

**Titel:**

**Rechtswidrige Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens – Gewächshaus im Außenbereich**

**Normenketten:**

BauGB § 35 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Abs. 2, Abs. 3 S. 1 Nr. 1, Nr. 7, Abs. 4 S. 1 Nr. 1

VwGO § 124 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 4

**Leitsätze:**

1. In Fällen, in denen ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden ist, können einzelne Betätigungen durch ihre betriebliche Zuordnung zu der landwirtschaftlichen Tätigkeit von dieser gleichsam mitgezogen werden und damit iSv § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB an der Privilegierung teilnehmen, wenn es sich nur um eine bodenrechtliche Nebensache handelt, diese dem landwirtschaftlichen Betrieb zu- und untergeordnet ist und ihm zur Erhaltung und Existenzsicherung eine zusätzliche Einkommensquelle schaffen soll. (Rn. 13) (redaktioneller Leitsatz)

2. Die (Teil-)Privilegierung nach § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 lit. b BauGB setzt voraus, dass die die äußere Gestalt bestimmenden Gebäudeteile (Dach, Außenwände) weitgehend erhalten werden. Neubauten, Anbauten und sonstige Erweiterungen, die zu wesentlichen Beeinträchtigungen des vom ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude geprägten Gestaltwerts des Gebäudes führen, sind nicht von der Begünstigung erfasst. Die bauliche Änderung darf nur „begleitenden“ Charakter haben. (Rn. 23 – 24) (redaktioneller Leitsatz)

3. Eine zweckmäßige Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz liegt dann nicht vor, wenn unter Einbeziehung vorhandener Bauteile ein Neubau kaschiert wird. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Nutzungsänderung einer landwirtschaftlichen Halle in „Gewächshaus mit Demonstrations-, Schulungs-, Informations- und Lesebereich“, Teilprivilegierung, (keine) Wahrung der äußeren Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen, Baugenehmigung, Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens, Nutzungsänderung, Außenbereich, landwirtschaftlicher Betrieb, Zucht von Grünpflanzen, Flächennutzungsplan, Zersiedelung, äußere Gestalt bestimmende Gebäudeteile

**Vorinstanz:**

VG Würzburg, Urteil vom 11.10.2024 – W 5 K 23.790

**Tenor**

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Würzburg vom 11. Oktober 2024 – W 5 K 23.790 – wird abgelehnt.

II. Die Beigeladene hat die Kosten des Zulassungsverfahrens zu tragen.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 20.000,00 Euro festgesetzt.

**Gründe**

I.

1

Die Beigeladene erstrebt die Zulassung der Berufung gegen das der Klage der Standortgemeinde stattgebende Urteil des Verwaltungsgerichts, mit dem die ihr unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens erteilte Baugenehmigung vom 8. Mai 2023 für die Nutzungsänderung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle in ein Gewächshaus mit Demonstrations-, Schulungs-, Informations- und Lesebereich auf dem im Außenbereich gelegenen Vorhabengrundstück (...) aufgehoben wurde.

2

Das vormals bestehende Gebäude (30 m x 40,5 m, zzgl. 9,75 m x 18,5 m, Traufhöhe 7,5 m und Firsthöhe 8,3 m) ist als Lagerhalle zur Einlagerung eigener landwirtschaftlicher Erzeugnisse baurechtlich genehmigt. Für den Bauantrag vom 10. Januar 2022 für die „Energetische Sanierung einer Halle – Nutzungsänderung und Anbau“ versagte die Klägerin das gemeindliche Einvernehmen unter Verweis auf den Grundsatz der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs. Mit Bescheid vom 8. Mai 2023 erteilte das Landratsamt der Beigeladenen die beantragte Baugenehmigung unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens, da es sich bei der Lager- und Maschinenhalle um ein bislang landwirtschaftlich genutztes Gebäude handele, dessen Umnutzung nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB teilprivilegiert sei. Laut der genehmigten Baupläne weist das Gebäude eine Länge von 48,22 m (44,3 m + 3,92 m), eine Breite von 30 m und eine Traufhöhe von 7,65 m sowie eine Firsthöhe von 9,45 m auf, sieht eine gewölbte nördliche Abschlusswand sowie den Einbau von Fenstern und Türen vor; in die Baupläne sind 43 Stellplätze eingezeichnet.

### 3

Das Verwaltungsgericht hat der hiergegen gerichteten Klage der Standortgemeinde mit der Begründung stattgegeben, die Klägerin werde durch die streitgegenständliche Baugenehmigung in ihrer durch Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG und Art. 11 Abs. 2 Satz 2 BV verfassungsrechtlich geschützten und einfachgesetzlich durch § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB gewährleisteten kommunalen Planungshoheit verletzt. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des im Außenbereich gelegenen Bauvorhabens der Beigeladenen richte sich nach § 35 Abs. 2 BauGB, da es sich um ein sog. nichtprivilegiertes Vorhaben handele. Das Gebäude diene entsprechend der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 7. April 2022 nicht dem landwirtschaftlichen Betrieb der Beigeladenen; danach seien Besucherstrom und Überwinterungsbereich eindeutig zu trennen. Ein vernünftiger Landwirt würde unter dem Gesichtspunkt der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs eine Halle dieser Art und in der vorliegenden Ausgestaltung zu dem angegebenen Nutzungszweck nicht konzipieren. Beim gerichtlichen Augenschein sei für das Gericht der Eindruck eines architektonisch aufwendig gestalteten Bauwerks entstanden, bei dem die repräsentative Funktion des Gebäudes dominierend in den Vordergrund trete, während produktionsbedingte Gesichtspunkte allenfalls eine stark untergeordnete Rolle spielten. Die Hallennutzung könne angesichts der Hallengröße und des Nutzungskonzepts, das unbeschränkte Nutzungsmöglichkeit zu Demonstrations-, Schulungs-, Informations- und Lesezwecken beinhalte und erhebliche bodenrechtliche Auswirkungen nach sich ziehe, nicht mehr als „untergeordnet“ angesehen werden. Das Vorhaben sei auch nicht nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB privilegiert, da es nicht dem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung diene. Das Vorhaben beeinträchtige den öffentlichen Belang nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB, weil es den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspreche. Die im Flächennutzungsplan zum Ausdruck gebrachten planerischen Vorstellungen der Gemeinde gehörten als Konkretisierung dessen, was im Einzelfall als geordnete städtebauliche Entwicklung anzusehen sei, zu den öffentlichen Belangen. Zum anderen lasse die Zulassung des Bauvorhabens die Entstehung einer Splittersiedlung gem. § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB befürchten. Es könne weiter dahinstehen, ob die geplante Umnutzung auf dem Baugrundstück zu einer Beeinträchtigung von Belangen des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB führe, indem die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet werde, oder ob ungeschriebene öffentliche Belange i.S.v. § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB infolge eventueller Sicherungs- oder Beleuchtungspflichten bzw. infolge daraus resultierender „unwirtschaftlicher Aufwendungen“ beeinträchtigt würden. Die Beeinträchtigung der öffentlichen Belange nach § 35 Abs. 3 Satz Nr. 1 und Nr. 7 BauGB erweise sich nicht infolge der Teilprivilegierung des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB als unbeachtlich. Diese Vorschrift enthalte einen gesetzlich geregelten Fall des sog. überwirkenden Bestandsschutzes und diene der Verhinderung des Verfalls von Bausubstanz im Außenbereich. Bei betrieblichen Änderungen oder der Betriebsaufgabe solle ein Verlust des investierten Kapitals und der drohende Verfall der Bausubstanz verhindert werden. Es sei schon sehr zweifelhaft, ob das Vorhaben der Beigeladenen als eine die vorhandene, erhaltenswerte Bausubstanz zweckmäßig verwendende Nutzungsänderung angesehen werden könne (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a) BauGB). Zwar möge von einer erhaltenswerten Bausubstanz auszugehen sein, da es sich nicht um ein verfallenes oder um ein sich in bautechnisch schlechtem Zustand befindliches Gebäude gehandelt habe, und ein wirtschaftlich denkender Vorhabensträger das Gebäude nicht ungenutzt dem Verfall preisgeben, sondern weiterverwenden würde. Es sei jedoch fraglich, ob die erhaltenswerte Bausubstanz einer „zweckmäßigen Verwendung“ zugeführt werde. Es sei zu berücksichtigen, dass die nichtlandwirtschaftliche Anschlussnutzung nur im Rahmen einer umfangreichen Baumaßnahme und mit nicht unerheblichem Investitionsaufwand (844.000,00 Euro reine Bauwerkskosten exklusive Innenbereich) zu realisieren sei und mit einer wesentlichen Änderung des

äußeren Erscheinungsbilds einhergehe. Angesichts dessen spreche vieles dafür, dass sich der landwirtschaftliche Zweckbau in einen repräsentativen Massivbau verändern solle und dies in einem Ausmaß, dass nicht mehr die Nutzungsänderung im Vordergrund stehe, sondern die (Neu-)Errichtung eines ansonsten im Außenbereich unzulässigen Vorhabens. Angesichts des Gewichts der mit dem Vorhaben einhergehenden Veränderungen und der insgesamt nicht mehr nachzuvollziehenden Identität der gegenüberzustellenden Vorhaben spreche vieles dafür, dass das Vorhaben der Beigeladenen in seiner konkreten Ausgestaltung von der ratio legis nicht mehr erfasst werde. Letztlich bedürfe dies aber keiner Entscheidung, weil die für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit erforderliche Teilprivilegierung aus anderen Gründen ausscheide, weil das Vorhaben der Beigeladenen jedenfalls nicht als eine die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen wahrende Nutzungsänderung angesehen werden könne (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. b) BauGB). Der genehmigte Altbestand unterscheide sich von dem nunmehr bewilligten Vorhaben bereits in seinen Außenmaßen erheblich. Die Grundfläche der Halle werde aufgrund des neuen Eingangsbereichs auf der Ostseite um eine Fläche von ca. 150 m<sup>2</sup> vergrößert. Das Bauvolumen steigere sich von 11.270,95 m<sup>3</sup> (9.841,50 m<sup>3</sup> Halle + 1.429,45 m<sup>3</sup> offener Teil) auf 12.072,19 m<sup>3</sup>; das Dach werde um 32 cm erhöht und es träten neben der vergrößerten Kubatur erhebliche, nach außen sichtbare gestalterische Veränderungen an der Halle hinzu. Nach der gebotenen Gesamtbetrachtung stellten sich die baulichen Änderungen insgesamt massiv abweichend gegenüber der zulässigerweise errichteten, landwirtschaftlichen Lagerhalle dar, so dass das äußere Erscheinungsbild nicht mehr im Wesentlichen erhalten geblieben und die ehemalige Zuordnung zu einer landwirtschaftlichen Hofstelle dem Gebäudecharakter nach verloren gegangen sei. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens der Beigeladenen ergebe sich auch nicht nach § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB, weil das ursprüngliche Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild nicht zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert sei.

**4**

Die Beigeladene wendet sich mit dem Antrag auf Zulassung der Berufung gegen dieses Urteil und macht ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils, besondere tatsächliche und rechtliche Schwierigkeiten der Rechtssache und eine Abweichung des Urteils von einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts geltend (§ 124 Abs. 2 Nrn. 1, 2, 4 VwGO).

**5**

Die Klägerin verteidigt das erstinstanzliche Urteil. Der Beklagte hat kein eigenes Rechtsmittel eingelegt und sieht von einer Antragstellung im Berufungszulassungsverfahren ab.

**6**

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf die vorliegenden Gerichts- und Behördenakten verwiesen.

II.

**7**

Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg, weil die geltend gemachten Zulassungsgründe nicht in einer den Anforderungen des § 124 a Abs. 4 Satz 4 VwGO entsprechenden Weise dargelegt sind und im Übrigen auch nicht vorliegen.

**8**

1. Aus dem Vorbringen der Beigeladenen ergeben sich keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO).

**9**

Das Verwaltungsgericht hat zutreffend festgestellt, dass das gemeindliche Einvernehmen zu Unrecht ersetzt wurde, weil das Bauvorhaben nicht nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB dem landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Betrieb dient, es als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB öffentliche Belange beeinträchtigt (§ 35 Abs. 3 Nrn. 1 und 7 BauGB) und sich diese Beeinträchtigung nicht aufgrund einer Teilprivilegierung nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB als unbeachtlich erweist. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird gemäß § 122 Abs. 2 Satz 3 VwGO auf die zutreffenden Gründe des angefochtenen Urteils Bezug genommen und von einer weiteren Begründung abgesehen. Lediglich ergänzend bleibt im Hinblick auf das Vorbringen im Zulassungsverfahren Folgendes zu bemerken:

**10**

a) Die Feststellung des Verwaltungsgerichts, dass das Bauvorhaben nicht nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB privilegiert ist, wird durch das Zulassungsvorbringen nicht ernstlich in Zweifel gezogen.

11

Die Beigeladene macht geltend, das Verwaltungsgericht habe zu Unrecht angenommen, dass der Betrieb einer Zucht von Grünpflanzen in der geplanten Halle in Kombination mit der Nutzung als Räumlichkeiten für die land-, forstwirtschaftliche und ernährungsnahe Bildung dem landwirtschaftlichen Betrieb des Beigeladenen nicht diene. Hierbei werde das Konzept der Beigeladenen verkannt. So handele es sich nicht um einen Schulungsraum im Sinne eines Seminargebäudes, sondern primär um ein Pflanzenhaus, in dem auch landwirtschaftliche Informationsveranstaltungen stattfänden. Das Gebäude werde nicht den klimatischen Bedürfnissen der Besucher, sondern denen der Pflanzen angepasst. Der von dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) angenommene Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sei in dem Konzept der Beigeladenen ebenfalls nicht vorgesehen. Die Beigeladene erwarte durch die Pflanzenhausnutzung einen Gewinn abzüglich Kosten und Aufwendungen i. H. v. rd. 31.280,00 Euro. Die gedachte Doppelnutzung diene auch dem Betrieb der Beigeladenen. In der vorliegenden Einzelfallbetrachtung müsse die Doppelnutzung in ihrer Gesamtheit einbezogen werden. Zwar handele es sich um eine gewichtigere Investition als für ein einzelnes Gebäude zur Aufzucht von Pflanzen geleistet werden würde, der Preisunterschied falle aber unter Berücksichtigung der geringeren Nutzungsmöglichkeit gering aus. Die Beigeladene habe vor der gegenständlichen Planung ein Angebot für ein Gewächshaus i.H.v. rd. 300.000,00 Euro eingeholt. Die Beigeladene habe sich zur Vermeidung weiterer Flächenversiegelung als vernünftiger Landwirt unter Berücksichtigung der Schonung des Außenbereichs für eine Umnutzung des Bestandsgebäudes und die Optimierung der wirtschaftlichen Vorteile mittels einer Doppelnutzung entschieden. Durch die Doppelnutzung habe der Landwirt sowohl einen wirtschaftlichen Vorteil aus der Pflanzenzucht und könne daneben zusätzlich seine Produkte auch besser vermarkten. Wie die bereits erfolgte bauliche Umsetzung der Baugenehmigung zeige, sei es für den Landwirt in der Situation der Beigeladenen aufgrund der Gesamterträge des Betriebes unproblematisch möglich, die angefallenen Investitionskosten wirtschaftlich zu tragen. Es handele sich bei dem Vorhaben auch um einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche der Beigeladenen. Selbst wenn man der Auffassung des Verwaltungsgerichts folgend die Nutzungsmöglichkeit zu Demonstrations-, Schulungs-, Informations- und Lesezwecken als landwirtschaftsfremd werten wollte, so wäre diese entgegen der Ansicht des Verwaltungsgerichts durch eine betriebliche Zuordnung zu der landwirtschaftlichen Tätigkeit von dieser gleichsam „mitgezogen“. Die durch die Baugenehmigung genehmigte Tätigkeit sei der landwirtschaftlichen Tätigkeit zuzuordnen. Hierbei komme es allein auf das Nutzungsspektrum an, das durch die streitgegenständliche Baugenehmigung genehmigt werde. Demnach verbleibe eine Nutzung als Gewächshaus für klimaverträgliche Bäume und mediterrane Pflanzen, die für sich genommen schon eine landwirtschaftliche Tätigkeit darstelle und eine Nutzung als Raum für land-, forstwirtschafts- und ernährungsnahe Bildung, die eine Steigerung des Umsatzes der auf dem gesamten Betrieb der Beigeladenen gewonnenen Produkte und die Steigerung der Kundenbindung an die Produkte der Beigeladenen bezwecke. In Kapitel 3.4 „Beispiele mitgezogener Betätigungen („zweites Standbein“)“ der gemeinsamen Bekanntmachung (GemBek) „Bauen im Rahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe“ der Bayerischen Staatsministerien des Innern, für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und für Landesentwicklung und Umweltfragen (i. d. F. vom 07.07.2021, Az. 25-4611.10-6-43 und A2/Z5-7241-1/7) würden Räumlichkeiten für land-, forstwirtschafts- und ernährungsnahe Bildung als regelmäßig zulässig erachtet (Nr. 3.4.2 Satz 7). Bei dem Vorhaben handele es sich auch um eine bodenrechtliche Nebensache. Das Verwaltungsgericht habe eine typisierende Betrachtung vorgenommen und die Aussage getroffen, eine große Halle mit Nutzungskonzept für (zusammengefasst) Bildungszwecke könne keine bodenrechtliche Nebensache mehr sein. Das Vorhaben hätte aber in das Verhältnis zum Hof der Beigeladenen gesetzt werden müssen. Auch hinsichtlich der äußeren Wahrnehmbarkeit stehe das Vorhaben im Einklang mit dem Betrieb der Beigeladenen. So könne es schon aufgrund des Ausmaßes des Betriebs von rd. 411 ha keine Wirkung haben, die das Erscheinungsbild des Betriebes stören würde. Hinsichtlich der Gebäude seien insbesondere der Hofladen und das Landhofcafé in einer vergleichbaren äußerlichen Gestaltung. Auch ertragsmäßig führe das Vorhaben zu einer direkten Umsatzsteigerung der aus der Bodennutzung gewonnenen Produkte. Die Umsätze bildeten sich aber durch die Gesamtheit der auf dem landwirtschaftlichen Betrieb durchgeführten Tätigkeiten. Eine in der Rechtsprechung oftmals abgelehnte, separate Nebeneinnahme, die dem bisherigen Betriebsgewinn gleichstehe, oder diesen gar übersteige, liege erkennbar nicht vor.

## 12

Diese Ausführungen können die Richtigkeit des Urteils des Verwaltungsgerichts nicht infrage stellen. In Übereinstimmung mit dem Verwaltungsgericht und der fachlichen Stellungnahme des AELF vom 7. April 2022 ist die geplante Nutzungsänderung als nicht einem landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Betrieb dienend i.S.v. § 35 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB anzusehen.

## 13

In den Fällen, in denen ein landwirtschaftlicher Betrieb überhaupt vorhanden ist, können einzelne Betätigungen – die bei isolierter Betrachtung landwirtschaftsfremd sind – durch ihre betriebliche Zuordnung zu der landwirtschaftlichen Tätigkeit von dieser gleichsam mitgezogen werden und damit im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB an der Privilegierung teilnehmen, wenn es sich bei dem nicht privilegierten Betriebsteil gegenüber dem privilegierten Betrieb nur um eine bodenrechtliche Nebensache handelt, er dem landwirtschaftlichen Betrieb zu- und untergeordnet ist und ihm zur Erhaltung und Existenzsicherung eine zusätzliche Einkommensquelle schaffen soll (BayVGH, B.v. 23.12.2016 – 9 CS 16.1746 – juris Rn. 18 m.w.N.). Die Teilhabe eines zweckmäßigerweise angegliederten, für sich genommen nichtlandwirtschaftlichen Betriebsteils an der Privilegierung des Gesamtbetriebs findet ihre Grenze an dem Gebot, den Außenbereich grundsätzlich von ihm fremden Belastungen freizuhalten. Es muss daher auch hinsichtlich der „mitgezogenen“ Nutzung noch ein enger Zusammenhang mit der Bodenertragsnutzung in ihren vielfältigen Formen gegeben sein (vgl. BayVGH, U.v. 8.8.2019 – 2 B 19.457 – juris Rn. 21 m.w.N.). § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bietet keine Handhabe dafür, einen landwirtschaftlichen Betrieb unter erleichterten Voraussetzungen um einen von der landwirtschaftlichen Nutzung unabhängigen Betriebsteil zu erweitern (vgl. BayVGH, B.v. 17.12.2019 – 9 ZB 17.1942 – juris Rn. 7; B.v. 15.5.2017 – 15 ZB 16.1673 – juris Rn. 24).

## 14

Mit der geplanten (und bereits realisierten) Nutzungsänderung sollen ein Gewächshaus, ein Lesebereich, ein Demonstrationsbereich, ein Schulungsbereich und ein Informationsbereich geschaffen werden. In den Räumlichkeiten sollen laut Nutzungskonzept klimaverträgliche Bäume aufgezogen sowie mediterrane Pflanzen überwintert werden. In dem energetisch sanierten Gebäude sollen Informationen zur „Neuen Landwirtschaft“ vermittelt werden. So solle eine langfristige und vertrauensvolle Kundenbindung gewährleistet und sollten Schulungen für interessierte Landwirte und Kunden durchgeführt werden. Das Verwaltungsgericht hat insoweit zutreffend ausgeführt, dass – wie durch die Erkenntnisse des Augenscheins bestätigt – mit dem Gebäude ein architektonisch aufwändig gestaltetes Bauwerk entstanden ist, bei dem die repräsentative Funktion des Gebäudes dominierend in den Vordergrund tritt, während produktionsbedingte Gesichtspunkte allenfalls eine stark untergeordnete Rolle spielen. Der Nutzungszweck der Aufzucht und Überwinterung von Pflanzen tritt erkennbar in den Hintergrund und vermag einen engen Zusammenhang mit der Bodenertragsnutzung, wie es eine „mitgezogenen“ Nutzung fordert, nicht zu begründen. Es ist dem Verwaltungsgericht darin beizupflichten, dass die Hallennutzung angesichts der Hallengröße und des Nutzungskonzepts, das unbeschränkte Nutzungsmöglichkeiten zu Demonstrations-, Schulungs-, Informations- und Lesezwecken beinhaltet und erhebliche bodenrechtliche Auswirkungen nach sich zieht, nicht mehr als „untergeordnet“ angesehen werden kann. Dass nach dem Vortrag der Beigeladenen 2021/2022 neue Verträge abgeschlossen und die Preise um 15% erhöht werden konnten und dies Informations-, Demonstrations- und Schulungsmöglichkeiten bedinge, kann eine dem landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Betrieb dienende Funktion für den als sakral anmutenden Bau nicht angenommen werden. Auch eine „mitgezogene“ Nutzung für landwirtschaftliche Bildung im Sinne von Nr. 3.4.2 Satz 7 der Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Wohnen, Bau und Verkehr sowie für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten über Bauen im Rahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe vom 7. Juli 2021 (BayMBI. Nr. 523) muss äußerlich erkennbar dem land-, forstwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Betrieb räumlichfunktional zu- und untergeordnet sein und es muss sich um eine bodenrechtliche Nebensache handeln (vgl. Nr. 3.4.2.Sätze 3 und 4). Diese Nebensächlichkeit ist hier erkennbar nicht gegeben.

## 15

b) Ohne Erfolg rügt die Beigeladene die Feststellung des Verwaltungsgerichts, dass das Vorhaben als sonstiges Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB die öffentlichen Belange nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 und 7 BauGB (Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans und befürchtete Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung) beeinträchtigt.

## 16

Die Beigeladene trägt vor, bei einem Flächennutzungsplan, in dem die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft stellvertretend für alle Außenbereichsflächen Anwendung finde, könne ein solcher planerische Wille für einen spezifischen Vorbehalt für die Landwirtschaft, wie vom Bundesverwaltungsgericht gefordert, nicht angenommen werden. Das streitgegenständliche Vorhaben lasse die Errichtung einer Splittersiedlung nicht befürchten. Denn das Vorhaben werde inmitten eines zulässigen und im Außenbereich üblichen landwirtschaftlichen Betriebs zwischen und anstelle von landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden errichtet. Das Vorhaben füge sich sowohl funktionell als auch optisch in die bestehende Bebauung ein.

#### 17

Zu Recht hat das Verwaltungsgericht mit Blick auf den Flächennutzungsplan der Klägerin, der im Bereich des Vorhabengrundstücks Flächen für die Landwirtschaft darstellt, den öffentlichen Belang des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB als beeinträchtigt angesehen, weil das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans aus widerspricht, wenn das Bauvorhaben – wie hier – nicht mehr privilegiert ist. Es hat zutreffend darauf hingewiesen, dass bei der Entscheidung über die Zulässigkeit eines sonstigen Vorhabens im Außenbereich – anders als bei den privilegierten Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 1 BauGB – die Darstellungen des Flächennutzungsplans grundsätzlich ohne besondere Einschränkungen zu berücksichtigen sind (unter Verweis auf OVG NW, B.v. 17.3.2016 – 2 A 1170/15 – juris Rn. 10). Das Zulassungsvorbringen geht zu Unrecht davon aus, die entsprechende Darstellung müsse dem geplanten Vorhaben „qualifiziert entgegenstehen“. Eine solchermaßen gesteigerte Anforderung an die Darstellung im Flächennutzungsplan wäre nur dann erforderlich, wenn es um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB ginge. Das trifft auf ein sonstiges Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB jedoch nicht zu. Insoweit ist das Verwaltungsgericht zu Recht davon ausgegangen, dass einem solchen sonstigen Vorhaben im Außenbereich i. S. v. § 35 Abs. 2 BauGB die Darstellungen des Flächennutzungsplans grundsätzlich ohne besondere Einschränkungen entgegen gehalten werden können.

#### 18

Abgesehen davon trifft der Flächennutzungsplan mit seinen differenzierenden Darstellungen eine konkrete standortbezogene Aussage. Der Flächennutzungsplan der Klägerin enthält nicht nur allgemeine Aussagen zur Nutzung des Außenbereichs, sondern stellt hier räumlich differenziert Flächen für die Landwirtschaft, für die Forstwirtschaft und für den Wein- und Obstbau dar. Auch finden sich Darstellungen für Flächen für die Wasserwirtschaft, für Aufschüttungen, für Abgrabungen und für die Gewinnung von Bodenschätzen sowie Flächen für Aussiedlungsräume, Grenzertragsböden und Erwerbsgärtnereien sowie für die Aufforstung. Der Darstellung kommt daher eine planerische Aussage zu, die sich gegenüber einem dem widersprechenden sonstigen Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB durchzusetzen vermag (vgl. OVG Saarl, B.v. 23.6.2025 – 2 A 101/24 – juris Rn. 30).

#### 19

Hinsichtlich des Belangs der Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung hat das Verwaltungsgericht zutreffend darauf hingewiesen, dass Zielrichtung des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB ist, die Entwicklung unorganischer Siedlungsstrukturen und damit die Zersiedelung des Außenbereichs zu verhindern (vgl. BayVGH, B.v. 12.5.2017 – 15 ZB 16.1567 – juris Rn. 39). Ein Ausnahmefall einer herkömmlichen Streubebauung oder einer siedlungsstrukturell nicht zu missbilligenden Außenbereichsbebauung (vgl. BVerwG, U.v. 25.1.1985 – 4 C 29.81 – juris Rn. 10) ist auf Basis des gem. § 124a Abs. 4 Satz 4 und Abs. 5 Satz 2 VwGO maßgeblichen Vortrags der Beigeladenen hier nicht ersichtlich. Das Verwaltungsgericht und die Klägerin haben insoweit zutreffend auf die Gefahr von Nachahmungsbebauungen und darauf hingewiesen, dass schon die mit dem Vorhaben einhergehenden Erschließungsanforderungen ebenso wie der ausgelöste Besucherverkehr mit entsprechendem Parkplatzbedarf (43 vorgesehene Stellplätze) die Gefahr einer Zersiedelung belegt.

#### 20

c) Die Voraussetzungen, unter denen dem Vorhaben die Beeinträchtigung dieser beiden öffentlichen Belange nicht entgegengehalten werden könnten, sind nicht erfüllt; die Verneinung einer Teilprivilegierung nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB durch das Verwaltungsgericht erweist sich nicht als ernstlich zweifelhaft.

#### 21

Die Beigeladene rügt, das Verwaltungsgericht habe die Voraussetzungen für eine Teilprivilegierung nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB zu restriktiv angewendet. Das Verwaltungsgericht stelle unzutreffend fest, dass die äußere Gestalt des Bestandsgebäudes nicht gewahrt werde. Die Beigeladene habe die maßgebliche Kubatur des Gebäudes beibehalten. Auch seien keine wesentlichen statischen Veränderungen vorgenommen worden, da die im Bestandsgebäude ausschlaggebende Stahltragkonstruktion auch im gegenständlichen Vorhaben beibehalten worden sei. Die Wandmaße seien an drei von vier Seiten vergleichbar mit dem Bestandsgebäude geblieben. Lediglich an der östlichen Seite werde die Gestaltung durch eine leicht bogenförmige Wand verändert. Die hier hinzukommenden rd. 150 m<sup>2</sup> Grundfläche seien bei einer Gesamtgrundfläche von rd. 1.400 m<sup>2</sup> aber optisch nur in einem geringen Umfang wahrnehmbar. Dies betreffe auch die leichte Erhöhung des Daches. Auch der Einbau von Fenstern und Türen sei nicht per se durch das Erfordernis der wesentlichen Wahrung der äußeren Gestalt ausgeschlossen. Es komme auch in dieser Hinsicht darauf an, ob die Veränderung in Bezug auf den Gestaltwert des Gebäudes nicht wesentlich ins Gewicht falle. Dabei sei zu berücksichtigen, dass das Bestandsgebäude in seiner ursprünglich genehmigten Form bereits an jeder Seite Fenster und an östlicher und westlicher Seite große Tore vorgesehen habe. Bei gebotener Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung des Zwecks der Privilegierung müsse man zu dem Ergebnis kommen, dass die äußere Gestalt des Gebäudes i. S. d. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 b) BauGB gewahrt bleibe.

## 22

Die durch das Verwaltungsgericht geäußerten Zweifel an der zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz seien unbegründet. Die baulichen Anlagen seien für die neu beabsichtigte Nutzung erforderlich. Die energetische Sanierung diene zum Teil den Besuchern und daneben primär der Aufzucht der Pflanzen. Aus diesem Umstand folge aber nicht eine fehlende zweckmäßige Verwendung der erhaltenswerten Bausubstanz. Es reiche aus, dass lediglich der für das Gebäude relevanteste Teil einer zweckmäßigen Nutzung zugeführt werde. Dies sei vorliegend die tragende Stahlkonstruktion, mit Stahlstützen und Dachstuhlträgern sowie Aussteifungen und Windverbänden, die komplett erhalten werde. Daneben bleibe die Bodenplatte mit Fundamentierung, die komplette Haustechnik mit Anschlüssen, die Kanalisation für Abwasser und Regenwasser, der Anschluss ans Nahwärmenetz und die vorhandene Feuerlöschwasserzisterne erhalten.

## 23

aa) Dieses Vorbringen zieht die Feststellung des Verwaltungsgerichts, dass das Vorhaben der Beigeladenen nicht als eine die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen wahrende Nutzungsänderung angesehen werden kann (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. b) BauGB), nicht ernstlich in Zweifel.

## 24

In der obergerichtlichen Rechtsprechung ist geklärt, dass eine (Teil-)Privilegierung nach dieser Vorschrift voraussetzt, dass die die äußere Gestalt bestimmenden Gebäudeteilen (Dach, Außenwände) weitgehend erhalten werden (vgl. OVG NW, B.v. 27.10.2011 – 2 A 2794/10 – juris Rn. 29). Die Wahrung der äußeren Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen bedeutet, dass wesentliche Änderungen des Gebäudes in seinen Außenmaßen nicht in Betracht kommen, ebenso kein wesentlicher Eingriff unter gestalterischen Gesichtspunkten. Daher sind Neubauten, Anbauten und sonstige Erweiterungen nicht von der Begünstigung nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB erfasst, die zu wesentlichen Beeinträchtigungen des vom ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude geprägten Gestaltwerts des Gebäudes führen (vgl. Söfker/Kment in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: August 2025, § 35 Rn. 895). Diese Vorschrift soll es nicht ermöglichen, bauliche Anlagen, die nach ihrer baulichen Konstruktion und Substanz für bestimmte Nutzungen gar nicht geeignet sind, wie eine äußere Hülle für eine Baumaßnahme zu verwenden, die aufgrund erheblicher baulicher Maßnahmen einem Neubau gleichkommt (BVerwG, U.v. 7.2.1986 – 4 C 30.83 – juris; HessVG, U.v. 31.5.1988 – 3 UE 1107/85 – juris Rn. 29). Die bauliche Änderung darf nur „begleitenden“ Charakter haben (vgl. BayVG, U.v. 5.2.2007 – 1 BV 05.2981 – juris Rn. 31 m.w.N.).

## 25

Das Verwaltungsgericht hat mit überzeugender Begründung ausgeführt, dass unter Berücksichtigung der erheblichen Veränderung der Außenmaße und der äußeren Gestalt sowie der Erhöhung des Daches um 32 cm sich die baulichen Änderungen insgesamt massiv abweichend gegenüber der zulässigerweise errichteten landwirtschaftlichen Lagerhalle darstellen, so dass das äußere Erscheinungsbild nicht mehr im Wesentlichen erhalten geblieben und die ehemalige Zuordnung zu einer landwirtschaftlichen Hofstelle dem

Gebäudecharakter nach verloren gegangen ist. Dass der Beklagte in der streitgegenständlichen Baugenehmigung vom 8. Mai 2023 nicht von einer grundlegenden Änderung des Erscheinungsbildes der landwirtschaftlichen Halle ausgeht, lässt sich nach Auffassung des Senats und den im Augenschein gewonnenen Erkenntnissen nicht nachvollziehen.

## **26**

bb) Da nach der tragenden Feststellung des Verwaltungsgerichts durch die Nutzungsänderung die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen nicht erhalten bleibt (§ 35 Abs. 4 Nr. 1 Buchst. c BauGB), kommt es auf das weitere Vorbringen, wonach das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient, nicht weiter an. Nach Auffassung des Senats liegt unter Berücksichtigung des Investitionsvolumens und der Tatsachen, dass nur ein Teil der Bausubstanz, nämlich Boden und Stahlkonstruktion weiterverwendet wurden, dagegen Außenwände sowie Dach komplett erneuert wurden und das Gebäude zudem noch vergrößert wurde, aus den vom Verwaltungsgericht näher genannten Gründen, auf die verwiesen wird (vgl. § 122 Abs. 2 Satz 3 VwGO), keine zweckmäßige Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz vor. Die Aufhebung des Baugenehmigungsbescheids des Beklagten durch das Urteil des Verwaltungsgerichts war daher auch aus diesem Grund richtig. Eine zweckmäßige Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz liegt dann nicht vor, wenn unter Einbeziehung vorhandener Bauteile ein Neubau kaschiert wird (BayVGh, U.v. 28.9.2001 – 1 B 00.2504 – juris Rn. 33 ff.).

## **27**

2. Die Rechtssache weist keine besonderen tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten auf (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO).

## **28**

Nach Auffassung der Beigeladenen habe sich die tatsächliche Schwierigkeit der Rechtssache schon darin verwirklicht, dass das Verwaltungsgericht Würzburg den Sachverhalt hinsichtlich der beabsichtigten Nutzungskombination des geplanten Vorhabens aus Gewächshaus und als Raum für land-, forstwirtschafts- und ernährungsnahe Bildung nicht richtig erfasst habe. Vielmehr habe es seine Beurteilung auf die Stellungnahme des AELF des Beklagten gestützt. Ansonsten wäre das Verwaltungsgericht zu dem Ergebnis gekommen, dass insbesondere letztere Nutzung dem landwirtschaftlichen Betrieb durch eine Förderung des Absatzes seiner Produkte förderlich sei. Daneben liege auch eine besondere rechtliche Schwierigkeit der Sache vor. Es sei die Frage zu beurteilen, ob die Nutzung als Raum für land-, forstwirtschafts- und ernährungsnahe Bildung von der Privilegierung des landwirtschaftlichen Betriebes der Beigeladenen mitgezogen werden könne. Der Umstand, dass sich das Verwaltungsgericht gar nicht mit den Vorteilen der Nutzung für den landwirtschaftlichen Betrieb der Beigeladenen auseinandergesetzt habe, zeige die besondere Schwierigkeit der Rechtssache. Ebenso zeige sich die besondere Schwierigkeit darin, dass das Verwaltungsgericht bei der Beurteilung, ob eine bodenrechtliche Nebensache vorliege, keine konkrete Betrachtung des Betriebes vorgenommen habe. Diese Rechtsfragen seien entscheidungserheblich, da das Verwaltungsgericht seine Entscheidung im Wesentlichen auf das Fehlen einer (Teil-)Privilegierung gestützt habe.

## **29**

Die im Zulassungsantrag aufgeworfenen Fragen lassen sich, soweit sie überhaupt entscheidungserheblich sind, ohne weiteres und mit zweifelsfreiem Ergebnis im Zulassungsverfahren klären. Wie dargelegt, ist auch unter Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Nutzungskonzepts der Beigeladenen weder von einem nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 oder 2 BauGB privilegierten Vorhaben und mangels wesentlicher Wahrung der äußeren Gestalt des Gebäudes auch nicht von einer Teilprivilegierung nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB auszugehen. Besondere Schwierigkeiten im Sinne offener Erfolgsaussichten eines Berufungsverfahrens ergeben sich aus dem Zulassungsvorbringen nicht; die unterschiedliche Bewertung des vorliegenden Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht und die Rechtsmittelführerin genügt hierfür nicht (vgl. BayVGh, B.v. 22.6.2021 – 9 ZB 21.466 – juris Rn. 15; B.v. 28.4.2020 – 9 ZB 18.1493 – juris Rn. 26).

## **30**

3. Die Berufung ist auch nicht wegen Divergenz (§ 124 Abs. 2 Nr. 4 VwGO) zuzulassen.

## **31**

Eine Zulassung nach § 124 Abs. 2 Nr. 4 VwGO setzt voraus, dass das angefochtene Urteil mit einem seine Entscheidung tragenden abstrakten Rechtssatz von einem ebensolchen Rechtssatz eines in der Vorschrift genannten Gerichts abweicht. Im Zulassungsantrag muss ein abstrakter Rechtssatz des angefochtenen

Urteils herausgearbeitet und einem Rechtssatz des anderen Gerichts unter Darlegung der Abweichung gegenübergestellt werden (vgl. BVerwG, B.v. 5.7.2016 – 4 B 21.16 – juris Rn. 5).

### **32**

Die Beigeladene rügt, die Entscheidung des Verwaltungsgerichts weiche von der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 28. August 1998, 4 B 66.98 ab, ohne einander widersprechende Rechtssätze zu benennen. Das Zulassungsvorbringen genügt daher nicht den Darlegungsanforderungen. Eine Divergenz ist aus dem Zulassungsvorbringen auch nicht ersichtlich.

### **33**

Die Beigeladene macht geltend, eine solche Abweichung liege in dem angegriffenen Urteil bei der Beurteilung vor, ob das Vorhaben als landwirtschaftsfremde Betätigung von der Privilegierung von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gleichsam „mitgezogen“ werden könne. Das Bundesverwaltungsgericht habe den Rechtssatz aufgestellt, dass sich die Frage, ob ein Vorhaben im Verhältnis zu dem privilegiert zulässigen Betrieb bodenrechtlich eine „Nebensache“ sei, sich ihm dienend unterordne, gegenüber der Hauptnutzung im Hintergrund stehe, nicht aufgrund einer typisierenden, sondern einer konkreten Betrachtungsweise des privilegierten Betriebes und der ihm zugeordneten Nebennutzung zu beurteilen sei (vgl. BVerwG, B.v. 28.08.1998 – 4 B 66.98 – juris, 2. Obersatz). Das Verwaltungsgericht habe bei dieser Beurteilung hingegen auf die Hallengröße und das Nutzungskonzept des Vorhabens abgestellt, ohne beides ins Verhältnis zu dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb der Beigeladenen zu setzen. Es liege somit eine Abweichung von dem aufgestellten Rechtssatz vor. Die Entscheidung beruhe auch auf dieser Abweichung. Bei einer Berücksichtigung der Betriebsgröße und der optischen Ausgestaltung des Betriebs der Beigeladenen hätte das Verwaltungsgericht zu einer Beurteilung des Vorhabens als bodenrechtliche Nebensache kommen müssen. Eine Privilegierung im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB liege daher vor.

### **34**

Das Verwaltungsgericht hat das Vorliegen einer von der Privilegierung mitgezogenen Nebennutzung ausdrücklich unter Verweis auf den konkreten Einzelfall verneint („angesichts der Hallengröße und des Nutzungskonzepts“) und zum Ausdruck gebracht, dass die streitgegenständliche Halle auch einem Betrieb mit rd. 411 ha nicht dient. Eine gerügte typisierende Betrachtungsweise hat mithin nicht stattgefunden; eine Divergenz zu der angeführten Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts ist nicht ersichtlich.

### **35**

4. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO. Die Festsetzung des Streitwerts für das Zulassungsverfahren ergibt sich aus § 47 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nr. 9.9 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2025.

### **36**

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit der Ablehnung des Antrags auf Zulassung der Berufung wird das angefochtene Urteil rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).