

Titel:

Nutzungsuntersagung für eine gewerbliche gärtnerische Nutzung sowie die Durchführung damit verbundener Veranstaltungen

Normenketten:

BayBO Art. 76 S. 2

BauGB § 215 Abs. 2

LStVG Art. 9 Abs. 1, Abs. 2

Leitsätze:

1. Der Hinweis nach § 215 Abs. 2 BauGB ist keine Wirksamkeitsvoraussetzung für den Bebauungsplan. Deshalb kann weder die Missachtung der Hinweispflicht noch ein fehlerhafter Hinweis zu seiner Unwirksamkeit führen. (Rn. 15) (redaktioneller Leitsatz)

2. Die Inanspruchnahme des Eigentümers als Zustandsstörer für eine bauordnungsrechtliche Nutzungsuntersagung ist ermessensfehlerfrei, wenn dies zur effektiven Gefahrenabwehr und zur Verhinderung künftiger rechtswidriger Nutzungen erforderlich erscheint. Sie ist insbesondere ermessensgerecht, wenn der Eigentümer eine isolierte Befreiung beantragt hat. (Rn. 20 – 23) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nutzungsuntersagung, Bekanntmachung eines Bebauungsplans, Hinweis auf Unbeachtlichkeitsregelungen, Störerauswahl, Ermessensfehler (verneint), Bebauungsplan, Abwägungsfehler, Bekanntmachung, Verhältnismäßigkeit, summarische Prüfung, Hinweis

Vorinstanz:

VG München, Beschluss vom 20.05.2026 – M 1 S 25.8948

Tenor

- I. Die Beschwerde wird zurückgewiesen.
- II. Der Antragsteller hat die Kosten des Zulassungsverfahrens zu tragen.
- III. Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 2.500,00 € festgesetzt.

Gründe

I.

1

Der Antragsteller (Antragsteller zu 1 im erstinstanzlichen Verfahren) wendet sich als Eigentümer gegen eine Nutzungsuntersagung für eine gewerbliche gärtnerische Nutzung sowie die Durchführung damit verbundener Veranstaltungen auf den Grundstücken FINr. ...5 und ...6 (Gemarkung U.).

2

Beide Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „W. ...“ i.d.F. der 3. Änderung vom 3. Januar 2005 (im Folgenden: Bebauungsplan) der Gemeinde F. ..., der unter Nr. 16.5 festsetzt, dass die inneren Freiflächen des Gemeindeteils W. ... (Flurstücke ...5 und ...6) weiterhin von Bebauung freizuhalten und als private Grünfläche in der Art einer Streuobstwiese zu nutzen sind. Laut der Verfahrenshinweise wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 2. Februar 2004 am 13. April 2004 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Der Ausfertigungsvermerk wurde am Tag der ortsüblichen Bekanntmachung (3.1.2005) vom ersten Bürgermeister unterschrieben. Im Bekanntmachungstext ist vermerkt, dass der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dieser Bekanntmachung in Kraft trete. Weiter heißt es dort u.a.: „Unbeachtlich werden gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches

3

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften und

4

2. Mängel der Abwägung,

5

wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres und in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt der die Verletzung oder die Mängel begründen soll, ist darzulegen.“ Auf der vom Antragsteller vorgelegten Bekanntmachung befindet sich zudem ein vom ersten Bürgermeister unterzeichneter Verfahrensvermerk, wonach die Bekanntmachung durch Anschlag an den Gemeindetafeln erfolgt sei und die Anschläge am 3. Januar 2005 angeheftet sowie am 19. Januar 2005 wieder entfernt worden seien.

6

Das Landratsamt R. ... (im Folgenden: Landratsamt) stellte im April 2024 fest, dass die beiden Grundstücke des Antragstellers gewerblich gärtnerisch genutzt und dass damit verbundene Veranstaltungen durchgeführt wurden. Es hörte den Antragsteller sowie den ursprünglichen Pächter – den nicht eingetragenen Verein ... – zu den baurechtlichen Verstößen an. Als dessen erster Vorsitzender trat wiederum der aktuelle Pächter und Antragsteller zu 2 im erstinstanzlichen Verfahren (im Folgenden: Pächter) auf. Im Rahmen der Anhörung zeigte sich für den Verein mit E-Mail vom 15. Juli 2024 ein Rechtsanwalt als Bevollmächtigter an. Der Antragsteller teilte in der Folgezeit mit E-Mail vom 9. September 2024 mit, dass sich der Verein aufgelöst und der (aktuelle) Pächter den Gemüse- und Salatanbau mit seiner Zustimmung fortsetze. Mit E-Mail vom 27. September 2024 wurde dem Landratsamt von einem Architekten ein Antrag an die Gemeinde F. ... auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Kenntnisnahme übermittelt. Als Bauherrin trat die W. ... GbR auf. Auf Nachfrage des ersten Bürgermeisters teilte der Antragsteller mit E-Mail vom 3. Oktober 2024 diesem sowie dem Landratsamt mit, dass das Vertragsverhältnis mit der GbR beendet sei und dass er Betretungsverbote ausgesprochen habe. Der Architekt der W. ... GbR erwiderte mit E-Mail vom 4. Oktober 2024, dass die GbR „wohl mindestens bis 2026 Pächter“ der Grundstücke sei. Deren Antrag auf isolierte Befreiung lehnte die Gemeinde F. ... mit Bescheid vom 27. November 2024 ab, mangels städtebaulicher Vertretbarkeit und aufgrund fehlender Gründe des Wohls der Allgemeinheit. Der Antragsteller beantragte am 3. Dezember 2024 in eigenem Namen ebenfalls eine Befreiung, die mit Bescheid der Gemeinde vom 22. Januar 2025 abgelehnt wurde. Er ließ daraufhin mit Schriftsatz seines Bevollmächtigten vom 21. Februar 2025 Verpflichtungsklage gegen die Gemeinde erheben, über die noch nicht entschieden wurde (Az.: M 1 K 25.1098). Mit E-Mail vom 24. März 2025 teilte der (aktuelle) Pächter mit, dass er die Grundstücke gepachtet habe und bezog sich dabei auch auf die Klage des Antragstellers gegen den ablehnenden Bescheid der Gemeinde. Schließlich nahm der Antragsteller gegenüber dem Landratsamt mit Schreiben seines Bevollmächtigten vom 19. Mai 2025 in der Sache Stellung, ohne dabei auf die Adressatenfrage einzugehen.

7

Das Landratsamt erließ daraufhin zwei Nutzungsuntersagungsanordnungen: gegenüber dem Pächter (Antragsteller zu 2 im erstinstanzlichen Verfahren) mit Bescheid vom 17. Juli 2025 und gegenüber dem Antragsteller im Beschwerdeverfahren (Antragsteller zu 1 im erstinstanzlichen Verfahren) mit streitgegenständlichem Bescheid vom 12. August 2025. Gegen letzteren erhoben sowohl der Antragsteller als auch der Pächter am 21. August 2025 Klage (Az.: M 1 K 25.5377), über die noch nicht entschieden ist.

8

Den in diesem Verfahren mit Schriftsatz vom 12. Dezember 2025 gestellten Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung hat das Verwaltungsgericht mit Beschluss vom 20. Mai 2026 abgelehnt. Der Pächter (Antragsteller zu 2 im erstinstanzlichen Verfahren) sei nicht antragsbefugt. Die streitgegenständliche Nutzungsuntersagung sei nicht an ihn adressiert gewesen und der an ihn gerichtete Bescheid vom 17. Juli 2025 sei nicht Gegenstand des Hauptsacheverfahrens geworden. Der Antrag des Antragstellers (Antragsteller zu 1 im erstinstanzlichen Verfahren) sei zwar zulässig, aber unbegründet. Die Sofortvollzugsanordnung sei nicht zu beanstanden. Das öffentliche Vollzugsinteresse überwiege, weil die Klage in der Hauptsache voraussichtlich keinen Erfolg habe. Die Voraussetzungen des Art. 76 Satz 2 BayBO seien erfüllt. Das Vorhaben widerspreche den Festsetzungen des Bebauungsplans, gegen dessen

Wirksamkeit – bei Berücksichtigung des eingeschränkten Prüfungsmaßstabs – keine Bedenken bestünden. Ermessensfehler seien nicht ersichtlich.

9

Mit seiner Beschwerde, die nur im Namen des Antragstellers eingelegt wurde, verfolgt dieser sein Rechtsschutzziel weiter. Der Antragsgegner ist dem Antrag entgegengetreten.

10

Ergänzend wird auf die Gerichtsakten (auch in den Verfahren M 1 K 25.1098 und M 1 K 25.5377) sowie auf die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

II.

11

Die zulässige Beschwerde hat keinen Erfolg.

12

Die innerhalb der Beschwerdebegründungsfrist dargelegten Gründe (§ 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO) rechtfertigen keine Abänderung oder Aufhebung der angefochtenen Entscheidung. Das Verwaltungsgericht hat den Antrag gemäß § 80 Abs. 5 VwGO zu Recht abgelehnt. Nach der im Eilverfahren gebotenen summarischen Prüfung wird die Klage gegen die Nutzungsuntersagung im Hauptsacheverfahren – bei Beurteilung der Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Entscheidung des Senats – voraussichtlich erfolglos bleiben, so dass das Interesse des Antragstellers an der aufschiebenden Wirkung seiner Klage gegenüber dem Vollzugsinteresse des Antragsgegners nachrangig ist.

13

Rechtsgrundlage für die Nutzungsuntersagung ist Art. 76 Satz 2 BayBO. Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlichrechtlichen Vorschriften genutzt, so kann danach diese Nutzung untersagt werden. Es entspricht regelmäßig pflichtgemäßer Ermessensausübung, wenn die Bauaufsichtsbehörde eine formell illegale Nutzung durch den Erlass einer Nutzungsuntersagung unterbindet. Sie darf aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nur dann nicht untersagt werden, wenn sie offensichtlich genehmigungsfähig ist (vgl. BayVGh, B.v. 25.3.2024 – 1 CS 24.65 – juris Rn. 9; B.v. 9.11.2020 – 9 CS 20.2005 – juris Rn. 18).

14

1. Das Verwaltungsgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass die Frage, ob ein Widerspruch zu öffentlichrechtlichen Vorschriften besteht, anhand der Festsetzungen des Bebauungsplans „W. ...“ zu beurteilen ist und dass eine inzidente Überprüfung im vorläufigen Rechtsschutzverfahren nur eingeschränkt erfolgen kann. Es müssen offensichtliche Fehler vorliegen, d.h. für die geltend gemachten Unwirksamkeitsgründe muss eine hohe Wahrscheinlichkeit sprechen (vgl. BayVGh, B.v. 9.1.2024 – 1 CS 23.2034 – juris Rn. 12 m.w.N.).

15

1.1 Bei Zugrundelegung dieser Maßstäbe liegt ein formeller Mangel – entgegen dem Vortrag des Antragstellers – nicht vor. Zwar führt die Beschwerdebegründung zu Recht aus, dass sowohl die Ausfertigung als auch die ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) Geltungsbedingungen für einen Bebauungsplan sind (vgl. Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand November 2025, § 10 Rn. 104 ff.). Ein zur Unwirksamkeit eines Bebauungsplanes führender Mangel ist aber nicht darin zu sehen, dass die nach § 215 Abs. 2 BauGB erforderlichen Hinweise fehlerhaft sind, etwa weil sie – aufgrund einer Neufassung des § 215 Abs. 1 BauGB durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau zum 20. Juli 2004 (BGBl. I S. 1359) – nicht mehr der aktuellen Rechtslage entsprechen. Insofern wird in der Beschwerdebegründung zu Recht ausgeführt, dass ein solcher Fehler zur Folge hat, dass die Unbeachtlichkeit von Mängeln nicht gemäß § 215 Abs. 1 BauGB eintreten kann. Damit hat es jedoch sein Bewenden. Der Hinweis ist nach dem Wortlaut des § 215 Abs. 2 BauGB und der Gesetzessystematik keine Wirksamkeitsvoraussetzung für den Bebauungsplan (Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 215 Rn. 55 m.w.N.). Deshalb kann weder die Missachtung der Hinweispflicht noch ein fehlerhafter Hinweis zu seiner Unwirksamkeit führen (VGh BW, U.v. 23.6.2025 – 3 S 1464/24 – VBIBW 2026, 115 – juris Rn. 55; U.v. 11.7.1995 – 3 S 1242/95 – UPR 1996, 115 – juris LS 1 und Rn. 18). Ob der Hinweis bei der Bekanntmachung am 3. Januar 2005 tatsächlich unrichtig war, weil auf die vor dem 20. Juli 2004 geltende Fassung des § 215 Abs. 1 BauGB Bezug genommen wurde und damit auf die im Bekanntmachungszeitpunkt außer Kraft getretene Rechtslage (im Umkehrschluss zu § 233 Abs. 2 Satz 3

BauGB), oder ob aus der Übergangsbestimmung des § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB gefolgert werden kann, dass sich beim streitgegenständlichen Änderungsplan auch das Unbeachtlichwerden von Mängeln nach § 215 Abs. 1 BauGB in der bis zum 20. Juli 2004 geltenden Fassung richtet, wie die Landesanwaltschaft meint (vgl. dazu auch OVG Berlin-Bbg, U.v. 16.4.2010 – OVG 2 A 20.08 – juris Rn. 38; Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 215 Rn. 17a f., 64 ff.; § 244 Rn. 25 f.), bedarf daher keiner abschließenden Klärung. Selbst bei unterstellter Fehlerhaftigkeit des Hinweises läge kein Ausfertigungs- oder Bekanntmachungsmangel vor.

16

1.2 Das Verwaltungsgericht hat nach summarischer Prüfung auch das Vorliegen eines (offensichtlichen) Abwägungsfehlers zu Recht verneint, ohne dass es dabei auf § 215 BauGB ankam. Es ist von zutreffenden Maßstäben für die gerichtliche Kontrolle der Abwägung ausgegangen und hat dargelegt, dass die Gemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes erkannt habe, dass sich die streitgegenständlichen Grundstücke im Außenbereich befinden. Der Umstand, dass durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche selbst das nach § 35 BauGB gegebene beschränkte Bebauungsrecht ausgeschlossen werde, sei in die Bauleitplanung eingeflossen. Angesichts des gewichtigen Interesses an der Freihaltung der die Ortschaft prägenden Flächen, die mittig bzw. zentral situiert seien, sei die Festsetzung einer privaten Grünfläche nicht abwägungsfehlerhaft.

17

Der Antragsteller setzt sich in seiner Beschwerdebegründung mit diesen Ausführungen nicht hinreichend auseinander. Er will aus einer Äußerung des Bevollmächtigten der Gemeinde in dem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht München über die isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans (Az.: M 1 K 25.1098, Schriftsatz vom 6.8.2025) ableiten, dass der Entzug der Privilegierungswirkungen gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB im Rahmen der Abwägung zu Unrecht nur als eine geringfügige Beeinträchtigung eingestuft worden sei. Dies überzeugt schon deshalb nicht, weil es auf die Abwägungsmaterialien ankommt, zu denen sich die Beschwerde nicht verhält, und nicht auf spätere Äußerungen eines Prozessbevollmächtigten. Zudem wurde die Aussage aus dem Zusammenhang gerissen. Der Bevollmächtigte hat im zitierten Schriftsatz ausdrücklich auf die Rechtsprechung des Senats Bezug genommen, wonach die Festsetzung privater Grünflächen nur „in geringem Umfang“ in bestehendes Baurecht eingreifen, wenn die Flächen bisher im Außenbereich lagen und nicht zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehören (BayVGh, U.v. 2.12.2012 – 1 N 09.368 – juris Rn. 19; vgl. auch U.v. 22.3.2011 – 1 N 09.2888 – juris – Rn. 34). Vor diesem Hintergrund bezieht sich die Gewichtung der Eigentümerbelange auf einen Vergleich der beiden Fallgruppen (Grünflächenfestsetzung für bisherigen Innenbereich einerseits und für bisherigen Außenbereich andererseits) und nicht darauf, dass diesen von Haus aus nur ein geringes Gewicht beizumessen wäre. Als Beleg für einen Abwägungsfehler, der nach den dargelegten Prüfungsmaßstäben im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes offensichtlich sein müsste, reicht dieses Vorbringen nicht aus. Vor allem wäre gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 Hs. 2 BauGB erforderlich, dass ein solcher Mangel auch auf das Abwägungsergebnis von Einfluss war (vgl. dazu Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 214 Rn. 144 f.). Die Beschwerde hätte daher näher auf die Entscheidungsgründe eingehen müssen, nachdem das Verwaltungsgericht vor allem auf die gewichtigen Interessen abgestellt hat, die aus Sicht der planenden Gemeinde für eine Freihaltung bzw. für die Festsetzung als private Grünfläche sprechen.

18

2. Ohne Erfolg beruft sich der Antragsteller darauf, dass die Nutzungsuntersagungsanordnung aufgrund der offensichtlichen Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens unverhältnismäßig sei. Dies würde voraussetzen, dass ohne eine ins Einzelne gehende Prüfung beurteilt werden kann, ob die geänderte Nutzung zulässig ist (vgl. BayVGh, B.v. 4.1.2023 – 1 CS 22.1971 – juris Rn. 9 m.w.N.). Die baurechtliche Prüfung in einem Genehmigungsverfahren ist grundsätzlich nicht vorwegzunehmen (vgl. BayVGh, B.v. 25.11.2022 – 1 CS 22.2013 – juris Rn. 11).

19

Dem Beschwerdevorbringen lässt sich nicht entnehmen, dass dies hier der Fall sein könnte. Vielmehr werden weitere Ermittlungen der Bauaufsichtsbehörde gefordert und es wird ein Verstoß gegen den Amtsermittlungsgrundsatz (Art. 24 Abs. 1 BayVwVfG) geltend gemacht. Damit räumt der Antragsteller aber der Sache nach selbst ein, dass es an der erforderlichen Offensichtlichkeit fehlt, weil auch nach seinem Dafürhalten erst eine weitere, ins Einzelne gehende Prüfung erforderlich ist. Hinzu kommt, dass er keine

konkreten Umstände benennt, die nach seiner Auffassung bei einer solchen Sachverhaltsaufklärung festgestellt werden würden und die zu einer Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens führen könnten. Selbst wenn es zutrifft, dass sich in den Behördenakten, wie in der Beschwerdebegründung vorgebracht wird, unterschiedliche Aussagen zur derzeitigen Nutzung auf den Grundstücken finden, folgt daraus weder, dass die tatsächlich ausgeübte Nutzung nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans steht, noch dass eine Nutzungsänderung (Aufgabe der Nutzung als Streuobstwiese) – entgegen Art. 55 Abs. 1 BayBO – keiner Baugenehmigung bedurft hätte.

20

3. Die Einwände gegen die Störerauswahl greifen ebenfalls nicht durch. Das Verwaltungsgericht hat die Inanspruchnahme des Antragstellers als Zustandsstörer als ermessensfehlerfrei angesehen und mit der Wirksamkeit der Maßnahme argumentiert sowie mit dem Auftreten des Antragstellers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, der die Erteilung einer isolierten Befreiung beantragt und nach Ablehnung in eigenem Namen Verpflichtungsklage gegen die Gemeinde erhoben hat (Az.: M 1 K 25.1098).

21

Gegen wen eine bauordnungsrechtliche Verfügung gemäß Art. 76 Satz 2 BayBO erlassen werden kann, ergibt sich in erster Linie aus den Bestimmungen der Art. 49 bis 52 BayBO über die am Bau Beteiligten, vor allem aus den Bestimmungen über die Verantwortlichkeit des Bauherrn (Art. 49, Art. 50 Abs. 1 BayBO), im Übrigen aus einer entsprechenden Anwendung von Art. 9 LStVG als der allgemeinen Bestimmung über die sicherheitsrechtliche Verantwortlichkeit (BayVGh, B.v. 1.12.2021 – 15 ZB 21.1596 – juris Rn. 27; U.v. 3.7.2018 – 1 B 16.2374 – juris Rn. 16, jew. m.w.N.). Kommen als mögliche Adressaten mehrere Störer in Betracht, besteht hinsichtlich der Auswahl ein Ermessen (vgl. BayVGh, B.v. 1.12.2021 – 15 ZB 21.1596 – juris Rn. 31; B.v. 16.3.2016 – 9 CS 16.191 – juris Rn. 18, jew. m.w.N.).

22

Mit der Beschwerde wurde nicht in Abrede gestellt, dass der Antragsteller als Zustandsstörer in Betracht kommt (vgl. dazu BayVGh, B.v. 1.12.2021 – 15 ZB 21.1596 – juris Rn. 27; OVG Hamburg, B.v. 10.6.2005 – 2 Bs 144/05 – juris Rn. 9 f.). Der streitgegenständliche Bescheid leidet an keinem Ermessensfehler bei der Störerauswahl. Zwar ist vielfach ein Rangverhältnis anzunehmen, wonach ein Handlungsstörer (Art. 9 Abs. 1 LStVG) vor dem Zustandsstörer (Art. 9 Abs. 2 LStVG) in Anspruch zu nehmen ist, das auf dem unterschiedlichen Grad der Zurechenbarkeit der abzuwehrenden Gefahr oder des zu beseitigenden rechtswidrigen Zustands beruht (vgl. BayVGh B.v. 28.5.2001 – 1 ZB 01.664 – juris Rn. 5). Etwas anderes gilt aber vor allem dann, wenn die Wirksamkeit der Maßnahme eine andere Reihenfolge gebietet (vgl. NdsOVG, B.v. 11.9.2015 – 1 ME 118/15 – NVwZ-RR 2016, 18 – juris Rn. 10), was allerdings – entgegen dem Vorbringen in der Beschwerdebegründung – nicht zwingend voraussetzt, dass ein Objekt an einen ständig wechselnden Personenkreis überlassen wird (vgl. dazu NdsOVG, B.v. 11.9.2015 a.a.O.). Entscheidend für die fehlerfreie Ausübung des Auswahlermessens sind vielmehr die jeweiligen Umstände des Einzelfalles, wobei neben dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit (Zumutbarkeit) und dem Verursacherprinzip auch das Gebot der schnellen und effektiven Gefahrenbeseitigung von Bedeutung sein kann (BayVGh, B.v. 1.12.2021 – 15 ZB 21.1596 – juris Rn. 35 m.w.N.).

23

Die Bauaufsichtsbehörde hat hier sowohl den Antragsteller als auch den (aktuellen) Pächter mit jeweils gesonderter Nutzungsuntersagungsanordnung in Anspruch genommen. Zur Begründung wurde nicht nur auf das Auftreten verschiedener Pächter abgestellt, sondern vor allem auch darauf, dass der Antragsteller eine isolierte Befreiung beantragt hat. Diese Überlegungen sind ermessensgerecht und daher nach dem eingeschränkten gerichtlichen Prüfungsumfang (§ 114 Satz 1 VwGO) nicht zu beanstanden. Soweit der Antragsteller geltend macht, es sei unzutreffend, dass verschiedene Pächter aufgetreten seien, trifft dies nicht zu. Die Landesadvokatur verweist insofern zu Recht darauf, dass in die streitgegenständliche Nutzung – aus der im Gefahrenabwehrrecht maßgeblichen ex ante-Sicht der Bauaufsichtsbehörde – mehrere Personen involviert waren. Dies ergibt sich eindeutig aus der Behördenakte. Neben dem ursprünglichen Pächter, dem nicht eingetragenen Verein, trat eine GbR als Pächterin auf, wobei es offensichtlich zwischen dieser und dem Antragsteller zu Auseinandersetzungen darüber gekommen war, ob das Pachtverhältnis fortbestand. Vor allem beantragte der Antragsteller bei der Gemeinde in eigenem Namen eine Befreiung und erhob gegen den Ablehnungsbescheid Klage, was auf seine Verantwortlichkeit für die im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeübte Grundstücksnutzung hindeutet. Angesichts der daraus resultierenden Unklarheiten und vor allem aufgrund der Zielsetzung, nicht

nur die aktuelle Nutzung, sondern auch künftige gärtnerische Nutzungen durch andere Träger zu unterbinden, erscheint es nicht ermessensfehlerhaft, dass sowohl gegenüber dem derzeitigen Pächter (mit Bescheid vom 17.7.2025) als auch gegenüber dem Antragsteller als Eigentümer (mit Bescheid vom 12.8.2025) jeweils eine Nutzungsuntersagung ausgesprochen wurde, was das Landratsamt in den jeweiligen Gründen auch offen gelegt hat. Nur so ließ sich nicht nur die aktuelle Grundstücksnutzung unterbinden, sondern auch verhindern, dass die Anordnung durch einen erneuten Pächter- bzw. Nutzerwechsel oder durch Unklarheiten darüber, welche Pachtverhältnisse tatsächlich bestehen, unterlaufen wird.

24

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 2 ZPO. Die Festsetzung des Streitwerts für das Beschwerdeverfahren beruht auf § 47 Abs. 1, § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nr. 1.5. und 9.4.2 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2025 und entspricht dem vom Verwaltungsgericht festgesetzten Streitwert.

25

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO).