VG Ansbach, Urteil v. 07.11.2024 – AN 17 K 23.555

Titel:

Errichtung eines Wohnhauses als Betriebsleiterwohnung im Außenbereich

Normenkette:

BauGB § 35 Abs. 1 Nr. 1

Leitsätze:

1. Für die geplante Übernahme des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebs seiner Eltern plant der Kläger die Errichtung einer Betriebsleiterwohnung im Außenbereich. (Rn. 4)
2. Ausschluss der Errichtung einer (weiteren) Betriebsleiterwohnung im Außenbereich, wenn das Vorhaben auch bei der bereits vorhandenen Hofstelle im Innenbereich verwirklicht werden könnte. (Rn. 35)
3. Eine Betriebsleiterwohnung für einen landwirtschaftlichen Betrieb ist dann nicht im Außenbereich privilegiert, wenn auf der Hofstelle bereits eine ausreichend große Wohnung vorhanden ist, die betriebsfremden Personen überlassen wurde. (Rn. 38)

Schlagworte:

Außenbereich, Bebauungszusammenhang, Betriebsleiterwohnung, dienen, landwirtschaftlicher Betrieb

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen, die dieser selbst trägt.

Das Urteil ist insoweit vorläufig vollstreckbar.

3. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe der festgesetzten Kosten abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1
Der Kläger begehrt die Erteilung eines baurechtlichen Vorbescheids für die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage als Betriebsleiterwohnung.

2
Der Vater des Klägers bewirtschaftet als Nebenerwerbstätigkeit ca. 10 ha landwirtschaftliche Nutzfläche. Schwerpunkt des Betriebs sind Grünlandwirtschaft und Streuobstbau, Tierhaltung wird nicht betrieben. Die landwirtschaftliche Nutzfläche gliedert sich nach seinen schriftsätzlichen Angaben in 6 ha Grünlandeinsaat, 0,75 ha Körnermais und 3 ha Grünlandfläche (davon 0,6 ha Streuobstfläche). Die Hofstelle des Betriebs befindet sich zentral im Ortsteil …, …, auf dem Grundstück mit der Hausnummer … (FlNr. …, Gemarkung …). Auf der Hofstelle befinden sich mehrere landwirtschaftliche Nebengebäude. In der ehemaligen Scheune ist derzeit ein Traktor abgestellt. Hinsichtlich der Nebengebäude existiert lediglich eine Baugenehmigung vom 6. Dezember 1968, mit dem der Bau einer Landmaschinenhalle genehmigt wurde. Weiter befindet sich auf dem Grundstück ein Wohnhaus, in dem derzeit die Eltern und die 38-jährige Schwester des Klägers wohnen. Das Wohnhaus ist nach Angaben des Klägers steuerrechtlich aus dem Betrieb herausgenommen. Für das Wohnhaus existiert eine Baugenehmigung vom 29. Dezember 1961. Im Anschluss an die Hofstelle existiert als eigenes Flurstück ein zum Betrieb gehörender Garten (FlNr. …/1) mir einer Grundfläche von ca. 800 m², auf welchem ca. zwölf Apfelbäume stehen.

3
Der Kläger selbst hat keine landwirtschaftliche Ausbildung absolviert, hat jedoch jahrelang im elterlichen Betrieb mitgearbeitet.

4

Der Kläger plant den Betrieb seines Vaters zu übernehmen. Ursprünglich sollte der Betrieb am 1. Januar 2022 übernommen werden. Inzwischen wurde der Plan geändert und die Übergabe soll erfolgen, sobald über das streitgegenständliche Vorhaben positiv entschieden worden ist. Zum Zwecke der Übernahme plant der Kläger, der zunächst in … (Landkreis …) wohnte und inzwischen nach … gezogen ist, auf dem zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden Vorhabengrundstück (FlNr. 528) eine Betriebsleiterwohnung zu errichten. Das Vorhabengrundstück befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von …, etwa 270 m Luftlinie von der Hofstelle entfernt. Ein Großteil des Grundstücks scheint landwirtschaftlich genutzt zu werden, auf Luftbildern stellt sich das gesamte Grundstück mit Ausnahme eines ca. 20 bis 30 m breiten Grünstreifens mit Bäumen nach Westen hin – hier befinden sich ca. 55 der 100 Obstbäume des Betriebs – als Ackerfläche dar. Auf dem Grundstück befinden sich derzeit im Nordwesten eine kleine Maschinenhalle mit angebautem (ehemaligem) Schafstall mit Platz für zehn oder 20 Schafe (insoweit machen Kläger- und Beklagtenseite unterschiedliche Angaben). Im Jahr 2014 wurde die Schafhaltung aufgegeben. Im Südwesten, mehr als 100 m von der nördlichen Maschinenhalle entfernt, befindet sich eine weitere kleine Maschinenhalle, in dem laut Angaben des Klägers ein Großteil des Fuhrparks untergebracht ist. Im Norden, Osten und Süden wird das Grundstück von Wegen (nur teilweise asphaltiert) eingegrenzt. Jenseits des Grünstreifens im Westen befindet sich, ca. 40 m südwestlich der nördlichen Maschinenhalle, ein Wohngebäude mit der Hausnummer … Im weiteren Verlauf in westlicher Richtung befindet sich die Bebauung des Ortskerns von … Nordwestlich in einer Entfernung von ca. 50 m von der nördlichen Maschinenhalle entfernt und getrennt durch einen Grünstreifen und einen Weg, befindet sich ein Wohnhaus mit der Hausnummer …, einige Meter östlich hiervon sich ein weiteres wohl gewerblich oder landwirtschaftlich genutztes Gebäude und nördlich hiervon ein weiteres Wohnhaus mit der Hausnummer … Ansonsten befindet sich keine weitere Bebauung in der Nähe dieser Maschinenhalle.

5
Die Betriebsleiterwohnung soll östlich der nördlichen Maschinenhalle entstehen. Zu diesem Zweck stellte der Kläger zunächst mit Schreiben vom 14. Oktober 2021 die „Bauvoranfrage auf FlNr. 5…, Ortsteil …, Gemarkung … als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich“ und reichte auch Baupläne zu seinem Vorhaben ein. Später, mit Schreiben vom 14. Dezember 2021, konkretisierte der Kläger sein Anliegen und formulierte die Frage „Ist die Errichtung des beantragten Betriebsleiterwohnhauses möglich, sofern die Übergabe erfolgt ist?“. Der Flächennutzungsplan weist den Vorhabenstandort als Ackerfläche aus, wobei das Landratsamt zunächst davon ausging, es handele sich um Dauergrünland. Das geplante Gebäude hat eine Wohnfläche von ca. 140 m² und besitzt eine anschließende Doppelgarage. Bedingt durch die Geländebeschaffenheit soll das Wohnhaus auf der Südseite ein Kellergeschoss aufweisen, auf welches mit versetztem Dach das Erdgeschoss und ein Spitzboden aufbauen.

6
Zu dem Betrieb teilte der Kläger mit, dass dessen Schwerpunkt zukünftig zum einen die Direktvermarktung der drei Obstplantagen mit insgesamt ca. 100 Bäumen sein solle und zum anderen die Schafzucht wieder aufgenommen werden solle. Derzeit würde der Betrieb bereits Wildprodukte auf eigener Jagd direkt vermarkten und habe dadurch einen guten Kundenkreis gewinnen können.

7
Der Gemeinderat des Beigeladenen beschloss am 23. November 2021, das gemeindliche Einvernehmen für die Bauvoranfrage nicht zu erteilen. Der Beigeladene ist der Ansicht, dass die Erschließung des Vorhabens nicht gesichert sei und der räumliche Zusammenhang des Vorhabens zum Betriebsgelände fehle. Der Anschluss der Wasserversorgung sei zwar aus technische Sicht im Rahmen einer Vereinbarung möglich, aber wegen der voraussichtlich über 60 m langen Hausanschlussleitung bedenklich. Die nächste Anschlussmöglichkeit für Abwasser liege ca. 40 m von Vorhaben entfernt, das Abwasser müsse gepumpt werden und das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickern. Die Bauvoranfrage wurde anschließend mit Schriftsatz vom 3. Dezember 2021 an das Landratsamt … übermittelt.

8
Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten teilte dem Landratsamt auf Anfrage mit Schreiben vom 14. Dezember 2021 mit, dass keine Bedenken gegen das Bauvorhaben bestünden. Der Betrieb … betreibe Landwirtschaft i.S.v. § 201 BauGB. der Kläger wohne in …, die Entfernung zur Hofstelle betrage 17 km. Eine Wohnmöglichkeit für den Kläger am bestehenden Wohnhaus am Betrieb bestehe nicht, ein Neubau an der Hofstelle sei wegen der beengten Lage und der unzureichenden Zufahrt ausgeschlossen. Der Standort des Vorhabens liege im räumlichen Zusammenhang zu den im Außenbereich errichteten

Wirtschaftsgebäuden. Die Schafhaltung diene auch dazu, die Streuobstbestände zu pflegen. Das Bauvorhaben diene dem landwirtschaftlichen Betrieb …, wenn die Hofübergabe an den Kläger erfolgt sei. Damit seien die Voraussetzungen für eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gegeben.

9
Am 28. März 2022 fand ein Ortstermin des Landratsamts beim elterlichen Betrieb des Klägers und dem Vorhabengrundstück statt. Hier wurde durch das Landratsamt u.a. festgestellt, dass die Größe des Gartens der Hofstelle (FlNr. 63/1) wohl geeignet für die Errichtung eines Wohnhauses sei.

10
Mit Schreiben vom 14. November 2022 teilte die für Naturschutz zuständige Stelle des Landratsamts mit, dass das Vorhaben aus naturschutzfachlicher Sicht abzulehnen sei. Das Wohngebäude sei dem östlichen Ortsrand von … vorgelagert, welches derzeit durch Streuobstwiesen und Feldgehölze hervorragend in die Landwirtschaft eingebunden sei. Ein Anschluss an die Wohnbebauung sei nicht vorhanden, so dass der derzeit geschlossene Ortsrand verloren gehen würde. Durch die Lage im Außenbereich im oberen Abschnitt eines relativ steilen Wiesenhangs sei eine erhebliche Fernwirkung der Gebäude zur freien Landschaft nach Süden und Osten zu erwarten. Diese würde in die Schutzzone des Naturparks … hineinwirken, welche unmittelbar östlich des Vorhabengrundstücks beginne. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnnutzung ende westlich der vorhandenen Gehölzstrukturen. Einzelne, am östlichen Ortsrand befindliche Gebäude seien ausschließlich landwirtschaftliche Betriebsgebäude. Das Vorhaben widerspreche daher der Bauleitplanung und sei als Bezugsfall zur Vermeidung einer Zersiedelung aus naturschutzfachlicher und landschaftsplanerischer Sicht abzulehnen.

11
Mit Schreiben vom 23. November 2022 teilte das Landratsamt dem Kläger mit, dass für das Vorhaben kein Vorbescheid erteilt werden könne und riet dazu, den Antrag zurückzunehmen, was der Kläger ablehnte.

12
Am 14. Dezember 2022 teilte die untere Denkmalschutzbehörde mit, dass sich auf dem Vorhabengrundstück ein bekanntes Bodendenkmal (Denkmalnummer …, Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung) befinde. Erdarbeiten auf dem Grundstück seien daher archäologisch zu begleiten.

13
Mit Schreiben vom 7. Februar 2023 teilte der Kreisbaumeister mit, dass sich das Vorhaben deutlich in Außenbereichslage befinde. Das Dorf … sei Teil eines besonders hochwertigen Landschaftsraumes des … Weit einsehbar befinde sich der Ort am Fuß des den Talraum begrenzenden … Der Übergang von relativ ebenen Auenflächen in steilere Hanglagen definiere die potentiellen Siedlungsflächen des Dorfes. Der Vorhabenstandort sei der Hanglage zuzuordnen und sei damit nicht in das Dorf eingebunden. Gegenüber der kompakten Dorfanlage wirke der Standort zufällig, inselartig und zersiedelnd. Das Bauvorhaben sei aufgrund der Geländehängigkeit nur mit erheblichen Geländeanpassungen realisierbar. Diese entstehende Künstlichkeit sei in dem idyllischen und landschaftlich intakten Umfeld auch aufgrund der weiten Einsehbarkeit als deutliche Fehlentwicklung zu erkennen. Das Bauvorhaben stelle eine gravierende und erheblich belastende Beeinträchtigung der Dorfanlage und seines attraktiven Orts- und Landschaftsbildes dar und sei daher städtebaulich abzulehnen.

14
Mit Bescheid vom 9. Februar 2023, zugestellt am 16. Februar 2023, lehnte das Landratsamt den Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids ab (1.), trug dem Kläger auf die Kosten des Verfahrens zu tragen (2.) und setzte eine Gebühr von 150 Euro und Auslagen in Höhe von 4,11 Euro fest (3.).

15
Zur Begründung wurde ausgeführt, dass der Beigeladene sein Einvernehmen versagt habe und diese Entscheidung nicht zu beanstanden sei. Eine Privilegierung des Vorhabens läge derzeit nicht vor, der Antrag beziehe sich auf eine mögliche zukünftige Privilegierung. Eine solche sei allerdings ausgeschlossen. Das Vorhaben sei nicht als Betriebsleiterwohnhaus im Außenbereich privilegiert. Der Kläger habe keine landwirtschaftliche Ausbildung absolviert und eine Hofübergabe sei bislang nicht erfolgt, eine ernsthafte und nachhaltige Betriebsführung sei damit nicht gesichert. Das Vorhaben diene außerdem dem Betrieb deshalb nicht, weil es ein vernünftiger Landwirt unter Berücksichtigung der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs nicht errichten würde. Das Vorhaben stehe in keinem räumlich-funktionalen Zusammenhang

mit der Hofstelle, welche den Schwerpunkt des Betriebs darstelle. Zum einen solle hier die Direktvermarktung stattfinden und das Apfellager errichtet werden und außerdem seien hier bereits Garagen vorhanden, in denen ein Traktor untergestellt sei. Der Schwerpunkt des Betriebs werde sich daher hier abspielen. Die kleinen Scheunen am geplanten Standort (gemeint sind wohl die Maschinenhallen) seien hingegen nicht als Betriebsschwerpunkt anzusehen. Darüber hinaus sei eine Wohnung im Außenbereich nicht zur planmäßigen und sinnvollen Nutzung des Betriebs notwendig, da weder der Obstanbau noch die geplante Schafzucht die ständige Anwesenheit des Klägers erforderten.

16
Das nicht-privilegierte Vorhaben beeinträchtige die Festsetzungen des Flächennutzungsplans. Außerdem würden naturschutzfachliche und städtebauliche Belange beeinträchtigt werden.

17
Gegen den Bescheid erhob der Kläger durch Schriftsatz seines Bevollmächtigten am 16. März 2023 Klage. Zur Begründung führt er aus, dass er den Betrieb seines Vaters weiterführen wolle. Er besitze durch die langjährige Mithilfe im Betrieb bereits über ausreichende praktische Kenntnisse in der Landwirtschaft. Er verfüge außerdem über einen Sachkundenachweis im Pflanzenschutz und sei für das „Bildungsprogramm Landwirt“ 2024 bis 2026 angemeldet. Der Großteil des betrieblichen Fuhrparks sei in der südlichen Maschinenhalle auf dem Vorhabengrundstück untergebracht. Geplant sei außerdem, anders als im Behördenverfahren angegeben, die Direktvermarktung auf dem Vorhabengrundstück stattfinden zu lassen.

18
Rechtlich führt der Kläger aus, dass er die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Betriebs im Falle einer Übergabe des Betriebs geprüft haben wollte, weshalb die Ablehnung des Landratsamts widersprüchlich sei, soweit sie sich auf den noch nicht absehbaren Zeitpunkt der Übergabe stütze. Weiter verweist er auf die Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Wohnen, Bau und Verkehr sowie Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 7. Juli 2021. Diese entfalte als normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift direkt oder indirekt bei Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes Bindungswirkung. Zwar erfordere der Betrieb möglicherweise nicht die ständige Anwesenheit des Klägers, hierauf komme es allerdings nicht an. Rechtlich erforderlich sei eine „planmäßige und wirtschaftlich sinnvolle“ Betriebsführung. Das betriebsnahe Wohnen sei für den Kläger nach Maßstab der o.g. Bekanntmachung sinnvoll. Der Kläger führt weiter aus, dass es nicht darauf ankomme, wo der Schwerpunkt des Betriebs liege. Soweit die Rechtsprechung auf einen räumlich-funktionellen Zusammenhang zum Schwerpunkt des Betriebs abstelle, diene dies der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs. Wenn aber die Privilegierungsvoraussetzungen für die Errichtung einer Betriebsleiterwohnung im Außenbereich vorliegen würden, könne es nicht darauf ankommen, ob bereits im Innenbereich eine Hofstelle vorliege, die dann mangels baulicher Entwicklungsmöglichkeiten das privilegierte Bauvorhaben „blockieren“ würde.

19
Für den Kläger bestehe auch keine Möglichkeit, das Wohnhaus an der Hofstelle zu bewohnen. Die Schwester des Klägers lebe dort seit ihrer Geburt, es könne nicht erwartet werden, diese „vor die Tür zu setzen“. Der Wohnraum im Obergeschoss des Wohnhauses sei außerdem nicht ausreichend, um dem Kläger mit seiner Familie ausreichend Wohnraum zu verschaffen. Es stehe weder ein Wirtschaftsbereich zur Verfügung noch sei Platz für die erforderlichen Kinderzimmer. Der Kläger könne auch kein Wohnhaus auf dem derzeitigen Gartengrundstück im Innenbereich errichten. Das Grundstück sei bereits nicht ausreichend erschlossen. Die Zufahrt über den angrenzenden Weg sei nicht möglich, da eine Höhendifferenz von ca. 2 m zwischen Weg und Grundstück bestehe. Eine Erschließung des Grundstücks über die Hofstelle sei ebenfalls nicht möglich. Außerdem eigne sich das Gartengrundstück nur bedingt zum Wohnungsbau. Das Grundwasser stehe hier sehr hoch, sodass der Kläger keinen Keller errichten könne. Der Kläger sei daher darauf angewiesen, Wohnraumbedarf im Außenbereich zu schaffen.

20
Der Kläger beantragt,

die Beklagte unter Aufhebung des Bescheids vom 9. Februar 2023 zu verpflichten, dem Kläger den beantragten Vorbescheid zu erteilen.

21
Die Beklagte beantragt

22
Klageabweisung.

23
Sie verweist darauf, dass eine Privilegierung des Vorhabens voraussetze, dass das Vorhaben einem landwirtschaftlichen Betrieb diene. Maßgeblich sei, ob ein vernünftiger Landwirt unter Berücksichtigung des Gebots der Schonung des Außenbereichs das Bauvorhaben umsetzen würde. Das geplante Vorhaben diene dem landwirtschaftlichen Betrieb nicht. Aus Sicht des Landratsamts seien – entgegen der Ansicht des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – für den Kläger Alternativen ersichtlich, seine Wohnbedürfnisse an der Hofstelle zu erfüllen. An der Hofstelle bestehe bereits ein Wohnhaus. Zwar sei dieses nach Angaben des Klägers aus dem Betrieb herausgenommen worden, hierdurch sei der Bedarf an Wohnraum allerdings mutwillig herbeigeführt worden. Die durch die Beanspruchung des vorhandenen Wohnraums an der Hofstelle entstehenden Nutzungskonflikte seien nicht durch Schaffung von Wohnraum im Außenbereich zu lösen. Es reiche regelmäßig aus, wenn Wohnraum für zwei Generationen zur Verfügung stehe. Aufgrund des Überlassens bestehenden Wohnraums an betriebsfremde Personen wie die Schwester des Klägers, könne der Kläger nach Treu und Glauben nicht verlangen, ein Wohngebäude im Außenbereich errichten zu dürfen. Darüber hinaus würde aus Sicht der Beklagten ein vernünftiger Landwirt sein Wohnhaus im Zweifel auf dem Innenbereichs-Gartengrundstück errichten. Dieses sei ausreichend groß. Die Beklagte meint außerdem, dass das Vorhaben auch dann unzulässig sei, wenn es der Privilegierung unterfallen würde, da dem Vorhaben öffentliche Belange des Städtebaus und des Naturschutzes entgegenstehen würden.

24
Der Beigeladene stellte keinen Antrag.

25
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf die Gerichtsakte, die beigezogenen Behördenakten und das Protokoll der mündlichen Verhandlung verwiesen.

Entscheidungsgründe

26
Die zulässige Klage ist unbegründet. Der Kläger hat keinen Anspruch auf Verpflichtung des Beklagten zur Erteilung des beantragten Vorbescheids. Der Ablehnungsbescheid vom 9. Februar 2023 ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten, § 113 Abs. 5 Satz 1, Abs. 1 Satz 1 VwGO.

27
Nach Art. 71 Satz 1 BayBO kann vor Einreichung eines Bauantrags auf Antrag des Bauherrn zu einzelnen in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen vorweg ein schriftlicher Bescheid (Vorbescheid) erteilt werden. Vorliegend begehrt der Kläger nach Auslegung des Gerichts einen Vorbescheid zu der Frage, ob das Vorhaben insgesamt – anders als der Beklagte meint nicht nur hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und der Erschließung – bauplanungsrechtlich zulässig sei. Weil die zuletzt vom Kläger formulierte Vorbescheidsfrage „Ist die Errichtung des beantragten Betriebsleiterwohnhauses möglich, sofern die Übergabe erfolgt ist?“ nicht eindeutig ist, muss der wirkliche Wille des Klägers im Rahmen der Auslegung ermittelt werden. Zwar sind sich die Beteiligten im Wesentlichen darüber uneinig, ob das Bauvorhaben im Außenbereich hinsichtlich seiner Art (Betriebsleiterwohnung) privilegiert ist und diskutierten auch in ihren Schriftwechseln im Behördenverfahren hauptsächlich zu dieser Frage, hieraus kann allerdings nicht geschlossen werden, dass der Kläger darüber (und ggf. die Erschließungsfrage) hinaus keine weitere Prüfung seines Bauvorhabens begehrte. Vielmehr spricht die Tatsache, dass der Kläger mit seinem Vorbescheidsantrag bereits vollständige Pläne für sein Haus vorlegte, aus denen sich insbesondere die genauen Außenmaße des Bauvorhabens ergeben, aber auch die innere Raumaufteilung, dafür, dass es dem Kläger um eine vollständige Prüfung aller bauplanungsrechtlichen Normen ging. Ginge es dem Kläger nur um die Prüfung der Art des Bauvorhabens, hätte eine einfache Standortbestimmung seines Vorhabens, ohne Mitteilung dessen genauer Maße, genügt.

28
Das Vorhaben der Kläger ist bauplanungsrechtlich unzulässig. Das Vorhabengrundstück ist dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen und dort als sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) wegen der Beeinträchtigung öffentlicher Belange (§ 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB) unzulässig.

29
1. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach § 35 BauGB. Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Mangels Bebauungszusammenhang i.S.v. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist es nicht dem Innenbereich, sondern dem Außenbereich zuzuordnen.

30
Ein Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB reicht so weit, wie die aufeinanderfolgende Bebauung, trotz vorhandener Baulücken, den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt. Darüber, wo die Grenze des Bebauungszusammenhangs verläuft, ist nicht nach geographisch-mathematischen Maßstäben, sondern aufgrund einer umfassenden, die gesamten örtlichen Gegebenheiten erschöpfend würdigenden Bewertung des konkreten Sachverhalts zu befinden. Eine unbebaute Fläche ist – als „Baulücke“ – Teil des Bebauungszusammenhangs, wenn sie von der angrenzenden zusammenhängenden Bebauung so stark geprägt wird, dass die Errichtung eines Gebäudes auf dieser Fläche als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung erscheint. Am Ortsrand endet der Bebauungszusammenhang – unabhängig vom Verlauf der Grundstücksgrenzen – grundsätzlich hinter dem letzten Gebäude (vgl. BayVGH, B.v. 14.5.2020 – 15 ZB 19.1452 – juris Rn. 11 m.w.N.). Ein Grundstück ist außerdem regelmäßig nur dann dem Innenbereich zuzuordnen, wenn es an mindestens drei Seiten von Bebauung umgeben ist (vgl. BayVGH, B.v. 3.2.2014 – 1 ZB 12.468 – juris Rn. 3). Grundlage und Ausgangspunkt der bewertenden Beurteilung sind dabei die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten, also insbesondere die vorhandenen baulichen Anlagen, darüber hinaus auch andere topographische Verhältnisse wie z.B. Geländehindernisse, Erhebungen oder Einschnitte (Dämme, Böschungen, Gräben, Flüsse und dergleichen) und Straßen. Zu berücksichtigen sind nur äußerlich erkennbare Umstände, d.h. optisch wahrnehmbare Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung und der übrigen Geländeverhältnisse (vgl. BayVGH, B.v. 12.2.2019 – 15 ZB 18.255 – juris Rn. 7 m.w.N.). Einen Bebauungszusammenhang vermitteln können in der Regel nur Gebäude, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, wohingegen Anlagen, die nur vorübergehend von Menschen genutzt werden oder im weiteren Sinn „Nebenanlagen“ zu einer landwirtschaftlichen, (klein-)gärtnerischen oder sonstigen Hauptnutzung sind, typischerweise keine maßstabsbildende Bebauung darstellen (vgl. BVerwG, U.v. 8.12.2016 – 4 C 7.15 – juris Rn. 13).

31
Hieran gemessen ist der geplante Standort des Vorhabens dem Außenbereich zuzuordnen, was zwischen den Beteiligten auch nicht umstritten war. Die örtlichen Verhältnisse lassen nicht den Schluss zu, dass der Teil des Grundstücks, auf dem das Vorhaben verwirklicht werden soll, am Bebauungszusammenhang teilnimmt. Nach Norden, Osten und Süden ist der geplante Standort von Feldern und Wiesen umgeben. Die sich westlich des Vorhabens befindliche Maschinenhalle und der ehemalige Schafstall stellen keine maßgebliche Bebauung dar. Die sich im Abstand von ca. 50 m im westlichen Bereich des Vorhabens befindlichen Gebäude mit den Hausnummern … und … sind so weit von dem Vorhaben entfernt und darüber hinaus durch einen Grünstreifen bzw. Obstbäume von diesem optisch abgegrenzt, dass diese keinen Bebauungszusammenhang vermittelnde Wirkung auf das Vorhaben entfalten.

32
2. Das Vorhaben dient keinem landwirtschaftlichen Betrieb und ist daher als Außenbereichsvorhaben nicht nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert. Als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB beeinträchtigt es öffentliche Belange i.S.d. § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB und ist deshalb nicht genehmigungsfähig.

33
a) Das Vorhaben ist nicht nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert. Nach dieser Norm ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Bei dem Vorhaben des Kläger handelt es sich nicht um ein dem landwirtschaftlichen Betrieb dienendes Vorhaben i.S.v. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

34
Ein Vorhaben im bauplanungsrechtlichen Außenbereich ist nicht allein deshalb i.S.v. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert, weil der Bauherr im Haupt- (oder ggf. auch Neben-)Beruf Landwirt ist (vgl. BVerwG, B.v. 21.6.1996 – 4 B 89.96 – juris Rn. 9). Vielmehr „dient“ ein Vorhaben nur dann einem landwirtschaftlichen Betrieb, wenn ein „vernünftiger“ Landwirt unter Berücksichtigung des Gebots größtmöglicher Schonung des

Außenbereichs ein Vorhaben mit etwa gleicher Gestaltung und Ausstattung für einen entsprechenden Betrieb errichten würde (vgl. BVerwG, B.v. 19.7.1994 – 4 B 147.94 – juris Rn. 5; BayVGH, B.v. 12.8.2016 – 15 ZB 15.696 – juris Rn. 12). Es reicht nicht aus, dass ein Vorhaben nach den Vorstellungen des Landwirts für seinen Betrieb förderlich ist. Andererseits kann nicht verlangt werden, dass das Vorhaben für den Betrieb schlechthin unentbehrlich ist. Das Merkmal des Dienens ist zu verneinen, wenn das Vorhaben zwar nach seinem Verwendungszweck gerechtfertigt ist, nach seiner Gestaltung, Beschaffenheit oder Ausstattung aber nicht durch diesen Verwendungszweck geprägt wird. Der eigentliche Zweck des Erfordernisses des „Dienens“ liegt darin, Missbrauchsversuchen begegnen zu können (VG München, U.v. 19.11.2019 – M 1 K 18.1847 – juris Rn. 31). Auch Wohngebäude, die eine auf die betrieblichen Belange ausgerichtete, dienende Funktion aufweisen und dem angemessenen Wohnraum des Betriebsinhabers dienen, gehören grundsätzlich zu den nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegierten Vorhaben. Im Vordergrund darf nicht der Zweck stehen, im Außenbereich zu wohnen, sondern der sich aus den spezifischen Abläufen eines landwirtschaftlichen Betriebs ergebende Zweck ständiger Anwesenheit und Bereitschaft auf der Hofstelle. Entscheidend ist damit für die Frage, ob ein Wohnbauvorhaben dem landwirtschaftlichen Betrieb „dient“, ob der Betrieb die ständige Anwesenheit der Inhaber auf dem Betriebsgelände erfordert (vgl. BVerwG, B.v. 23.12.1983 – 4 B 175/83 – juris; BayVGH, U.v. 30.11.2006 – 1 B 03.481 -NVwZ-RR 2007, 664), wobei die „ständige Anwesenheit“ so zu verstehen ist, dass insbesondere die Anwesenheit in der Nacht nicht abkömmlich sein darf (vgl. BayVGH, B.v. 2.12.2015 – 1 ZB 14.1445 – juris Rn. 5).

35
Gemessen hieran ist das Vorhaben für den landwirtschaftlichen Betrieb des Klägers nicht erforderlich. Ein „vernünftiger“ Landwirt würde die Wohnraummöglichkeit nicht im Außenbereich schaffen, sondern auf dem direkt an die Hofstelle angrenzenden Innenbereichsgrundstück. Zwar ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts eine Verweisung auf den Innenbereich als Standort für ein Vorhaben der Land- oder Forstwirtschaft, auch für ein Betriebsleiterwohnhaus, nicht zulässig, weil die Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gerade von einer grundsätzlichen Zuordnung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben im Außenbereich ausgeht (BVerwG, Urt. v. 16.5.1991 – 4 C 2.89). Der genannten Rechtsprechung liegt allerdings ein anderer Sachverhalt zugrunde, bei dem die bereits vorhandenen Betriebsflächen des Bauherrn dem Außenbereich zuzuordnen waren. Das Bundesverwaltungsgericht führt in seiner Urteilsbegründung aus, dass landwirtschaftliche Betriebe grundsätzlich dem Außenbereich zugeordnet sind und ein „vernünftiger“ Landwirt auch unter Berücksichtigung des Gebots größtmöglicher Schonung des Außenbereichs ein betriebsbezogenes Vorhaben grundsätzlich auf der eigenen Betriebsfläche und in räumlicher Nähe zum Betrieb errichten wird (BVerwG a.a.O. Rn. 19). Hieraus folgt jedoch auch, dass in Fällen wie dem vorliegenden, in dem der landwirtschaftliche Betrieb gerade nicht nur Grundstücke im Außenbereich umfasst, sondern der Landwirt – entgegen der grundsätzlichen Zuordnung solcher Vorhaben zum Außenbereich – eine Hofstelle mit Garten im Innenbereich besitzt, ein Verweis des Bauherrn auf die im Innenbereich befindliche Hofstelle bzw. auf das räumlich und funktional in unmittelbarem Zusammenhang dazu stehende Grundstück zur Verwirklichung seines Vorhabens grundsätzlich möglich ist. Der Begriff des „Dienens“ in § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB lässt sich zwar nicht so auslegen, dass landwirtschaftliche Betriebe mit Hofstellen diese im Innenbereich beibehalten müssen bzw. neue Vorhaben zwingend im Innenbereich errichtet werden müssen. Die ggf. vorhandene Möglichkeit, die Hofstelle in der bebauten Ortslage zu errichten, schließt nicht aus, dass auch einem landwirtschaftlichen Betrieb mit verstreuten Betriebsflächen eine Hofstelle im Außenbereich im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB „dient“. Allerdings ist für die „dienende“ Funktion eines solchen Vorhabens in Bezug auf seine Lage zu den Betriebsflächen besonders genau zu prüfen, ob ein vernünftiger Landwirt das Vorhaben an etwa diesem Standort verwirklichen würde (BVerwG, U.v. 22.11.1985 – 4 C 71/82 – juris Rn. 14).

36
Dies zugrunde gelegt kann der Kläger zur Verwirklichung seines Bauvorhabens auf das an die Hofstelle angrenzende Grundstück FlNr. 63/1 verwiesen werden. Dem liegt die Erwägung zugrunde, dass der Betrieb einen ständigen Aufenthalt des Betriebsleiters im Außenbereich auf dem Vorhabengrundstück nicht erfordert und ein vernünftiger Landwirt das Vorhaben zur größtmöglichen Schonung des Außenbereichs dort nicht errichten würde, zumal sich die Hofstelle in solcher Nähe zu dem Vorhabenstandort befindet, dass durch den kurzen Fahrtweg von wenigen 100 m keine besonderen mit dem Betrieb im Zusammenhang stehenden Zusatzbelastungen für den Betriebsleiter zu erwarten sind. Die ca. 100 Obstbäume des Betriebs sind über mehrere Grundstücke im Außenbereich und Innenbereich verstreut. Nachdem der jeweilige

Betriebsleiter zur Bewirtschaftung der Bäume sowieso Fahrten auf sich nehmen muss, weil sich zwar die Mehrheit der betrieblichen Obstbäume (ca. 55 Stück) auf dem Vorhabengrundstück befinden, die knappe andere Hälfte der Bäume aber an anderen Standorten, ist die Bewirtschaftung genauso gut vom Innenbereich aus durchführbar. Auch für die beabsichtigte Schafhaltung ist der ständige Aufenthalt des Klägers auf dem Vorhabengrundstück offensichtlich nicht erforderlich, nachdem die Betriebsvorgänger des Klägers bis 2014 selbst Schafe auf diesem Grundstück hielten, jedoch auf der nahen Hofstelle im Innenbereich lebten. Auch die Angabe des Klägers im Gerichtsverfahren, er plane zukünftig, die Direktvermarktung seiner Produkte vom Vorhabengrundstück aus zu betreiben, obwohl er im Behördenverfahren gegenüber dem Landratsamt noch angegeben hat, die Direktvermarktung von der Hofstelle im Innenbereich aus betreiben zu wollen, führt – selbst wenn man davon ausgeht, bei der Verlegung der Direktvermarktung in den Außenbereich handele es sich tatsächlich um eine betriebliche Entscheidung und nicht nur um einen Vorwand, um das Vorhaben im Außenbereich verwirklichen zu können – zu keinem anderen Ergebnis. Die Direktvermarktung erfordert keine ständige Anwesenheit des Klägers, insbesondere nicht in der Nachtzeit. Es ist außerdem davon auszugehen, dass die Direktvermarktung auch dann problemlos durchgeführt werden kann, wenn der Kläger einige hundert Meter entfernt von dieser bei seiner Hofstelle wohnt.

37
Das an die Hofstelle grenzende Innenbereichsgrundstück ist für die Umsetzung des Vorhabens auch geeignet. Soweit der Kläger einwendet, auf dem Grundstück sei aufgrund des hohen Grundwasserspiegels der Bau eines Kellers nicht möglich und sein Bauvorhaben könne deshalb dort nicht errichtet werden, dringt er damit nicht durch, denn ein (für die Leitung des Betriebs angemessenes) Wohngebäude kann auch ohne Keller errichtet werden. Auch der Anschluss des Grundstücks an die öffentlichen Wege ist möglich. Soweit sich der Kläger darauf beruft, er müsse für die Errichtung des Vorhabens im Innenbereich Obstbäume entfernen, was ihm nicht zuzumuten sei, ist dem entgegenzuhalten, dass nach sich nach seinen Angaben ca. zwölf Obstbäume auf dem Grundstück befinden, von denen einige in den letzten Jahren erst neu als Ersatz für ältere Bäume gepflanzt wurden. Auf dem von Vertretern des Landratsamts wenige Tage vor der mündlichen Verhandlung erstellten Lichtbild lässt sich erkennen, dass insbesondere die Obstbäume in der Mitte des Grundstücks noch sehr klein sind, während die größeren und älteren Bäume sich eher am Rand des Grundstücks befinden. Es ist möglich, das Vorhaben auf dem ca. 800 m² großen Grundstück so zu errichten, dass nur teilweise in den Baumbestand eingegriffen werden muss und insbesondere die großen und ertragsstärkeren Bäume am Grundstücksrand eher bestehen bleiben können. Die Aussicht, einige wenige Bäume entfernen oder ggf. kleinere Bäume umzupflanzen, würde einen „vernünftigen“ Landwirt angesichts des Gesamtbestands von ca. 100 Obstbäumen im Betrieb nicht dazu veranlassen, eine Innenbereichsplanung seines Vorhabens aufzugeben, zumal er auch bei einer Errichtung des Vorhabens im Außenbereich potentiell landwirtschaftlich nutzbare Flächen versiegeln würde.

38
b) Darüber hinaus ist der Kläger auch darauf zu verweisen, dass dem Betrieb bereits ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten zugewiesen ist, welches er nutzen könnte. Grundsätzlich ist nur eine Wohnung für den Betriebsleiter vom Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfasst (vgl. BayVGH, B.v. 2.12.2015 – 1 ZB 14.1445 – juris). Zusätzlich vom Privilegierungstatbestand umfasst sind Altenteilerhäuser, die dem scheidenden bzw. früheren Betriebsinhaber (Altenteiler) nach Übergabe des Betriebs als Wohnung dienen (Söfker in Ernst/Zinkahn, Baugesetzbuch, Werkstand 154. EL April 2024, § 35 Rn. 41). Darauf, dass das bestehende Wohnhaus durch seine Eltern (die zukünftigen Altenteiler) und durch seine Schwester derzeit belegt ist, kann sich der Kläger nicht berufen, denn für die Beurteilung, ob auf dem Betriebsgrundstück geeigneter Wohnraum zur Verfügung steht, ist grundsätzlich – aufgrund des Gebots der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs – auch die Inanspruchnahmemöglichkeit seiner vermieteten Wohnung zu berücksichtigen (so für eine gewerblichen Betriebsleiterwohnung BayVGH, B.v. 12.2.2024 – 1 CS 23.1957 – juris Rn. 15). Der Einwand des Klägers, dass derzeit kein Wohnraum für ihn und seine Familie auf der Hofstelle vorhanden sei, kann nicht verfangen, weil der Kläger bzw. dessen Betriebsvorgänger mit der Einräumung der Wohnmöglichkeit für die Schwester diesen Umstand letztlich selbst verursacht hat und einen Teil des auf der Hofstelle vorhandenen Wohnraums dem Betrieb entzogen hat. Auch im Verwaltungsrecht gilt entsprechend § 242 BGB der Grundsatz von Treu und Glauben, der auch das Verbot widersprüchlichen Verhaltens umfasst (VG München, U.v. 19.11.2019 – M 1 K 18.1847 – juris Rn. 34). Insofern ist, nachdem die Eltern des Klägers wohl als Altenteiler in der bisherigen Betriebsleiterwohnung (zukünftig dann eine Altenteilerwohnung) wohnen bleiben dürfen, zu prüfen, ob für

den Kläger genügend Wohnraum in der an die Schwester überlassenen Wohnung auf dem Betriebsgrundstück zur Verfügung steht. Dies ist der Fall. Der Kläger gab in der mündlichen Verhandlung an, die Wohnung der Schwester habe ca. 75 m² Wohnfläche (ohne Flure und Treppenhaus). Ausweislich der Pläne des Wohnhauses aus dem Genehmigungsverfahren zur Baugenehmigung vom 29. Dezember 1961 hat das erste Obergeschoss, in dem die Schwester wohnt, sechs Zimmer mit einer Grundfläche von ca. 78 m². Hinzu kommen noch zwei Flure bzw. Durchgangszimmer, die Grundflächen von ca. 5 bzw. 14 m² aufweisen, wobei sich in dem größeren Flur der Treppenaufgang aus dem Erdgeschoss befindet, der geschätzt ein Drittel der Fläche des Flurs einnimmt. Insgesamt stünden dem Kläger in der Wohnung der Schwester danach gut 90 m² Wohnfläche zur Verfügung, was für die dreiköpfige Familie des Klägers grundsätzlich ausreichend und dem Betrieb angemessen ist (vgl. BayVGH, B.v. 2.12.2015 – 1 ZB 14.1445 – juris Rn. 6, wonach eine ca. 100 m² großen Wohnung dem Bedarf einer drei- bis vierköpfigen Familie als Betriebsleiterwohnung genügt), zumal neben dem Erdgeschoss, in dem die Eltern des Klägers leben, das Haus auch über ein Kellergeschoss verfügt, welches vom Kläger zusätzlich jedenfalls teilweise als Abstellfläche verwendet werden kann. Soweit sich der Kläger darauf beruft, dass in der Wohnung derzeit nur ein Bad, eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und ein Büroraum vorhanden seien und damit kein Platz für ein Kinderzimmer sei, dringt er hiermit nicht durch. Eine seinen Vorstellungen entsprechende Raumaufteilung könnte der Kläger, nachdem genug Wohnfläche vorhanden ist, durch entsprechende Umbaumaßnahmen erreichen. Auch wenn der Wunsch des Klägers, seine Schwester, wie er selbst sagt, nicht „vor die Tür zu setzen“, durchaus nachvollziehbar und verständlich ist, wurde mit der Überlassung des Wohnraums an sie dem Betrieb eine Wohnmöglichkeit für den jeweiligen Betriebsleiter entzogen. Es ist widersprüchlich und treuwidrig, wenn der Kläger auf der einen Seite ein Wohnhaus für den landwirtschaftlichen Betrieb errichten will, auf der anderen Seite jedoch Wohnraum am Betriebsstandort für eine am Betrieb nicht beteiligte Person eingeräumt wird. Entsprechend dem Grundsatz von Treu und Glauben, § 242 BGB, kann sich der Kläger daher nicht auf den durch die Betriebsverantwortlichen selbst hervorgerufenen Bedarf an Wohnraum berufen.

39
Der Kläger kann auch nicht geltend machen, das Wohnhaus sei aus dem Betrieb herausgenommen und daher für die Prüfung nicht relevant. Zum einen beruht die vom Kläger behauptete Herausnahme aus dem Betrieb lediglich darauf, dass das Wohnhaus aus steuerrechtlicher Sicht nicht dem Betrieb zuzuordnen sei. Hierauf kommt es allerdings nicht an. Für die Frage, ob ein Betriebsleiterwohnhaus vorliegt, ist nicht relevant, wie das Vorhaben bei seiner Genehmigung bezeichnet wurde oder wie es steuerrechtlich zu behandeln ist, sondern ob das Wohngebäude eine auf die betrieblichen Belange ausgerichtete dienende Funktion ausübt. Die Zweckbestimmung eines Wohngebäudes ist ausschlaggebend dafür, ob ein Betriebsleiterwohnhaus vorliegt oder nicht (vgl. BayVGH, B.v. 18.1.1993 – 14 CS 92.3869 – juris Rn. 25). Diese Zweckbestimmung kann ein Betriebsleiterwohnhaus auch dann erfüllen, wenn es im Innenbereich errichtet wird (vgl. BVerwG, U.v. 22.11.1985 – 4 C 71.82 – juris; so auch VG München, U.v. 19.11.2019 – M 1 K 18.1847 – juris). Nachdem die Eltern des Klägers den landwirtschaftlichen Betrieb von dem Wohnhaus aus betreiben, handelt es sich bei dem Wohnhaus daher um eine Betriebsleiterwohnung im baurechtlichen Sinne.

40
3. Das Vorhaben ist somit als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB anzusehen. Solche sind nur genehmigungsfähig, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben des Klägers ist unzulässig, weil es öffentliche Belange i.S.v. § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB beeinträchtigt.

41
Nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans des Beigeladenen weisen für das Baugrundstück im Bereich des Vorhabenstandorts Fläche für die Landwirtschaft, im konkreten Fall Ackerfläche, aus. Die Errichtung eines Wohngebäudes würde dieser Darstellung widersprechen.

42
Ob das Vorhaben auch andere – insbesondere die von Beklagtenseite genannten – öffentlich-rechtliche Belange beeinträchtigt, kann daher dahinstehen. Das Vorhaben ist jedenfalls aufgrund des Verstoßes gegen die Darstellungen des Flächennutzungsplans im Außenbereich unzulässig.

43
4. Die Klage war daher mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 1 VwGO abzuweisen. Da sich der Beigeladene nicht durch Antragstellung am Verfahren beteiligt hat und sich dem Kostenrisiko damit nicht ausgesetzt hat, entspricht es der Billigkeit, dass er seine außergerichtlichen Kosten selbst trägt, §§ 162 Abs. 3, 154 Abs. 3 VwGO. Der Ausspruch über die sofortige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung ergibt sich aus § 167 VwGO i.V.m. § 708 ff. ZPO.