

Titel:

Gemeindeklage, Vorbescheid, Pferdepensionsstall, Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Normenketten:

BauGB § 35 Abs. 1 Nr. 1

BauGB § 35 Abs. 2

BauGB § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 5 und 7

BauGB § 201

Leitsatz:

Ein unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens erteilter Vorbescheid verletzt die Planungshoheit der Gemeinde und ist rechtswidrig. (Rn. 23)

Schlagworte:

Gemeindeklage, Vorbescheid, Pferdepensionsstall, Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Fundstelle:

BeckRS 2025, 13751

Tenor

I. Der Bescheid des Landratsamts E. vom 8. Januar 2024, Aktenzeichen ..., in Gestalt des Änderungsbescheids vom 12. Februar 2024 wird aufgehoben.

II. Der Beklagte hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Der Beigeladene trägt seine außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Kläger vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Der Kläger wendet sich gegen einen bauplanungsrechtlichen Vorbescheid für das Vorhaben „Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebes um eine Pferdepenion“ auf den im Gemeindegebiet des Klägers gelegenen Grundstücken FINr. und ..., alle Gemarkung (im Folgenden: Vorhabengrundstück), der dem Beigeladenen mit Bescheid des Landratsamts E. (im Folgenden: Landratsamt) vom 8. Januar 2024 unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens erteilt wurde.

2

Teile des Vorhabengrundstücks – die Grundstücke FINr. und ..., alle Gemarkung – stehen im Eigentum der S Der Beigeladene ist deren alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer.

3

Unter dem 2. August 2020 beantragte der Beigeladene die Erteilung eines Vorbescheids für das Vorhaben „Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebes um eine Pferdepenion“ auf dem Vorhabengrundstück. Auf das Schreiben vom 4. Januar 2024 (Bl. 839 ff. d. Behördenakte – BA), mit welchem letztmals die Fragen zum Antrag auf Vorbescheid aktualisiert wurden, wird Bezug genommen.

4

Der Beigeladene hat im Verwaltungsverfahren eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vorgelegt (vgl. Bl. 64 ff. d. BA). Ausweislich dieser entständen dem Betrieb Einnahmen in Höhe von 107.446,- Euro bei 100% Auslastung bzw. 97.524,- € bei 90% Auslastung. Teil der Einnahmen seien unter anderem Mieteinnahmen aus der beantragten Mitarbeiterwohnung in Höhe von 6.000,- €. Demgegenüber bestünden Festkosten in Höhe von 85.489,- €. Teil der Festkosten sei u.a. ein Zinsansatz von 5.551,- €, was einem Zinssatz von 0,95% von dem eingesetzten Kapital von 584.273,- € entspreche. Dem Betrieb verblieben somit nach

Abzug von Entnahmen für die Entlohnung der familiären Arbeitskräfte für die Eigenkapitalbildung 9.357,- € bei 100% Auslastung bzw. 3.035,- € bei 90% Auslastung. Weiter wurde eine unter dem 5. August 2020 unterschriebene eidesstattliche Versicherung des Beigeladenen vorgelegt, in der dieser erklärt, er werde die Grundstücke FINr.5 und ..., alle Gemarkung im Falle der Genehmigung wieder aus der Gesellschaft entnehmen oder alternativ von dieser langfristig pachten (Bl. 18 d. BA).

5

Weiter legte der Beigeladene ein auf den 30. Juli 2020 datiertes Betriebskonzept vor (Bl. 11 ff. d. BA), welches mehrmals aktualisiert und ergänzt wurde (vgl. Bl. 310 ff. und 356 ff. Bl. d. BA), letztmals datiert auf den 3. Dezember 2022 (Bl. 397 ff. d. BA).

6

Zusätzlich wurden Stellungnahmen der Sachverständigen für Reitanlagen und Stallgebäude in der Pferdehaltung ... A ... vom 4. Juli 2023 (Bl. 481 ff. d. BA) und vom 4. Dezember 2023 (Bl. 794 ff. d. BA) vorgelegt.

7

In seinen Stellungnahmen vom 8. November 2021 (Bl. 209 ff. d. BA), 9. Dezember 2022 (Bl. 418 ff. d. BA) und 25. Juli 2023 (Bl. 690 f. d. BA) führt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ... (im Folgenden: AELF) im Wesentlichen aus, dass die Voraussetzungen für eine Privilegierung gegeben seien und das beantragte Bauvorhaben dem Betrieb des Beigeladenen diene. Das Betriebskonzept sei schlüssig und der Beigeladene habe den Nachweis eigener Sachkunde erbracht. Genügend hofnahe Auslauf – und Weideflächen seien vorhanden. Es handle sich bei dem Betrieb des Beigeladenen um einen nachhaltig geführten landwirtschaftlichen Erwerbsbetrieb, welcher nach Durchführung der Maßnahmen den Charakter eines Vollerwerbsbetriebs habe. Die einzelnen Baumaßnahmen seien betriebsdienlich, zweckmäßig und ausreichend dimensioniert. Die Mitarbeiterwohnung an der Hofstelle sei erforderlich.

8

Mit Schreiben vom 5. September 2023 (Bl. 692 f. d. BA) hörte das Landratsamt den Kläger, der mit Beschluss seines Gemeinderats vom 16. März 2023 sein Einvernehmen verweigert hatte, zur beabsichtigten Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens an.

9

Mit Beschluss vom 19. Oktober 2023 lehnte der Kläger die Erteilung des Einvernehmens zum beantragten Vorbescheidsvorhaben erneut ab (Bl. 718 ff. d. BA).

10

Das Landratsamt erteilte den beantragten Vorbescheid mit Bescheid vom 8. Januar 2024 in Gestalt des Änderungsbescheids vom 12. Februar 2024. Dabei wird antragsgemäß unter I. Nr. 1 bis 14 die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Nutzungsänderung des ehemaligen Rinderstalls (nördlichstes Gebäude auf dem Grundstück FINr. ... der Gemarkung*) in einen Pferdepensionsstall mit zehn Boxen und vorgelagerten Paddocks bei einem Teil der Boxen (5 Stück) und einem Servicebereich mit Putzplätzen und Sattelkammer (Nr. 1), der Nutzungsänderung der Räume im Erdgeschoss des östlich an den ehemaligen Rinderstall angebauten Gebäudes auf dem derzeit mit der FINr. ..., Gemarkung, bezeichneten Grundstück in zwei Zerlege- und einen Kühlraum zur Verarbeitung und Lagerung der Produkte aus der Damwildhaltung (Nr. 2), der Fertigstellung und Nutzung der Räume im Ober- und Dachgeschoss des östlich an den ehemaligen Rinderstall angebauten Gebäudes (anstelle der ehemaligen sogenannten Schweizer-Wohnung) auf dem derzeit mit der FINr. ..., Gemarkung, bezeichneten Grundstück als Ferienwohnung (für Urlaub auf dem Bauernhof) (Nr. 3), der Errichtung von zwei Auslaufbereichen von jeweils 15 m x 20 m nördlich des geplanten Pensionspferdestalls (Nr. 4), der Errichtung eines überdachten Longierzirkels mit den Gebäudemaßen 18 m x 18 m nordöstlich des geplanten Pensionspferdestalls (Nr. 5), der Fertigstellung des westlichen Anbaus an das Gebäude auf dem derzeit mit der FINr. ..., Gemarkung, bezeichneten Grundstück und der Nutzung als Liegebereich für bis zu 17 Pensionspferde in Gruppenhaltung (Erdgeschoss) und Betriebsmittellager für Heu und Stroh für die Pferdehaltung (Obergeschoss) (Nr. 6), der Errichtung eines überdachten Fressbereichs südöstlich des geplanten Pferdestalls für Gruppenhaltung (Nr. 7), der Errichtung eines Reit- bzw. Bewegungsplatzes mit den Maßen 20 m x 40 m südlich des geplanten Pferdestalls für Gruppenhaltung (Nr. 8), der Errichtung einer Auslaufläche im Umgriff des geplanten Reit-/Bewegungsplatzes und der geplanten überdachten Fressbereiche mit einer Größe von ca. 1.800 qm (Nr. 9), des Einbaus bzw. der Errichtung eines

Servicebereichs im Erdgeschoss, einer Mitarbeiterwohnung im Obergeschoss und eines Aufenthaltsraums für die Pferdebesitzer, eines Raums für Fütterungstechnik für die Gruppenhaltung und eines Versorgungsraums zum Waschen, Trocknen und Aufbewahren von Pferdedecken im Obergeschoss im mittleren Gebäudeteil des Gebäudes auf dem derzeit mit der FINr. ..., Gemarkung, bezeichneten Grundstück (Nr. 10), des Einbaus bzw. der Errichtung von Sanitäranlagen für die Pferdebesitzer und Mitarbeiter im Erdgeschoss, zweier Pferdekrankenboxen im Erdgeschoss, einer Stellfläche für betrieblich genutzte Maschinen und Anbaugeräte im Erdgeschoss und einer Ferienwohnung (für Urlaub auf dem Bauernhof) im Obergeschoss im nördlichen Gebäudeteil des Gebäudes auf dem derzeit mit der FINr. ..., Gemarkung, bezeichneten Grundstück (Nr. 11), des Einbaus bzw. der Errichtung einer Betriebswerkstatt, einem Lagerraum für Futtermittel für die Damwildhaltung und Waffenschrank, einem Lagerraum für Zusatzfuttermittel für Pferdebesitzer, Futtermittel für die Hühnerhaltung sowie Hindernismaterial und einem Raum für Wasseraufbereitung, Holzheizung mit Lager, zentrale Strom- und Telekommunikationsanschlüsse im sogenannten „Langgebäude“ auf dem derzeit mit der FINr. ..., Gemarkung, bezeichneten Grundstück (Nr. 12), der Errichtung von 15 Parkplätzen südlich des „Langgebäudes“ (Nr. 13) und des Einbaus eines Hühnerstalls für bis zu 80 Legehennen in der „Voliere“ auf dem derzeit mit der FINr. ..., Gemarkung, bezeichneten Grundstück (Nr. 14) entsprechend der dem Antrag beigefügten Lageplanzeichnung festgestellt. Der Vorbescheid sieht unter III. Nr. 1 u.a. die Auflage vor, dass mit dem Bauantrag die Rückführung der Grundstücke mit den FINr. und ..., Gemarkung, in das Eigentum bzw. das Betriebsvermögen des Beigeladenen und deren Verschmelzung bzw. Vereinigung mit dem Grundstück FINr. ..., Gemarkung, nachzuweisen ist. Zur Begründung wird im Wesentlichen ausgeführt, dass die Stellungnahme des AELF von einer Privilegierung ausgehe, da das Betriebskonzept schlüssig sowie Sachkunde vorhanden sei. Es seien genügend hofnahe Auslauf- und Weideflächen für Tiere vorhanden und die notwendige Futterfläche und Lagerkapazität für Mist und Jauche reichten aus. Die einzelnen Baumaßnahmen seien betriebsdienlich, zweckmäßig und ausreichend dimensioniert. Die Wirtschaftlichkeit des Betriebs sei gegeben, da die mitgezogene Nutzung lediglich einen geringen Teil der für den landwirtschaftlichen Betrieb vorgesehenen Flächen einnehmen werde und das Verhältnis der Einnahmen von mitgezogener Nutzung und reiner Landwirtschaft irrelevant sei. Auch die Flächenausstattung sei dauerhaft gewährleistet, da der Beigeladene über die volle Kontrolle über die verfüge und kleinere Teilflächen somit jederzeit wieder rückerwerbbar seien. Zudem habe man die Rückführung der Grundstücke in das Eigentum/Betriebsvermögen des Beigeladenen bzw. die Verschmelzung der entsprechenden Grundstücke als Nebenbestimmung aufgeführt.

11

Mit Schriftsatz seines Bevollmächtigten vom 18. Januar 2024, bei Gericht am selben Tag eingegangen, ließ der Kläger Klage gegen den Bescheid vom 8. Januar 2024 erheben. Mit Schriftsatz vom 12. März 2024 wurde der Änderungsbescheid vom 12. Februar 2024 in das Klageverfahren einbezogen. Er beantragt,

12

den Bescheid des Landratsamtes E. vom 8. Januar 2024 in der Gestalt des Änderungsbescheids vom 12. Februar 2024 aufzuheben.

13

Mit Schriftsatz vom 28. März 2024 wird zur Klagebegründung im Wesentlichen ausgeführt, dass keine Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gegeben sei. Es bestünden massive Zweifel an der Wirtschaftlichkeit, der ausreichenden Flächenausstattung und der Erforderlichkeit der Mitarbeiterwohnung. Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung könnten die Einkünfte aus den mitgezogenen Nutzungen nicht dafür herangezogen werden, eine bauplanungsrechtliche Privilegierung zu begründen. Somit müssten Erträge, die keine Bodenertragsnutzung darstellten, ausgeblendet werden. Weiter sei die Grundannahme einer Vollauslastung selbst im Münchner Speckgürtel unrealistisch, da mit gewissen Fluktuationen oder Einnahmeausfällen zu rechnen sei. Teile der für die Haltung auf überwiegend eigener Futtergrundlage angegebenen Weideflächen seien zu weit vom Betrieb entfernt und könnten nicht berücksichtigt werden. Es bestünden Zweifel an der Eignung der hofnahen Koppelflächen für die Pferdehaltung. Diese seien zum Teil für die Pferdebeweidung aufgrund ihrer hohen Feuchtigkeit ungeeignet und wiesen insbesondere für Pferde zu wenig gute Futtergräser auf. In diesem Zusammenhang wurde eine im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens erstellte Bewertung von Grünlandflächen auf ihre Eignung für eine landwirtschaftliche Nutzung aus November 2011 zu den entsprechenden landwirtschaftlichen Flächen vorgelegt. Eine gesonderte Mitarbeiterwohnung sei nicht erforderlich, da ein vernünftiger Landwirt keine

Arbeitsstelle in einem anderen Bundesland habe, die Ehefrau des Beigeladenen aushelfen könne und zudem im sehr großzügigen Wohnhaus des Beigeladenen mit einer Geschossfläche von 338,40 qm bzw. einer Wohnfläche von 249,67 qm leicht eine Einliegerwohnung mit zwei Zimmern untergebracht werden könne. Als sonstiges Vorhaben beeinträchtige es die öffentlichen Belange nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1, 5 und 7 BauGB. Auf den Schriftsatz im Übrigen wird Bezug genommen.

14

Mit Bescheid vom 12. Juni 2024 berichtigte der Beklagte die genehmigten Bauvorlagen dahingehend, dass diese als Bestandteil des Vorbescheids, nicht als Bestandteil der Baugenehmigung gestempelt sind.

15

Der Beklagte beantragt,

16

die Klage abzuweisen.

17

Zur Begründung wird mit Schriftsatz vom 13. Juni 2024 im Wesentlichen ausgeführt, dass es sich um ein privilegiertes Vorhaben i.S.v. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB handle. Die Wirtschaftlichkeit des Betriebs sei durch die Wirtschaftlichkeitsberechnung belegt. Hinsichtlich der Flächenausstattung sei eine Entfernung von 20 km mit heutigen Maschinen problemlos zu bewältigen und diese Entfernung liege durchaus im Rahmen des Üblichen. Hinsichtlich der Eignung der hofnahen Flächen für die Pferdehaltung sei festzustellen, dass der Sachbearbeiter des AELF die Flächen besichtigt und keine Bedenken geäußert habe. Er habe in einem Telefonat geäußert, dass es auf das Weidemanagement ankomme und empfindliche Stellen ggf. ausgezäunt werden müssten. Zusätzlich müsse eine regelmäßige Behandlung der Pferde gegen Parasiten erfolgen. Eine Mangelernährung sei aufgrund von Zufütterung und weil Pferde kein besonders energiereiches Futter benötigten nicht zu befürchten. Hinsichtlich der Mitarbeiterwohnung sei die vorhandene Wohnfläche des vorhandenen Wohnhauses mit 249,67 qm nur geringfügig größer als die für landwirtschaftliche Betriebsleiterwohnhäuser nach gängiger Praxis des Landratsamts zugestandene Wohnfläche von 230 qm. Somit sei diese Fläche für den Einbau einer Mitarbeiterwohnung nicht ausreichend, da hierfür in der Regel je nach Größe und Ausstattung des jeweiligen Betriebs bis zu 90 qm Wohnfläche zugestanden würden. Die vorliegend geplante Personalwohnung werde somit für angemessen dimensioniert gehalten.

18

Der Beigeladene hat keinen Antrag gestellt.

19

Mit Schreiben vom 29. Januar 2025 legte der Beigeladene dem Gericht eine notarielle Urkunde vom 21. Mai 2024 vor, wonach die dem Beigeladenen an den Grundstücken FINr. und ..., alle Gemarkung, u. a. ein unentgeltliches Nießbrauchrecht auf Lebenszeit bestellt hat.

20

Am 29. Januar 2025 fand die mündliche Verhandlung statt; auf das Protokoll wird Bezug genommen.

21

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte und auf die vorgelegten Behördenakten samt genehmigter Vorbescheidsvorlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

22

Die Klage hat Erfolg. Sie ist zulässig und begründet.

23

Der unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens erteilte Vorbescheid in der Fassung des Änderungsbescheids sowie des Berichtigungsbescheids ist rechtswidrig. Er verletzt den Kläger in Art. 67 Abs. 1 Satz 1 BayBO und § 36 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 BauGB sowie seiner gemäß Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG geschützten Planungshoheit und wird deshalb aufgehoben (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

24

Bei der Klage einer Gemeinde gegen eine Genehmigung, die unter Ersetzung erforderlichen gemeindlichen Einvernehmens erteilt wurde, ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts auf die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt des Erlasses dieses Bescheids abzustellen; nach diesem Zeitpunkt eintretende Änderungen müssen unberücksichtigt bleiben (BVerwG, U.v. 9.8.2016 – 4 C 5.15 – juris Rn. 14 zu § 14 Abs. 2 Satz 2 BauGB; BayVGh, B.v. 4.10.2024 – 9 CS 24.545 – juris Rn. 19 zu § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

25

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich unzulässig, was der Kläger unter Berücksichtigung der das gemeindliche Einvernehmen regelnden Vorschriften, die Ausdruck der Planungshoheit als eine der Säulen des gemeindlichen Selbstverwaltungsrechts (Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG, Art. 11 Abs. 2 Satz 2 BV) sind, auch geltend machen kann. Das Vorhaben befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und ist mangels Privilegierung (nachfolgend unter 1.) dort als sonstiges Vorhaben unzulässig, § 35 Abs. 2, Abs. 3 Satz 1 BauGB, da es öffentliche Belange beeinträchtigt (nachfolgend unter 2.). Daher wären die mit dem beantragten Vorbescheid gestellten Fragen richtigerweise abzulehnen gewesen.

26

1. Das im bauplanungsrechtlichen Außenbereich befindliche Vorhaben kann für sich keine Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB in Anspruch nehmen, weil der Beigeladene keinen landwirtschaftlichen Betrieb betreibt.

27

Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt ein privilegiertes Vorhaben u.a. dann vor, wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

28

Nach § 201 BauGB ist Landwirtschaft im Sinne des Baugesetzbuches insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich u.a. die Tierhaltung auf überwiegend eigener Futtergrundlage. Auch die vom Beigeladene geplante Pensionspferdehaltung wird dabei grundsätzlich von dem Begriff der Landwirtschaft umfasst.

29

Der Beigeladene führt jedoch keinen für die Inanspruchnahme einer Privilegierung des Vorhabens notwendigen Betrieb.

30

Der Begriff des landwirtschaftlichen Betriebs in §§ 35 Abs. 1 Nr. 1, 201 BauGB erfordert neben der persönlichen Eignung des Betreibers ein auf Dauer angelegtes, mit Gewinnerzielungsabsicht betriebenes und auch zur Gewinnerzielung geeignetes Unternehmen. Denn der zu schonende Außenbereich darf grundsätzlich nur im Falle einer ernsthaften und in seiner Beständigkeit langfristig ausgerichteten, nachhaltigen landwirtschaftlichen Betätigung in Anspruch genommen werden (BVerwG, U.v. 19.4.1985 – 4 C 13.82 – juris). Diesen Anforderungen kommt bei Betätigungen wie der Pensionspferdehaltung besonderes Gewicht zu; erforderlich ist eine kritische Prüfung, weil gerade die Pensionspferdehaltung dadurch gekennzeichnet ist, dass der unmittelbare Bezug zur Bodenertragsnutzung gelockert und der Übergang von der (noch) landwirtschaftlichen zu einer die Freizeitnutzung in den Vordergrund stellenden gewerblichen Betriebsweise fließend und nur schwer nachprüfbar ist. Betriebe der Pensionspferdehaltung tragen die Gefahr einer Umwandlung in überwiegend gewerblich tätige „Reiterhöfe“ gewissermaßen in sich (VGh BW, U.v. 7.8.1991 – 3 S 1075/90 – juris Rn. 21). Es obliegt dem Bauherrn darzulegen, dass nicht nur die Betriebsführung als solche, sondern auch ihre landwirtschaftliche Ausprägung zur Überzeugung von Behörden und Gericht verlässlich gewährleistet ist (vgl. BayVGh, B.v. 8.1.2024 – 2 ZB 22.1429 – juris Rn. 4 m. w. N.).

31

Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze ist davon auszugehen, dass der Beigeladene die Voraussetzungen eines Landwirtschaftsbetriebs, der zur Annahme der Privilegierung des streitgegenständlichen Vorhabens berechtigt, nicht erfüllt:

32

a. Das Vorhabengrundstück ist größtenteils – Grundstücke FlNr. und ..., alle Gemarkung – nicht im Eigentum des Beigeladenen, sondern der Auch anderweitige, für einen längeren Zeitraum

abgeschlossene Nutzungsverträge (z. B. Pachtverträge) bestanden im Zeitpunkt der Erteilung des Vorbescheids nicht bzw. wurden nicht vorgelegt. Somit können die Grundstücke, auf denen wesentliche betriebliche Anlagen (z.B. zwei Pferdekrankenboxen, Liegebereich für 17 Pensionspferde in Gruppenhaltung, Betriebsmittellager für Heu und Stroh für die Pferdehaltung) errichtet werden sollen, nicht dem landwirtschaftlichen Betrieb des Beigeladenen auf Dauer zugeordnet werden, da die Errichtung auf einem fremden Grundstück ohne jegliche Sicherung des Besitzes des Betriebs an diesen Grundstücken erfolgen würde. Dies steht der Dauerhaftigkeit des Betriebs des Beigeladenen entgegen und betrifft auch die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Vorhaben, welche ohne Inanspruchnahme anderer Grundstücke auf dem im Eigentum des Beigeladenen stehenden Grundstück FINr. ..., Gemarkung, errichtet werden sollen (Pferdepensionsstall, Servicebereich mit Putzplätzen und Sattelkammer, zwei Auslaufbereiche mit jeweils 300 qm, überdachter Longierzirkel, Reit- bzw. Bewegungsplatz und der überdachte Fressbereich). Denn die bauplanungsrechtliche Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB beurteilt sich nach dem Dienen des baulichen Vorhabens für den landwirtschaftlichen Betrieb an sich im Wege einer Gesamtbetrachtung; das gleiche gilt auch für die Betrachtung der Dauerhaftigkeit. Somit müssen auch alle relevanten Betriebsgüter, im vorliegenden Fall damit auch alle Grundstücke, auf denen die betrieblichen Anlagen errichtet werden sollen bzw. bereits errichtet sind, für die Bejahung einer solchen Privilegierung dem Betrieb dauerhaft zugeordnet sein, da die für den Betrieb maßgeblichen Betriebsgüter in ihrer Gänze zur Bewertung der Dauerhaftigkeit und Nachhaltigkeit des landwirtschaftlichen Betriebs ausschlaggebend sind.

33

Etwas Anderes ergibt sich auch nicht aufgrund der vom Beigeladenen im Verwaltungsverfahren vorgelegten eidesstattlichen Versicherung vom 5. August 2020, in der der Beigeladene erklärt, er werde die entsprechenden Grundstücke im Falle der Genehmigung wieder aus der Gesellschaft entnehmen oder alternativ von dieser langfristig pachten. Denn beim Vorbescheid handelt es sich wie bei der Baugenehmigung um einen dinglichen, mithin grundstücksbezogenen Verwaltungsakt (vgl. Art. 54 Abs. 2 Satz 3 BayBO). Die eidesstattliche Versicherung hingegen bindet lediglich den Beigeladenen, aber nicht etwaige Rechtsnachfolger. Vor diesem Hintergrund kann eine eidesstaatliche Versicherung des Beigeladenen nicht für die dauerhafte Zuordnung der Grundstücke zum landwirtschaftlichen Betriebs des Beigeladenen ausreichen, da im Falle einer Rechtsnachfolge der jeweilige Rechtsnachfolger nicht durch die eidesstaatliche Versicherung gebunden wäre. Gleiches gilt vor diesem Hintergrund auch für den Umstand, dass der Beigeladene als alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer über umfassende Kontrollmöglichkeiten hinsichtlich der verfügt.

34

Auch die durch den Beklagten im streitgegenständlichen Bescheid aufgenommene Auflage, wonach der Beigeladene mit dem Bauantrag die Rückführung der Grundstücke mit den FINr. und ..., Gemarkung, in das Eigentum bzw. das Betriebsvermögen und deren Verschmelzung bzw. Vereinigung mit dem Grundstück FINr. ..., Gemarkung, nachzuweisen hat, ist für eine dauerhafte Zuordnung dieser Betriebsgüter zum landwirtschaftlichen Betrieb des Beigeladenen nicht ausreichend. Denn Auflagen sind schon aufgrund der Unsicherheit ihrer Erfüllung jedenfalls zur Sicherstellung der wesentlichen Voraussetzungen eines Verwaltungsaktes ungeeignet (vgl. Schröder in Schoch/Schnieder, Verwaltungsrecht, Stand 4. EL November 2023, § 36 VwVfG Rn. 125). Zweck des Vorbescheids ist es, die Erfüllung der im Rahmen der Vorbescheidsfragen abschließend und mit Bindungswirkung für die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden öffentlich – rechtlichen Voraussetzungen – im Falle des vorliegenden Vorbescheids die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit – sicherzustellen (vgl. Art. 71 Satz 4 BayBO i.V.m. Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO). Diese Funktion steht einer zu weitgehenden Ausklammerung von Genehmigungsvoraussetzungen und ihrem „Abschieben“ in eine Nebenbestimmung entgegen (vgl. hierzu BayVGh, B.v. 15.9.1998 – 20 ZB 98.2402 – juris Rn. 5). Da die dauerhafte Zuordnung der wesentlichen Betriebsgüter eine wesentliche Voraussetzung der Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist, ist die Auflage, diese Zuordnung erst im Baugenehmigungsverfahren herzustellen, somit, gerade vor dem Hintergrund, dass der Vorbescheid mit Bindungswirkung für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren hinsichtlich der bejahten Vorbescheidsfragen erlassen wird, nicht ausreichend, um zum Genehmigungszeitpunkt von einer bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit auszugehen.

35

Die mit Schreiben vom 29. Januar 2025 vorgelegte notarielle Urkunde vom 21. Mai 2024, wonach die dem Beigeladenen ein unentgeltliches Nießbrauchsrecht gewährt, und die mit Schreiben vom 17. April 2025 mitgeteilte entsprechende Eintragung im Grundbuch vom 28. Februar 2025 kann keine Berücksichtigung finden, da dieser Umstand jenseits des maßgeblichen Beurteilungszeitpunkt – dem Erlass des angefochtenen Bescheides – liegt. Dabei kann offenbleiben, ob es sich hierbei wegen der für derartige Geschäfte unüblichen Unentgeltlichkeit lediglich um ein Scheingeschäft handelt.

36

b. Unabhängig davon erwecken die übrigen Angaben des Beigeladenen ebenfalls durchgreifende Zweifel daran, dass es sich bei seiner Betätigung um ein selbstständig überlebensfähiges wirtschaftliches Unternehmen handelt, das mit Gewinnerzielungsabsicht geführt werden kann.

37

Die in diesem Zusammenhang im Verwaltungsverfahren vorgelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung (Bl. 64 ff. d. BA) kann schon dahingehend keine zuverlässigen Aussagen hinsichtlich der Gewinnerzielungsabsicht des landwirtschaftlichen Betriebs des Beigeladenen treffen, als dass sie von Ende 2020 bzw. Anfang 2021 stammt und somit zum maßgeblichen Beurteilungszeitpunkt etwas über drei Jahre alt war. Insbesondere im Hinblick auf die veränderten Baukosten sowie das nach Vorlage der Wirtschaftlichkeitsberechnung nochmals veränderte Betriebskonzept mit Änderung der Vorbescheidsfragen kann diese Berechnung keine taugliche Grundlage zur Beurteilung der Dauerhaftigkeit des landwirtschaftlichen Betriebs des Beigeladenen mehr darstellen. Gleiches gilt für die zum Teil erfolgten Aktualisierungen der Berechnung im Rahmen der im Verwaltungsverfahren durch den Beigeladenen vorgelegten Stellungnahmen der Sachverständige für Reitanlagen und Stallgebäude in der Pferdehaltung ... A* ... vom 4. Juli 2023 (Bl. 481 ff. d. BA) bzw. 4. Dezember 2023 (Bl. 794 ff. d. BA), welche lediglich die Einnahmeseite unter Berücksichtigung der Einnahmen aus der Damwildhaltung und den Ferienwohnungen nach oben korrigiert, aber keine Korrektur auf der Seite der Kosten vornimmt, was denklösig aber erforderlich gewesen wäre. Die Frage, ob insoweit, wie die Sachverständige für Reitanlagen und Stallgebäude in der Pferdehaltung ... A* ... in der im Verwaltungsverfahren durch den Beigeladenen vorgelegten Stellungnahme vom 4. Juli 2023 (Bl. 481 ff. d. BA) auf Seite 13 ausführt, nicht auch die Entwicklung der Einstellerpreise für Pferde zu berücksichtigen gewesen wären, ist insoweit nicht von Bedeutung, da sich alleine aus dem Gesichtspunkt, dass weitere relevante Veränderungen im Rahmen der aktualisierten Wirtschaftlichkeitsberechnung auch nicht berücksichtigt wurden, keine taugliche Grundlage zur Beurteilung der Dauerhaftigkeit des landwirtschaftlichen Betriebs des Beigeladenen ergibt.

38

Darüber hinaus sind auch die vorgelegten Wirtschaftlichkeitsberechnungen wohl fehlerhaft und daher keine taugliche Grundlage für die Beurteilung, was zu Lasten des Bauherrn geht, da es diesem nach dem zu Grunde liegenden materiellen Recht obliegt, im Verwaltungsverfahren die erforderliche ausreichende, aussagekräftige und richtige sachliche Grundlage zu liefern. Denn die ausgewiesenen Einnahmen aus den mitgezogenen Nutzungen – namentlich die Mieteinnahmen aus der Mitarbeiterwohnung in Höhe von 6.000,- € und die Einkünfte aus den Ferienwohnungen in Höhe von 23.226,- € – können im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung als Einnahmen keine Berücksichtigung finden. Denn die mitgezogene Nutzung setzt einen landwirtschaftlichen Betrieb voraus, so dass dementsprechend der durch die mitgezogene Nutzung erzielbare Gewinn bei der Frage, ob der landwirtschaftliche Betrieb die erforderliche Wirtschaftlichkeit besitzt, außer Betracht bleiben muss. Keinesfalls können solche Einkünfte dafür herangezogen werden, erst eine Privilegierung zu begründen (vgl. BayVGh, U.v. 14.7.2011 – 14 B 09.2291 – juris Rn. 46). Sowohl den Mieteinnahmen aus der Mitarbeiterwohnung als auch den Einkünften aus den Ferienwohnungen liegen vergütete Leistungen zugrunde, die sich auf das bloße Bereitstellen einer Unterkunft beschränken. Sie sind für den landwirtschaftlichen Betrieb nicht erforderlich und es fehlt ihnen an einem hinreichenden Bezug zur Bodenertragsnutzung. Vielmehr sind die diese Einkünfte begründenden Vorhabensbestandteile erst nach der Feststellung, dass (ohne sie) ein lebensfähiger Betrieb vorliegt, auf ihre ausnahmsweise mögliche Zulässigkeit als sogenannte mitgezogene Betriebsteile zu prüfen.

39

Weiter entspricht der gewinnmindernd angesetzte Zinssatz von 0,95% für das eingesetzte Eigenkapital keinem angemessenen bzw. marktüblichen Zinssatz. Ein solcher muss allerdings angesetzt werden, da zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes dieser wie ein üblicher, am Markt agierender Betrieb betrachtet werden muss, so dass marktunübliche Besonderheiten wie beispielsweise ein

zinsloses oder unüblich zinsgünstiges Darlehen außer Betracht bleiben müssen. In der Rechtsprechung wird zumeist eine angemessene Eigenkapitalverzinsung hinsichtlich des Aufwands für den Erwerb der Betriebsmittel einschließlich der Grundstücke berücksichtigt (BayVGH, B.v. 30.03.2017 – 9 ZB 15.785 – juris Rn. 12; U.v. 28.8.2012 – 15 B 12.623 – juris Rn. 29; BVerwG, B.v. 3.2.1989 – 4 B 14.89 – juris Rn. 8; B.v. 21.07.1986 – 4 B 138.86 – juris Rn. 5) Das Gericht geht davon aus, dass statt der angenommenen 0,95% ein marktüblicher Zinssatz, zum maßgeblichen Beurteilungszeitpunkt, von etwa 3%, in Ansatz gebracht werden müsste (zur Annahme von 3,5% als langfristig realistische Verzinsung: BayVGH, U.v. 28.8.2012 – 15 B 12.623 – juris Rn. 27).

40

Diese Veränderungen führen zu Mindereinnahmen bzw. Mehrkosten in Höhe von gerundet 17.977,- €. Somit ergibt sich ausgehend von dem in der Berechnung angegebenen Betrag für die Eigenkapitalbildung in Höhe von 9.357,- € bei 100% Auslastung bzw. 3.035 € bei 90% Auslastung unter Berücksichtigung der Mindereinnahmen bzw. Mehrkosten ein Verlust.

41

c. Schließlich hat das Gericht auch durchgreifende Zweifel daran, dass die Mitarbeiterwohnung (Vorhabenfrage I.10 Buchst. b) dem landwirtschaftlichen Betrieb des Beigeladenen dient. Denn zum einen kann die Ehefrau des Beigeladenen in Zeiten von dessen Abwesenheit im Betrieb aushelfen und der Vater des Beigeladenen wohnt ebenfalls in der Nähe, in der Gemeinde ..., und hat bereits in der Vergangenheit im Betrieb des Beigeladenen mitgeholfen (vgl. Stellungnahme des AELF vom 8. Januar 2021 S. 2 oben, Bl. 210 d. BA). Zum anderen erscheint es für das Gericht als durchaus möglich, die Mitarbeiterwohnung im bereits bestehenden Wohnhaus des Beigeladenen angesichts von dessen großzügig bemessener Wohnfläche, beispielsweise im Wege einer Einliegerwohnung im Dachgeschoss, zu errichten; die vom Landratsamt angenommenen und für üblich gehaltenen Wohnungsgrößen dürften deutlich zu groß bemessen sein.

42

2. Das Vorhaben ist als sonstiges Vorhaben unzulässig, weil es öffentliche Belange beeinträchtigt, § 35 Abs. 2 BauGB.

43

Das nicht privilegierte Vorhaben beeinträchtigt die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB), weil die wesensfremde Bebauung der naturgegebenen Bodennutzung widerspricht und die Erholungsfunktion des Außenbereichs mindert. Ferner ist das Entstehen bzw. Verfestigung einer Splittersiedlung zu befürchten, § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB, weil die mit ihr vollzogene Streubebauung unorganisch und deshalb zu missbilligen sein würde und zur weiteren Zersiedelung der Landschaft führen würde. Letztlich aus denselben Erwägungen beeinträchtigt das Vorbescheidsvorhaben auch den ungeschriebenen („insbesondere“) Belang des Planungserfordernisses, § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

44

3. Nach alledem wird der Vorbescheid, der die Rechte des Klägers verletzt, aufgehoben. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Der Beigeladene hat seine außergerichtlichen Kosten selbst zu tragen, weil er keinen Antrag gestellt und sich damit nicht dem Kostenrisiko des § 154 Abs. 3 Hs. 1 VwGO ausgesetzt hat (§ 162 Abs. 3 VwGO). Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 Abs. 1 und 2 VwGO i.V.m. § 709 ZPO.