

**Titel:**

**Baurecht: Keine Dienlichkeit einer Arbeitnehmerunterkunft im Außenbereich**

**Normenketten:**

BayBO Art. 68 Abs. 1 S. 1

BauGB § 29 Abs. 1, § 35 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Abs. 2, Abs. 3 S. 1 Nr. 7

VwGo § 113 Abs. 5

**Leitsätze:**

1. Ein lediglich "untergeordneter Teil" liegt jedenfalls dann nicht vor, wenn das im Außenbereich geplante Vorhaben mehr als die Hälfte der jeweiligen Betriebsfläche einnimmt. (Rn. 30 – 31) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die Genehmigungsfähigkeit einer Arbeitnehmerunterkunft im Außenbereich verlangt "Dienlichkeit"; eine bloße Förderlichkeit für den betreffenden Betrieb genügt hingegen nicht. (Rn. 36) (redaktioneller Leitsatz)
3. Von einer bloßen Förderlichkeit einer Arbeitnehmerunterkunft ist regelmäßig auszugehen, wenn Unwägbarkeiten des selbst gewählten Abnehmerstamms sowie betriebliche Optimierungsgedanken für die Errichtung einer Arbeitnehmerunterkunft ursächlich waren. (Rn. 40)(Rn. 42) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Gartenbaulicher Vollerwerbsbetrieb im Außenbereich mit ausschließlicher Produktion in Gewächshäusern („unter Glas“), Dienlichkeit einer Arbeitnehmerunterkunft im Außenbereich (verneint), Arbeitnehmerunterkunft im Außenbereich, Außenbereich, Dienlichkeit, Nützlichkeit, Baugenehmigung, gartenbaulicher Vollerwerbsbetrieb

**Rechtsmittelinstanz:**

VGH München, Beschluss vom 04.07.2025 – 9 ZB 24.663

**Tenor**

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens.
3. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

**Tatbestand**

**1**

Die Beteiligten streiten über die Versagung einer Baugenehmigung zur Errichtung eines Produktionsgewächshauses mit Multifunktionshalle und Neubau einer Arbeiterunterkunft auf dem Grundstück FlNr. ... der Gemarkung ... (zwischen den Straßen ..., ... und ...) in ... Die Klägerin ist Eigentümerin des eingangs genannten Grundstücks, welches aktuell unbebaute Ackerfläche darstellt. Für das Grundstück existiert kein gültiger Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan weist das Grundstück als Fläche für Landwirtschaft aus. Am 16. Dezember 2020 fasste der Stadtrat der Beklagten einen Aufstellungsbeschluss für einen Teilflächennutzungsplan, der die Ausweisung von Konzentrationsflächen für Gartenbaubetriebe zum Ziel hat. Am 16. Februar 2022 fasste der Stadtrat der Beklagten einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan (Nr. ... „...“), dessen Geltungsbereich auch das eingangs genannte Grundstück umfasst. Ziel des Bebauungsplans ist gegebenenfalls unter Nutzung von Flächen, welche von Bebauung freizuhalten sind, das Orts- und Landschaftsbild zu schützen sowie der Erhalt von landwirtschaftlichen Freilandkulturflächen. Unmittelbar südlich der ... befindet sich das von der Beklagten ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet „...“.

**2**

Die Klägerin betreibt bereits die Produktion von Gemüse in kleinen Fruchtgrößen (Snackpaprika usw.) in Form eines etablierten Gartenbaubetriebs, welcher seine Produkte an den Lebensmitteleinzelhandel in der Region verkauft. Der Anbau erfolgt ganzjährig mit Kulturbeginn im Januar und Ernte zwischen April und

November. Im Dezember erfolge das Ausräumen der Kulturen und die Vorbereitung auf den Anbau des Folgejahres. Die Betriebszentrale liegt nach Angaben der Klägerseite in der ... in ... An diesem Standort befindet sich auch die Aufbereitungs- und Packhalle, von der aus die Ablieferung an die Abnehmer erfolgt. Dort ist auch eine Wohnunterkunft mit einer Fläche von 200 qm für Saisonarbeiter untergebracht. Zum Betriebsvermögen der Klägerin gehören aktuell insgesamt 17 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 72.500 qm, wobei auf ca. 41.500 qm Gewächshäuser stehen, auf denen die eigentliche Fruchtproduktion stattfindet. Im Übrigen befinden sich dort Wirtschaftsgebäude, Regenwasserspeicher und fast ausschließlich an andere Landwirte verpachtete Freilandackerflächen. Diese Flächen sind in einem Radius von ca. 1 km um die Betriebszentrale angeordnet. Der Erweiterungsstandort auf dem eingangs genannten und hier streitgegenständlichen Grundstück liegt dagegen über 8 km Luftlinie nordwestlich entfernt von der Betriebszentrale. Die Entfernung als Wegstrecke beträgt mindestens 11 km.

### 3

Die Gemüseproduktion erfolgt „unter Glas“ in Großraumgewächshäusern mit Glaseindeckung in bodenunabhängigen Rinnen auf Substratmatten mit Tröpfchenbewässerung und bedarfsabhängiger Nährlösungsbeimischung. Eine eigene Aufzucht von Jungpflanzen erfolgt nicht. Auf den Einsatz von Kunstlicht wird verzichtet. Die Gewächshäuser sind beheizt, wobei das ausgestoßene CO<sub>2</sub> teilweise auch für die Versorgung der Pflanzen genutzt wird. Der als Familienunternehmen geführte Betrieb hat neben den Gesellschaftern der Klägerin fünf festangestellte Führungs- und Fachkräfte. Daneben nutzt er wechselnde Vollzeit-Arbeitskräfte, welche für mehrere Monate im Betrieb sind und im Folgejahr regelmäßig wiederkommen.

### 4

Mit Bauantrag vom 14. September 2020 beantragt die Klägerin die Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung eines Produktionsgewächshauses mit Halle inklusive Wasser-, Lager- und Heizraum sowie Regenwasserbecken und Neubau einer Arbeiterunterkunft auf dem eingangs genannten Grundstück.

### 5

Das Grundstück hat eine Größe von ca. 102.500 qm, wovon ca. 42.500 qm auf das neue Produktionsgewächshaus, 45.500 qm auf unbebaute Ackerfläche und die übrige Fläche von ca. 15.000 qm auf die weiteren Anlagen (Halle, Becken, Unterkunft usw.) entfallen. Die Gesamtbetriebsfläche der Klägerin erweitert sich hierdurch von ca. 72.500 qm auf 175.000 qm.

### 6

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens legte die Klägerin gutachterliche Stellungnahmen von ... (öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger der Landwirtschaftskammer ... für Bewertungs- und Entschädigungsfragen in Gartenbaubetrieben) vom 2. November 2021 und 9. März 2022 unter anderem zur Ergänzung der Betriebsbeschreibung vor. Darin ist zur Motivation für die Erweiterung ausgeführt, dass der gegenwärtige Betrieb alle modernen Verfahren und technischen Einrichtungen zur Gemüseproduktion unter Glas ausgeschöpft habe und damit ein weiteres (durch Kostendruck in der Branche ausgelöstes) Wachstumsbedürfnis nur noch durch Flächenwachstum befriedigt werden könne. Der neu geplante Betriebsteil werde ein wesentlicher Bestandteil des Gesamtbetriebes und organisch fest mit der Zentrale verbunden sein. Die unsortierten Ernteprodukte, welche auf dem streitgegenständlichen Grundstück hergestellt würden, würden täglich mit ein bis zwei Lkw zur Betriebszentrale gefahren. Sortierung, Verpackung und Versand würden weiterhin in der Betriebszentrale erfolgen. Die Entfernung von 12 km sei nicht erfreulich, aber erträglich, da pro Tag nur wenige Fahrten erfolgen müssten und die Abläufe im neuen Betriebsteil selbständig erfolgen könnten. Das Grundstück sei jedoch nach längerer Suche im Frühjahr 2020 erworben worden, weil es allen Anforderungen der erhofften Erweiterungsfläche gerecht werde (Preis, rechteckiger Zuschnitt, Größe). Die geplante Multifunktionshalle sei mit 3.500 qm, was 8,2 Prozent der Produktionsfläche entspreche, nicht überdimensioniert. In Stoßzeiten sei der Raum eher knapp bemessen (etwa 30.000 zu bestückende Substratmatten auf 50 Paletten und 90.000 angelieferte Jungpflanzen). Im Kern sei der neue Standort als vollständig ausgestatteter und weitgehend selbständig organisierbarer Betriebsteil geplant. Zur geplanten Saisonarbeiterunterkunft ist angeführt, dass regelmäßig 42 (in Spitzenzeiten 50) Arbeitskräfte im neuen Betriebsteil notwendig seien. Dieser Bedarf werde mit befristet tätigen Mitarbeitern vor allem aus Osteuropa (Saisonarbeiter) gedeckt. Diesen Arbeitskräften müssten preiswerte, aber ordentliche Unterkünfte zur Verfügung gestellt werden, um diese anwerben zu können. Solche seien in der Wohnbebauung des dortigen Umfelds nicht verfügbar, schon gar nicht in der benötigten großen Anzahl und zu vertretbaren Konditionen. Die Saisonarbeiter reisten ohne Pkw an und seien auf

kurze leicht zu bewältigende Wege angewiesen. Es sei vernünftig und unverzichtbar, für geeignete Mitarbeiterunterkünfte zu sorgen. Im Betrieb seien (je nach Erntesaison, welche sich nur begrenzt steuern lasse) mal mehr und mal weniger Beschäftigte notwendig. Insbesondere durch jahreszeitliche Lichtschwankungen seien mal mehr oder mal weniger Früchte als im Durchschnitt zu ernten. Durch Nachbestellungen von Kunden, welche unvorhersehbar und überraschend erfolgten, müsse dann kurzfristig länger gearbeitet werden. Die geplante Gewächshausanlage sei zwar sehr modern und hochgradig automatisiert, jedoch müssten auch teilweise kurzfristig mechanische Bauteile gewartet werden. Abschließend sei anzuführen, dass anders als bei Feldfrüchten hier die Besonderheit bestehe, dass die Pflanzen über einen längeren Zeitraum nach und nach beerntet würden, so dass die Saison vergleichsweise lang sei. Baulich umfasse die Unterkunft auf 451 qm 26 Apartments mit 17,3 qm Wohnfläche für zwei Personen. Der Flächenbedarf sei nicht höher als bei zweireihig aufgestellten Wohncontainern. Der Betriebsteil könne nicht ohne die Unterkunft bewirtschaftet werden, da ohne die vorgesehene Anzahl an Mitarbeitern die immer noch erforderliche Handarbeit nicht geleistet werden könne. Ein Alternativstandort stehe in einer für die Mitarbeiter erreichbaren Entfernung und zu bezahlbaren Mietpreisen nicht zur Verfügung. Dies bestätige auch die Raiffeisenbank ... in ihrem Schreiben vom 4. Februar 2022. Öffentliche Verkehrsmittel führten nicht zu dem Standort. Die Klägerin wolle jedoch für die Mitarbeiter ein paar Fahrzeuge bereitstellen, damit diese nach Arbeitsende durch Fahrgemeinschaften die notwendigen Besorgungen machen könnten.

## 7

Mit streitgegenständlichem Bescheid der Beklagten vom 26. Januar 2022 wurde der Bauantrag der Klägerin abgelehnt. Zur Begründung wird im Wesentlichen ausgeführt, dass das Bauvorhaben im Außenbereich ausgeführt werden solle. Der Betrieb der Klägerin sei durch Betriebsflächen „unter Glas“ geprägt. Dies gelte sowohl in wirtschaftlicher als auch flächenbezogener Hinsicht. Das neu beantragte Bauvorhaben führe mit über 5,7 ha zu mehr als einer Verdopplung aller bisher selbst bewirtschafteten Betriebs-/Kulturflächen von etwa 4,7 ha. Das beantragte Vorhaben nehme demzufolge nicht mehr nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein. Es sei somit einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zuzurechnen und hiernach zu beurteilen. Diesbezüglich sei die Dienlichkeit der geplanten Saisonarbeiterunterkunft zu verneinen. Die höchstrichterliche Rechtsprechung (Bundesverwaltungsgericht, U. v. 20.1.1984 Az.: 4 C 72/80) habe selbst für ein Altenteilerhaus entschieden, dass dieses nicht einem Gartenbaubetrieb diene und dies mit den unterschiedlichen Betriebsweisen und Anforderungen zwischen landwirtschaftlichen (Freilandkultur-) Betrieben und Gartenbaubetrieben „unter Glas“ begründet. Dies gelte erst recht für Vorhaben von Arbeitnehmerunterkünften, wenn man die Begründung des Bundesverwaltungsgerichts auf sie übertrage. Sofern darüber hinaus bei technischen Störungen im Einzelfall ein unmittelbares Eingreifen durch entsprechend qualifiziertes Personal mit Wohnsitz an der Arbeitsstätte tatsächlich erforderlich sei, könne dies nicht für 42 Arbeitskräfte glaubhaft geltend gemacht werden. Zwar werde von Seiten der Beklagten nicht verkannt, dass die Unterbringung von Arbeitskräften vor Ort verschiedentlichen Betriebsabläufen durchaus förderlich sein möge, dies würde im Übrigen jedoch auch für viele sonstige Arbeitsstätten zutreffen. Unter Berücksichtigung des Gebots größtmöglicher Schonung des Außenbereichs vor wesensfremder Bebauung/Zersiedlung sei ein rechtfertigender Grund für die Notwendigkeit der Mitarbeiterunterkünfte vor Ort nicht erkennbar und eine Privilegierung damit nicht gegeben. Die Mitarbeiterunterkünfte und damit das beantragte Gesamtvorhaben seien folglich als sonstiges Vorhaben zu qualifizieren. Dies lasse die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten. Darüber hinaus stelle das Gesamtvorhaben einen schwerwiegenden Eingriff in die natürliche Eigenart der Landschaft und des Landschaftsbildes dar. Darüber hinaus entsprächen die mit dem Bauantrag eingereichten Bauvorlagen nicht den bauordnungsrechtlichen Vorgaben der Bauvorlagenverordnung. Es werden insgesamt sieben Bauvorlagen aufgezählt, welche in insgesamt 21 Punkten nicht ordnungsgemäß seien (Lageplan, Abstandsflächenplan und Berechnung, Betriebswohnung mit Mitarbeiterapartments, Halle mit Sozialtrakt, Produktionsgewächshaus mit Halle, Anhörung vom 1. März 2021, Stellplatzberechnung). Ferner sei gemäß schriftlicher Stellungnahme des Ordnungsamtes der Beklagten vom 23. Dezember 2021 weiterhin noch keine abschließende Stellungnahme zum beantragten Bauvorhaben aufgrund nicht vollständig vorgelegter Unterlagen möglich.

## 8

Mit Schriftsatz ihrer Bevollmächtigten vom 31. Januar 2022 – hier eingegangen am gleichen Tag – ließ die Klägerin Klage gegen den streitgegenständlichen Bescheid erheben. Hierbei kündigte sie an, zeitnah weitere Bauvorlagen bei Gericht und der Beklagten einzureichen, um die formalen Mängel, welche im

Bescheid gerügt worden seien, auszuräumen. Mit Schriftsatz vom 23. März 2022 wurde die Klage weitergehend begründet. Der streitgegenständliche Bescheid der Beklagten sei rechtswidrig, da die Klägerin einen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung gemäß Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO habe. Das Vorhaben sei nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Außenbereich privilegiert. Die Privilegierungstatbestände von § 35 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB stünden gleichberechtigt nebeneinander (wird weiter ausgeführt). Das Vorhaben nehme einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche der Klägerin in Anspruch. Hierzu sei einerseits das Vorhaben und andererseits die Betriebsfläche gegenüber zu stellen. Als Betriebsflächen seien sämtliche Flächen der Klägerin anzusehen. Neben einer flächenmäßigen Betrachtung sei jedoch auch abzustellen auf Angemessenheitsaspekte mit Rücksicht auf die betrieblichen Erfordernisse. Die flächenmäßige Betrachtung ergebe folgendes Bild. Die Betriebsfläche betrage insgesamt 175.000 qm, die Fläche des Vorhabens 57.000 qm, was lediglich 32,7 Prozent entspreche. Dem Vorhaben mit seiner Fläche von 57.000 qm stehe künftig eine unbebaute Fläche von 71.000 qm gegenüber. Die Betriebsfläche des bestehenden Betriebes betrage 73.000 qm, wovon 45.000 qm bebaut seien. Der gegenwärtige Gartenbaubetrieb nehme damit 62,9 Prozent seiner Betriebsfläche für die Bebauung in Anspruch. Der künftige Betrieb nehme 102.000 qm von insgesamt 175.000 qm in Anspruch. Damit seien nur noch 58,3 Prozent der Gesamtbetriebsfläche bebaut. Somit ergebe sich eine prozentual geringere Bebauung (wird weiter ausgeführt). Eine Betrachtung der sonstigen Faktoren zeige daneben, dass das Vorhaben im Hinblick auf die gesamte Betriebsfläche untergeordnet sei. Das Kriterium diene dazu, zu beurteilen, ob der konkrete Betrieb mit Rücksicht auf seine betrieblichen Erfordernisse den Außenbereich in angemessenem Umfang in Anspruch nehme oder nicht. Das Vorhaben sei so dimensioniert, wie es für den Gartenbaubetrieb der Klägerin erforderlich sei. Auch bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nehme die Fläche des Vorhabens einen untergeordneten Teil der Gesamtbetriebsfläche ein. Dies gelte schon deswegen, da die Möglichkeiten des internen Wachstums ausgeschöpft seien (wird weiter ausgeführt). Hilfsweise sei von einer Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB auszugehen.

## 9

Das Betriebswohngebäude diene auch der Klägerin. Es sei nicht, wie die Beklagte ständig wiederholend ausführe, für Saisonarbeitskräfte bestimmt. Unter Saisonarbeitskräften seien Arbeitskräfte zu verstehen, die für einen kurzen Zeitraum im Jahr befristet eingesetzt würden, so dass die Wohnnutzung ebenfalls nur über einen entsprechend kurzen Zeitraum im Jahr (in der Saison) erfolge (unter Verweis auf Rechtsprechung). Vorliegend dagegen seien 42 Arbeitskräfte ganzjährig im geplanten Produktionsgewächshaus tätig und demzufolge erfolge auch eine ganzjährige durchgehende Wohnnutzung, wobei die Arbeitskräfte in der Regel auf Grundlage eines jeweils befristeten Arbeitsvertrages eingesetzt würden. Dies ändere indes nichts an dem maßgeblichen, durchgängigen und dauerhaften Einsatz und damit der entsprechenden dauerhaften Wohnnutzung. Betriebseigene Wohnungen für Arbeitskräfte könnten (bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen) unter die Privilegierung des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB fallen (wird weiter ausgeführt). Das Betriebswohngebäude diene dem landwirtschaftlichen Betrieb der Klägerin, was sich schon aus den gutachterlichen Stellungnahmen von ... ergebe. Im Übrigen sei auf die gemeinsame Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr sowie für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 7. Juli 2021 „Bauen im Rahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe“ hinzuweisen. Das Vorhaben sei sinnvoll, wirtschaftlich und finanziell tragbar und auf ein schlüssiges nachhaltiges Betriebskonzept ausgerichtet. Die von der Beklagten zitierte Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts im Ablehnungsbescheid sei für ein Altenteilerhaus ergangen. Die Entscheidung sei nicht auf das Vorhaben der Klägerin übertragbar. Es handle sich nicht um ein Altenteilerhaus, das typischerweise als Altersruhesitz für den früheren Inhaber eines landwirtschaftlichen Betriebes dienen solle, sondern um ein Betriebswohngebäude für berufstätige Mitarbeiter, ohne die der landwirtschaftliche Betrieb der Klägerin nicht wirtschaftlich geführt werden könne. Das Gericht stütze sein Urteil unter anderem auf die Überlegung, dass ein Altenteilerhaus zu dem Betrieb in einer nicht so unmittelbaren, naheliegenden Funktion stehe wie etwa ein Wohnhaus des Betriebsinhabers. Der Entscheidung liege die Überlegung zugrunde, dass ein herkömmlicher landwirtschaftlicher Betrieb, der mit seiner Hofstelle als Mittelpunkt im Außenbereich liege, im Gegensatz zum üblichen Gartenbaubetrieb eine große Fläche aufweise. Die im Betrieb anfallenden Arbeiten seien bestimmt durch Jahreszeiten, Witterungsverhältnisse, unterschiedliche landwirtschaftliche Produktionen und Produktionsverfahren in Anbau, häufigen Wechseln unterworfen, oft nicht vorausbestimmbar und zeitlich nicht einteilbar. Die Betriebsabläufe und Wirtschaftsweise derartiger Betriebe würden erheblich erschwert, wenn der den Hof übergebende Betriebsinhaber nicht als „Altenteiler“ auf der Hofstelle wohnen bleiben könne, sondern seinen Wohnsitz im nächsten zusammenhängenden

bebauten Ortsteil oder im nächsten geplanten Baugebiet nehmen müsse. Ein überwiegend unter Glas betriebener Gartenbau weise diese Besonderheiten im konkreten Fall nicht auf. Das Wohnen des früheren Betriebsinhabers bei der Betriebsstätte sei zwar förderlich für seine Mitarbeit, stehe jedoch nicht in einer so engen Abhängigkeit zur Betriebsweise und Betriebsabläufen, dass ein vernünftiger, auf eine größtmögliche Schonung des Außenbereichs bedachter Gartenbaubetreibender ein Altenteilerhaus in unmittelbarer Nähe der Betriebsstätte errichten würde. Das Vorhaben der Klägerin sei angesichts der flächenmäßigen Ausdehnung und der vorstehend bereits erläuterten Betriebsabläufe nicht mit dem der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zugrundeliegenden Vorstellung eines Gartenbaubetriebs vereinbar, sondern weise vielmehr die Merkmale eines landwirtschaftlichen Betriebs auf. Auch sei anzumerken, dass sich die Verhältnisse des Produktionsgartenbaus seit den 1970er Jahren grundlegend geändert hätten. In der damaligen Zeit hätten Gartenbaubetriebe in der dort dargelegten noch bestehenden Struktur und Größe mit den Familienmitgliedern sowie einigen wenigen festangestellten Mitarbeitern und Aushilfskräften die Arbeiten noch bewältigen können. Seit Mitte der 1990er Jahre habe ein massiver Systemwechsel hinsichtlich der Gewächshausbetriebe stattgefunden. Die Erzeugung in den bisherigen, vergleichsweise kleinteiligen Gewächshäusern sei seit langem nicht mehr nachhaltig und wirtschaftlich darstellbar. Auch sei nicht nachvollziehbar, dass dann, wenn das Betriebswohngebäude nicht dem landwirtschaftlichen Betrieb dienen sollte, das Vorhaben insgesamt unzulässig sei, weil es dann ein sonstiges Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 2 darstelle und öffentliche Belange durch das Vorhaben beeinträchtigt würden. Sei nämlich ein Vorhaben teilbar, sei über die Genehmigungsfähigkeit jedes einzelnen Teiles gesondert zu entscheiden. Eine solche Prüfung hätte zumindest durchgeführt werden müssen (wird weiter ausgeführt). Im Übrigen sei anzumerken, dass die Beklagte in einer Reihe weiterer Baugenehmigungsverfahren Betriebswohngebäude ebenfalls als landwirtschaftlich privilegiert genehmigt habe (wird weiter ausgeführt).

#### 10

Den Vorhaben stünden auch keine öffentlichen Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB entgegen.

#### 11

Im Hinblick auf die gerügten Mängel der Bauvorlagen habe die Klägerin nunmehr aktualisierte Bauvorlagen – soweit notwendig – vorgelegt. Ein Großteil der im Ablehnungsbescheid gerügten, angeblichen Mängel in den Bauzeichnungen sei für die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens offensichtlich nicht erforderlich. Im Übrigen seien die Mängel jedenfalls soweit beseitigt, dass das Vorhaben in bauordnungsrechtlicher Hinsicht nunmehr beurteilt werden könne (wird weiter ausgeführt).

#### 12

Mit Schriftsatz vom 31. Januar 2022 beantragt die Klägerin (sinngemäß):

1. Der streitgegenständliche Bescheid vom 26. Januar 2022 wird aufgehoben.
2. Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin die Genehmigung für das Bauvorhaben „Neubau eines Produktionsgewächshauses mit Halle, Wasser-/Lager-/ Heizraum und Regenwasserbecken, sowie Neubau einer Saisonarbeiterunterkunft“ gemäß dem Bauantrag vom 11. September 2020 und sämtlichen hierzu eingereichten Bauvorlagen zu erteilen.

#### 13

Die Beklagte erwiderte hierauf mit Schriftsätzen ihrer Bevollmächtigten vom 14. Juni 2022, 12. August 2022 und 22. September 2023.

#### 14

Die Beklagte beantragt

Klageabweisung.

#### 15

In rechtlicher Hinsicht wird ausgeführt, dass unabhängig von der Frage einer Privilegierung die Verunstaltung des Landschaftsbildes dem Vorhaben entgegenstünde. Hierzu wird ausgeführt, dass von den Konstruktionsmerkmalen des Bauvorhabens die Grundfläche schon allein die Größe des Fußballstadions der ... sprengen würde (wird weiter ausgeführt). In topographischer Hinsicht sei auszuführen, dass das Baugrundstück in erhöhter Ortslage westlich von ... auf einem Höhenrücken oberhalb 320 m NN liege (wird weiter ausgeführt). Es liege auch keine gesicherte Erschließung vor, da der Bauwerber Gemüseanbau betreiben wolle. Diese sei aber extrem wasserhungrig. Die Möglichkeiten der Wasserversorgung,

ausgerechnet auf dem Höhenrücken von ..., die für einen wasserintensiven Gemüsebau erforderlichen Wassermengen bereitzustellen, gingen gegen Null. Für einen solchen Betrieb sei deshalb die Erschließung nicht gesichert.

## 16

Laut der eigenen Betriebsbeschreibung und dem Gutachten der Klägerin (\* ...) erfolge der Anbau des Gemüses bodenunabhängig. Bodenunabhängiger Gartenbau sei keine Landwirtschaft i.S.v. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (wird weiter ausgeführt). Das Vorhaben sei allerdings auch nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB unzulässig. Wie Nr. 1 der entsprechenden Vorschrift verwende auch die Nr. 2 den Begriff des „Dienens“. Hierzu habe die Rechtsprechung die Figur des vernünftigen Landwirts entwickelt (wird weiter ausgeführt). Das streitgegenständliche Vorhaben stehe in mehrfacher Hinsicht mit dem Tatbestandsmerkmal „Dienen“ und mit dem Leitbild des vernünftigen Landwirts in Konflikt. Dies gelte im Hinblick auf die räumliche Entfernung zwischen Hauptsitz und dem neuen Betriebsteil (wird unter Verweis auf Rechtsprechung weiter ausgeführt). Ein vernünftiger Landwirt würde unter Berücksichtigung auch der Interessen der Allgemeinheit ein derartiges Vorhaben nicht auf einer Höhenlage errichten (wird weiter ausgeführt). Schließlich spreche gegen das Tatbestandsmerkmal des Dienens auch die Bodenunabhängigkeit der gartenbaulichen Erzeugung, da die Klägerin hierdurch von der Angewiesenheit auf den Außenbereich unabhängig werde (wird weiter ausgeführt). Im Hinblick auf die Saisonarbeiterunterkunft wird unter anderem ausgeführt, dass der Begriff schon deswegen misslich sei, weil hier ein dauerhafter Bedarf an Arbeitskräften aufgrund der Betriebsweise ausgelöst werde. Es handle sich also mithin mehr um Werkswohnungen (wird weiter ausgeführt). Betriebswirtschaftlich analysiert unternehme der Betrieb durch das Vorhaben den Versuch, seinen betrieblich veranlassten Wohnbedarf des Gesamtunternehmens auf dem streitgegenständlichen Grundstück zu decken. Der Außenbereich sei nicht dafür da, der Landwirtschaft gegenüber anderen Wirtschaftszweigen verbilligt Baugrund für Mitarbeiterwohnungen zur Verfügung zu stellen, welche nicht an Ort und Stelle für die Produktion benötigt würden (wird weiter ausgeführt). Für das Gesamtprojekt sei verstärkt der Frage nachzugehen, ob es dem landwirtschaftlichen Betrieb der Klägerin diene. Welche Überlegungen die Klägerin bei der Suche nach einem Standort für ihre Betriebserweiterung angestellt habe, ergebe sich aus den Ausführungen ihres Gutachters. Nach der Vorstellung der Klägerin solle ein vernünftiger Landwirt um seinen Betrieb einen Kreis von betriebswirtschaftlich angemessener Entfernung schlagen können, um dann in diesem Kreis dort den Außenbereich in Anspruch zu nehmen, wo ihm der Grunderwerb glücke (unter Verweis auf die Darstellung der Grundstückssuche im Gutachten ...).

## 17

Mit Schriftsatz vom 5. Oktober 2022 replizierte die Klägerseite hierauf nochmals.

## 18

Zum Tatbestandsmerkmal des Dienens vertrete die Beklagtenseite eine falsche Rechtsauffassung. Dem Tatbestandsmerkmal des „Dienens“ liege auch eine räumliche Komponente zugrunde. Diese könne jedoch nicht statisch bemessen werden. Aufgrund der in den Betriebsbeschreibungen dargelegten Schwierigkeiten, Erweiterungsgrundstücke zu finden, sowie der Tatsache, dass internes Betriebswachstum nicht mehr möglich sei, sei die räumliche Komponente hier als erfüllt anzusehen. Dies gelte auch unter Berücksichtigung der Rechtsfigur eines „vernünftigen Landwirts“ (wird weiter ausgeführt). Fehlerhaft sei bezüglich des Dienens auch die Annahme der Beklagtenseite, dass man sich auf eine Realisierungsmöglichkeit im Innenbereich verweisen lassen müsse. Wenn die Voraussetzungen einer Privilegierung nach § 35 Abs. 1 gegeben seien, könne die Zulässigkeit eines Vorhabens nicht mit der Begründung verneint werden, der Betrieb könne ohne nennenswerte Nachteile auch von einem im Innenbereich gelegenen Gebäude aus bewirtschaftet werden (unter Verweis auf Rechtsprechung). Die Zulässigkeit von Vorhaben könne nicht davon abhängig gemacht werden, dass der Innenbereich genügend Baugrundstücke enthalte oder aber durch Flurbereinigung andere Standorte ermöglicht würden (unter Verweis auf Literatur). Damit erübrige sich auch eine Auseinandersetzung mit der Frage, ob eine Realisierung im Innenbereich möglich sei.

## 19

Mit Schriftsatz vom 28. Februar 2023 vertiefte die Klägerseite nochmals ihre Ausführungen zur Betriebsweise und zur Einbindung der Arbeitnehmerunterkunft in die betrieblichen Abläufe.

## 20

Die Beklagtenseite führte mit Schriftsatz vom 2. März 2023 aus, dass die Unterlagen der Klägerseite vollständig, jedoch auch mangelbehaftet seien. Mängel bestünden hinsichtlich der bebauten Fläche, der Vermaßung des Wasserbeckens, der Definition des Geländeverlaufs, der Abstandsflächen sowie der Mitarbeiterzahl. Das Bauvorhaben sei weiterhin auch bauordnungsrechtlich unzulässig.

**21**

Nach durchgeführter erster mündlicher Verhandlung am 15. März 2023 – auf das Protokoll wird insofern inhaltlich Bezug genommen – bestellte die Klägerseite drei neue Klägerbevollmächtigte.

**22**

Mit Schriftsatz vom 9. Juni 2023 führten die nunmehrigen Klägerbevollmächtigten weiter aus.

**23**

Hinsichtlich weiterer Einzelheiten wird auf die Gerichts- und Behördenakte sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlungen am 15. März 2023 sowie am 29. Februar 2024 Bezug genommen.

## **Entscheidungsgründe**

**24**

Die erhobene Klage ist als Verpflichtungsklage zulässig, aber unbegründet, da der Ablehnungsbescheid vom 26. Januar 2022 rechtmäßig ist und die Klägerin nicht in ihren Rechten verletzt (§ 113 Abs. 5 VwGO). Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Erteilung der begehrten Baugenehmigung (Art. 68 Abs. 1 BayBO).

**25**

Die Klage ist unbegründet, da nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO der Realisierung des beantragten Vorhabens am gewählten Standort öffentlich-rechtliche Vorschriften, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind, entgegenstehen. Maßgeblich ist hierbei die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung, mithin der Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung (BVerwG, U.v. 19.4.2012 – 4 C 10/11 – juris Rn. 8 = NVwZ 2012, 1631).

**26**

1. Streitgegenstand der Klage ist das gemäß dem Bauantrag zur Genehmigung gestellte Gesamtbauvorhaben, da die Baugenehmigung selbst eine einheitliche und damit unteilbare Feststellung der Einhaltung der zu prüfenden Vorschriften des Gesamtvorhabens enthält (BayVGh, U.v. 29.1.2019 – 1 BV 16.232 – juris Rn. 30 m.w.N. = BayVBI 2019, 562). Eine Teilbarkeit kommt nur in Ausnahmefällen in Betracht (BayVGh, B.v. 12.2.2024 – 1 CS 23.1957 – juris Rn. 16).

**27**

Unabhängig davon, ob eine Aufteilung des hiesigen Vorhabens rechtlich und tatsächlich möglich wäre, scheidet diese vorliegend schon deswegen aus, weil sich weder aus dem Bauantrag noch aus der Argumentation der Klägerseite dafür Anhaltspunkte ergeben. Die Klägerseite vertritt die Auffassung, dass eine Realisierung des Vorhabens ohne die Arbeitnehmerunterkunft „unmöglich“ wäre, wie sich etwa aus ihrer Ablehnung eines „Shuttlebus-Service“ aus dem Innenbereich ergibt (vgl. etwa Schriftsatz vom 28.2.2023 S. 16). Insofern kann dahinstehen, ob in einer Teilung hier eventuell auch eine erhebliche Änderung des Bauvorhabens vorläge, die weitere formelle (dazu etwa BayVGh, U.v. 29.6.1990 – 2 B 88.2629 = BayVBI 1991, 373; Gaßner/Reuber in Busse/Kraus BayBO Art. 64 Rn. 25) oder prozessrechtliche Voraussetzungen auslöst (vgl. etwa BayVGh, B.v. 30.1.2023 – 1 ZB 21.2570 – juris Rn. 12 m.w.N.; U.v. 14.2.2001 – 2 B 99.933 – juris Rn. 19 = BayVBI 2002, 22).

**28**

2. Der Vorhabenstandort liegt unstreitig im Außenbereich nach § 35 BauGB. Das Gesamtvorhaben ist bauplanungsrechtlich unzulässig, da eine Privilegierung weder nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (2.1) noch nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (2.2) gegeben ist und das Vorhaben als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB entgegenstehende öffentliche Belange berührt (2.3).

**29**

2.1 Nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt eine Privilegierung vor, wenn das Vorhaben einem landoder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Nach § 201 BauGB ist unter Landwirtschaft neben dem Ackerbau, der Wiesen- und Weidewirtschaft und anderen Formen auch die gartenbauliche Erzeugung zu verstehen. Grundsätzlich qualifiziert die Landwirtschaft

damit die unmittelbare Bodenertragsnutzung und Bodenbewirtschaftung (vgl. BVerwG, B.v. 4.10.2006 – 4 B 64/06 – juris Rn. 6 = NVwZ 2007, 224). Für den Bereich der gartenbaulichen Erzeugung ist jedoch anerkannt, dass dieser nicht deswegen die Zugehörigkeit zum Begriff der Landwirtschaft verliert, weil er heutzutage häufig in bodenunabhängigem Anbau (Rinnen, Substratmatten o.ä.) erfolgt (BayVGh, U.v. 28.4.2015 – 15 B 13.2262 – juris Rn. 16 = GewArch 2015, 467).

### 30

Neben der Notwendigkeit eines Betriebs und der sog. „Dienlichkeit“ ist weitere Voraussetzung, dass das Vorhaben nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Diese Einschränkung macht im Hinblick auf gartenbauliche Betriebe den wesentlichen Unterschied zwischen einer Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB aus, wobei – bei Vorliegen der jeweiligen Tatbestandsmerkmale – nach vorzugswürdiger Ansicht auch beide Privilegierungstatbestände greifen können (vgl. BayVGh, U.v. 27.2.2020 – 2 B 19.2199 – juris Rn. 25 m.w.N.). Für die Frage des Einnehmens eines untergeordneten Teils der Betriebsfläche kann nicht auf schematisch rechnerische Bezugsgrößen alleine Bezug genommen werden, denn unter § 201 BauGB fallen viele unterschiedliche Formen von Landwirtschaft mit unterschiedlichen Verhältnissen von Betriebsfläche zu Vorhabengröße wie etwa die berufsmäßige Imkerei (BayVGh, U.v. 27.2.2020 – 2 B 19.2199 – juris Rn. 30 f. m.w.N.). Bei Betriebserweiterungen sind auch bereits bestehende Bauten und mithin der Gesamtbetrieb in den Blick zu nehmen (OVG Münster, U.v. 6.7.2016 – 7 A 472/15 – juris Rn. 71 = NVwZ-RR 2017, 9).

### 31

a) Nach diesen Grundsätzen nimmt das hiesige Vorhaben keinen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein. Ausweislich der Flächenübersicht in der zur Betriebsbeschreibung gehörenden gutachterlichen Stellungnahme ... vom 2. November 2021 (Bl. 460 d.A.) zählt der klägerische Betrieb aktuell Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 72.500 qm, wovon schon ca. 41.500 qm nur mit Gewächshäusern bebaut sind, zu seiner Betriebsfläche. Das hinzukommende Vorhabengrundstück hat eine Fläche von ca. 102.500 qm, wovon laut Bauantrag ca. 42.500 qm mit dem geplanten Gewächshaus und ca. 15.000 qm mit anderen baulichen Anlagen (Halle, Regenwasserbecken usw.) bebaut werden sollen. Nach der hier maßgeblichen Gesamtbetrachtung des Betriebs werden bei Realisierung des Vorhabens von der Betriebsfläche ca. 104.000 qm bebaut und ca. 71.000 qm unbebaut sein. Das entspricht einer Bebauung von etwa 59% der Betriebsfläche, was schon vom Wortsinn des Tatbestandsmerkmals „untergeordneter Teil“ keinesfalls mehr als untergeordnet bezeichnet werden kann. Mag man im Einzelfall darüber streiten, ob – unter Berücksichtigung der Besonderheiten gartenbaulicher Erzeugung – eine Bebauung „von etwas über einem Fünftel“ der Betriebsfläche noch als untergeordnet bezeichnet werden kann (OVG Münster, U.v. 6.7.2016 – 7 A 472/15 – juris Rn. 74 f. = NVwZ-RR 2017, 9), kommt dies bei über der Hälfte eben nicht mehr in Betracht. Schon eine Bebauung von „nur“ 40% der Betriebsfläche nimmt eindeutig keinen untergeordneten Teil der Betriebsfläche mehr ein (VGh Mannheim, U.v. 15.5.1997 – 8 S 3479/96 – juris Rn. 2, 30 = VBIBW 1997, 462).

### 32

b) Selbst wenn der klägerischen Argumentation im Schriftsatz vom 9. Juni 2023 zu folgen wäre, wonach nur das hier beantragte Vorhaben isoliert mit der Gesamtbetriebsfläche abzugleichen wäre, kommt man – mit der Klägersseite – auf fast ein Drittel der Betriebsfläche. Auch danach kann nicht mehr von einem untergeordneten Teil der Betriebsfläche gesprochen werden.

### 33

Das Gericht ist bei dieser Beurteilung auch nicht an die Stellungnahme des AELF vom 1. Dezember 2020 gebunden, da die Frage der Untergeordnetheit eine Subsumtionsfrage und damit eine Rechtsfrage ist. Eine tatsächliche Feststellung seitens des AELF ist bezüglich der Frage eines untergeordneten Betriebsteils weder in dessen Stellungnahme noch in der „ergänzenden E-Mail“ vom 5. Februar 2021 enthalten und kann deswegen vom Gericht auch gar nicht in Frage gestellt werden. Vielmehr enthalten sowohl die Stellungnahme als auch die E-Mail die in tatsächlicher wie rechtlicher Hinsicht unbegründete Rechtsaussage, dass das Vorhaben einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehme und deswegen nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert sei. Die tatsächlichen Grundlagen für die Wertung einer „Untergeordnetheit“ sind dem Gericht aber aufgrund der ausführlichen Angaben der Klägersseite in den Bauantragsunterlagen bekannt und werden gerade nicht in Frage gestellt.

### 34



Schließlich kann die Klägerseite für sich auch nichts aus der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, U.v. 30.6.2015 – 4 C 5/14 = BVerwGE 152, 275) ableiten. Das Gericht hat dort lediglich festgestellt, dass Gewächshäuser keine dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienenden Bauwerke darstellen. Sie mögen insofern ungeeignet sein, einen Bebauungszusammenhang i.S.v. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB oder einen Ansatzpunkt für eine Splittersiedlung nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB darzustellen, jedoch handelt es sich auch nach Meinung des Bundesverwaltungsgerichts eindeutig um bauliche Anlagen (BVerwG, U.v. 30.6.2015 – 4 C 5/14 – juris Rn. 19 „Bauwerke“). § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB stellt schon vom Wortlaut her nicht auf Gebäude ab, sondern auf Vorhaben im Sinne von baulichen Anlagen nach § 29 Abs. 1 BauGB. Welchen Sinn die Vorschrift des § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB nach klägerischer Ansicht haben soll, wenn sie nicht die aus der Massivität von modernen Gewächshäusern hervorgerufene Sperrwirkung für die Anwendung von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kompensieren soll, bleibt schleierhaft. Genau die Schaffung eines kompensierenden Tatbestands für Gartenbaubetriebe mit großen Gewächshäusern, ist aber Sinn und Zweck von § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (vgl. VGH Mannheim, U.v. 15.5.1997 – 8 S 3479/96 – juris Rn. 30 = VBIBW 1997, 462; BT-Drs. 13/6392 S. 58).

### 35

Im Übrigen käme es auf die Frage des genauen Privilegierungstatbestandes auch nicht mehr an, da das Gericht von einer mangelnden Dienlichkeit der Arbeitnehmerunterkunft ausgeht (dazu sogleich 2.2).

### 36

2.2 Nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bzw. § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist ein Vorhaben nur dann im Außenbereich privilegiert, wenn es einem entsprechenden Betrieb dienlich ist. Die Maßstäbe der Dienlichkeit bei § 35 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB sind grundsätzlich – unter Berücksichtigung der besonderen Wirtschaftsweise bei gartenbaulicher Erzeugung – gleich (BayVGH, U.v. 28.4.2015 – 15 B 13.2262 – juris Rn. 18 = GewArch 2015, 467; vgl. auch BVerwG, B.v. 3.12.2012 – 4 B 56/12 – juris Rn. 4). Ein Betrieb ist durch eine spezifisch betriebliche Organisation gekennzeichnet, der eine nachhaltige Bewirtschaftung erfordert und bei dem es sich um ein auf Dauer gedachtes und auf Dauer angelegtes Unternehmen handelt (BVerwG, U.v. 16.12.2004 – 4 C 7/04 – juris Rn. 10 m.w.N. = BVerwGE 122, 308). Zweck des Tatbestandselements „dienlich“ ist in erster Linie die Missbrauchsvermeidung, denn es soll die wirkliche Funktion und nicht nur ein behaupteter Zweck des Vorhabens bei der Frage der Privilegierung zugrunde gelegt werden (BVerwG, U.v. 19.6.1991 – 4 C 11/89 – juris Rn. 23 = NVwZ-RR 1992, 401; B.v. 3.12.2012 – 4 B 56/12 – juris Rn. 4; BayVGH, B.v. 3.2.2022 – 9 ZB 20.2336 – juris Rn. 9 m.w.N.). Ein bloßer Verdacht oder die theoretische Möglichkeit eines Missbrauchs reichen nicht aus, um die Dienlichkeit zu verneinen (BVerwG, U.v. 22.11.1985 – 4 C 71/82 – juris Rn. 13 = NVwZ 1986, 644; BayVGH, U.v. 26.9.2011 – 1 B 11.550 – juris Rn. 21 = BayVBI 2013, 87). Zu fragen ist daher, ob ein vernünftiger Landwirt das Vorhaben in seiner konkreten Form unter Berücksichtigung des Gebots größtmöglicher Schonung des Außenbereichs auch errichten würde (BVerwG, U.v. 19.6.1991 – 4 C 11/89 – juris Rn. 22 = NVwZ-RR 1992, 401; B.v. 3.12.2012 – 4 B 56/12 – juris Rn. 4). Der maßgebliche Entscheidungsrahmen für einen „vernünftigen Landwirt“ wird durch die Begriffe der bloßen Förderlichkeit einerseits und durch die Unentbehrlichkeit des Vorhabens andererseits gezogen. Lediglich förderliche Vorhaben sind nicht dienlich. Eine Unabweisbarkeit ist dagegen für eine Dienlichkeit nicht notwendig.

### 37

Zum Aspekt der Dienlichkeit gehört eine gewisse räumliche wie auch funktionale Prägung des Vorhabens durch und zum Betrieb bzw. zu den Betriebsflächen (BVerwG, U.v. 19.6.1991 – 4 C 11/89 – juris Rn. 22 ff. = NVwZ-RR 1992, 401; U.v. 22.11.1985 – 4 C 71/82 – juris Rn. 14 = NVwZ 1986, 644; BayVGH, B.v. 29.1.2019 – 1 BV 16.232 – juris Rn. 22 = BayVBI 2019, 562). Eine starre Entfernungsangabe kann für die räumliche Prägung nicht getroffen werden (vgl. bei etwa gleicher Entfernung zur Hofstelle: BayVGH, B.v. 29.1.2019 – 1 BV 16.232 – juris Rn. 22 ff. = BayVBI 2019, 562; BayVGH, U.v. 11.4.2017 – 1 B 16.2509 – juris Rn. 23 = BayVBI 2018, 168). Ein Kriterium für die räumliche Zuordnung sind verstreute Anbauflächen, wobei dies auch im Rahmen der Frage des „Entgegenstehens“ öffentlicher Belange berücksichtigt werden kann (BayVGH, U.v. 26.09.2011 – 1 B 11.550 – juris Rn. 36 m.w.N. = BayVBI 2013, 87). Ebenso ermöglicht ein Schwerpunkt der Anbauflächen eine weitere räumliche Loslösung (BayVGH, B.v. 29.1.2019 – 1 BV 16.232 – juris Rn. 25 m.w.N. = BayVBI 2019, 562).

### 38

Das Gericht lässt es hier ausdrücklich dahingestellt, ob die kürzeste Straßenverbindung zwischen dem Betriebssitz und dem Vorhabenstandort von mindestens 11 km noch eine räumliche Zuordnung des

Vorhabens erlaubt, denn das (Gesamt-)Vorhaben scheitert hier schon an den besonderen Anforderungen an die Dienlichkeit bei Wohnnutzungen durch Gartenbaubetriebe „unter Glas“ (siehe sogleich 2.2.1). Allerdings sei darauf hingewiesen, dass es für das Gericht bei der Frage der räumlichen Zuordnung auch auf eine vernünftige Bewirtschaftbarkeit der Betriebsflächen vom Betriebssitz aus ankäme (vgl. E/Z/B/K BauGB § 35 Rn. 30a). Sollte es also zutreffen, dass das Gewächshaus nicht ohne eine Arbeitnehmerunterkunft am Gewächshaus selbst zu bewirtschaften ist, was die Klägerseite für sich konstant reklamieren will (vgl. nur Schriftsatz vom 28.2.2023 S. 16; Stellungnahme ... v. 4.5.2023 „Dienlichkeit“ S. 6/7, Stellungnahme ... v. 9.3.2022 S. 10), dann wäre wohl auch eine räumliche Zuordnung zum Betriebssitz nicht mehr gegeben.

### 39

2.2.1 Eine grundsätzlich gegebene Privilegierungsmöglichkeit bedeutet nicht, dass jegliche Bauten, die zu dem Betrieb in einer gewissen förderlichen Beziehung stehen, auch privilegiert zulässig sind (BVerwG, U.v. 20.1.1984 – 4 C 72/80 – juris Rn. 9 = NVwZ 1985, 183). Bereits mehrfach ist obergerichtlich bzw. höchststrichterlich entschieden worden, dass Wohnnutzungen im Außenbereich bei gartenbaulichen Betrieben „unter Glas“ – also mit weit überwiegender oder ausschließlicher Produktion in Gewächshäusern – besondere Anforderungen an die Dienlichkeit stellen (BVerwG, U.v. 20.1.1984 – 4 C 72/80 = NVwZ 1985, 183 zu einem Altenteilerhaus; OVG Münster, B.v. 11.12.2003 – 22 A 4171/00 – juris = AUR 2004, 289 ebenfalls Altenteilerhaus; OVG Schleswig, U.v. 5.7.2018 – 1 LB 5/16 – juris Betriebsleiterwohnung; siehe auch zur Übertragung der Rechtsprechung „unter Glas“ auf einen Freilandbetrieb: BayVGh, B.v. 28.4.2015 – 15 B 13.2262 = GewArch 2015, 467 Betriebsleiterwohnhaus). Die besonderen Anforderungen an die Dienlichkeit von Wohnnutzungen ergeben sich durch die unterschiedlichen, typischen Eigenarten der Wirtschaftsweise, Betriebsabläufe und Betriebsleitung von Landwirten im Freilandanbau gegenüber gartenbaulichen Betrieben „unter Glas“ (zum Ganzen grundlegend BVerwG, U.v. 20.1.1984 – 4 C 72/80 – juris Rn. 10 f. = NVwZ 1985, 183). Die wesentlichen Unterschiede gartenbaulicher Betriebe „unter Glas“ zu freilandwirtschaftlichen Betrieben sind die erheblich größeren und erheblich weniger konzentrierten Anbauflächen, durch Jahreszeiten und Witterungsverhältnisse bestimmte und damit schwer vorhersehbare oder planbare Arbeitseinsätze sowie die Tätigkeit an verschiedenen Orten von freilandwirtschaftlichen Betrieben. Damit weisen gartenbauliche Betriebe „unter Glas“ im Hinblick auf den Arbeitseinsatz eine stärkere Vergleichbarkeit mit einem Handwerksbetrieb vergleichbarer Größe auf (BVerwG a.a.O.).

### 40

2.2.2 Hiernach überschreitet auch im hiesigen Fall die Errichtung einer Arbeitnehmerunterkunft nicht die relevante Schwelle von der bloßen Förderlichkeit zur Dienlichkeit im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Der Betrieb der Klägerin ist – schon nach eigener Darstellung (Stellungnahme ... v. 2.11.2021 S. 1, 4, 11) – nach dem aktuellen Stand der Technik geplant, hochgradig automatisiert und in Teilen fernsteuerbar. Dies manifestiert sich unter anderem darin, dass der Betrieb laut eigener Darstellung 11 Monate im Jahr produziert und lediglich der Dezember für Aufräumarbeiten ohne Produktion genutzt wird. Seine Produktivität liegt – wiederum nach eigener Aussage (Stellungnahme ... v. 9.3.2022 S. 7) – bei der achtfachen Produktionsleistung eines Freiflächenlandwirts mit vergleichbarer Fläche. Die für die Unvorhersehbarkeit der Freilandlandwirtschaft bestimmenden Faktoren Boden/Bodenbeschaffenheit, Bewässerung, Temperatur und teilweise auch Lichteinfall werden systematisch ausgeschaltet durch bodenunabhängigen Anbau, Folienauslage im Gewächshaus, geregelte Tröpfchenbewässerung und Erwärmung durch Heizungsanlage mit kombinierter CO<sub>2</sub>-Düngung. Soweit ersichtlich ist der letzte verbliebene natürliche Witterungseinfluss der Verzicht auf die Zuführung von Kunstlicht, wohingegen selbst der natürliche Lichteinfall und die Hitzeentwicklung im Gewächshaus durch Schattierungsvorrichtungen geregelt werden. Wie die Klägerseite angesichts dieser Tatsachen wiederholt die Wertung abgeben kann, dass die witterungsbedingten Einflüsse eines Gewächshausbetriebes die eines Freiflächenlandwirts übertreffen können (so etwa Schriftsatz vom 9.6.2023 S. 15), verbleibt schleierhaft. Die selbst eingeholten gutachterlichen Aussagen widerlegen diese Annahme (vgl. Stellungnahme ... v. 4.5.2023 „Natureinflüsse“ S. 9).

### 41

Selbstredend hat das klägerische Vorhaben einen vom AELF mit Stellungnahme vom 30.4.2021 festgestellten Arbeitskräftebedarf von 42 Vollzeitarbeitskräften, den das Gericht nicht nur zur Kenntnis genommen, sondern auch zu keinem Zeitpunkt in Frage gestellt hat. Vielmehr ist es eben nicht so, dass aus

der bloßen Notwendigkeit von Arbeitskräften quasi automatisch die Dienlichkeit einer Wohnnutzung im Außenbereich abgeleitet werden kann.

#### 42

In Summe sieht das Gericht in erster Linie die Unwägbarkeiten des selbst gewählten Abnehmerstamms sowie betriebliche Optimierungsgedanken als zentrale klägerische Erwägung für die Errichtung der Unterkunft am Gewächshaus. Gerade vor Mitteilung der vorläufigen Rechtsmeinung des Gerichts hat die Klägerseite auf die Notwendigkeit zur Flexibilisierung und ständigen Lieferbarkeit ihrer Produkte (kurzfristige Nachbestellungen usw.) aufgrund Anforderungen des von ihr selbst gewählten Abnehmerkreises als tragendes, rechtfertigendes Element für die Unterkunft abgestellt. Das Gericht bezweifelt nicht, dass die Klägerin unter großem Leistungsdruck seitens der abnehmenden Lebensmittelhändler steht. Solche Marktanforderungen bedingen aber keine Dienlichkeit, sondern bestenfalls eine Förderlichkeit. Andernfalls wäre die Frage einer Privilegierung vom selbst gewählten Kundenstamm und dessen Wünschen abhängig.

#### 43

Jedenfalls sieht das Gericht aufgrund der obigen, weitestgehend von den Witterungseinflüssen unabhängigen Betriebsweise des klägerischen Betriebs keine Dienlichkeit der Arbeiterunterkunft (so im Ergebnis auch VG München, U.v. 5.11.2014 – M 9 K 14.1664 – juris Rn. 34 f.). Das Gericht sieht sich auch nicht im Widerspruch zu der Entscheidung des VG Münster (VG Münster, U.v. 7.7.2020 – 2 K 2694/18 – juris), sondern vielmehr in Übereinstimmung hiermit. Die Entscheidung des VG Münster, die in der Sache eine Dienlichkeit einer Arbeitnehmerunterkunft für einen gartenbaulichen Betrieb bejaht hat, erging zu einem in entscheidenden Punkten anders gelagerten Fall als dem hiesigen. Der dort behandelte Betrieb befindet sich eher am „anderen Ende“ des Spektrums gartenbaulicher Betriebe als der Betrieb der Klägerin. Dies zeigt sich schon eingangs der Entscheidung, die darlegt, dass der Schwerpunkt des dortigen Betriebs auf der Aufzucht von Erdbeeren auf einer Fläche von 243 ha im Freilandanbau liegt (VG Münster a.a.O. juris Rn. 2). Es handelte sich dort um einen Betrieb, der zwar anscheinend auch Gewächshäuser benutzt, jedoch nehmen diese nur einen untergeordneten Teil der Produktionsfläche ein, weshalb das VG Münster konsequenterweise auch eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bejaht hat (VG Münster a.a.O. juris Rn. 24). Gerade den Aspekt einer bestenfalls untergeordneten Produktion „unter Glas“ hat das VG Münster zum Anlass genommen, die Dienlichkeit einer Wohnunterkunft für Saisonarbeitskräfte für den dortigen „konventionellen“ Gartenbaubetrieb im Einzelfall zu rechtfertigen (VG Münster a.a.O. juris Rn. 41). Dagegen liegen die Betriebsparameter des hiesigen Betriebs genau anders, denn die Klägerin produziert ausschließlich unter Glas, hat eine Anbaufläche (unter Berücksichtigung des hiesigen Vorhabens) von nicht einmal 9 ha, produziert demgemäß auf „hochkonzentrierten Flächen“ und hat sich durch Technisierung fast vollständig von natürlichen Witterungseinflüssen gelöst.

#### 44

2.2.3 Die oben (2.2.1) dargestellten Anforderungen sind nach Meinung der Kammer auch weiterhin auf gartenbauliche Betriebe unter Glas anzuwenden. Man mag teilweise darüber nachdenken, ob alle Aussagen des BVerwG (BVerwG, U.v. 20.1.1984 – 4 C 72/80 – juris Rn. 10 ff. = NVwZ 1985, 183) über die grundsätzliche Struktur, Größe und Absatzmärkte gartenbaulicher Betriebe in seiner Entscheidung von 1984 so noch im Allgemeinen zutreffen, worauf die Klägerseite verweist (\* ... v. 9.3.2022 S. 16 f.). Die Klägerseite muss allerdings berücksichtigen, dass sich die Möglichkeiten der Loslösung von witterungsbedingten Effekten auch in einer 1984 keinesfalls vorhersehbaren Weise weiterentwickelt haben. Das Gericht weist exemplarisch darauf hin, dass 1984 noch nicht obergerichtlich geklärt war, ob bodenunabhängiger Anbau überhaupt unter den Begriff der Landwirtschaft bzw. Gartenbau fiel (vgl. BVerwG, U.v. 20.1.1984 – 4 C 72/80 – juris Rn. 7 = NVwZ 1985, 183). Ebenso sind maschinengestützte Möglichkeiten der Bewässerung, Beheizung, Schattierung oder CO<sub>2</sub>-Düngung ebenfalls zu dieser Zeit bestenfalls Forschungsfragen gewesen. In Summe jedenfalls führen die geänderten Verhältnisse nicht dazu, dass die Rechtsprechung nicht mehr anzuwenden ist.

#### 45

2.2.4 Auch die zuletzt von der Klägerseite in den Vordergrund gestellten Aspekte ihrer Betriebsweise rechtfertigen nicht die Annahme einer Dienlichkeit der Unterkunft.

#### 46

Soweit die Klägerseite etwa auf eine witterungsbedingte Abhängigkeit durch Störfälle in ihren technischen Anlagen abstellt, ist sie darauf hinzuweisen, dass dies eben genau nicht den Normalbetrieb charakterisiert,

der weitestgehend witterungsunabhängig erfolgt. Könnte man nach Meinung der Kammer für diese Fälle eventuell über die Dienlichkeit einer Betriebsleiterwohnung am Gewächshaus nachdenken, wobei selbst diese obergerichtlich kritisch gesehen wird (vgl. OVG Münster, B.v. 11.12.2003 – 22 A 4171/00 – juris Rn. 20), geht es der Klägerin um eine solche Wohnung gerade nicht. Die Klägerin hält bereits eine Mitarbeiterwohnung mitten im Stadtgebiet von ... bereit (vgl. Flächenübersicht ... vom 2.11.2021 S. 6). Vielmehr geht es der Klägerin um Hilfstätigkeiten durch ihre technisch ungelerten Erntekräfte für einen technischen Betriebsleiter, der anscheinend problemlos von seiner Privatwohnung im Innenbereich für kurzfristige Wartungsaufgaben anfährt. Warum es diesem Betriebsleiter nicht möglich sein soll, Hilfskräfte an einem anderen Standort abzuholen und mit zum Gewächshaus zu nehmen, verbleibt – trotz der umfangreichen Ausführungen der Klägerseite – unklar.

#### 47

Auch die Tatsache, dass die Klägerin durch den Anbau von Pflanzen natürlich mit lebenden Organismen umgeht, die nur begrenzt „flexibel“ oder auch unvorhersehbar auf Umwelteinflüsse reagieren, rechtfertigt nicht die Annahme einer Dienlichkeit. Der Umgang mit lebenden Organismen ist vielmehr allen Formen der Landwirtschaft im Sinne von § 201 BauGB wesensimmanent. Zu bedenken ist allerdings, dass landwirtschaftliche Bauvorhaben nicht im Außenbereich privilegiert zulässig sind, um eine bestimmte Berufsgruppe (Landwirte) zu subventionieren oder zu privilegieren, sondern aufgrund des besonderen bodenrechtlichen Bezugs durch Bodenbewirtschaftung zu den typischerweise im Außenbereich liegenden Anbauflächen (BVerwG, U.v. 22.11.1985 – 4 C 71/82 – juris Rn. 14 = NVwZ 1986, 644). Ebenso ist nicht der Umgang mit lebenden Organismen Grund für die Privilegierung, wie sich schon an der nur begrenzten Privilegierung von Tierhaltung in § 201 BauGB zeigt. Tierhaltung ist hiernach eben nicht als Landwirtschaft privilegiert, weil sie mit lebenden Organismen arbeitet, die eventuell besondere Aufmerksamkeit oder kurzfristige Pflege brauchen, sondern nur dann, wenn sie auf überwiegend eigener Futtergrundlage – also mit Bodenertragsbezug – erfolgt. Die Notwendigkeit lebende Organismen gegebenenfalls schnell zu „bearbeiten/pflegen“ stellt damit für sich alleine – schon weil sie allen Formen der Landwirtschaft immanent ist – keinen die Dienlichkeit begründenden Aspekt für eine Wohnunterkunft dar.

#### 48

Auch die Notwendigkeit witterungsbedingt aufgrund Hitzeentwicklung etwa im Sommer die Arbeit im Gewächshaus zu unterbrechen, rechtfertigt nicht die Dienlichkeit einer Wohnunterkunft. Vielmehr sind solche Unterbrechungen bei vielen Betrieben üblich, ohne dass dies die Notwendigkeit von Wohnunterkünften rechtfertigt (vgl. BayVG, B.v. 28.4.2015 – 15 B 13.2262 – juris Rn. 43 = GewArch 2015, 467). Die Klägerin hat hierfür – ohne Einwände des Gerichts oder der Beklagten – einen Sozialraum mit WCs in ihrer Mehrzweckhalle vorgesehen.

#### 49

Ebenfalls unsubstantiiert blieb die klägerische Annahme, dass für die Unterkunft kein anderer Standort verfügbar, bzw. eine Anreise oder ein „Shuttle-Bus“ von alternativen Standorten aufgrund diverser „Einschränkungen“ der Erntehelfer nicht möglich sei. Einerseits müsste sich die Klägerseite fragen lassen, wieso sie überhaupt nach alternativen Standorten für die Unterkunft gesucht hat, wenn doch ein durch die Klägerin (oder die Mitarbeiter selbst) organisiertes Pendeln zum Gewächshaus angeblich nicht möglich sein soll (etwa Schriftsatz vom 28.2.2023 S. 16). Andererseits sind die Ausführungen zur angeblichen „Pendelfähigkeit“ ihrer Erntehelfer in sich widersprüchlich. So hat die Klägerin selbst angegeben (Stellungnahme ... v. 9.3.2022 S. 10), dass sie ihren Erntehelfern einige Fahrzeuge zur Verfügung stellen will, um nach Arbeitsende Besorgungen zu machen. Die Klägerin erkennt also selbst, dass ihren Arbeitskräften das Erreichen des Innenbereichs aus dem Außenbereich möglich (und für Besorgungen notwendig) ist, meint aber, dass Umgekehrtes nicht zu bewerkstelligen sei. Auch organisiert die Klägerin einen „LKW-Shuttle“ für geerntete Produkte zu ihrer Betriebszentrale, was laut eigener Aussage „nicht schön“ aber zu bewerkstelligen sei (Stellungnahme ... v. 2.11.2021 S. 11/12). Im Übrigen verblieb die Suche nach einem anderen Standort begrenzt auf den Ortsteil ..., obwohl sich die Klägerin freiwillig dafür entschieden hat, 11 km von ihrem Betriebssitz zu bauen. Die „Suchparameter“ wurden ebenfalls zu keinem Zeitpunkt offengelegt. Vielmehr wurde lediglich angeführt, dass kein „adäquates“ (vgl. Schreiben der Raiffeisenbank ... v. 4.2.2022) oder „zu vertretbaren Konditionen“ (Stellungnahme ... v. 2.11.2021 S. 10) erwerbbares Grundstück zu finden sei. Dabei ist zu betonen, dass der schonende Umgang mit dem Außenbereich nicht von Preislagen abhängig ist, denn ansonsten wäre der Schutz des Außenbereichs in teuren Metropolregionen geringer als in peripheren Gebieten.

## 50

Im Hinblick auf die in diesem Zusammenhang vorgetragenen Argumente des mangelnden Führerscheinbesitzes und möglicher Abwehrreaktionen der Bevölkerung im Innenbereich kann das Gericht im Wege des wörtlichen Zitats auf bereits vorhandene Entscheidungen des BayVGH verweisen (bspw. BayVGH, U.v. 29.1.2019 – 1 BV 16.232 – juris Rn. 26 = BayVBI 2019, 562: „Die im Verfahren geltend gemachten Gründe, dass die Saisonarbeiter, die über kein Kraftfahrzeug verfügen, besser zusammen an einem zentralen Ort untergebracht seien, die vorgesehene Unterbringung kostengünstig sei, sich eine Unterbringung im Innenbereich aufgrund möglicher Abwehrreaktionen der Bevölkerung nicht anbiete, können für eine privilegierte Unterbringung im Außenbereich nicht ausschlaggebend sein.“

## 51

2.2.5 Das Gericht hat sich schließlich auch nicht in Widerspruch zu tatsächlichen Feststellungen des AELF begeben, sondern zieht aus den tatsächlichen Feststellungen lediglich andere rechtliche Schlüsse. Die Stellungnahme des AELF vom 30. April 2021 spricht zwar davon, dass das Betriebswohngebäude für die Betriebsstätte erforderlich sei, in der Sache wird diese Wertung aber ausschließlich aus dem Arbeitskräftebedarf des Betriebs – der unbestritten ist – abgeleitet. Das AELF führt in diesem Schreiben selbst aus, dass „Üblicherweise ... (Arbeitskräfte) in unmittelbarer Nähe zur Betriebsstätte wohnen.“ Dadurch ist klargestellt, dass das AELF selbst davon ausgeht, dass also auch andere Modelle der Unterbringung existieren und offensichtlich auch praktikabel sein können. Im Übrigen wird der Aspekt, dass lediglich eine andere Wertung aus dem Sachverhalt gezogen wird, durch die ergänzende Stellungnahme vom 12. November 2021 klar. Letztlich wird hierin nur die Stellungnahme vom 30. April 2021 wiederholt und zusätzlich auf die „Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Wohnen, Bau und Verkehr sowie für Ernährung Landwirtschaft und Forsten vom 7. Juli 2021“ (BayMBI. 2021 Nr. 523) Bezug genommen. Dass die Gemeinsame Bekanntmachung (Ziffer 3.3.3) lediglich davon spricht, dass Unterkünfte einem landwirtschaftlichen Betrieb dienlich sein können – was im Übrigen eine Rechtsfrage ist – und dies auch davon abhängig macht, dass zunächst alternative Unterbringungsmöglichkeiten in Innerortslagen zu prüfen sind, wird dabei weder erwähnt oder auch nur erkannt. Auf die Fragen der Besonderheiten von „unter Glas“-Betrieben (s.o.) geht die Bekanntmachung überhaupt nicht ein. Als reine Verwaltungsvorschrift hätte die Bekanntmachung für das Gericht auch keinerlei Bindung und stellt lediglich eine Rechtsmeinung der Exekutive dar.

## 52

Damit ist die Errichtung der Wohnunterkunft lediglich förderlich, jedoch nicht dienlich im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Deswegen scheidet eine Privilegierung des maßgeblichen Gesamtvorhabens aus, weshalb von einem sonstigen Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB auszugehen ist, welches nur dann zulässig wäre, wenn kein öffentlicher Belang beeinträchtigt ist.

## 53

2.3 Nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB kann der Realisierung von Außenbereichsvorhaben die Befürchtung der Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung entgegenstehen. Eine Splittersiedlung ist eine Ansammlung von baulichen Anlagen, die zum – wenn auch eventuell nur gelegentlichen – Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (BVerwG, U. v. 19.4.2012 – 4 C 10/11 – juris Rn. 19 = NVwZ 2012, 1631). Dazu zählen nicht nur Wohnhäuser, sondern vor allem auch gewerbliche Anlagen, die ebenfalls dem mindestens gelegentlichen Aufenthalt von Menschen dienen (BVerwG v. 19.4.2012 a.a.O.). Die Splittersiedlung muss im Sinne der Vorschrift zu befürchten sein, sich also als ein unerwünschter Zersiedlungsvorgang darstellen (BVerwG a.a.O. Rn. 21). Dies anzunehmen rechtfertigt sich in aller Regel (BVerwG v. 19.4.2012 a.a.O.). Darüber hinaus ist in erster Linie auf die negative Vorbildwirkung abzustellen, die bereits bei einem einzigen Bauvorhaben regelmäßig eintritt (BVerwG, B. v. 8.4.2014 – 4 B 5/14 – juris Rn. 8 = ZfBR 2014, 494).

## 54

Das Vorhaben beeinträchtigt diesen Belang. Die Errichtung einer nicht privilegierten Wohnunterkunft auf einer bisher unbebauten und unbelasteten Ackerfläche im Außenbereich ist ein unerwünschter Zersiedlungsvorgang. Im Übrigen ist die weitere Entwicklung des Vorhabengrundstücks, was aktuell nur zu ca. 2/3 bebaut werden soll, ablesbar. Es steht zu befürchten, dass das restliche Grundstück als potentielle Erweiterungsfläche genutzt wird und dann weitere Wohnunterkünfte für den gestiegenen Arbeitskräftebedarf errichtet werden. Dass das Gewächshaus keinen Ansatzpunkt für die Splittersiedlung bietet (vgl. BVerwG,

U.v. 30.6.2015 – 4 C 5/14 – juris Rn. 19 ff. = BVerwGE 152, 275) ist in Anbetracht der Unterkunft sowie der Mehrzweckhalle mit Sozialraum irrelevant.

**55**

Ob darüber hinaus aufgrund des massiv in das Landschaftsbild eingreifenden Gewächshauses auch eine Verunstaltung des Landschaftsbildes – jedenfalls bei nach obigen Ausführungen zugrunde zu legender, mangelnder Privilegierung – vorliegt (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB), kann dahingestellt bleiben.

**56**

Das Vorhaben ist mithin schon bauplanungsrechtlich unzulässig, so dass es auf weitere Aspekte nicht mehr ankommt.

**57**

Nach alledem ist die Klage abzuweisen.

**58**

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Die Regelung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 Abs. 1 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.

**59**

4. Gründe für eine Zulassung der Berufung nach § 124a Abs. 1 Satz 1 VwGO sind nicht gegeben. Das Gericht ist nach seiner Auffassung bei der Entscheidung nicht von obergerichtlicher Rechtsprechung abgewichen, sondern hat diese umgesetzt. Es liegt auch keine grundsätzliche Bedeutung vor (§ 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO). Hierzu bedürfte es einer in der Rechtsprechung bisher noch nicht geklärten Rechts- oder Tatsachenfrage, die Bedeutung über den hier entschiedenen Fall hinaus haben müsste. Eine solche Frage ist nicht ersichtlich. Soweit etwa auf die Frage „einer Dienlichkeit von Arbeitnehmerunterkünften bei gartenbaulichen Betrieben“ abgezielt werden würde, wäre eine solche nach Meinung der Kammer nicht abstrakt, sondern nur im Einzelfall zu beantworten. Die Maßstäbe für die Beantwortung sind nach obigen Ausführungen für die Kammer geklärt.

**60**

Eine Berufungszulassung durch das Gericht kommt damit nicht in Betracht.