizierte – Hofnachfolger die Betriebsführung Schritt für Schritt übernimmt oder in erheblichem Umfang im Betrieb mitarbeitet.⁸Ein konkreter Bedarf wird sich nach dem Verständnis eines „vernünftigen Landwirts“ allerdings frühestens stellen, sobald die Notwendigkeit für eine abgeschlossene Wohneinheit des potentiellen Hofnachfolgers besteht.⁹Auch bei Nebenerwerbsbetrieben können die Voraussetzungen für privilegierten Austragswohnraum nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sein, wenn die generationenübergreifende Mithilfe notwendig ist und auch ausgeübt wird.¹⁰Hierfür muss der Nebenerwerbsbetrieb die oben skizzierte Arbeitsteilung zwischen Betriebsinhaber und Austräger praktizieren, also von der gleichen Arbeitsteilung der Generationen geprägt sein wie ein herkömmlicher Vollerwerbsbetrieb.¹¹Es ist jedenfalls nicht sachgerecht, die Genehmigung für ein Austragshaus für einen Nebenerwerbsbetrieb ausschließlich mit der pauschalen Begründung abzulehnen, die Nebenerwerbslandwirtschaft erfordere außer dem Nebenerwerbslandwirt keine weitere Arbeitskraft.¹²Ist ein Austragshaus zulässigerweise errichtet worden, ist zwar eine vorübergehende anderweitige Nutzung nicht ausgeschlossen, z.B. als Ferienwohnung oder als Wohnung für andere Familienmitglieder.¹³Es muss aber rechtlich sichergestellt sein, dass das Austragshaus – auch wenn

vorübergehend kein „Austragswohnbedarf“ besteht – langfristig dem Betrieb zugeordnet bleibt.¹⁴ Daher ist zugunsten des Trägers der Bauaufsichtsbehörde eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu bestellen, die der Behörde ein Mitspracherecht bei der Nutzung des Gebäudes einräumt.¹⁵ Werden Austragshäuser oder Austragswohnungen von dem fortbestehenden landwirtschaftlichen Betrieb losgelöst (z.B. durch eine nunmehr nicht mehr genehmigungspflichtige Grundstücksteilung oder durch Verselbstständigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz), besteht kein Anspruch mehr auf eine neue (zweite) Austragswohneinheit.

3.3.3 Sonstige Personengruppen

¹Das privilegierte Wohnen an der Hofstelle ist – abgesehen von Austragswohnraum – grundsätzlich nur dem in den Nrn. 3.3.1 und 3.3.2 genannten Personenkreis, dem jeweiligen Betriebsleiter nebst Ehe-/Lebenspartner, seinen haushaltsangehörigen Kindern sowie ggf. zu pflegenden Eltern vorbehalten.
²Solche Wohngebäude dürfen insbesondere nicht der Schaffung zusätzlichen Wohnraums oder der Befriedigung der Wohnbedürfnisse anderer Familienangehöriger im Außenbereich dienen.
³Weiterer betrieblicher Wohnraum kann im Einzelfall für Vollerwerbsbetriebe zugelassen werden, wenn dieser aufgrund der Größe und der Abläufe des Betriebs (nachgewiesener zusätzlicher dauerhafter Arbeitskräftebedarf von regelmäßig > 0,5 AK) sowie des Fehlens anderweitiger Wohnmöglichkeiten dem Betrieb dienlich ist.
⁴Die dauerhafte Zuordnung zum Betrieb muss über eine Grunddienstbarkeit gesichert sein.
⁵Dies gilt entsprechend, sofern der Betrieb nachweislich regelmäßig Auszubildende beschäftigt; auch für diese kann ein entsprechender Unterkunftsbedarf als dienlich im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB anzuerkennen sein.
⁶Unterkünfte für Saisonarbeitskräfte in landwirtschaftlichen Betrieben können diesen dienen, wenn das Vorhaben sinnvoll, wirtschaftlich, finanziell tragbar und auf ein schlüssiges nachhaltiges Betriebskonzept ausgerichtet ist.
⁷Zur Ermittlung des Bedarfs ist der Nachweis des Anbaus von Sonderkulturen in entsprechendem Umfang und ein schlüssiges Betriebskonzept Voraussetzung.
⁸Zunächst sollte eine Prüfung alternativer Unterbringungsmöglichkeiten (Container, leerstehender Wohnraum an der Hofstelle oder Wohnmöglichkeiten in nahegelegenen Ortschaften) erfolgen.
⁹Die bauliche Ausführung muss einen Missbrauch (z.B. Schaffung von Einzelzimmern zur dauerhaften Vermietung an Montage-Arbeiter) ausschließen, d.h. die bauliche Ausgestaltung muss die besonderen Bedürfnisse für Saisonarbeitskräfte berücksichtigen (Mehrbettzimmer, sanitäre Anlagen, Koch- und Essgelegenheiten, Sozialräume), funktional auf Saisonarbeitskräfte ausgerichtet sein und eine wirtschaftliche Bauausführung muss erkennbar sein.
¹⁰In der Regel werden derartige Unterkünfte nur für eine befristete Zeit im Laufe des Jahres genutzt.
¹¹Eine Anbindung zum landwirtschaftlichen Betrieb bzw. Hofnähe sollte gegeben sein.

3.3.4 Umsetzung des Wohnraumbedarfs, Wohnraumgröße

¹Bei Baumaßnahmen zur Deckung des Wohnraumbedarfs ist das Gebot der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs einzuhalten.
²Zunächst ist zu prüfen, ob der vorgesehene Wohnraum angemessen mit zumutbaren und wirtschaftlichen Umbaumaßnahmen in bestehenden Gebäuden oder durch Anbau an diese geschaffen werden kann.
³Dieses Gebot kann auch einer beabsichtigten Umwidmung eines Betriebsleiterwohnhauses in ein Altenteilerwohnhaus entgegenstehen, wenn damit der Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses einhergehen soll und das alte Betriebsleiterwohngebäude als Austragshaus überdimensioniert wäre.
⁴Das Wohngebäude darf nicht allein von seiner Wohnfunktion geprägt, sondern muss auf die konkrete betriebliche Nutzung ausgerichtet sein, die seine Privilegierung überhaupt nur rechtfertigt.
⁵Es muss in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle stehen.
⁶Die dienende Funktion entfällt z.B. bei repräsentativen oder überdimensionierten Wohngebäuden, die in keinem Bezug zu dem konkreten Betrieb mehr stehen.
⁷Das II. Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) in der Fassung vom 19. August 1994 ist zwar mit Ablauf des 31. Dezember 2001 außer Kraft getreten, wurde aber im Hinblick auf die ungefähr angemessene Wohnraumgröße von der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung weiterhin als Orientierungsgrundlage herangezogen.
⁸Ergänzend hierzu sind zugunsten der Antragsteller auch die jeweils geltenden bayerischen Wohnraumförderungsbestimmungen als Anhaltspunkt heranzuziehen, soweit sich aus ihnen im Einzelfall flexiblere und familienfreundlichere Ansätze ergeben können („Günstigkeitsprinzip“).

3.4 Beispiele mitgezogener Betätigungen („Zweites Standbein“)

¹Vorhaben in Zusammenhang mit mitgezogenen Betätigungen im Sinne obiger Nr. 2.5 können unter den dort dargestellten Voraussetzungen an der Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB teilhaben. ²Typische Beispiele hierfür werden im Folgenden dargestellt.

3.4.1 Vermietung von Ferienzimmern und -wohnungen

¹In der Praxis wohl häufigste Form mitgezogener Betätigung ist die Vermietung von Ferienzimmern oder Ferienwohnungen, die – obwohl für sich betrachtet gewerblicher Art – an der Privilegierung teilnehmen kann, solange sie nicht damit ihrerseits den Betrieb prägt. ²Die Vermietung einzelner Zimmer an Gäste ist unter diesem Gesichtspunkt baurechtlich nicht problematisch. ³Sie gehört seit Langem zum typischen Erscheinungsbild der bäuerlichen Betriebe („Gäste auf dem Bauernhof“). ⁴Auch die Einrichtung von Ferienwohnungen durch Umnutzung bestehender Räumlichkeiten wird im Regelfall als mitgezogene Nutzung zulässig sein. ⁵Ähnlich wie Austragshäuser, bei denen die Gefahr einer Verselbstständigung und Zweckentfremdung besteht, bedürfen aber auch Ferienwohnungen, sollen sie an der Privilegierung teilhaben, einer rechtlichen oder tatsächlichen Sicherung, die die Zuordnung zu dem Betrieb auf Dauer gewährleistet. ⁶Ferner sollte auch durch die bauliche Ausgestaltung Dauervermietung bzw. die Bildung von Wohnungseigentum verhindert werden (Größe, Raumaufteilung, Küchenausstattung etc.). ⁷Die Schaffung von Ferienwohnungen oder Ferienzimmern durch Neubau ist im Hinblick auf die Voraussetzungen mitgezogener privilegierter Nutzungen im Verhältnis zur Umnutzung tendenziell problematischer. ⁸Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die damit verbundenen Investitionen und den erforderlichen untergeordneten Charakter einer mitgezogenen Nutzung. ⁹Ferienzimmer bzw. Ferienwohnungen sollten daher nach Möglichkeit unter Verwendung bestehender Gebäudesubstanz geschaffen werden. ¹⁰Sofern ein Neubau im Einzelfall als mitgezogene Nutzung zulässig ist, muss dieser im Übrigen möglichst flächenschonend (z.B. als Anbau) ausgeführt werden. ¹¹Aus den dargestellten Voraussetzungen für mitgezogene Vorhaben ergibt sich, dass ggf. auch Nebeneinrichtungen genehmigungsfähig sein können, die der Ermöglichung von Freizeitaktivitäten oder Beschäftigung von hauseigenen Gästen auf dem Bauernhof dienen, z.B. Erweiterung einer Wagenremise zur Nutzung als Spielscheune für Kinder. ¹²Auch insoweit ist entscheidend, dass die Einrichtungen untergeordneten Charakter haben und die Prägung als landwirtschaftlicher Betrieb erhalten bleibt.

3.4.2 Verarbeitung und Vermarktung eigenerzeugter Produkte

¹Bestimmte Stufen der Verarbeitung/Veredelung (zumindest überwiegend) selbsterzeugter Produkte gehören zur Landwirtschaft im Sinne von § 201 BauGB. ²Entscheidend hierfür ist, ob die jeweilige Verarbeitung/Veredelung erforderlich ist, um die erstmalige Marktfähigkeit (ggf. auch für den Absatz an Endverbraucher) des landwirtschaftlich erzeugten Produkts herzustellen. ³Bis zu dieser Verarbeitungs-/Veredelungsstufe ist auch die (Direkt-)Vermarktung der Landwirtschaft zuzuordnen, wenn eine räumliche Nähe der Vermarktungseinrichtung zum landwirtschaftlichen Betrieb gegeben ist. ⁴Kann die Weiterverarbeitung oder der Verkauf demnach nicht mehr als bloße Endstufe der Bodenertragsnutzung angesehen werden, so können diese baulichen Anlagen unter dem Gesichtspunkt der „mitgezogenen“ Nutzung privilegiert zulässig sein. ⁵Der Einbau von Verkaufs- und Ausstellungsräumen in landwirtschaftliche Betriebsgebäude oder deren Umnutzung zum Zweck einer Weiterverarbeitung sind daher regelmäßig auch im Außenbereich zulässig. ⁶Die Errichtung von Verkaufs- und Ausstellungsräumen ist zulässig, wenn der Absatz von Produkten aus überwiegend im Betrieb erzeugten Rohstoffen im Vordergrund steht. ⁷Dabei können z.B. Umsatzanteile, die Wertschöpfung der veräußerten Produkte, der damit jeweils verbundene Betriebsgewinn oder der Arbeitseinsatz „vor Ort“ bedeutsam sein. ⁸Bei Winzerbetrieben können Vorhaben in Zusammenhang mit Räumlichkeiten für den Probeausschank von Wein sowie untergeordnete gastronomische Einrichtungen mitgezogen privilegiert sein. ⁹Von einem untergeordneten Charakter wird im Regelfall auszugehen sein, soweit sich die Gastronomie im üblichen Umfang sog. Straußwirtschaften bewegt (vgl. als Anhaltspunkt Gaststättenverordnung vom 22. Juli 1986). ¹⁰Die Vermarktung der im eigenen Betrieb erzeugten oder veredelten Produkte steht dabei hier im Vordergrund. ¹¹Dieses Kriterium gilt

sinngemäß auch für Hofcafes und Brotzeitstüberl.¹² Der Betrieb einer Schank- und Speisewirtschaft übersteigt demgegenüber regelmäßig das Maß dessen, was als „bodenrechtliche Nebensache“ an der Privilegierung eines landwirtschaftlichen Betriebs teilhaben könnte (BVerwG vom 23. Juni 1995, BRS 57 Nr. 102).¹³ Hinsichtlich der Zulässigkeit von Verkaufsständen an öffentlichen Straßen wird auf das IMS vom 28. März 2015 „Vorübergehende Verkaufsstände, Werbe- und Hinweisschilder außerhalb der Bundesautobahnen und autobahnähnlich ausgebauten Straßen durch landwirtschaftliche Betriebe“ (Az. IC4/IIB2/IIB4/IID9-3612.333-199) verwiesen.

3.4.3 Landwirtschaftliche Lohnunternehmen, Vermietung von Lagerkapazitäten

¹ Der überbetriebliche Maschineneinsatz ist heute Kernbestandteil einer wettbewerbsfähigen Landbewirtschaftung, da er auch bäuerlich strukturierten Betrieben wirtschaftlich tragbare Möglichkeiten eröffnet, den technischen Fortschritt zu nutzen.² Überbetriebliche Lohnmaschinenarbeit ermöglicht darüber hinaus den Anbietern als landwirtschaftsnahe, aber gewerbliche Tätigkeit einen zusätzlichen Einkommensbeitrag.³ Insofern können Bauvorhaben in Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Lohnunternehmen an der „mitgezogenen“ Privilegierung teilnehmen, wenn die landwirtschaftliche Prägung des Gesamtbetriebs erhalten bleibt.⁴ Dies ist regelmäßig der Fall, wenn die baulichen Anlagen der Lohnunternehmung denen der landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude untergeordnet sind.⁵ Entsprechendes gilt für Bauvorhaben in Zusammenhang mit der Lagerung landwirtschaftlicher, nicht im eigenen Betrieb erzeugter Produkte bzw. verwendeter Betriebsmittel.⁶ Soweit es hingegen die Lagerung sonstiger Gegenstände betrifft, wird allenfalls eine Umnutzung leerstehender vorhandener Gebäude in Betracht kommen; Neubauten werden für diese Zwecke unzulässig sein.

4. Sonstige Vorhaben

¹ Liegen – möglicherweise trotz eines gewissen Bezugs zu landwirtschaftlicher Bodennutzung – die Voraussetzungen einer Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht vor, beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit einer baulichen Anlage oder genehmigungsbedürftigen Nutzungsänderung nach § 35 Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 3 BauGB.² In den meisten Fällen wird dabei die Frage im Vordergrund stehen, ob das Vorhaben die vom Gesetzgeber grundsätzlich missbilligte Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung im Außenbereich befürchten lässt.³ Die Neuerrichtung eines Wohngebäudes wird unter diesem Gesichtspunkt regelmäßig nicht gestattet werden können.⁴ Bei sonstigen (genehmigungsbedürftigen) baulichen Anlagen, wie beispielsweise Stallungen für einige (wenige) Pferde oder Schafe und Einfriedungen für diese oder kleinere Fischteichanlagen, können die öffentlichen Belange – vorbehaltlich der hier besonders zu prüfenden naturschutzrechtlichen und wasserrechtlichen Vorschriften (z.B. in Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebieten) – zumindest in Ortsrandlagen eher gewahrt sein.⁵ Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nämlich nur dann vor, wenn sie konkret und durch nicht nur unerhebliche Auswirkungen berührt werden.

5. Teilprivilegierte Vorhaben

5.1 Allgemeines

¹ Das Baugesetzbuch kommt landwirtschaftlichen Betrieben im baurechtlichen Bereich über den Privilegierungsstatbestand des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB hinaus auch insoweit entgegen, als es für im Außenbereich bereits vorhandene landwirtschaftliche bauliche Anlagen Begünstigungen vorsieht, auch wenn die Voraussetzungen der Privilegierung zwischenzeitlich entfallen sind oder für bestimmte Vorhaben nicht mehr in Anspruch genommen werden können.² So kann die Nutzung landwirtschaftlicher Anlagen erleichtert geändert und Wohngebäude können leichter erweitert oder durch Neubauten ersetzt werden.³ Die Erleichterung besteht darin, dass den genannten Vorhaben, die grundsätzlich nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB beurteilt werden, in der Praxis häufig beeinträchtigte öffentliche Belange (entgegenstehende Darstellung des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans, Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft, Gefahr der Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung) nicht entgegengehalten werden dürfen.⁴ Alle übrigen öffentlichen Belange (z.B. schädliche Umwelteinwirkungen,

Belange der Wasserwirtschaft oder des Naturschutzes und der Landschaftspflege, unwirtschaftliche Erschließungsaufwendungen) sind jedoch weiter zu berücksichtigen.⁵ Darüber hinaus wird nunmehr durch § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB ausdrücklich klargestellt, dass sämtliche in § 35 Abs. 4 BauGB genannten teilprivilegierten Vorhaben außenbereichsverträglich im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB sein müssen.⁶ Oft werden solche Vorhaben nicht außenbereichsverträglich sein, bei denen – über die Nutzungsänderung oder auch bauliche Änderung der bestehenden Bausubstanz hinaus – begleitend Außenlagerflächen errichtet werden (Beispiele: Baugeschäfte und Kfz-Werkstätten mit entsprechender Nutzung der Außenflächen für Fahrzeuge oder Material); in diesen Fällen können insbesondere die durch § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB nicht ausgeblendeten Belange „Naturschutz und Landschaftspflege“ beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet sein.

5.2 Nutzungsänderungen

¹Nutzungsänderungen von Gebäuden und Räumen im Außenbereich bedürfen stets einer Baugenehmigung, sofern für die neue Nutzung keine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB gegeben ist.² § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB erleichtert in planungsrechtlicher Hinsicht die Umnutzung land- und forstwirtschaftlicher Anlagen.³ Die Vorschrift ermöglicht eine neue Nutzung für Anlagen, die für den ursprünglichen privilegierten Zweck nicht mehr benötigt werden, weil der Betrieb umgestellt, eingeschränkt oder aufgegeben werden soll oder wurde.⁴ Von Bedeutung ist die Regelung damit für landwirtschaftsfremde Nutzungen, die entweder gänzlich an die Stelle der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung treten oder – wegen ihres Umfangs oder des fehlenden betrieblichen Zusammenhangs – nicht (mehr) als bodenrechtliche Nebensache von dem weiter bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb „mitgezogen“ werden.⁵ Begünstigt nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB sind generell auch solche Nutzungsänderungen, die mit einer Änderung der baulichen Anlage verbunden sind; die äußere Gestalt muss im Wesentlichen gewahrt bleiben.⁶ Den damit möglichen baulichen Veränderungen etwa für Handwerksbetriebe oder kleinere Gewerbebetriebe sind aber dadurch Grenzen gesetzt, dass es sich um eine nach objektiven Kriterien zweckmäßige Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz handeln muss und dass die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleiben muss.⁷ Diese Voraussetzungen sind jedenfalls dann nicht erfüllt, wenn unter Einbeziehung vorhandener Bauteile ein Neubau kaschiert wird.⁸ Es darf sich zudem nicht schon bei Prüfung des Antrags abzeichnen, dass die vorhandene Bausubstanz die Anforderungen der neuen Nutzung in quantitativer Hinsicht nicht erfüllen kann.⁹ In solchen Fällen ist es auch nicht zulässig, eine Nutzungsänderung nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB mit einer von vorneherein dafür erforderlichen Erweiterung nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB zu verbinden.¹⁰ Die Voraussetzung eines räumlich-funktionalen Zusammenhangs des für die Umnutzung vorgesehenen Gebäudes mit der Hofstelle schließt eine Teilprivilegierung nach dieser Vorschrift sowohl für entfernt liegende Gebäude (wie etwa Feldscheunen) als auch für der Hofstelle zwar räumlich angegliederte, aber mit der landwirtschaftlichen Nutzung schon vorher in keinerlei Zusammenhang stehende Gebäude (wie etwa eine Kfz-Werkstatt) aus.¹¹ Bei einer Nutzungsänderung zu Wohnzwecken sind neben den nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Wohnungen zusätzlich höchstens drei Wohnungen je Hofstelle zulässig.¹² Bayern hat von der Möglichkeit des § 245b Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht.¹³ Die Sieben-Jahres-Frist des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. c BauGB ist nach Art. 82 Abs. 6 BayBO nicht anzuwenden.

6. Inkrafttreten, Außerkrafttreten

¹Diese Bekanntmachung tritt mit Wirkung vom 1. Januar 2017 in Kraft und mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft.² Die Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern, für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 10. Juni 1998 (AllMBl. S. 437) wird aufgehoben.

Bayerisches Staatsministerium
des Innern, für Bau und Verkehr

Helmut Schütz
Ministerialdirektor

Bayerisches Staatsministerium
für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Hubert Bittlmayer
Ministerialdirektor