2130.0-B

Bauen im Rahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe

Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Wohnen, Bau und Verkehr sowie für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 7. Juli 2021, Az. 25-4611.10-6-43 und A2/Z5-7241-1/7

(BayMBl. Nr. 523)

Zitiervorschlag: Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Wohnen, Bau und Verkehr sowie für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten über Bauen im Rahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe vom 7. Juli 2021 (BayMBl. Nr. 523)

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

Inhaltsübersicht

1. Allgemeines
2. Begriffe
2.1 Landwirtschaft
2.2 Forstwirtschaft
2.3 Gartenbau
2.4 Betrieb
2.4.1 Definition
2.4.2 Voll- und Nebenerwerbsbetriebe
2.4.2.1 Vollerwerbsbetriebe
2.4.2.2 Nebenerwerbsbetriebe
2.5 Mitgezogene Betätigungen
3. Privilegierte Vorhaben im Außenbereich
3.1 Zweckbestimmung privilegierter land- und forstwirtschaftlicher Anlagen
3.2 Wirtschaftsgebäude und sonstige Betriebsanlagen
3.3 Betrieblicher Wohnraum
3.3.1 Betriebsleiter
3.3.2 Altenteiler
3.3.3 Sonstige Personengruppen
3.3.4 Umsetzung des Wohnraumbedarfs, Wohnraumgröße
3.4 Beispiele mitgezogener Betätigungen („Zweites Standbein“)
3.4.1 Vermietung von Übernachtungsmöglichkeiten
3.4.2 Verarbeitung und Vermarktung eigen erzeugter Produkte
3.4.3 Landwirtschaftliche Lohnunternehmen, Vermietung von Lagerkapazitäten

3.4.4 Erneuerbare Energien

4. Sonstige Vorhaben

5. Teilprivilegierte Vorhaben

5.1 Allgemeines

5.2 Nutzungsänderungen

6. Inkrafttreten, Außerkrafttreten

1. Allgemeines

[1]Der Strukturwandel in der Landwirtschaft wirft in der baurechtlichen Praxis eine Reihe von Problemen auf. [2]Die 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. [3]Die 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. [4]Zudem will die Bekanntmachung der Bedeutung der Nebenerwerbslandwirtschaft im Rahmen des geltenden Baurechts Rechnung tragen, da auch Nebenerwerbsbetriebe die Agrarstruktur in Bayern mitprägen. [5]Bayern sieht auch die im Nebenerwerb geführten Betriebe als vollwertige landwirtschaftliche Betriebe an. [6]Sie leisten einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung der bäuerlichen Strukturen, zum Erhalt einer flächendeckenden Landbewirtschaftung, zur Pflege der Kulturlandschaft und sichern gewerbliche Arbeitsplätze ab. [7]Zugleich soll diese Bekanntmachung aber auch die weitere Zersiedelung des ländlichen Raumes durch nicht privilegierte Vorhaben verhindern. [8]Damit wird die Bekanntmachung auch dem Verfassungsauftrag zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen gerecht (Art. 141 Abs. 1 der Verfassung des Freistaates Bayern). [9]Sie 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. [10]Sie folgt damit den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes (LEP Ziffer 3.1 und 3.3).

2. Begriffe

2.1 Landwirtschaft

[1]Landwirtschaft im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) 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. [2]Landwirtschaft 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, das heißt 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 zum Beispiel 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

[1]Forstwirtschaft 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

[1]Gartenbauliche Erzeugung im Sinne § 201 BauGB ist der erwerbsmäßige, das heißt zur Erzielung regelmäßiger, nicht nur gelegentlicher Gewinne betriebene Anbau beziehungsweise die Erzeugung pflanzlicher Produkte (zum Beispiel 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 und solchen nach 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 Nr. 2, 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

[1]Ein 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 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 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 Betriebes 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 Betriebes durch Personen aus landwirtschaftsfremden Berufen. [14]Eine Neuaufnahme eines landwirtschaftlichen Betriebes 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 auf Grund von Pachtverträgen oder gleichgerichteten Rechtsverhältnissen einzubeziehen, die dem Betrieb verlässlich und langfristig – bei Neugründung von Nebenerwerbsbetrieben mindestens 12 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 gegebenenfalls 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 Sinn 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 Rechtsprechung einen hauptberuflich tätigen Betriebsleiter. [4]Hiervon ist in der Regel auszugehen, wenn

– der Betrieb mindestens einen objektiven Arbeitszeitbedarf von 0,75 Arbeitskrafteinheiten (AK) aufweist, wobei der deutlich untergeordnete AK-Bedarf einer mitgezogenen Betätigung des konkreten Betriebs zu berücksichtigen ist,

– der Betriebsleiter seine Arbeitskraft überwiegend in den Betrieb einbringt und

– der Betriebsleiter mindestens 50 % des Gesamteinkommens aus dem Betrieb erwirtschaftet.

[5]Darüber hinaus kann bei größeren Betrieben gegebenenfalls auch anhand des objektiven Arbeitszeitbedarfs auf das Vorliegen eines Vollerwerbsbetriebs geschlossen werden. [6]Anhaltspunkte hierfür ergeben sich aus den bayerischen Agrarberichten, zum Beispiel in der Fassung von 2020, der auf einen Arbeitszeitbedarf von mindestens 1,5 AK abstellt.

2.4.2.2 Nebenerwerbsbetriebe

[1]Bei Nebenerwerbsbetrieben müssen ebenfalls alle Elemente des Betriebsbegriffes vorhanden sein. [2]Die obigen Ausführungen zum Betriebsbegriff gelten daher mit nachstehenden Maßgaben auch für Nebenerwerbsbetriebe. [3]Die Landwirtschaft soll auch im Nebenerwerb einen spürbaren wirtschaftlichen Nutzen für den Inhaber bringen. [4]Auch 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. [5]Insbesondere 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. [6]Insbesondere 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. [7]Als 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. [8]Umgekehrt 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, 419; BVerwG vom 9. Dezember 1993, BRS 56 Nr. 71). [9]Bei 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. [10]In Grenzfällen, bei denen die Betriebseigenschaft des Nebenerwerbs nicht von vorneherein und zweifelsfrei feststeht, soll zugunsten des Bauwerbers auch berücksichtigt werden, dass 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. [11]Damit kann auch der durch die Landwirtschaft als solcher erbrachte, nicht finanziell ausgeglichene Beitrag zur Pflege und Erhaltung der Kulturlandschaft mit seiner besonderen Bedeutung für das Gemeinwohl mitberücksichtigt werden. [12]Soll ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb durch Personen aus landwirtschaftsfremden Berufen neu aufgebaut werden, so ist eine besonders sorgfältige Prüfung der Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit geboten. [13]In diesen Fällen ist bei Bauanträgen für Wohnhäuser besonders zu prüfen, ob der Wunsch, im Außenbereich zu wohnen, im Vordergrund steht. [14]Hier ist die Gewinnerzielungsabsicht ein entscheidendes Indiz für die Anerkennung der erforderlichen Nachhaltigkeit. [15]Dabei ist zu bedenken, dass bei der Neubegründung regelmäßig noch keine verlässlichen Betriebsdaten vorliegen. [16]Daher sind die Fähigkeiten des Betriebsleiters bei der Gewinnberechnung realistisch einzuschätzen. [17]Der Gewinn muss insbesondere in diesen Fällen ausreichen, um ein angemessenes Entgelt für die eingesetzte Arbeit und das investierte Kapital zu erzielen. [18]Fehlen 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. [19]Die vorstehenden Ausführungen gelten sinngemäß auch für die Forstwirtschaft und den Gartenbau. [20]Bei entsprechender Organisation, Gewinnerzielungsabsicht, Wirtschaftlichkeit, Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit kann auch bei kleinen Flächen ein forstwirtschaftlicher beziehungsweise 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 (zum Beispiel 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 – gegebenenfalls 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 Betriebes teilnehmen, von ihr „mitgezogen“ werden kann. [3]Für die Teilnahme an der Privilegierung ist regelmäßig entscheidend, dass die betreffende Betätigung – äußerlich erkennbar – dem land-, forstwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Betrieb räumlich-funktional 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 – aber grundsätzlich nicht

ausgeschlossen –, als zwischen dem Betrieb und der hinzugenommenen Betätigung ein betrieblicher Zusammenhang nur entfernt besteht (BVerwG vom 19. April 1985, BauR 1985, 545). [6]Als Entscheidungskriterium kann insofern beispielsweise der überwiegende Vertrieb eigen erzeugter Produkte dienen, vergleiche Nr. 3.4.2 Satz 6. [7]Welcher Art landwirtschaftsfremde Betätigungen sein können und welchen Umfang sie annehmen dürfen, lässt sich generell kaum festlegen. [8]Zu fordern ist jedenfalls, dass das (sich wandelnde) sichtbare Erscheinungsbild eines landwirtschaftlichen Betriebes gewahrt bleibt. [9]Es kommt hierbei auf die jeweiligen Umstände des Einzelfalls an; typische Vorhaben werden exemplarisch unter Nr. 3.4 dargestellt. [10]Die Frage des „Mitgezogenseins“ stellt sich nur, wenn überhaupt ein Betrieb im Sinne von Nr. 2.4 vorliegt, der die nicht-privilegierte Betätigung „mitziehen“ kann. [11]Dies kann im Einzelfall zu verneinen sein, wenn – auf einen längeren Zeitraum bezogen – der landwirtschaftliche Teil nicht mehr als landwirtschaftlicher Betrieb im Sinne von Nr. 2.4.2.2 zu qualifizieren wäre. [12]Wenn sonstige Betätigungen einen Betrieb – äußerlich – prägen, ist keine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB möglich. [13]In diesem Zusammenhang ist der Auffassung entgegenzutreten, für die Frage der Prägung beziehungsweise der Unter- und Zuordnung komme es auf einen Vergleich der (künftigen) Einkünfte aus dem landwirtschaftlichen Teil des Betriebs auf der einen Seite mit dem mitgezogenen Teil auf der anderen Seite an. [14]Dies ist nicht der Fall: Wie das Bundesverwaltungsgericht bereits in seiner Grundsatzentscheidung vom 19. April 1985, BauR 1985, 545, ausdrücklich klargestellt und seitdem in ständiger Rechtsprechung bestätigt hat, ist auch für die Rechtsqualität der „mitgezogenen Nutzungen“ von einem bodenrechtlichen Ansatz auszugehen. [15]Das bedeutet, dass es insoweit regelmäßig auf das äußere Erscheinungsbild des Betriebs insgesamt ankommt, nicht hingegen auf das Verhältnis der aus der Landwirtschaft erzielten beziehungsweise erzielbaren Einkünften zu denjenigen aus den nicht landwirtschaftlichen Betriebszweigen (so ausdrücklich auch Spieß, in: Jäde/Dirnberger, BauGB, 9. Aufl. 2018, § 35 Rn. 30). [16]Letzteres kann allenfalls in Grenzfällen – zum Beispiel, wenn sich das Betriebskonzept einschneidend in Richtung einer eindeutigen Priorisierung der (bisher) mitgezogenen Betätigung verändert – indizielles Kriterium für die Frage sein, ob überhaupt (noch) ein Betrieb vorliegt (so wiederum ausdrücklich Spieß, in: Jäde/Dirnberger, BauGB, 9. Aufl. 2018, § 35 Rn. 30 und auch bereits BVerwG vom 19. April 1985, BauR 1985, 545, das im konkreten Fall die Betriebseigenschaft wegen der untergeordneten Bedeutung der mitgezogenen Betätigung bejaht hat).

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 insbesondere 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]Anders als für Sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB genügt für privilegierte Bauvorhaben eine ausreichende Erschließung. [5]An die ausreichende Erschließung sind damit geringere Anforderungen zu stellen. [6]Sie bezieht sich insbesondere auf die wegemäßige Erschließung, die Strom- und Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung und richtet sich nach dem jeweiligen Vorhaben sowie den örtlichen Gegebenheiten. [7]Was die Zugänglichkeit über Straßen und Wege betrifft, ist insbesondere das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen. [8]Die Erschließung besonders einzeln gelegener land- und forstwirtschaftlicher Betriebe kann bei entsprechender Situation vor Ort über landwirtschaftliche Wirtschaftswege erfolgen. [9]Die Betriebe sind nicht generell auf betonierte oder asphaltierte Straßen angewiesen; je nach den örtlichen Gegebenheiten kann ein nur geschotterter Weg oder ein Feldweg als Erschließung ausreichen (so ausdrücklich BVerwG vom 30. August 1985, NVwZ 1986, 38).

3.1 Zweckbestimmung privilegierter land- und forstwirtschaftlicher Anlagen

[1]Die Privilegierung eines im Außenbereich geplanten Vorhabens hängt nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB davon ab, dass es einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb „dient“. [2]Das bedeutet, dass das

Bauvorhaben eine bestimmte Funktion im Betrieb erfüllen und seinerseits nach Lage, Ausstattung und Gestaltung von dieser Funktion geprägt sein muss. [3]Es genügt nicht, dass es dem Betrieb nur förderlich ist, also etwa die Bewirtschaftung erleichtert; andererseits muss es nicht unentbehrlich sein. [4]Innerhalb 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. [5]Das Vorhaben muss danach im konkreten Fall üblich und angemessen und auch äußerlich erkennbar durch die Zuordnung zu dem Betrieb geprägt sein. [6]Es 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). [7]Das 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. [8]Das „Dienen“ ist bei widersprüchlichem und rechtsmissbräuchlichem Verhalten zu verneinen (zum Beispiel BayVGH vom 14. August 2013, BeckRS 2013, 55312; BayVGH vom 12. August 2016, BeckRS 2016, 50809: Der betriebliche Bedarf für das Vorhaben war durch die vorherige, den Maßstäben eines „vernünftigen Landwirts“ nicht entsprechende Nutzungsänderung einer baulichen Anlage zu landwirtschaftsfremden Zwecken überhaupt erst ausgelöst worden und diese nutzungsgeänderte Anlage war für die beabsichtigten Zwecke nach aktuellen Anforderungen gleichermaßen geeignet).

3.2 Wirtschaftsgebäude und sonstige Betriebsanlagen

[1]Die für die ordnungsgemäße Führung des konkreten land-, forstwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Betriebes bestimmten baulichen Anlagen erfüllen regelmäßig die vorstehenden Anforderungen. [2]Stallungen, (offene) Unterstände, Lager- und Maschinenhallen, Silos für betriebliche Produktionsmittel sowie gegebenenfalls Einrichtungen für Verarbeitung und Verkauf selbsterzeugter Produkte sind somit in aller Regel privilegierte Vorhaben. [3]Baurechtliche Probleme werden hier allenfalls bezüglich der Größe und Ausgestaltung dieser Anlagen auftreten. [4]Reit- und Bewegungshallen können einem landwirtschaftlichen Pensionspferdebetrieb „dienen“. [5]Eine artgerechte Pferdehaltung setzt nämlich ein regelmäßiges, möglichst tägliches Bewegen der Tiere voraus. [6]Neben Flächen für den Weidegang und einem befestigten Außenreitplatz ist deshalb grundsätzlich eine ständig verfügbare, von Witterungsbedingungen unabhängige Bewegungsmöglichkeit erforderlich. [7]Jedes Vorhaben bedarf einer gründlichen fachlichen Einzelbeurteilung und Berücksichtigung der betriebswirtschaftlichen Aspekte, der Tiere und des Tierschutzes. [8]Die Zulassung einer Halle im Einzelfall ist einmal eine Frage der Wirtschaftlichkeit. [9]Anlagen, deren Kosten (Kosten aus der Investition und Betriebskosten) in keinem angemessenen Verhältnis zu den damit erzielbaren Einnahmen (zum Beispiel Zulagen zu den Pensionspreisen bei Vorhandensein einer Halle) stehen, sind nicht privilegiert. [10]Zur Wirtschaftlichkeit des Gesamtbetriebes und der einzelnen Betriebsgebäude äußert sich das jeweilige Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten. [11]Notwendig ist eine angemessene Relation zwischen der Größe der Pensionstierhaltung und derjenigen der Reit- und Bewegungshalle. [12]Besondere Bedeutung hat ferner das Gebot einer flächensparenden und den Außenbereich schonenden Bauausführung. [13]Die Mindestgröße einer Reithalle zur artgerechten Bewegung von Pferden beträgt 20 m x 40 m (bereitbare Fläche). [14]Auf 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. [15]Bei Pferdezuchtbetrieben können Reithallen auch deshalb notwendig sein, um Jungpferde bis zur Verkaufsreife auszubilden (Veredelung des Zuchtprodukts). [16]Für solche Reit- und Bewegungshallen für Pferdezuchtbetriebe gelten die vorstehenden Grundsätze für Bewegungshallen bei Pensionspferdebetrieben entsprechend.

3.3 Betrieblicher Wohnraum

3.3.1 Betriebsleiter

[1]Bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben ist wegen seiner dienenden Funktion Wohnraum für den Betriebsleiter nebst Ehe-/Lebenspartner, seine haushaltsangehörigen Kinder sowie gegebenenfalls zu pflegenden Eltern regelmäßig zulässig. [2]Es gibt allerdings spezielle Formen von Nebenerwerbsbetrieben, bei denen nicht angenommen werden kann, dass sie zu einer planmäßigen und betriebswirtschaftlich

sinnvollen Betriebsführung ein Wohnhaus gerade im Außenbereich benötigen. [3]Bei Damtierhaltung oder Fischzucht ist dies beispielsweise in der Regel nicht der Fall.

3.3.2 Altenteiler

[1]Zum herkömmlichen Bild eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes gehört, dass mehrere Generationen auf dem Hof leben, in gewissem Umfang im Betrieb mitarbeiten (oder mitgearbeitet haben) und damit zur reibungslosen Fortführung des auf Dauer angelegten Betriebes beitragen. [2]Insofern „dient" es auch dem Betrieb, wenn für den früheren Hofinhaber – oder im Fall mehrerer Generationen für die früheren Hofinhaber – ein entsprechender Austragswohnraum an der Hofstelle eingerichtet wird. [3]Es kommt darauf an, ob sich generationenübergreifend der Bedarf abzeichnet, einen für die Dauer der Existenz des Betriebes voraussehbaren, bei jeder zukünftigen Hofübernahme wieder auftretenden Wohnraumbedarf zu decken; dies ist bei langjährig bestehenden Betrieben mit bestehender Betriebsleiterwohnung regelmäßig der Fall. [4]Die Ausführungen in den Sätzen 1 bis 3 gelten entsprechend bei langjährig bestehenden und auf Dauer angelegten Nebenerwerbslandwirtschaften. [5]Bei der Neuerrichtung von Nebenerwerbslandwirtschaften muss allerdings die Konkretisierung dieses Bedarfs im Austragsfall durch einen entsprechenden notariell beglaubigten Hofübergabevertrag eindeutig nachgewiesen werden. [6]Ist die Dauerhaftigkeit des neu errichteten Betriebs im Hinblick auf die langfristige Wirtschaftlichkeit und die Wahrscheinlichkeit einer Fortführung durch weitere Generationen zu bejahen, kann ein Bedarf im vorgenannten Sinne – ausgerichtet auf die Wohnbedürfnisse des potentiellen Hofnachfolgers – gegebenenfalls auch schon vor der eigentumsrechtlichen Hofübergabe zu bejahen sein. [7]Dies gilt insbesondere, wenn der künftige – fachlich bereits entsprechend qualifizierte – Hofnachfolger die Betriebsführung Schritt für Schritt übernimmt oder in erheblichem Umfang im Betrieb mitarbeitet. [8]Es 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. [9]Vielmehr lässt die Anerkennung der Zulässigkeit eines Betriebsleiterhauses im Regelfall bereits die Schlussfolgerung zu, dass auch ein Austragshaus – ausgerichtet auf die Wohnbedürfnisse der früheren Hofinhaber – zulässig ist. [10]Ist ein Austragshaus zulässigerweise errichtet worden, ist eine vorübergehende anderweitige Nutzung nicht ausgeschlossen, zum Beispiel als Ferienwohnung oder als Wohnung für andere Familienmitglieder. [11]Dies gilt auch für den Fall, dass das Austragshaus – siehe oben – den Wohnbedarf von mehreren Generationen früherer Hofinhaber berücksichtigt. [12]Es muss aber rechtlich sichergestellt sein, dass das Austragshaus – auch wenn vorübergehend kein „Austragswohnbedarf" besteht – langfristig dem Betrieb zugeordnet bleibt. [13]Daher ist zugunsten des Trägers der Bauaufsichtsbehörde eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu bestellen, die der Behörde ein Mitspracherecht bei der Nutzung des Gebäudes einräumt. [14]Werden Austragshäuser oder Austragswohnungen von dem fortbestehenden landwirtschaftlichen Betrieb losgelöst (zum Beispiel 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

[1]Das privilegierte Wohnen an der Hofstelle ist – abgesehen von Austragswohnraum – grundsätzlich nur dem in Nrn. 3.3.1 und 3.3.2 genannten Personenkreis, dem jeweiligen Betriebsleiter nebst Ehe-/Lebenspartner, seinen haushaltsangehörigen Kindern sowie gegebenenfalls zu pflegenden Eltern vorbehalten. [2]Solche Wohngebäude dürfen insbesondere nicht der Schaffung zusätzlichen Wohnraums oder der Befriedigung der Wohnbedürfnisse anderer Familienangehöriger im Außenbereich dienen. [3]Weiterer betrieblicher Wohnraum kann im Einzelfall für Vollerwerbsbetriebe zugelassen werden, wenn dieser aufgrund der Größe und der Abläufe des Betriebes (nachgewiesener zusätzlicher dauerhafter Arbeitskräftebedarf von regelmäßig > 0,5 AK) sowie des Fehlens anderweitiger Wohnmöglichkeiten dem Betrieb dienlich ist. [4]Die dauerhafte Zuordnung zum Betrieb muss über eine Grunddienstbarkeit gesichert sein. [5]Dies 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. [6]Unterkünfte für Saisonarbeitskräfte in landwirtschaftlichen Betrieben können diesen dienen, wenn das Vorhaben sinnvoll, wirtschaftlich, finanziell tragbar und auf ein schlüssiges nachhaltiges Betriebskonzept ausgerichtet ist. [7]Zur Ermittlung des Bedarfs ist der Nachweis des Anbaus von Sonderkulturen in entsprechendem Umfang und ein schlüssiges Betriebskonzept Voraussetzung. [8]Zunächst sollte eine Prüfung alternativer Unterbringungsmöglichkeiten (leerstehender Wohnraum an der Hofstelle

oder Wohnmöglichkeiten in nahegelegenen Ortschaften) erfolgen. [9]Die bauliche Ausführung muss einen Missbrauch (zum Beispiel Schaffung von Einzelzimmern zur dauerhaften Vermietung an Montage-Arbeiter) ausschließen, das heißt die bauliche Ausgestaltung muss die besonderen Bedürfnisse für Saisonarbeitskräfte berücksichtigen (Mehrbettzimmer, sanitäre Anlagen, Koch- und Essgelegenheiten, Sozialräume), funktional auf Saisonarbeitskräfte ausgerichtet und eine wirtschaftliche Bauausführung erkennbar sein. [10]In der Regel werden derartige Unterkünfte nur für eine befristete Zeit im Laufe des Jahres genutzt. [11]Eine Anbindung zum landwirtschaftlichen Betrieb beziehungsweise Hofnähe sollte gegeben sein.

3.3.4 Umsetzung des Wohnraumbedarfs, Wohnraumgröße

[1]Bei Baumaßnahmen zur Deckung des Wohnraumbedarfs ist das Gebot der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs einzuhalten (§ 35 Abs. 5 Satz 1 BauGB). [2]Zunächst ist zu prüfen, ob der vorgesehene Wohnraum angemessen mit zumutbaren und wirtschaftlichen Umbaumaßnahmen in bestehenden Gebäuden oder durch Anbau an diese geschaffen werden kann. [3]Dieses 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. [4]Bei dem dementsprechend erforderlichen Wohnflächenvergleich ist allerdings auch der Wohnbedarf von mehreren Generationen früherer Hofinhaber zu berücksichtigen, der dafür sprechen kann, das bisherige Betriebsleiterhaus nunmehr als Austragshaus zu nutzen und dem neuen Betriebsinhaber den Bau eines neuen Betriebsleiterhauses zu ermöglichen. [5]Das Wohngebäude muss in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle stehen. [6]Die dienende Funktion entfällt zum Beispiel bei überdimensionierten Wohngebäuden, die in keinem Bezug zu dem konkreten Betrieb mehr stehen. [7]Bei Betriebsleiterwohngebäuden ist dabei zusätzlich zur (reinen) Wohnfläche auch die angemessene betriebliche Nutzfläche (zum Beispiel für Büro, Schmutzschleuse) zu berücksichtigen (vergleiche zum Beispiel VG Regensburg, Urteil vom 26. Januar 2016, BeckRS 2016, 44595). [8]Für den Altenteilerwohnraum wurde von der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung das (an sich mit Ablauf des 31. Dezember 2001 außer Kraft getretene) II. Wohnungsbaugesetz in der Fassung vom 19. August 1994 zwar im Hinblick auf die ungefähr angemessene Wohnraumgröße weiterhin als Orientierungsgrundlage herangezogen. [9]Ergänzend hierzu sind zugunsten der Antragsteller allerdings auch die jeweils geltenden bayerischen Wohnraumförderungsbestimmungen als Anhaltspunkt heranzuziehen, soweit sich aus ihnen im Einzelfall flexiblere und familienfreundlichere Ansätze ergeben können („*Günstigkeitsprinzip*“). [10]Dies gilt grundsätzlich auch für die oben angeführten Wohnbedürfnisse von mehreren Generationen früherer Hofinhaber; hier kann sich auch die – gegebenenfalls zu bejahende – Frage der Anerkennung des Wohnbedarfs einer Pflegeperson stellen. [11]Im Besonderen ist auch der durch barrierefreie oder -arme Ausgestaltung anfallende Flächenbedarf zu berücksichtigen. [12]Bei Betriebsleiterwohnraum sind die in den Sätzen 8 und 9 genannten Erkenntnisquellen regelmäßig nicht zur Beurteilung der Angemessenheit der Wohnfläche heranzuziehen.

3.4 Beispiele mitgezogener Betätigungen („Zweites Standbein“)

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

3.4.1 Vermietung von Übernachtungsmöglichkeiten

[1]In 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. [2]Ferienzimmer beziehungsweise Ferienwohnungen sollen nach Möglichkeit unter Verwendung bestehender Gebäudesubstanz geschaffen werden. [3]Die Einrichtung von Ferienwohnungen durch Umnutzung bestehender Räumlichkeiten oder Ersatz von nicht erhaltenswerter Bausubstanz wird im Regelfall als mitgezogene Nutzung zulässig sein. [4]Ähnlich 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. [5]An die Ausgestaltung (Raumaufteilung, Küchenausstattung und so weiter) werden keine einschränkenden Anforderungen gestellt. [6]Bei der Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten durch Neubau ist im Hinblick auf die Voraussetzungen mitgezogener privilegierter Nutzungen deren untergeordneter Charakter zu prüfen. [7]Besonderes

Augenmerk ist darauf zu legen, ob ein Neubau nach seinem baulichen Maß hinter die landwirtschaftlich privilegierten baulichen Nutzungen an der Hofstelle zurücktritt und im räumlich-funktionalen Zusammenhang der Hofstelle nicht deren Gepräge ändert. [8]Sollte ein Neubau als mitgezogene Nutzung zulässig sein, muss dieser im Übrigen möglichst flächenschonend ausgeführt werden (zum Beispiel als Anbau, Aufstockung oder Ähnliches). [9]Aus den dargestellten Voraussetzungen für mitgezogene Vorhaben ergibt sich, dass gegebenenfalls auch Nebeneinrichtungen genehmigungsfähig sein können, die der Ermöglichung von Freizeitaktivitäten oder Beschäftigung von hauseigenen Gästen auf dem Bauernhof dienen, zum Beispiel Erweiterung einer Wagenremise zur Nutzung als Spielscheune für Kinder. [10]Auch insoweit ist entscheidend, dass die Einrichtungen untergeordneten Charakter haben und die Prägung als landwirtschaftlicher Betrieb erhalten bleibt. [11]In der Rechtsprechung ist geklärt, dass ein Campingplatz nicht von einem landwirtschaftlichen Betrieb „mitgezogen“ werden kann (vergleiche zum Beispiel BayVGH vom 20. Februar 2006, BauR 2006, 2021). [12]Eine andere Betrachtung kann für einige wenige Wohnmobile gelten, deren Einrichtung den Begriff „Campingplatz“ auch in anderen einschlägigen Rechtsgebieten (noch) nicht erfüllt (vergleiche Art. 25 Abs. 1 Landesstraf- und Verordnungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Dezember 1982, das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 27. April 2020 (GVBl. S. 236) geändert worden ist, wonach unter „Campingplätzen“ der „[…] Betrieb und die Benutzung von Plätzen, die zum Aufstellen und Bewohnen von mehr als drei Zelten oder Wohnwagen bestimmt sind, […]“ zu verstehen sind). [13]Die dafür erforderlichen Sanitär- und sonstigen Einrichtungen sind nach Möglichkeit in bestehenden Räumlichkeiten unterzubringen. [14]Insbesondere ist zu berücksichtigen, ob das äußere Erscheinungsbild eines landwirtschaftlichen Betriebs erhalten bleibt. [15]Ein Mitziehen scheidet jedenfalls dann aus, wenn ein Wohnmobilstellplatz durchgehend von dem gleichen Benutzer genutzt wird, es sich gleichsam um eine feste Wohnung handelt.

3.4.2 Verarbeitung und Vermarktung eigen erzeugter Produkte

[1]Bestimmte Stufen der Verarbeitung/Veredelung (zumindest überwiegend) selbsterzeugter Produkte gehören zur Landwirtschaft im Sinne von § 201 BauGB. [2]Entscheidend hierfür ist, ob die jeweilige Verarbeitung/Veredelung erforderlich ist, um die erstmalige Marktfähigkeit (gegebenenfalls auch für den Absatz an Endverbraucher) des landwirtschaftlich erzeugten Produkts herzustellen. [3]Bis zu dieser Verarbeitungs-/Veredelungsstufe ist auch die (Direkt-)Vermarktung der Landwirtschaft zuzuordnen, wenn eine räumliche Nähe der Vermarktungseinrichtung zum landwirtschaftlichen Betrieb gegeben ist. [4]Kann 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. [5]Der Einbau von Verkaufsräumen und -fläche in landwirtschaftliche Betriebsgebäude oder deren Umnutzung zum Zweck einer Weiterverarbeitung sind daher regelmäßig auch im Außenbereich zulässig. [6]Die Errichtung von Verkaufsräumen und -fläche ist zulässig, wenn der Absatz von Produkten aus überwiegend im Betrieb erzeugten Rohstoffen, deren Zubereitung und Verkostung im Vordergrund steht. [7]Räumlichkeiten für land-, forstwirtschafts- und ernährungsnahe Bildung sind regelmäßig zulässig. [8]Bei Winzerbetrieben können Vorhaben in Zusammenhang mit Räumlichkeiten für den Probeausschank von Wein sowie untergeordnete gastronomische Einrichtungen mitgezogen privilegiert sein. [9]Von einem untergeordneten Charakter wird im Regelfall auszugehen sein, soweit sich die Gastronomie im üblichen räumlichen Umfang sogenannter Straußwirtschaften bewegt (vergleiche als Anhaltspunkt Gaststättenverordnung). [10]Die Vermarktung der im eigenen Betrieb erzeugten oder veredelten Produkte steht dabei hier im Vordergrund. [11]Dieses Kriterium gilt sinngemäß auch für Hofcafés 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 beziehungsweise 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.

3.4.4 Erneuerbare Energien

[1]Auch Anlagen für erneuerbare Energien, die die Hofstelle mit Strom oder Wärme versorgen, können nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert sein, soweit ein räumlich-funktionaler Zusammenhang besteht. [2]Voraussetzung ist nach der Rechtsprechung, dass der betriebsbezogene Anteil der Energieversorgung den zur Einspeisung in das öffentliche Netz bestimmten Anteil deutlich übersteigt (vergleiche BVerwG vom 4. November 2008, ZfBR 2009, 149). [3]Zu beachten ist, dass die 10-H-Regelung für solche nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegierte Windkraftvorhaben nicht gilt.

4. Sonstige Vorhaben

[1]Liegen – möglicherweise trotz eines gewissen Bezuges 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 land- beziehungsweise forstwirtschaftliche oder gartenbauliche Kulturen oder kleinere Fischteichanlagen, können die öffentlichen Belange – vorbehaltlich der hier besonders zu prüfenden naturschutzrechtlichen und wasserrechtlichen Vorschriften (zum Beispiel 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 Privilegierungstatbestand 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 Flächennutzungsplanes oder eines Landschaftsplanes, Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft, Gefahr der Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung) nicht entgegengehalten werden dürfen. [4]Alle übrigen öffentlichen Belange (zum Beispiel 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

[1]Nutzungsänderungen 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 Umfanges 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 fünf Wohnungen je Hofstelle zulässig. [12]Bayern hat von der Möglichkeit des § 245b Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht. [13]Die 7-Jahresfrist des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1c BauGB ist nach Art. 82 Abs. 5 BayBO nicht anzuwenden.

6. Inkrafttreten, Außerkrafttreten

[1]Diese Bekanntmachung tritt am 1. August 2021 in Kraft. [2]Sie tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2031 außer Kraft. [3]Mit Ablauf des 31. Juli 2021 tritt die 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) außer Kraft.

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr	Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Helmut Schütz	Hubert Bittlmayer
Ministerialdirektor	Ministerialdirektor