VG München, Beschluss v. 30.06.2021 – M 1 S 21.1850

Titel:

Baueinstellung für ein möglicherweise genehmigungspflichtiges Vorhaben

Normenketten:

BayBO Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 lit. c, Art. 75 Abs. 1 S. 1

BayVwVfG Art. 28 Abs. 2 Nr. 1

Leitsatz:

Der im Kern präventiven Zielsetzung einer Baueinstellung entspricht es, wenn die Bauaufsichtsbehörde das ihr eingeräumte Ermessen in der Weise ausübt, dass Arbeiten eingestellt werden, sofern Anhaltspunkte für ein genehmigungspflichtiges Bauvorhaben gegeben sind. (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Baueinstellung, Streit über Verfahrensfreiheit eines Bauvorhabens, landwirtschaftlicher Betrieb, Anhörung, intendiertes Ermessen

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 14.10.2021 – 1 CS 21.1976

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Der Antragsteller hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

III. Der Streitwert wird auf 2.500 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1
Die Parteien streiten um die Rechtmäßigkeit einer Baueinstellung, die der Antragsgegner mit Bescheid vom 26. August 2020 verfügt hat. Der Antragsteller ist Eigentümer eines Grundstückes (FlNr. 1301 Gem. …), das er an einen Landwirt (Herrn I.) verpachtet hat. Das Landratsamt … erhielt Ende Juli 2020 die Anzeige eines Bürgers, wonach auf dem genannten Grundstück Bautätigkeiten stattfänden. Bei einer daraufhin vorgenommenen Ortskontrolle sei dem Baukontrolleur des Landratsamts vor Ort gesagt worden, dass die Baumaßnahme einer privilegierten Maßnahme entspreche und der Eingriff mit der Sachbearbeiterin für Naturschutzrecht am Landratsamt abgestimmt sei. Ende August 2020 wurde die Bautätigkeit neuerlich angezeigt und kontrolliert. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) … teilte dem Landratsamt telefonisch mit, dass der Grundstückseigentümer nicht privilegiert sei. In der Folgezeit bestätigte das AELF eine Privilegierung der Bautätigkeit auch des Pächters nicht. Daraufhin erging am 25. August 2020 eine mündliche Baueinstellung gegenüber dem Eigentümer und dem Pächter als Bauherren.

2
Mit Bescheid vom 26. August 2020 wurde die Baueinstellung schriftlich verfügt. In diesem Bescheid werden die weiteren Bauarbeiten gegenüber dem Antragsteller ab Zustellung dieses Bescheides eingestellt (Nr. 1). Die unter Ziffer 1) des Bescheides verfügte Baueinstellung habe Herr I. (Pächter) zu dulden (Nr. 2). Für den Fall, dass die Nummern 1) und 2) dieses Bescheids nicht befolgt werden sollten, wird je ein Zwangsgeld in Höhe von je 4.000 EUR angedroht, das bei unerlaubter Fortsetzung der Bauarbeiten fällig und eingezogen werde (Nr. 3). Unter Nummer 4) des Bescheides wird die sofortige Vollziehbarkeit der Nummern 1) und 2) angeordnet. Die Kosten des Verfahrens habe der Antragsteller als Eigentümer des Bauvorhabengrundstückes zu tragen. Nr. 6) enthält die Festsetzung der für den Bescheid angefallenen Gebühren.

3

Das Bauvorhaben sei nach Art. 55 Abs. 1 BayBO genehmigungspflichtig. Genehmigungsfreiheit nach Art. 57, 58 BayBO liege nicht vor. Nach Art. 75 Satz 1 BayBO könne die Einstellung der Bauarbeiten angeordnet werden, wenn Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet würden. Die Entscheidung stehe im pflichtgemäßen Ermessen des Landratsamtes. Die Einstellung der Bauarbeiten sei notwendig, da nur auf diese Weise verhindert werden könne, dass ohne ausreichende Prüfung der Vereinbarkeit mit den materiellen öffentlich-rechtlichen Vorschriften baurechtswidrige Anlagen errichtet würden. Die sofortige Vollziehung werde im überwiegenden öffentlichen Interesse angeordnet. Die Abwägung der Interessen des Bauherrn am Weiterbau mit den Interessen des Staates ergebe, dass die öffentlichen Interessen überwögen. Nur durch die sofortige Einstellung der Bauarbeiten könne verhindert werden, dass rechtswidrige Bauvorhaben verwirklicht würden. Die Einhaltung der Baurechtsvorschriften sei von zentraler Bedeutung. Es könne nicht hingenommen werden, dass während eines laufenden Rechtsbehelfsverfahrens der Bauherr sein Vorhaben weiterbaue und vollende, sich aber am Ende herausstelle, dass das Vorhaben rechtswidrig und nicht genehmigungsfähig und wieder zu beseitigen sei.

4
Gegen diesen Bescheid erhob der Antragsteller mit Schriftsatz vom … September 2020, bei Gericht eingegangen am 22. September 2020, Klage. Diese Klage wird unter dem Az. M 1 K 20.4552 geführt, über sie wurde noch nicht entschieden. Auch der im Bescheid zur Duldung verpflichtete Herr I. hat Klage erhoben und einen Antrag auf Eilrechtsschutz gestellt; die Verfahren werden beim Verwaltungsgericht unter den Az. M 1 K 20.4551 und M 1 S 21.1851 geführt.

5
In einer Stellungnahme vom 13. Oktober 2020 führt das AELF aus, dass Herr I. das Hackgut für die Hackschnitzel in einem kleinen Waldstück gewinnen will, das sich zwischen der Nordseite der geplanten Weidefläche und südlich der an dem Waldgrundstück vorbeiführenden Staatsstraße befinde. Der Bedarf zur Hackschnitzellagerung in dem fraglichen Gebäude begründe Herr I. damit, dass der Transport über die durch seinen Wald führende Staatsstraße (ein deutlich größerer Teil des Waldes befinde sich auf der Nordseite der Straße) aufgrund der unübersichtlichen Ausfahrt aus dem südlichen Waldstück zu gefährlich sei. Zusätzlich wolle Herr I. Heurundballen in dem Gebäude lagern, damit er sie bei der Ernte im Sommer nicht sofort von der zugepachteten Wiese zu seiner ca. 1,2 km entfernten Hofstelle bringen müsse. Ein Teil des Heus könnte dann auch im Herbst oder im zeitigen Frühjahr zusätzlich zur Weide an die Jungrinder gefüttert werden. Das Gebäude solle auch vor bzw. nach der Almsaison als Weideunterstand für die Jungrinder des Pächters genutzt werden. Bislang würden diese im Herbst und im Frühjahr auf Mähweiden gehalten, die in der Zone II eines Wasserschutzgebietes lägen. Er befürchte, dass die derzeit laufende Überprüfung der Wasserqualität der im Einzugsgebiet gespeisten Quelle ein Weideverbot nach sich ziehen könnte. Momentan werde die von dem Antragsteller gepachtete Grünlandfläche noch nicht als Weide genutzt. An der Hofstelle des Herrn I. befinde sich eine Halle, die im Jahr 2014 durch einen zweigeschossigen Anbau erweitert worden sei. In dieser Halle befänden sich neben einer PKW-Garage, einem Hackschnitzellager und einem Hackschnitzelbunker auch mehrere Abteile zur Unterbringung von Maschinen und Traktoren. Der vom AELF errechnete Bedarf zur Lagerung der Hackschnitzel, dem Raum für die Heizung mit Bunker und der Fläche zum Unterstellen der Maschinen liege bei 355 m². Der insgesamt verfügbare Unterstell- und Lagerflächenplatz betrage ca. 380 m². Somit bestehe derzeit kein Bedarf, zusätzliche Lagerfläche für Hackschnitzel oder Heu zu schaffen. In der befahrbaren Tenne, in der noch zwei Maschinen abgestellt waren, sei aus Sicht des AELF ausreichend Platz für die Lagerung des lose und in Rundballen gewonnenen Heus. Herr I. verfüge über einen modernen Rückewagen, mit dem auch das Holz aus der wesentlich größeren Waldfläche, die nördlich der genannten Staatsstraße liege, zur Hofstelle transportiert werden könne. Es bestehe keine Notwendigkeit, einen Teil der Hackschnitzel in einem weiteren Gebäude zu lagern oder das Hackgut in dem südlich gelegenen Teil des Waldes von Herrn I. nicht zur Hofstelle oder einem Lagerplatz, der sich auf seinem eigenen Grund befinde, zu transportieren. Ein reines Zwischenlager, damit die Heuballen nicht sofort nach Ernte die ca. 1,2 km zur Hofstelle gefahren werden müssten, stehe in keinem Verhältnis zu den Investitionskosten des Gebäudes. Zur Fütterung der Jungrinder im Frühjahr und Herbst könne im Rahmen der notwendigen Fahrten zur Tierkontrolle ein Heuballen von der Hofstelle mitgenommen werden. Laut der bestehenden Satzung für das Einzugsgebiet der genannten Quelle sei in der Zone II des Wasserschutzgebietes bisher sowohl eine Beweidung als auch die Ausbringung von Gülle und Jauche auf Dauergrünland erlaubt. Nach telefonischer Auskunft im Landratsamt werde die Überprüfung des Wasserschutzgebiets noch mehrere Jahre dauern. Das Ergebnis sei derzeit völlig offen. Das auf dem Flurstück im Bau befindliche Gebäude sei als Weideunterstand deutlich

überteuert; die bisher erfolgte Bauausführung sei sehr massiv und entspreche nicht der üblichen Bauweise eines Weideunterstandes. Die Maßnahme diene nicht dem landwirtschaftlichen Betrieb des Grundstückspächters Herrn I. im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB.

6
Mit Schriftsatz vom … Oktober 2020 teilte der Bevollmächtigte des Antragstellers mit, dass am 5. Oktober 2020 auf der Hofstelle des Herrn I. ein Ortstermin mit Vertretern des AELF stattgefunden habe. Das AELF wolle die Frage der Privilegierung nochmals prüfen, ein Prüfergebnis liege noch nicht vor. Der Rechtsstreit könne sich also noch erledigen. Mit weiterem Schriftsatz vom … Februar 2021 teilte der Bevollmächtigte des Antragstellers mit, dass eine Stellungnahme eines landwirtschaftlichen Sachverständigen (Herr Dipl.-Ing. agr. … O …) vom 8. Dezember 2020 an das Landratsamt übermittelt worden sei. Hierzu habe aber offenbar das AELF bereits am 23. Dezember 2020 mitgeteilt, dass es an seiner negativen Rechtsauffassung festhalte. Eine einvernehmliche Erledigung sei daher nicht möglich.

7
Mit Schriftsatz vom … März 2021 begründete der Bevollmächtigte des Antragstellers die erhobene Klage. Das Grundstück sei seit 1994 durchgängig an den Landwirt Herrn I. verpachtet. Das Pachtverhältnis sei langfristig bis zum 30. September 2040 verlängert worden. Der Pächter bewirtschafte einen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb mit einer Fläche von 48,21 ha. Der Betrieb halte 16 Kühe, 10 Rinder und 3 Kälber und benötige bereits jetzt dringend Platz für das Unterstellen landwirtschaftlicher Maschinen. Die Neuanschaffung weiterer Maschinen sei geplant. Unabhängig davon benötige der Betrieb eine Möglichkeit zur Aufbereitung von Holz-Hackschnitzeln. Diese Aufbereitung könne unmittelbar an der Hofstelle nicht erfolgen, da der Betrieb auch auf den Betriebszweig „Ferien auf dem Bauernhof“ angewiesen sei. Infolge der Staubentwicklung und der Gefährlichkeit der Arbeiten sei es nicht möglich, am Betriebssitz Hackschnitzel zu bereiten. Das streitgegenständliche Grundstück liege in unmittelbarem Anschluss an die von Herrn I. bewirtschafteten Waldflächen. Es habe sich damit die Möglichkeit geboten, den benötigten Stadel auf diesem Grundstück zu errichten. Neben der Nutzung als Gerätehalle und zur Aufbereitung von Hackschnitzel diene der streitgegenständliche Stadel auch dazu, im Frühjahr und im Herbst die Kälber anzubinden und zu versorgen. Durch die Lage im Anschluss an die Waldflächen könnten kostspielige und aufwendige Transportwege zur Hofstelle vermieden werden. Der Pächter habe seine Absicht zur Errichtung des Stadels im Vorfeld des Baubeginns mit den Behörden kommuniziert. Von dort sei ihm mitgeteilt worden, dass keinerlei Einwände gegen das Vorhaben bestünden und das Vorhaben wegen Unterschreitung der Flächenvorgaben des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1c BayBO auch verfahrensfrei sei. Der Pächter habe vorsorglich auch Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde gehalten. Ein entsprechender Ortstermin habe stattgefunden. Dabei seien von der Unteren Naturschutzbehörde keine Einwände gegen das Vorhaben erhoben worden. Bei einer weiteren Vorsprache sei dem Kläger nochmals am 30. März 2020 von einer Mitarbeiterin der Bauaufsichtsbehörde mitgeteilt worden, dass keine Einwände bestünden, wenn eine Privilegierung vorliege. Es sei ihm vorgeschlagen worden, einen langfristigen Pachtvertrag abzuschließen. Nach Baubeginn sei dann erst nach mehrfacher Baukontrolle eine Baueinstellung erfolgt. Dies habe den Antragsteller völlig überrascht, weil die Baueinstellung damit begründet worden sei, dass nach Aussage des AELF keine Privilegierung für Herrn I. feststellbar wäre. Dies sei geschehen, obwohl das AELF im Vorfeld über die Maßnahme informiert worden sei und darüber hinaus keinerlei weitere Sachverhaltsermittlungen oder Rückfragen durch das AELF erfolgt seien. Zwischen der ersten Baukontrolle und der telefonischen Baueinstellung am 25. August 2020 seien nahezu vier Wochen vergangen und rund 25.000 EUR verbaut worden. Man habe einen landwirtschaftlichen Sachverständigen mit der Prüfung der Angelegenheit beauftragt. Dieser sei zu dem Ergebnis gekommen, dass das streitgegenständliche Bauvorhaben dem landwirtschaftlichen Betrieb des Herrn I. diene. Bei einem Ortstermin am 5. Oktober 2020 mit Vertretern des AELF … sei die Hofstelle des Herrn I. und das Baugrundstück in Augenschein genommen worden. Der Vertreter des AELF habe zunächst die Auffassung vertreten, dass auf Pachtflächen grundsätzlich keine Gebäude errichtet werden könnten. Diese Aussage sei für alle Beteiligten überraschend gewesen, für sie gebe es keine rechtliche Grundlage. Um eventuellen Befürchtungen einer späteren Entprivilegierung entgegenzutreten, habe sich der Grundstückseigentümer und hiesige Antragsteller nach kurzer Rücksprache bereiterklärt, zugunsten des Freistaates Bayern eine Grunddienstbarkeit zu bestellen, um die landwirtschaftliche Zweckbestimmung des Gebäudes auf Dauer zu sichern. Diese Bereitschaft bestehe nach wie vor und werde ausdrücklich angeboten. Der angefochtene Bescheid sei bereits deshalb aufzuheben, weil er an einen falschen Adressaten gerichtet sei. Die Bauarbeiten seien in Nummer 1) des Bescheides gegenüber dem Antragsteller eingestellt worden. Bereits aus der Begründung ergebe sich, dass

der Antragsteller erklärt habe, dass er nicht der Bauherr sei. Bauherr sei erkennbar Herr I. gewesen. Diesem gegenüber sei jedoch keine Baueinstellung verfügt worden, sondern lediglich eine Duldungsanordnung. Die Errichtung des Gebäudes sei verfahrensfrei, weil es eine Bruttogrundfläche von weniger als 100 m² und weniger als 140 m² überdachte Fläche habe. Es diene aus den gutachtlich belegten Gründen einem landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die angegriffene Baueinstellungsverfügung sei auch deshalb rechtswidrig und aufzuheben, weil das in Art. 75 Abs. 1 BayBO vorausgesetzte und erforderliche Ermessen der Bauaufsichtsbehörde nicht ausgeübt worden sei. Die Bauaufsichtsbehörde müsse ihr Ermessen entsprechend dem Zweck der Ermächtigung ausüben und die gesetzlichen Grenzen des Ermessens einhalten. Der angefochtene Verwaltungsakt leide an einem vollständigen Ermessensausfall. Die Begründung für die Beseitigungsanordnung bestehe offensichtlich aus zwei Textbausteinen, die unabhängig vom konkreten Fall in den Bescheid eingefügt worden seien. So sei schlichtweg die Behauptung aufgestellt worden, dass eine Genehmigungsfreiheit nach Art. 57, 58 BayBO nicht vorliege. Eine Begründung hierfür werde jedoch nicht gegeben. Der Bescheid setze sich weder mit der Verfahrensfreiheit noch der Frage der Privilegierung auseinander. Es werde lediglich formelhaft behauptet, dass eine Genehmigungsfreiheit nicht vorliege und die Einstellung der Bauarbeiten notwendig gewesen sei, da nur auf diese Weise verhindert werden könne, dass ohne ausreichende Prüfung der Vereinbarkeit mit den materiellen Vorschriften eventuell baurechtswidrige Anlagen errichtet würden. Der Bescheid lasse jegliche Ermittlung des Sachverhalts und damit verbunden jegliche Betätigung eines Ermessens vermissen. Es würden keinerlei Ermessenserwägungen angestellt. Er sei daher bereits aus diesem Grund aufzuheben. Auch sei eine vorherige Anhörung gemäß Art. 28 Abs. 1 BayVwVfG unterblieben.

8
In der gutachtlichen Stellungnahme des Sachverständigen für Landwirtschaft O … vom 8. Dezember 2020 (von der Antragstellerseite im Klageverfahren vorgelegt als Anlage K1) wird ausgeführt, dass ein wesentliches wirtschaftliches Standbein beim Landwirt I. der Betriebszweig „Ferien auf dem Bauernhof“ sei. Dieser Betriebszweig sei saisonal geprägt. Wegen Lärm, immenser Staubentwicklung und der Gefährlichkeit der Arbeiten sei es deshalb nicht möglich, am Betrieb Hackschnitzel zu bereiten. Stammholz zum Hacken könne keinesfalls am Hof oder vor dem Hackschnitzellager gelagert werden, da das zu gefährlich wäre. Es komme auch immer wieder wegen stark schwankender Borkenkäferereignisse und Sturmschäden zu hohem Aufkommen von zu bereitenden Hackschnitzeln, die dann zwischengelagert werden müssten. Bei größeren Mengen würden diese auch verkauft. Dies sei technisch nicht mehr möglich, wenn die Hackschnitzel in den Bunker der Heizanlage eingebracht worden seien. Der Standort der streitgegenständlichen Halle sei insbesondere wegen der Lage an betrieblichen Forstflächen geradezu prädestiniert. Aktuell werde das zu hackende Holz am Waldrand zwischengelagert und dann mittels Lohnmaschine gehäckselt. Dabei komme es immer wieder zu Stillstandzeiten der Lohnmaschine, die bei Kosten von 300 EUR pro Stunde erheblich seien. Die Arbeitsabläufe seien am neuen Gebäude viel effektiver und kostengünstiger, da das Hackgut direkt vom Häcksler in das Gebäude befördert werde. Zudem würden im Hallenumgriff die dort befindlichen Grünlandflächen immer wieder beweidet. Diese Praxis solle intensiviert werden. Anfallendes Heu könnte geerntet und ortsnah für die spätere Zufütterung zwischengelagert werden. Es sei wegen der kurzen verfügbaren Zeitfenster für die Heubereitung durchaus sinnvoll, das Heu vor Ort einzulagern und in weniger arbeitsintensiven Zeiten oder bei direktem Bedarf auf die Hofstelle zu verbringen. Diese Praxis sei üblich und seit Jahrhunderten durchgeführt, wie eine Vielzahl von Feldscheunen im Voralpenraum belegten. Das neue Gebäude könne bei schlechteren Witterungsverhältnissen auch als Weideunterstand genutzt werden. Als Unterstellraum für vorhandene, noch zu beschaffene Technik inklusive Hackschnitzellager stünden in der bestehenden Halle 318 m² Stellfläche zuzüglich 16 m² Bunker und 20 m² für die Heizung zur Verfügung. So solle die neue Halle auch als Maschinenunterstand genutzt werden. Hinzu komme, dass zukünftig an der Hofstelle auch Brennholzschüttgut für den Verkauf gelagert werden müsse. Die beanstandete massive Bauweise sei zum einen der Nutzung und zum anderen den topographischen Verhältnissen geschuldet. Sie sei für das Umschlagen von Schüttgut mittels Frontlader unabdingbar, da ansonsten Gebäudewände beim Umschlagen beschädigt würden. Das Gebäude soll im Außenbereich möglichst unauffällig in die Landschaft integriert und im Randbereich des Grundstücks errichtet werden. Durch die Situierung im Hang müssten die Seitenwände stabil ausgeführt werden. Die Kosten seien angesichts der vielseitigen und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten angemessen. Ein Großteil der Kosten sei bereits angefallen. In einer weiteren Stellungnahme des Herrn O … vom 18. März 2021 (vorgelegt als Anlage K2) führt der Sachverständige aus, dass das AELF alternativ für die unterschiedlichen Nutzungen des Gebäudes herausstelle, dass eine

Auslastung des Gebäudes nicht gegeben sei und damit wegen der massiven Bauausführung die Baukosten unangemessen hoch seien. Diese Sichtweise sei unzutreffend. Das Gebäude erfülle für den Betrieb des Herrn I. als Zwischenlager für Hackschnitzel und Heu, als Weideunterstand und als Maschinenunterstand kumulativ mehrere dem Betrieb dienende Funktionen. Hinsichtlich der monierten Baukosten werde auf einen Auszug aus dem Standardwerk „Faustzahlen für die Landwirtschaft“, Stand 2018, verwiesen. Bei einer Größe von 250 m² sei für 2018 bei mittlerem Ausstattungsstandard von 290 EUR pro m² auszugehen (Investitionsbedarf). Die Gebäudegröße und die Baukosten je Flächeneinheit seien indirekt proportional, das heiße, je kleiner ein Gebäude sei, desto höher seien die Kosten je m². Baukosten von rund 40.000 EUR, die durch den Einsatz von Eigenleistungen entstünden, seien deshalb weder als überhöht noch als unwirtschaftlich anzusehen. Hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten sei der Anfall von Holz zukünftig wegen schwankender Witterungsbedingungen weniger planbar und damit schwieriger in landwirtschaftliche Betriebsabläufe integrierbar. Die Ausführungen des AELF, dass der Betriebszweig „Urlaub auf dem Bauernhof“ einer Hackschnitzelbereitung am Hof nicht entgegenstehe, sei schon aus diesem Grund unzutreffend. Gerade beim Borkenkäfer müsse das Holz zeitnah aus dem Wald entfernt und aufgearbeitet, also zum Beispiel gehackt, werden. Das Hacken des Holzes an der Hofstelle sei schon aus diesem Grund mit der Belegung der Ferienwohnungen nicht synchronisierbar. Holz könne wegen des enormen Gefährdungspotentials nicht an der Hofstelle vor dem Hackvorgang zwischengelagert werden. Hacktechnik werde zudem nach Stunden abgerechnet. Dreh- und Angelpunkt für eine Wirtschaftlichkeit des gesamten Verfahrens sei somit eine effiziente Arbeitserledigung ohne Warte- und Stillstandzeiten. Dies könne dauerhaft optimal am streitgegenständlichen neuen Gebäude gewährleistet werden. Es sei darauf hinzuweisen, dass gerade für Futterzwischenlager im Alpenraum über Jahrhunderte hinweg eigene Gebäude bei den Grünlandflächen errichtet und genutzt würden. Der Stellplatz an der Hofstelle sei aus Sicht des Sachverständigen seitens des AELF zu optimistisch angegeben worden, wie nunmehr zumindest teilweise auch eingeräumt werde. Es sei nochmals zu bekräftigen, dass das neue Gebäude hinsichtlich seiner Ausgestaltung, Nutzung und Lage dem Landwirtschaftsbetrieb des Herrn I. sehr wohl diene. Die Lage und Ausgestaltung des Gebäudes sei so gewählt, dass die offensichtlich befürchtete außerlandwirtschaftliche Nutzung erheblich erschwert wäre.

9
Mit Stellungnahme vom 22. Dezember 2020 nahm das AELF weiter Stellung zum streitgegenständlichen Bauvorhaben. Herr I. biete im Rahmen des Programms „Urlaub auf dem Bauernhof“ zwei Ferienwohnungen zur Vermietung an. Bei einer sehr guten Auslastung dieser Wohnungen könne man von 200 Belegtagen im Jahr ausgehen. Demnach gebe es genügend Tage im Jahr, an denen keine Urlaubsgäste am Hof seien und die für das Hacken des Brennholzes genutzt werden könnten. In der Regel finde der Hackvorgang am Standort des Lagerplatzes statt, der sich nicht an der Hofstelle befinden müsse. Von dort würden dann die Hackschnitzel mit großen Anhängern in die Hackschnitzellager an den Hofstellen transportiert. Der Transport werde bei den Betrieben, die über keine groß dimensionierten Anhänger verfügten, überbetrieblich organisiert. Der Betriebszweig „Urlaub auf dem Bauernhof“ sei, wenn überhaupt, nur unwesentlich bei der Anlieferung und Einlagerung der Hackschnitzel berührt, wobei zudem das Holzhäckseln meistens nur ein- bis zweimal pro Jahr erforderlich sei. Bei einem über den eigenen Bedarf hinausgehenden Anfall von Schadholz, das in Form von Hackschnitzeln verkauft werden solle, müsse das Hackgut nicht zwingend in Gebäuden des Betriebes zwischengelagert werden, sondern könne beim Hacken gleich von den Abnehmern mitgenommen werden, wenn es in große Transportfahrzeuge gehäckselt werde. Auch hierbei könne bei Bedarf die Hilfe des Maschinenringes in Anspruch genommen werden. Es sei aus Sicht des AELF auch nicht sinnvoll, für den nicht planbaren Anfall von Schadholz weiteren Lagerraum zu schaffen. Sollte Herr I. trotzdem ein zusätzliches Gebäude als Hackschnitzellager zugestanden werden, werde kein Grund gesehen, dass dieses Gebäude auf einer zugepachteten Fläche anstatt auf Eigentumsgrund errichtet werden solle. Die massive Bauweise des Gebäudes für eine Nutzung als Weideunterstand sei nicht erforderlich und führe zu unverhältnismäßig hohen Kosten. Hinzu komme, dass die an die im Bau befindliche Halle angrenzende Wiese voraussichtlich nur wenige Wochen im Jahr zu Beginn und gegen Ende der Weidesaison genutzt werde, da sich die Jungrinder des Betriebes den größten Teil des Sommers auf der Alm befänden. Bei der angenommenen Größe der verfügbaren Unterstell- und Lagerfläche von 380 m² handele es sich um die nutzbare Fläche der gesamten hierfür nutzbaren Gebäude an der Hofstelle. Insofern sei die Angabe des Sachverständigen O …, dass als reine Unterstell- und Lagerfläche für Hackschnitzel und Maschinen nur 318 m² zur Verfügung stünden, korrekt. Allerdings sei bei dem vom AELF berechneten Bedarf von 355 m² auch eine Fläche von 25 m² für den Hackschnitzelbunker

im Erdgeschoss des Hallenanbaus berücksichtigt. Bei der Berechnung sei allerdings die Tatsache übersehen worden, dass die Heizanlage auch im Kellergeschoss eine Fläche von knapp 40 m² in Anspruch nehme. Damit würde der gesamte Flächenbedarf auf knapp 400 m² steigen und damit etwas über der für Maschinen, Hackschnitzel und Heizanlage zur Verfügung stehenden Fläche von 380 m² liegen. Bei der Berechnung der zum Unterstellen der Maschinen benötigten Fläche (200 m²) sei ein großzügiger Zuschlag von 40% für Verkehrs- und Rangierfläche gemacht worden, wodurch sich der Gesamtbedarf für die Maschinen auf 280 m² erhöhe. Der errechnete Gesamtbedarf an Unterstell- und Lagerfläche des Betriebes von Herrn I. liege demnach bei 395 m² (280 m² für Maschinen plus 50 m² zur Hackschnitzellagerung plus 65 m² für den Hackschnitzelbunker und die Heizanlage) und damit nur geringfügig über der an der Hofstelle hierfür verfügbaren Fläche. Die in der Stellungnahme vom 13. Oktober 2020 gemachten Aussagen und die abschließende Beurteilung blieben daher weiterhin gültig.

10
Mit Schriftsatz vom … März 2021 stellte der Bevollmächtigte des Antragstellers Antrag gemäß § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO. Er beantragt,

11
Die aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage des Antragstellers vom 21. September 2020 gegen die Baueinstellungsverfügung des Landratsamts … vom 26. August 2020 wird hergestellt.

12
Hinsichtlich der Rechtswidrigkeit der Beseitigungsanordnung werde auf die eingereichte Klagebegründung verwiesen. Der angeordnete Sofortvollzug könne auch deshalb keinen Bestand haben, weil das besondere Interesse an der sofortigen Vollziehung entgegen § 80 Abs. 3 VwGO lediglich mangelhaft und formelhaft begründet sei. Die Begründungspflicht erfülle die Funktion, der Behörde selbst den Ausnahmecharakter der Vollziehungsanordnung ins Bewusstsein zu rücken. Der Betroffene werde dadurch über die Gründe für die behördliche Entscheidung in Kenntnis gesetzt, um ihm auf diese Weise die Einschätzung der Erfolgsaussichten eines Antrags nach § 80 Abs. 5 VwGO zu erleichtern. Die Begründung diene zudem der Kenntnis der behördlichen Erwägungen und der verwaltungsgerichtlichen Überprüfung der Anordnung der sofortigen Vollziehung. Im vorliegenden Fall handele es sich lediglich um eine formelhafte Wendung, die auf jeden beliebigen Fall Anwendung finden könne. Die Behörde müsse aber, bezogen auf die Umstände im konkreten Fall, das besondere Interesse an der sofortigen Vollziehung sowie die Ermessenserwägungen, die sie zur Anordnung der sofortigen Vollziehung bewogen hätten, darlegen. Ausgehend hiervon entspreche die Begründung vorliegend nicht einmal ansatzweise den inhaltlichen Voraussetzungen des § 80 Abs. 3 VwGO. Eine fehlende oder im Sinn des § 80 Abs. 3 VwGO mangelhafte Begründung könne nicht mit heilender Wirkung nachgeholt werden. Die aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage sei somit herzustellen.

13
Das Landratsamt … erwiderte hierzu mit Schriftsatz vom 6. Mai 2021 und beantragt,

14
den Antrag abzulehnen.

15
Es werde auf die Stellungnahmen des AELF verwiesen. Aufgrund der Einlassung der Antragstellerseite, insbesondere der Stellungnahme des Sachverständigen O … vom 8. Dezember 2020, sei das AELF erneut beteiligt worden, sei aber mit Stellungnahme vom 22. Dezember 2020 bei seiner Einschätzung geblieben. Das Bauvorhaben sei daher nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Bauvorhaben zu beurteilen. Es fehle an einer privilegierten Zulassung im Außenbereich. Eine Genehmigung liege nicht vor. Auch ein Antrag auf Baugenehmigung sei nicht gestellt worden. Es handele sich nicht um ein verfahrensfreies Vorhaben im Sinn des Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1c BayBO, da es keinem landwirtschaftlichen Betrieb diene. Dies sei von der zuständigen Fachstelle AELF zunächst telefonisch und dann auch schriftlich in der Stellungnahme vom 13. Oktober 2020 dargelegt worden. Die bauliche Anlage sei damit im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet worden, weshalb die Einstellung der Arbeiten habe angeordnet werden können. Das behördliche Ermessen sei, anders als von der Klägerseite behauptet, erkannt, ausgeübt und ausreichend begründet worden. Soweit die Klägerseite ausführe, der Bescheid habe den falschen Adressaten, werde hierzu mitgeteilt, dass die Baueinstellung bereits mündlich am 25. August 2020 erfolgt sei. Der Bescheid bestätige also lediglich die bereits erfolgte Einstellung der Arbeiten. Ihm komme dahingehend mehr

klarstellende Wirkung zu. Durch die Bauaufsichtsbehörde sei auch nie eine Zusicherung dahingehend erteilt worden, dass das Vorhaben privilegiert wäre oder dass es sich um ein genehmigungsfreies Vorhaben handele. Der Sofortvollzug sei unter Abwägung des öffentlichen Interesses mit dem des Bauherren und dem seines Verpächters angeordnet, da das öffentliche Interesse klar überwiege.

16
Zu den weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

II.

17
Der Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz hat keinen Erfolg.

18
1. Der Eilantrag, gerichtet auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung der Klage gegen die Baueinstellungsverfügung unter Nr. 1 des Bescheids vom 26. August 2020, ist zulässig, insbesondere statthaft. Die in der Hauptsache erhobene Klage gegen die Baueinstellung hat aufgrund des im Bescheid angeordneten Sofortvollzugs gemäß § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4, Abs. 5 Satz 1 VwGO keine aufschiebende Wirkung.

19
2. Der Antragsgegner hat die Anordnung des Sofortvollzugs nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO noch ausreichend im Sinne von § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO begründet.

20
Bei Erlass einer Baueinstellung deckt sich regelmäßig das allgemeine öffentliche Interesse am Vollzug des Art. 75 BayBO mit dem besonderen öffentlichen Interesse an der sofortigen Wirksamkeit der behördlichen Anordnung, sodass eine in diese Richtung gehende, formularmäßige Begründung ausreicht (vgl. beispielhaft BayVGH, B.v. 3.2.2005 - 25 CS 04.3341- juris Rn. 4; Decker in Simon/Busse, BayBO, 139. EL Oktober 2020, Art. 75 Rn. 108 m.w.N.). Die Verhinderung gesetzwidriger (Bau-)Arbeiten, die Verhinderung der Schaffung eines bauordnungswidrigen Zustands oder die Verhinderung der Verfestigung eines bereits bestehenden bauordnungswidrigen Zustands liegt stets im besonderen öffentlichen Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Dem Begründungszwang für den sofortigen Vollzug ist mit dem Hinweis im Bescheid Genüge getan, dass der Sofortvollzug im besonderen öffentlichen Interesse liegt, weil sonst die Baueinstellungsverfügung ins Leere läuft und ihren Zweck verfehlt, wenn der Antragsteller durch Ausnutzung der aufschiebenden Wirkung die Bauarbeiten fortsetzt, die bauliche Anlage fertigstellt und dies nur schwer rückgängig zu machen ist. Eine umfängliche Auseinandersetzung mit allen Zweifelsfragen der Dienlichkeit für den Betrieb im Sinne von Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 c) BayBO kann entgegen der Auffassung des Antragstellers nicht gefordert werden.

21
3. Der Eilantrag ist unbegründet.

22
a) Das Gericht der Hauptsache kann gemäß § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO die aufschiebende Wirkung der Klage aufgrund einer eigenen Ermessensentscheidung ganz oder teilweise anordnen, wenn die vorzunehmende Interessenabwägung ergibt, dass das Interesse des Antragstellers an der Anordnung der aufschiebenden Wirkung seiner Klage das öffentliche Interesse an der Vollziehung des Verwaltungsakts überwiegt. Hierbei ist in erster Linie auf die Erfolgsaussichten der Klage abzustellen. Erweist sich der angefochtene Verwaltungsakt nach summarischer Prüfung als rechtswidrig, so ist die Vollziehung regelmäßig auszusetzen, weil an der Vollziehung eines rechtswidrigen Verwaltungsakts kein öffentliches Interesse besteht. Erscheint der Verwaltungsakt dagegen nach vorläufiger Betrachtung als voraussichtlich rechtmäßig, ist der Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz abzulehnen, sofern ein besonderes Vollzugsinteresse besteht. Stellen sich die Erfolgsaussichten als offen dar, findet eine eigene gerichtliche Abwägung der für und gegen den Sofortvollzug sprechenden Interessen statt.

23

b) Die im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes gebotene, aber auch ausreichende summarische Prüfung ergibt, dass die Erfolgsaussichten der Klage gegen Nr. 1 des Bescheids vom 26. August 2020 offen sind.

24
aa) Maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung der Sach- und Rechtslage ist angesichts des Charakters der Baueinstellung als Dauerverwaltungsakt der der mündlichen Verhandlung. Da diese im Eilverfahren nicht stattfindet, kommt es maßgeblich auf den Zeitpunkt der Entscheidung des Gerichts an. Nach Erlass der Anordnung eingetretene oder vorgenommene tatsächliche Änderungen sind folglich zu berücksichtigen. Damit kann auch eine ursprünglich rechtmäßige Baueinstellungsverfügung nachträglich rechtswidrig werden (vgl. zum insoweit vergleichbaren Fall der Nutzungsuntersagung: Decker in Simon/Busse, BayBO, 139. EL Oktober 2020, Art. 76 Rn. 452 m.w.N.).

25
bb) Rechtsgrundlage der Baueinstellungsverfügung in Nr. 1 des Bescheids ist Art. 75 Abs. 1 Satz 1 BayBO. Danach kann die Bauaufsichtsbehörde die Einstellung der Arbeiten anordnen, wenn Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet, geändert oder beseitigt werden.

26
cc) Die Baueinstellungsverfügung ist formell ordnungsgemäß ergangen, insbesondere leidet sie nicht unter einem Anhörungsmangel. Eine vorherige Anhörung war - wie regelmäßig (vgl. BayVGH, B.v. 21.7.2020 - 1 CS 20.1204 - juris Rn.11; B.v. 11.9.2017 - 1 ZB 16.2186 - juris Rn. 5) - nach Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayVwVfG verzichtbar angesichts des in der Baueinstellung innewohnenden öffentlichen Interesses daran, den illegalen Weiterbau und damit möglicherweise einen nicht mehr rückgängig zu machenden Verstoß gegen die Rechtsordnung zu verhindern (vgl. BayVGH, B.v. 29.10.2020 - 1 CS 20.1979 - juris Rn. 8; Decker in Simon/Busse, BayBO, 139. EL Oktober 2020, Art. 75 Rn. 25). Im Übrigen hatte der Antragsteller unter anderem bei der Vor-Ort-Kontrolle des Bauvorhabens am 22. August 2020 Gelegenheit, sich zu äußern und nutzte diese (vgl. Bl. 5 der Behördenakte), so dass eine vorherige Anhörung ohnehin erfolgt sein dürfte.

27
dd) Der Antragsteller als Eigentümer des Grundstücks konnte als Adressat der Baueinstellungsverfügung ausgewählt werden. Art. 75 BayBO erfordert als sicherheitsrechtliche Vorschrift raschen Zugriff auf infrage kommende Störer. Dabei kann sich die Behörde auch an den Grundstückseigentümer als Zustandsstörer wenden (vgl. Decker in Busse/Kraus, BayBO, 141. EL 2021, Art. 75 Rn. 70, 75). Ein Vorrang des hier auch greifbaren Handlungsstörers (Landwirt I.) ergibt sich nicht zwingend, weil dieser im vorliegenden Fall nicht ohne Auftrag bzw. ohne Wissen und Wollen des Eigentümers handelt. Herr I. baut mit Wissen und Billigung des Eigentümers, teilweise treten sie sogar zusammen auf (etwa in einer gemeinsam „gezeichneten“ E-Mail vom 23.4.2020, Bl. 10 der Behördenakte). Der Eigentümer hat auch die Rechtsmacht, die Arbeiten zu unterbinden, und zwar gegenüber jedwedem schuldrechtlich berechtigten Nutzer. Diesem gegenüber reicht (wie etwa auch häufig bei Nutzungsuntersagungen bei vermieteten Wohnungen) eine Duldungsverfügung.

28
ee) Eine Baueinstellung konnte vorliegend gerade angesichts des Streits der Parteien darüber, ob das fragliche Bauvorhaben privilegiert und damit verfahrensfrei ist, ergehen.

29
Nach Art. 75 Abs. 1 BayBO kann die Bauaufsichtsbehörde die Einstellung von Bauarbeiten anordnen, sofern Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet, geändert oder beseitigt werden. Nach allgemeiner Auffassung ist für eine Baueinstellung die formelle Rechtswidrigkeit ausreichend; auf die Frage der Genehmigungsfähigkeit der beanstandeten Maßnahmen kommt es nicht an (vgl. BayVGH, B.v. 11.9.2017 - 1 ZB 16.2186 - juris Rn. 2; B.v. 10.4.2017 - 15 ZB 16.672 - juris Rn 8 f. m.w.N.). Die Vorschrift dient in erster Linie dazu, dem formellen Baurecht Geltung zu verschaffen. Mit ihrer Hilfe soll die Schaffung vollendeter, später nicht oder nur schwer rückgängig zu machender Tatsachen verhindert werden. Dieser im Kern präventiven Zielsetzung entspricht es, wenn die Bauaufsichtsbehörde das ihr eingeräumte Ermessen in der Weise ausübt, dass Arbeiten eingestellt werden, sofern Anhaltspunkte für ein genehmigungspflichtiges Bauvorhaben gegeben sind. Allerdings ist die Behörde verpflichtet, die Baueinstellungsverfügung unter Kontrolle zu halten, sich also zu vergewissern, ob sich der Anschein eines Rechtsverstoßes (weiterhin) bestätigt (vgl. BayVGH, B.v. 4.11.2020 - 9 CS 20.1969 - juris Rn. 13; B.v.

14.4.2020 - 1 CS 20.143 - juris Rn. 9; Decker in Simon/Busse, BayBO, Stand Juli 2020, Art. 75 Rn. 137). Das hat sie hier durch die spätere Einholung auch schriftlicher Stellungnahmen des AELF getan.

30
(1) Ob formelle Illegalität des Vorhabens vorliegt, ist angesichts des Streits der Parteien über das Vorliegen der Voraussetzungen des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 c) BayBO offen und bedarf der Klärung in einem Hauptsacheverfahren. Es könnte daher der Regeltatbestand nach Art. 75 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 i.V.m. Art. 68 Abs. 5 Nr. 1 BayBO erfüllt sein, wonach mit Bauarbeiten erst begonnen werden darf, wenn dem Bauherrn eine möglicherweise erforderliche Baugenehmigung zugegangen ist. Im Hauptsacheverfahren wird ferner zu klären sein, ob die beabsichtigte Nutzung zur Aufbereitung von Hackschnitzeln überhaupt unter den Privilegierungstatbestand des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 c) BayBO fällt. Dies ist angesichts des Wortlauts, wonach nur Gebäude zur Unterbringung von Sachen und zum vorübergehenden Schutz von Tieren verfahrensfrei sind, jedenfalls zweifelhaft.

31
Der Antragsgegner verweist zu Recht darauf, dass zum Zeitpunkt des Erlasses der Baueinstellung keine offensichtliche Verfahrensfreiheit oder Genehmigungsfähigkeit vorlag, weil nach zunächst telefonischer und später schriftlich erläuterter Stellungnahme des AELF eine Betriebsdienlichkeit für die Belange des Landwirts I. verneint worden ist. Das streitige Bauvorhaben befindet sich unstreitig im planungsrechtlichen Außenbereich.

32
Für die fachliche Bewertung, ob das streitige Vorhaben einem landwirtschaftlichen Betrieb dient (im Sinne von Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 c) BayBO), also ob es so und auch an dieser Stelle von einem auf größtmögliche Schonung des Außenbereichs Rücksicht nehmenden vernünftigen Landwirt verwirklicht würde; Förderlichkeit für den Betrieb allein genügt nicht) liegen hier die im Tatbestand kursorisch wiedergegebenen Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörde AELF vor, denen die Antragstellerseite die Stellungnahmen ihres eigenen beauftragten Gutachters entgegensetzt. Bei aller diesbezüglich angebrachten Zurückhaltung ist jedenfalls (zumal im Rahmen des einstweiligen Rechtsschutzes) von einer gewissen präjudiziellen Wirkung der Stellungnahmen der Fachbehörde AELF auszugehen (vgl. Decker a.a.O. Art. 57 Rn. 78). Dies gilt - wie hier - jedenfalls solange, als die Ausführungen und Erläuterungen der Fachbehörde nachvollziehbar und plausibel erläutert sind. Diesbezüglich fällt ins Auge, dass die Flächenberechnungen der Fachbehörde zu notwendigen Unterstellmöglichkeiten bezogen auf die Größe des Hofes einen nur geringen Flächenmehrbedarf ergeben, der für sich alleine das streitgegenständliche Gebäude noch dazu in beachtlicher Entfernung zur Hofstelle nicht rechtfertigen könnte. Dem hält die Antragstellerseite zwar entgegen, dass das neue Gebäude gleichzeitig mehrere Zwecke erfüllen soll, die für sich genommen eine abstrakte Betriebsförderlichkeit nahelegen, allerdings wiederum von der Fachbehörde für sich betrachtet mit erheblichen nachvollziehbaren Zweifeln bezüglich des Dienens im oben genannten Sinne belegt werden. So wird etwa die Erforderlichkeit der Hackschnitzelbereitung in weiterer Entfernung zur Hofstelle vom AELF auch vor dem Hintergrund der Ferienzimmernutzung auf dem Bauernhof mit beachtlichen Gründen angezweifelt. Dies erscheint insbesondere auch vor dem Hintergrund plausibel, dass Zimmer für Ferien auf dem Bauernhof nur einen sogenannten mitgezogenen Betriebsteil darstellen, der sich dem eigentlichen Betrieb grundsätzlich unterzuordnen hat und nicht dazu führen kann, dass nunmehr als lästig empfundene Arbeiten unter Errichtung weiterer Bauten in den bisher unberührten Außenbereich von der Hofstelle weg verlagert werden. Gleiches gilt für die Argumente des AELF gegen die Notwendigkeit eines massiven Betonbaues für einen Weideunterstand, der nach den fachlichen Aussagen des AELF ohnehin wegen der Almnutzung nur für nicht erhebliche Zeit im Sommer nutzbar wäre. Die Argumentation des privaten Sachverständigen der Antragstellerseite zur Üblichkeit von Feldscheunen in weiten Teilen Bayerns übersieht, dass bloße Feldscheunen nicht in der hier gezeigten Massivität in Betonbauweise in den Hang hinein angelegt werden. Auch die Notwendigkeit zur Lagerung von Heuballen im Neubau zur Versorgung etwa untergestellten Viehs hat das AELF mit nachvollziehbarer Begründung als nicht erforderlich angesehen. Die vorgebrachten Befürchtungen bezüglich denkbarer zukünftiger Beschränkungen wegen eines Wasserschutzgebietes sind ohnehin derzeit rein spekulativ.

33
Zusammengefasst erfordert eine die verschiedenen Zwecke abwägende fachliche Gesamtbewertung eine eingehende Würdigung und Bewertung des Bauvorhabens, die über den Rahmen einer Offensichtlichkeitsprüfung, schon gar im Eilverfahren, hinausgeht und weitere fachliche Ausführungen der

hierzu berufenen Behörde und auch eine Anhörung der bisher bemühten Sachverständigen erforderlich machen wird. Der Bauherr wird in diesem Zusammenhang auch noch eine Skizze mit Vermaßung und Ansichten, Angabe der Bauweise und der Belegung/Ausstattung des Gebäudes im Inneren mit insoweit geplanter Betriebsbeschreibung nachzureichen haben, die eine weitergehende Prüfung und Bewertung durch das AELF ermöglicht.

34
(2) Ein überwiegendes öffentliches Interesse an der sofortigen Vollziehung der Baueinstellungsverfügung gemäß § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO ist gegeben.

35
Die Vollziehung des Verwaltungsakts muss wegen öffentlicher oder überwiegender privater Interessen besonders dringlich sein und darf keinen Aufschub bis zum rechtskräftigen Abschluss des Hauptsacheverfahrens dulden. Das seitens des Antragsgegners geltend gemachte besondere öffentliche Interesse an dem sofortigen Vollzug der Baueinstellung liegt vor. Das öffentliche Interesse daran, dass nur materiell verfahrensfreie Vorhaben ohne Baugenehmigung ins Werk gesetzt werden, überwiegt vorliegend das private Interesse, die Bauarbeiten in zweifelhaften Fällen vorläufig fortsetzen zu dürfen (vgl. BayVGH, B.v. 30.8.2007 - 1 CS 07.1253 - juris Rn. 28 für den insoweit vergleichbaren Fall der Nutzungsuntersagung). An der Beachtung des formellen Baurechts und der Durchführung etwa erforderlicher Genehmigungsverfahren bzw. der im Streitfall vorherigen Feststellung der Verfahrensfreiheit vor der Inangriffnahme von Baumaßnahmen besteht ein gewichtiges öffentliches Interesse. Diesem öffentlichen Interesse kann nur durch sofortige Vollziehung der Baueinstellung Geltung verschafft werden, weil ansonsten zu befürchten ist, dass das Bauvorhaben andernfalls noch vor rechtskräftigem Abschluss des Hauptsacheverfahrens fertiggestellt wäre (vgl. hierzu auch Decker in Simon/Busse, BayBO, 141. EL März 2021, Art. 75 Rn. 109). Demjenigen, der sich auf Verfahrensfreiheit seines Vorhabens beruft ist zuzumuten, eine dahingehende Klärung im Hauptsacheverfahren abzuwarten (Decker a.a.O. Rn. 48 a.E.). Dabei ist vorliegend auch unerheblich, dass die Baueinstellung vorliegend erst nach mehrfacher Baukontrolle erst einige Zeit nach Beginn der Bauarbeiten angeordnet wurde (Decker a.a.O. Rn. 89). Auch dass dem Landwirt I. vorab zumindest an einer behördlichen Klärung gelegen gewesen sein mag, hilft vorliegend nicht weiter, weil es jedenfalls an einer klaren Bestätigung oder Antwort zum konkreten Bauvorhaben (nach Einreichung eines entsprechenden Schreibens mit Baubeschreibung und Lageskizze, vgl. Decker, a.a.O., Art. 57 Rn. 25) der hierfür allein zuständigen Bauaufsichtsbehörde fehlte. Die erforderliche eigene gerichtliche Interessenabwägung fällt daher im Eilverfahren zulasten des Antragstellers aus.

36
(3) Die Ermessensbetätigung der Antragsgegnerin ist nicht zu beanstanden.

37
Das der Bauaufsichtsbehörde nach Art. 75 Abs. 1 Satz 1 BayBO eingeräumte Ermessen ist insoweit ein intendiertes, als ein öffentliches Interesse daran besteht, die Fortführung unzulässiger Bauarbeiten zu verhindern, sofern nicht besondere Gründe vorliegen, die eine andere Entscheidung als die Baueinstellung rechtfertigen (vgl. BayVGH, B.v. 29.10.2020 - 1 CS 20.1979 - juris Rn. 14; B.v. 2.8.2000 - 1 ZB 97.2669 - juris Rn. 5; Decker in Simon/Busse, BayBO, 141. EL 2021, Art. 75 Rn. 84 f. m.w.N.). Denn es ist Sache des Antragstellers, vor Baubeginn etwa durch eine klare schriftliche Anfrage an die hierfür allein zuständige Bauaufsichtsbehörde die Unsicherheit darüber zu beseitigen, dass sein Vorhaben den formellen und materiellen Anforderungen des Baurechts entspricht, und es ist ihm zuzumuten, mit der Fortsetzung der Bauarbeiten abzuwarten, bis die baurechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens - ggf. in einem Hauptsacheverfahren im Zuge einer Feststellungsklage - festgestellt ist (Decker in Busse/Kraus, BayBO, 141 EL März 2021, Art. 57 Rn. 25 und Art. 55 Rn. 76; vgl. BayVGH, B.v. 18.2.2000 - 2 ZS 00.458 - juris Rn. 6). Wirtschaftliche Nachteile, die mit der Baueinstellung verbunden sind, müssen in aller Regel hinter dem öffentlichen Interesse zurücktreten.

38
Solche besonderen Gründe, die eine andere Entscheidung als die Baueinstellung rechtfertigen könnten, sind nach summarischer Prüfung nicht ersichtlich. Die Baueinstellung ist insbesondere nicht deswegen ermessensfehlerhaft, weil das Bauvorhaben offensichtlich nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 c) BayBO verfahrensfrei wäre. Das Vorhaben war weder zum Zeitpunkt des Bescheidserlasses offensichtlich verfahrensfrei oder offensichtlich genehmigungsfähig, noch ist dies jetzt der Fall. Der von der Antragstellerseite bemängelte

Ermessensausfall liegt nicht vor. Ausweislich der Formulierungen im Bescheid hat die Bauaufsichtsbehörde erkannt, dass die Baueinstellung im Ermessen liegt und die Ermessensausübung zumindest rudimentär begründet. Dabei sind an den Begründungsumfang bei dem im Rahmen der Baueinstellung vorliegenden intendierten Ermessen nicht allzu hoch anzusetzen; in der Regel genügt die Nennung der Rechtsgrundlage (hier der nach Auffassung des Landratsamts nicht vorliegenden Verfahrensfreiheit nach Art. 57 BayBO und des Art. 75 BayBO) und der Ausdruck des vorhandenen Ermessensspielraums (vgl. Decker in Busse/Kraus, BayBO, 141. EL März 2021, Art. 75 Rn. 100). Umfängliche Darstellungen zur Frage der Privilegierung und der dafür und dagegen sprechenden Umstände sind nicht erforderlich.

39
4. Die Zwangsgeldandrohung in Nr. 3 des angegriffenen Bescheides begegnet keinen rechtlichen Bedenken, der Antragsteller hat diesbezüglich auch keine rechtlichen Zweifel geäußert.

40
5. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO, wonach der unterliegende Teil die Kosten des Verfahrens trägt.

41
6. Die Festsetzung des Streitwerts auf EUR 2.500,- erfolgt auf der Grundlage von §§ 53 Abs. 2 Nr. 2, 52 Abs. 2 GKG i.V.m. Nr. 1.5 Satz 1 des Streitwertkatalogs 2013 für die Verwaltungsgerichtsbarkeit. Hiernach wird der Streitwert im Verfahren des einstweiligen Rechtschutzes auf die Hälfte des in der Hauptsache anzusetzenden Auffangstreitwerts in Höhe von EUR 5.000,- festgesetzt.