



Zum Ausgangs- oder Titeldokument

2130.0-I

Bauen im Rahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe

**Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien
des Innern, für *Ernährung, Landwirtschaft und Forsten*^{*)}
und für *Landesentwicklung und Umweltfragen*^{**)}**

vom 10. Juni 1998 Az.: II B 5-4606-001/89, B 3 7241-91 und 7007-618-21835

Fundstelle: AIIMBI 1998, S. 437

Die Staatsministerien des Innern, für *Ernährung, Landwirtschaft und Forsten*^{***)} sowie für *Landesentwicklung und Umweltfragen*^{****)} geben nachfolgende Hinweise zum Bauen im Rahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Die Änderungen gegenüber der im Übrigen inhaltsgleichen und nun aufgehobenen Bekanntmachung vom 13. Oktober 1992 (AIIMBI S. 903) sind *durch Randstriche gekennzeichnet*^{*****)}.

Inhaltsübersicht

1 Allgemeines

2 Begriffsbestimmungen

2.1 Land- und Forstwirtschaft

2.2 Land- und forstwirtschaftlicher Betrieb

3 Vorhaben in Baugebieten

3.1 Bebauungsplangebiete

3.1.1 Dorfgebiet

3.1.2 Sonstige Baugebiete

3.2 Gebiete mit einfachem Bebauungsplan

3.3 Unbeplanter Innenbereich

3.3.1 Vorhaben in Gebieten, die einem Baugebiet der Baunutzungsverordnung entsprechen

3.3.2 Vorhaben in sonstigen Gebieten

3.4 Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude und Flächen

4 Vorhaben im Außenbereich

4.1 Privilegierte Vorhaben

4.1.1 Zweckbestimmung privilegierter land- und forstwirtschaftlicher Anlagen

4.1.2 Die einzelnen einem Betrieb dienenden Anlagen

- Betriebsanlagen
- Bewegungshallen bei Pensionspferdebetrieben
- Bewegungs- und Reithallen bei Pferdezuchtbetrieben
- Wohngebäude für den Betriebsinhaber
- Austragshäuser

4.1.3 „Zweites Bein“ landwirtschaftlicher Betriebe

- Ferienzimmer und -wohnungen („Ferien auf dem Bauernhof“)
- Verarbeitung und Vermarktung selbst hergestellter Produkte

4.1.4 Entgegenstehen öffentlicher Belange

4.2 Sonstige Vorhaben

4.2.1 Allgemeines

4.2.2 Wohngebäude für mithelfende Familienangehörige

4.3 Teilprivilegierte Vorhaben

4.3.1 Allgemeines

4.3.2 Nutzungsänderungen (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

5 In-Kraft-Treten, Außer-Kraft-Treten

Fußnoten

*) nunmehr: Bayerisches Staatsministerium für Landwirtschaft und Forsten

**) nunmehr: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz

***) nunmehr: Bayerisches Staatsministerium für Landwirtschaft und Forsten

****) nunmehr: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz

*****) nunmehr: Kursiv dargestellt

1 Allgemeines

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft, der einerseits von wachsenden Tierbeständen, andererseits von der Umstellung landwirtschaftlicher Betriebe auf eine Bewirtschaftung im Nebenerwerb sowie dem Aufbau eines zweiten Standbeins in vielen Betrieben gekennzeichnet ist, wirft in der baurechtlichen Praxis eine Reihe von Problemen auf.

Hinzu kommen die baurechtlichen Fragen, die die Nutzung leer stehender landwirtschaftlicher Bausubstanz mit sich bringt. Die folgende Bekanntmachung soll den Genehmigungsbehörden und den am Genehmigungsverfahren beteiligten Behörden Hinweise zur Behandlung von Bauwünschen geben, die sich im Zusammenhang mit land- und forstwirtschaftlichen Betrieben ergeben.

Inhaltliche Richtschnur ist eine Auslegung des geltenden Baurechts, die dem Struktur- und Funktionswandel der Landwirtschaft mit seinen Folgen angemessen Rechnung trägt. Die Bekanntmachung kann den vorgegebenen gesetzlichen Rahmen des Bauplanungsrechts, insbesondere des § 35 Baugesetzbuch (BauGB), nicht erweitern. Sie kann auch nicht die bei jedem Bauvorhaben erforderliche Prüfung im Einzelfall ersetzen. Sie will vielmehr einen Beitrag zur Erhaltung und Förderung der herkömmlichen Strukturen in der Landwirtschaft leisten und gleichzeitig bei einem unumgänglichen Wandel Hilfen geben.

Zudem will die Bekanntmachung der erheblich gestiegenen und weiter anwachsenden Bedeutung der Nebenerwerbslandwirtschaft im Rahmen des geltenden Baurechts Rechnung tragen. Neben den Vollerwerbslandwirten leistet gerade auch die Nebenerwerbslandwirtschaft einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung der Kulturlandschaft sowie für den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft.

Zugleich soll die Bekanntmachung aber auch die weitere Zersiedelung des ländlichen Raumes durch nicht privilegierte Vorhaben verhindern, die eine landwirtschaftliche Betätigung nur zum Vorwand für eine Bautätigkeit im Außenbereich nehmen, und so der Verpflichtung gerecht werden, die Substanz der bayerischen Landschaft auch für das nächste Jahrhundert zu erhalten. Damit wird sie auch dem Verfassungsauftrag zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen nach Art. 141 Abs. 1 der Verfassung des Freistaates Bayern (BV) gerecht. Sie geht davon aus, dass ein wirkungsvoller Schutz des Außenbereichs vor nicht privilegierter Nutzung auch notwendig ist, um den Bestand und die Entwicklung der weiterwirtschaftenden landwirtschaftlichen Betriebe zu sichern. Sie folgt damit den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes (*LEP Teil B I 2. II 1.5 III 1.2^{*****}*).

Fußnoten

*****)nunmehr: LEP B VI 1 und B IV 1.2

2 Begriffsbestimmungen

2.1 Land- und Forstwirtschaft

Landwirtschaft im Sinne des Baugesetzbuches ist insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Pensionstierhaltung auf überwiegend eigener Futtergrundlage, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.

Landwirtschaft ist demnach die unmittelbare, planmäßige und eigenverantwortliche Bodenbewirtschaftung zur Gewinnung pflanzlicher und tierischer Erzeugnisse.

Tierhaltung (Tierzucht oder -mast) einschließlich der Kleintierhaltung (Geflügel, Pelztier usw.) ist Landwirtschaft, wenn das benötigte Futter überwiegend selbst erzeugt werden kann und ausreichend landwirtschaftliche Nutzfläche zur Verfügung steht, um den anfallenden Wirtschaftsdünger ordnungsgemäß ausbringen zu können.

Landwirtschaft ist seit Erlass des BauGB auch die Pensionstierhaltung, d. h. die Unterbringung und Fütterung fremder Weidetiere gegen Entgelt auf der Basis einer überwiegend eigenen Futtergrundlage (siehe die Begriffsbestimmung in § 201 BauGB).

Zur Landwirtschaft konnten schon vor Erlass des Baugesetzbuches Erwerbsgärtnereien gehören. *Der Austausch des früheren Begriffs „Erwerbsgartenbau“ gegen „gartenbauliche Erzeugung“* dient nach der gesetzgeberischen Begründung der Anpassung an den Landwirtschaftsbegriff des zivilen Pachtrechts in den §§ 585 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Da das Landpachtrecht auch bei bodenunabhängiger Erzeugung in Behältnissen gilt, ist nunmehr bei der gartenbaulichen Erzeugung das Merkmal der unmittelbaren Bodenertragsnutzung nicht mehr wesentlich. Gartenbauliche Erzeugung ist demnach der erwerbsmäßige, d. h. zur Erzielung regelmäßiger, nicht nur gelegentlicher Gewinne betriebene Anbau beziehungsweise die Erzeugung pflanzlicher Produkte (z. B. Gemüseanbau, Samenbau, Zierpflanzenbau, Staudengärtnerei, Baumschulen, Pilzkulturen).

Mit der am 1. Januar 1998 in Kraft getretenen Novellierung des BauGB wurde bei Vorhaben, die einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen, auf das Erfordernis verzichtet, dass das Vorhaben nur einen untergeordneten Teil der

Betriebsfläche einnehmen darf.

Handelsgärtnereien sowie Betriebe des Landschaftsgartenbaus bleiben allerdings weiterhin ausgenommen. Eben so wenig reicht die bloße Eigenversorgung aus: Hier handelt es sich um Hausgärten oder Dauerkleingärten.

Seit der Novellierung des Bundesbaugesetzes im Jahre 1976 gehören als Sonderformen ohne unmittelbare Bodenertragsnutzung auch die berufsmäßige Imkerei (Haltung und Zucht von Bienen) und die berufsmäßige Binnenfischerei (insbesondere Fischzucht und Teichwirtschaft) zur Landwirtschaft. Das Merkmal der Berufsmäßigkeit dient der Abgrenzung zum Hobby, setzt aber eine hauptberufliche Betätigung nicht voraus.

Forstwirtschaft ist die planmäßige Bewirtschaftung von Wald mit Anbau, Pflege und Abschlag zum Zweck der Holzgewinnung.

Ein nur geringer Umfang der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung stellt die Zugehörigkeit zur Land- oder Forstwirtschaft nicht infrage; er ist allerdings entscheidend für die Grenzziehung zwischen bloßer Liebhaberei und einem landwirtschaftlichen Betrieb (siehe Nr. 2.2).

2.2 Land- und forstwirtschaftlicher Betrieb

Der Begriff des landwirtschaftlichen Betriebs spielt eine Rolle bei den Zulassungskriterien des BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauNVO); vor allem ist er entscheidendes Merkmal für die Privilegierung baulicher Anlagen im Außenbereich.

Nicht jede landwirtschaftliche Betätigung begründet einen landwirtschaftlichen „Betrieb“. Ein landwirtschaftlicher Betrieb im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist eine organisatorische Einheit, die von der Zusammenfassung der Produktionsfaktoren Boden, Betriebsmittel und menschliche Arbeitskraft (Güter, Dienste, Rechte) nach einem langfristigen Plan gekennzeichnet ist. Die Bejahung der Betriebseigenschaft erfordert eine nachhaltige, ernsthafte und betriebswirtschaftlich sinnvolle landwirtschaftliche Tätigkeit durch einen sachkundigen Leiter.

Die erforderliche Sachkunde kann sich sowohl aus einer entsprechenden landwirtschaftlichen Ausbildung ergeben als auch darauf gründen, dass der Landwirt durch bisherige nachhaltige Mitarbeit im eigenen Familienbetrieb oder in einem anderen landwirtschaftlichen Betrieb das notwendige Erfahrungswissen erlangt hat.

Es muss sich um ein mit einem Mindestmaß an Umfang betriebenes, auf Dauer (für mehr als eine Generation) gedachtes und wirtschaftlich lebensfähiges Unternehmen handeln, das geeignet ist, dem Inhaber eine nachhaltige Sicherung seiner Existenz zu gewährleisten.

Der Gewinnerzielungsabsicht kommt eine zwar gewichtige, aber doch nur indizielle Bedeutung für die Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit eines landwirtschaftlichen Betriebes zu. Eine landwirtschaftliche Betätigung, die bei objektiver Betrachtung auf Dauer keinen oder nur einen sehr geringen Gewinn abwirft, ist in aller Regel Freizeitbeschäftigung und Liebhaberei, begründet aber keinen landwirtschaftlichen Betrieb.

Die erforderliche Ernsthaftigkeit, Nachhaltigkeit und Dauerhaftigkeit der Betriebsführung sowie die Gewinnerzielungsabsicht können *bei Personen, die bisher schon oder früher einmal langjährig in der Landwirtschaft tätig waren*, eher angenommen werden als bei Personen aus landwirtschaftsfremden Berufen. Ein fachlich ungeeigneter Betriebsführer lässt darauf schließen, dass eine nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung nicht gewährleistet ist.

Ähnliches gilt, wenn ein bereits seit Langem bestehender landwirtschaftlicher Betrieb umgestellt, erweitert oder anderweitig verändert werden soll. Hier wird eine Privilegierung des Vorhabens eher bejaht werden können - und im Falle der Erweiterung meist sogar unproblematisch sein -, als bei der Neuaufnahme oder Übernahme eines landwirtschaftlichen Betriebes durch Personen aus landwirtschaftsfremden Berufen. Eine Neuaufnahme eines landwirtschaftlichen Betriebes liegt auch dann vor, wenn landwirtschaftliche Flächen von einem weiter bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb abgetrennt werden. In den genannten Fällen ist besonders zu prüfen, ob die landwirtschaftliche Betätigung nicht nur vorgeschoben wird, um im Außenbereich bauen zu können.

Die Dauerhaftigkeit und Nachhaltigkeit der Betriebsführung sind auch gegeben, wenn ein Landwirt gewisse Flächen langfristig - d. h. mindestens zwölf Jahre - zupachtet. Eine landwirtschaftliche Bodennutzung allein auf der Grundlage von Pachtland erfüllt aber regelmäßig nicht die Betriebseigenschaft (BVerwG vom 3. Februar 1989, BauR 1989, 182). Die Neuordnung des landwirtschaftlichen Pachtrechts durch die §§ 585 ff. BGB in der Fassung vom 8. November 1985 hat hieran grundsätzlich nichts geändert.

Die obigen Ausführungen zum Betriebsbegriff gelten auch für Nebenerwerbsbetriebe. Bayern sieht auch die im Nebenerwerb geführten Betriebe als vollwertige landwirtschaftliche Betriebe an. Sie leisten einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung der bäuerlichen Strukturen und zur Pflege der Kulturlandschaft und sichern gewerbliche Arbeitsplätze ab. *Bei Nebenerwerbsbetrieben müssen ebenfalls alle Elemente des Betriebsbegriffes vorhanden sein. Die Landwirtschaft soll auch im Nebenerwerb einen spürbaren wirtschaftlichen Nutzen für den Betriebsinhaber bringen. Auch bei Nebenerwerbsbetrieben können die Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit des Unternehmens, wenn diese schon lange im Familienbesitz bewirtschaftet werden, viel eher angenommen werden, als bei der Neubegründung durch Personen aus landwirtschaftsfremden Berufen, die einen bestehenden Nebenerwerbsbetrieb erworben haben oder nach Flächenerwerb im Außenbereich erst neu aufbauen wollen. Vor allem in den Fällen, in denen frühere Vollerwerbsbetriebe im Zuge des Strukturwandels zwar im Familienbesitz geblieben sind, aber nunmehr im Nebenerwerb bewirtschaftet werden, können an Stelle der Gewinnerzielung auch andere Umstände die Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit der Betriebsführung begründen. Insbesondere der Größe der landwirtschaftlichen Nutzflächen, der Betriebsform und der Betriebsorganisation, dem aufgewendeten Kapital und auch dem Bestand an Tieren und Maschinen, ferner der Anzahl der Arbeitnehmer kommt hierbei indizielle Bedeutung zu. Als Faustregel gilt: Je kleiner die landwirtschaftliche Nutzfläche ist, je geringer der Kapitaleinsatz, und - damit zusammenhängend - je geringer die Zahl der Tiere und Maschinen ist, umso stärkere Bedeutung kommt dem Indiz der Gewinnerzielung zu. Umgekehrt hat das Indiz der Gewinnerzielung umso geringere Bedeutung, je größer die landwirtschaftliche Nutzfläche, je höher der Kapitaleinsatz und damit die Anzahl der Tiere und landwirtschaftlichen Maschinen ist (BVerwG vom 11. April 1986, BauR 1986 S. 419, und vom 9. Dezember 1993, BRS 56 Nr. 71).*

Bei der Beurteilung der Gewinnerzielungsabsicht im Rahmen der Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit eines Unternehmens sind neben den Einkünften aus der Landwirtschaft auch Einkünfte aus Leistungen der Landwirtschaft für die Erhaltung der Kulturlandschaft sowie für den Naturschutz und die Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies gilt z. B. für die Betreuung von Grünflächen und Biotopen sowie für die Unterhaltung von Uferflächen. Im Übrigen ist gerade bei solchen Betrieben, die zwar im Familienbesitz geblieben sind, aber vom Vollerwerbsbetrieb zum Nebenerwerbsbetrieb übergegangen sind, der Gewinnerzielungsabsicht im Hinblick auf die allgemein gesunkenen Einnahmen aus der Landwirtschaft geringere Bedeutung beizumessen. Unter den genannten Voraussetzungen (Familienbesitz, Übergang vom Vollerwerb zum Nebenerwerb) ist in Grenzfällen, bei denen die Betriebseigenschaft des Nebenerwerbs nicht von vorneherein und zweifelsfrei feststeht, zugunsten des Bauwerbers auch zu berücksichtigen, ob durch die bisherige dauerhafte und nachhaltige Bewirtschaftung von Flächen durch die Nebenerwerbslandwirte ein wesentlicher Beitrag zur Erhaltung der Kulturlandschaft sowie für Naturschutz und Landschaftspflege geleistet wurde und auch weiterhin zu erwarten ist. Damit kann auch der durch die Landwirtschaft als solche erbrachte Beitrag zur Pflege und Erhaltung der Kulturlandschaft mit ihrer besonderen Bedeutung für das Gemeinwohl mit berücksichtigt werden.

Soll ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb durch Personen aus landwirtschaftsfremden Berufen aufgebaut werden, so ist eine besonders sorgfältige Prüfung der Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit geboten. In diesen Fällen ist bei Bauanträgen für Wohnhäuser besonders zu prüfen, ob der Wunsch, im Außenbereich zu wohnen, im Vordergrund steht. Hier ist die Gewinnerzielungsabsicht ein entscheidendes Indiz für die Anerkennung der erforderlichen Nachhaltigkeit. Dabei ist zu bedenken, dass bei der Neubegründung regelmäßig noch keine verlässlichen Betriebsdaten vorliegen. Daher sind die Fähigkeiten des Betriebsleiters bei der Gewinnberechnung realistisch einzuschätzen. Der Gewinn muss insbesondere in diesen Fällen ausreichen, um ein angemessenes Entgelt für die eingesetzte Arbeit und das investierte Kapital zu erzielen. Fehlen wesentliche Elemente eines Betriebes, insbesondere die dem Wesen der Landwirtschaft entsprechende Dauerhaftigkeit als ein auf mehr als eine Generation angelegtes Familienunternehmen, so handelt es sich lediglich um hobbymäßig betriebene landwirtschaftliche Aktivitäten.

§ 35 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 201 BauGB steht der Entwicklung neuer landwirtschaftlich ausgerichteter Betriebsformen nicht entgegen. Dies gilt beispielsweise für Tierhaltung im Rahmen einer extensiven Nutzung von Weideland sowie die zusätzliche Übernahme von Maßnahmen der Landschaftspflege auf brachliegenden Flächen zum

Schutze der Umwelt und der natürlichen Ressourcen. Der Begriff der Landwirtschaft im Sinne von § 201 BauGB bleibt im Übrigen durch Flächenstilllegungen grundsätzlich unberührt; die betroffenen Flächen gelten in baurechtlicher Hinsicht weiterhin als landwirtschaftliche Flächen (werden also z. B. bei der Ermittlung der Betriebsgröße mitgerechnet), sofern sie nicht aufgeforstet oder so umgestaltet worden sind, dass sie später nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand (wieder) land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden können. Ein anerkannter Landwirt verliert demnach diese Eigenschaft nicht schon dadurch, dass er mit landwirtschaftlichen Nutzflächen an staatlich angebotenen Förderprogrammen zur Extensivierung oder Stilllegung dieser Flächen teilnimmt.

Die vorstehenden Ausführungen gelten sinngemäß auch für die Forstwirtschaft.

3 Vorhaben in Baugebieten

3.1 Bebauungsplangebiete

Im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes beurteilt sich die Zulässigkeit landwirtschaftlicher Bauvorhaben nach dessen Festsetzungen (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Die Vorschriften der BauNVO sind in ihrer jeweils gültigen Fassung anzuwenden (§§ 25 bis 25c BauNVO). Den nachfolgenden Ausführungen liegt die Fassung der Bekanntmachung der *BauNVO vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993* zugrunde.

3.1.1 Dorfgebiet

Weist der Bebauungsplan ein Dorfgebiet aus, ist § 5 BauNVO zu beachten. Danach dienen Dorfgebiete vor allem der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Die Neufassung des § 5 in der BauNVO 1990 stärkt die Position der landwirtschaftlichen Betriebe. Sie haben im Dorfgebiet im Regelfall einen Anspruch auf Genehmigung.

Im Einzelfall können Anlagen unzulässig sein, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Dorfgebietes widersprechen oder wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Dorfgebietes im Dorfgebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind (§ 15 Abs. 1 BauNVO). Der ersten Fallgestaltung (§ 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO) dürfte in der Praxis kaum Bedeutung zukommen. Ein (quantitatives) Übergewicht der landwirtschaftlichen Nutzung in einem Dorfgebiet ist angesichts der strukturellen Entwicklung der Landwirtschaft nicht zu erwarten. Im Übrigen ist zu bedenken, dass Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe einschließlich der zugehörigen Wohngebäude nach der Baunutzungsverordnung allein in Dorfgebieten zulässig sind und deshalb in diesem Gebiet einen gewissen Vorrang gegenüber nicht land- und forstwirtschaftlichen Anlagen haben.

Maßgebliche Grenze der Genehmigungsfähigkeit ist deshalb die zweite Fallgestaltung (§ 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO) als Ausdruck des baurechtlichen Gebotes der Rücksichtnahme. Dieses Gebot wirkt grundsätzlich in zwei Richtungen: Der Wohnnutzer muss sich im Dorfgebiet auf die Nähe landwirtschaftlicher Betriebe einstellen. Er muss deshalb zumutbare landwirtschaftliche Immissionen dulden. Andererseits müssen landwirtschaftliche Betriebe mit emissionsträchtiger Viehhaltung und Geräteausstattung im Rahmen des Zumutbaren auf eine Wohnnutzung in ihrer Nähe Rücksicht nehmen. Dies gilt vor allem für landwirtschaftliche Betriebe im Randbereich eines Dorfgebietes, wenn dieses an ein (reines oder allgemeines) Wohngebiet angrenzt. Gemengelagen, die die Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe einschränken, sollten durch eine vorausschauende Bauleitplanung vermieden werden.

3.1.2 Sonstige Baugebiete

Weist der Bebauungsplan ein (allgemeines) Wohn- oder ein Mischgebiet aus, können ausnahmsweise Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden, wenn die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 1 BauGB vorliegen. Eine Zulassung sonstiger landwirtschaftlicher Vorhaben ist ausnahmsweise möglich, wenn die

Voraussetzungen für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 BauGB gegeben sind. Bestehende landwirtschaftliche Betriebe in einem Wohn- oder Mischgebiet genießen Bestandsschutz und können im Rahmen des Bestandsschutzes auch bauliche Veränderungen vornehmen.

3.2 Gebiete mit einfachem Bebauungsplan

Im Geltungsbereich einfacher Bebauungspläne nach § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben vorrangig nach deren Festsetzungen, im Übrigen nach den gesetzlichen Vorschriften der §§ 34 und 35 BauGB.

3.3 Unbeplanter Innenbereich

3.3.1 Vorhaben in Gebieten, die einem Baugebiet der BauNVO entsprechen

Fehlt ein Bebauungsplan, muss sich ein geplantes landwirtschaftliches Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen (§ 34 Abs. 1 BauGB). Entspricht die Eigenart der Bebauung in der näheren Umgebung der Art der Nutzung nach einem der in der Baunutzungsverordnung aufgeführten Baugebiete, ist ein Vorhaben der Nutzungsart nach nur zulässig, wenn es nach der Baunutzungsverordnung in diesem Gebiet zulässig wäre (§ 34 Abs. 2 BauGB). Insoweit wird auf die vorstehenden Hinweise verwiesen.

Bei der Bewertung des Gebietscharakters ist zu berücksichtigen, dass das Dorfgebiet das einzige Baugebiet ist, in dem landwirtschaftliche Betriebe überhaupt zulässig sind. In Bauquartieren, die ursprünglich stärker landwirtschaftlich strukturiert waren, in denen aber die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe zurückgegangen ist, ist der Dorfgebietscharakter weiter zu bejahen, es sei denn, noch vorhandene landwirtschaftliche Bestände wirken als Fremdkörper in einer inzwischen völlig andersartigen Umgebung. Der Dorfgebietscharakter ist somit auch dann zu bejahen, wenn in dem Gebiet neben landwirtschaftlicher Nutzung auch (sonstige) Wohngebäude und andere nach § 5 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO zulässige Einrichtungen in größerer Zahl vorhanden sind, es sei denn, dass diese Einrichtungen ihrerseits den Gebietscharakter maßgeblich prägen.

3.3.2 Vorhaben in sonstigen Gebieten

Weist die nähere Umgebung Elemente mehrerer Baugebiete auf und lässt sie sich deshalb keinem Baugebiet der Baunutzungsverordnung eindeutig zuordnen, ist für die Zulässigkeit eines landwirtschaftlichen Bauvorhabens hinsichtlich der Art der beabsichtigten Nutzung allein maßgebend, ob es sich in die Eigenart der näheren Umgebung „einfügt“ (§ 34 Abs. 1 BauGB). Entscheidend für diese Einschätzung sind grundsätzlich die in der BauNVO typisierend aufgeführten Nutzungen, soweit diese in der näheren Umgebung, zu der auch das eigene Betriebsgrundstück des Bauherrn gehört, tatsächlich vorhanden sind. Weist deshalb beispielsweise ein Vorhaben die Merkmale der in der Umgebung anzutreffenden Nutzungsart „Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dazugehörige Wohnungen und Wohngebäude“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) auf, so hält es regelmäßig den vorhandenen Rahmen ein. Für eine weitere Differenzierung innerhalb dieser Nutzungsart zwischen verschiedenen Arten landwirtschaftlicher Betriebe - beispielsweise nach der Art der dort gehaltenen Tiere oder nach der Art und dem Ausmaß der dabei entstehenden Geruchsemissionen - besteht regelmäßig kein praktisches Bedürfnis mehr, wenn der Rahmen in der vorstehend skizzierten Weise gezogen wird (BVerwG vom 3. April 1987, NVwZ 1987, 884). Im Einzelfall führt das Gebot der Rücksichtnahme zu angemessenen Ergebnissen; denn ein Vorhaben fügt sich - trotz Einhaltung des Rahmens - dann nicht im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB ein, wenn es die gebotene Rücksichtnahme auf die sonstige, d. h. vor allem auf die in seiner unmittelbaren Nähe vorhandene Bebauung vermissen lässt. Einen gewissen, nicht schematisch zu handhabenden Anhaltspunkt für diese Beurteilung können technische Regelwerke wie z. B. die VDI-Richtlinie 3471 (Tierhaltung - Schweine) bieten. Bei der Abwägung im Rahmen des Gebots der Rücksichtnahme müssen jedoch auch betriebliche Notwendigkeiten berücksichtigt werden; wenn ein landwirtschaftlicher Betrieb in der bisherigen Form nicht mehr weitergeführt werden kann und das Bauvorhaben eine betriebswirtschaftlich sinnvolle Neuorientierung ermöglicht, kommt den für das Vorhaben sprechenden *Umständen ein nicht unerhebliches Gewicht zu*.

3.4 Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude und Flächen

Wird eine bisher im Innenbereich ausgeübte land- oder forstwirtschaftliche Tätigkeit ganz oder teilweise aufgegeben, stehen einem Umbau oder einer Nutzungsänderung der ehemaligen landwirtschaftlichen Flächen und Gebäude -

abhängig von der jeweiligen Nutzung - häufig keine bauplanungsrechtlichen Bedenken entgegen. Zur Entzerrung von Gemengelagen werden solche Umnutzungen oft sogar städtebaulich erwünscht sein.

In Betracht kommen beispielsweise Nutzungsänderungen zur Schaffung von einzelnen Verkaufsräumen, Fitnesseinrichtungen oder Unterstellmöglichkeiten für Boote oder Wohnwagen, so weit sich diese insbesondere nach der Art der beabsichtigten Nutzung in die nähere Umgebung einfügen. Auch ein Umbau im Wohngebäude ist grundsätzlich zulässig und oft zur Verbesserung der Wohnungsversorgungslage im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in der Gemeinde sogar erwünscht. Das Nutzungsmaß in der Umgebung und mögliche Umstände, die gesunden Wohnverhältnissen entgegenstehen, sind zu berücksichtigen. Die Zahl der Wohneinheiten ist nach der Rechtsprechung kein Kriterium des „Einfügens“. Ganz allgemein ist bei der Umnutzung ehemals landwirtschaftlicher Gebäude im Innenbereich ein großzügiger Maßstab anzulegen.

4 Vorhaben im Außenbereich

4.1 Privilegierte Vorhaben

4.1.1 Zweckbestimmung privilegierter land- und forstwirtschaftlicher Anlagen

Die Privilegierung eines im Außenbereich geplanten Vorhabens hängt nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB davon ab, dass es einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb „dient“. Das bedeutet, dass das Bauvorhaben eine bestimmte Funktion im Betrieb erfüllen und seinerseits nach Lage, Ausstattung und Gestaltung von dieser Funktion geprägt sein muss. Es genügt nicht, dass es dem Betrieb nur förderlich ist, also etwa die Bewirtschaftung erleichtert; andererseits muss es nicht unentbehrlich sein.

Innerhalb des damit gegebenen Rahmens muss für das Merkmal des „Dienens“ nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts darauf abgestellt werden, ob ein vernünftiger Landwirt, der die Entscheidung des Gesetzes, dass im Außenbereich grundsätzlich nicht gebaut werden soll, so weit wie möglich respektiert, das Bauvorhaben mit etwa gleichem Verwendungszweck und mit etwa gleicher Gestaltung und Ausstattung für einen entsprechenden Betrieb erstellen würde. Das Vorhaben muss danach im konkreten Fall üblich und angemessen und auch äußerlich erkennbar durch die Zuordnung zu dem Betrieb geprägt sein. Es darf zudem nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen und ist in einer flächensparenden, *die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden* und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen (§ 35 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Das Erfordernis des „Dienens“ kann damit sowohl darüber entscheiden, ob ein Vorhaben überhaupt gebaut werden darf, als auch für seinen Standort, seinen Umfang und seine Ausgestaltung von Bedeutung sein.

Nach diesen Maßstäben kann eine bauplanungsrechtliche Privilegierung im Allgemeinen bei der Errichtung oder Erweiterung landwirtschaftlicher Betriebsgebäude (z. B. Stallung, Scheune) eher angenommen werden als bei der Errichtung oder dem Anbau neuer Wohneinheiten.

4.1.2 Die einzelnen einem Betrieb dienenden Anlagen

- Betriebsanlagen

Die für die ordnungsgemäße Führung des konkreten land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes bestimmten baulichen Anlagen erfüllen regelmäßig die vorstehenden Anforderungen. Stallungen, Geräteschuppen, in denen Maschinen zur Bewirtschaftung des Grund und Bodens untergestellt werden, Silos sowie (offene) Unterstände, die der Lagerung von Futtermitteln und der Unterbringung des Viehs dienen, nehmen somit in aller Regel an der Privilegierung des Betriebs teil. Baurechtliche Probleme werden hier allenfalls bezüglich der Größe und Ausgestaltung dieser Anlagen auftreten.

- Bewegungshallen bei Pensionspferdebetrieben

Bewegungshallen können einem landwirtschaftlichen Pensionspferdebetrieb „dienen“. Eine artgerechte Pferdehaltung setzt nämlich ein regelmäßiges, möglichst tägliches Bewegen der Tiere voraus. Neben Flächen für

den Weidegang und einem befestigten Außenreitplatz ist deshalb grundsätzlich eine ständig verfügbare, von Witterungsbedingungen unabhängige Bewegungsmöglichkeit erforderlich.

Jedes Vorhaben bedarf einer gründlichen fachlichen Einzelbeurteilung und Berücksichtigung der Tiere, des Tierschutzes und der betriebswirtschaftlichen Aspekte.

Die Zulassung einer Halle im Einzelfall ist einmal eine Frage der Wirtschaftlichkeit; Anlagen, deren Kosten (Kosten aus der Investition und Betriebskosten) in keinem angemessenen Verhältnis zu den damit erzielbaren Einnahmen (z. B. Zulagen zu den Pensionspreisen bei Vorhandensein einer Halle) stehen, sind nicht privilegiert. Zur Wirtschaftlichkeit des Gesamtbetriebes und der einzelnen Betriebsgebäude äußert sich das jeweilige Amt für Landwirtschaft. Betriebswirtschaftlich sinnvoll ist eine Halle danach in der Regel erst ab einem dauerhaften Bestand von 15 Pensionspferden.

Daneben ist eine angemessene Relation zwischen der Größe der Pensionstierhaltung und derjenigen der Bewegungshalle notwendig. Besondere Bedeutung hat ferner das Gebot einer flächensparenden und den Außenbereich schonenden Bauausführung. Die Mindestgröße einer artgerechten Bewegungshalle beträgt 15 m x 30 m (Hufschlagmaß). Derartige Hallen können in geeigneten Fällen auch in bestehenden Gebäuden untergebracht werden. Bei einem Pferdebestand von bis zu 25 Tieren reichen Hallen dieser Größe aus. Zwar mag angesichts der Hauptbewegungszeiten in den frühen Abendstunden (freie Zeit der Pferdeeigentümer) eine größere Halle, die ein gleichzeitiges Reiten zahlreicher Pferde gestattet, zweckmäßig und aus wirtschaftlicher Sicht wünschenswert sein; dienende Funktion in dem von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB geforderten Sinne hat sie aber - *auch mit Blick auf § 35 Abs. 5 Satz 1 BauGB*- nicht.

Ab etwa 25 Pensionspferden (durchschnittlicher Bestand eines Vollerwerbspensionsbetriebes) kann eine Größe von 20 m x 40 m (Hufschlagmaß) zugelassen werden. Größere Hallen sind regelmäßig nicht zulässig. Sie sind allenfalls bei ungewöhnlich hohem Pferdebestand denkbar. Dabei sollen die Tiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht eingeschränkt werden; maßgeblich sind jedoch nicht die Nutzungsvorstellungen der Pferdeeigentümer, beispielsweise der Wunsch nach einer verbesserten Vorbereitung auf reiterliche Wettbewerbe (Springen, Dressur).

Auf die nahe räumliche Zuordnung der Halle zur Hofstelle, ihre Unterordnung unter den landwirtschaftlichen Betrieb, die angemessene Einbindung in die Landschaft und die äußere Gestaltung ist besonders zu achten. Die Verbindung mit einem eigenen Wohnteil ist regelmäßig mangels der notwendigen dienenden Funktion unzulässig; Betriebswohnungen sind im Hauptgebäude unterzubringen. In besonders exponierter Lage kann die Errichtung einer Bewegungshalle - trotz Privilegierung - wegen vorrangiger Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege - z. B. aus Gründen der Erhaltung des Landschaftsbildes - gänzlich unzulässig sein.

Bewegungshallen und sonstige bauliche Anlagen, die einer landwirtschaftsfremden gewerblichen Betätigung dienen, sind nicht privilegiert (z. B. die dem Reit- oder Springunterricht oder der Ausbildung von Reitlehrern dienen oder die der Landwirt an Dritte, z. B. einen Reitverein, vermieten möchte: zu Letzterem VGH Baden-Württemberg vom 29. Juni 1978, BRS 47 Nr. 72). Eine derartige Nutzung (beziehungsweise genehmigungspflichtige Nutzungsänderung) kann allerdings in gewissem Umfang in dem unter Nr. 4.1.3 dargestellten Sinne von der Privilegierung des Pensionspferdebetriebes „mitgezogen“ werden. Sie darf jedoch keinesfalls das Bild des Betriebes nach außen prägen: schlagwortartig ausgedrückt: Privilegiert ist u. U. ein Pensionspferdebetrieb mit Reitunterricht, nicht aber eine Reitschule mit Pferdeunterbringung oder wenn die reiterliche Nutzung gegenüber der von der Bodennutzung abhängigen Tätigkeit ein zu großes Gewicht erhält.

- Bewegungs- und Reithallen bei Pferdezuchtbetrieben

Hallen können auch deshalb notwendig sein, um Jungpferde bis zur Verkaufreife auszubilden (Veredelung des Zuchtprodukts). Für solche Bewegungs- und Reithallen für Pferdezuchtbetriebe gelten die vorstehenden Grundsätze für Bewegungshallen bei Pensionspferdebetrieben entsprechend.

- Wohngebäude für den Betriebsinhaber

Bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben (Haupt- und Nebenerwerbsbetrieben) ist wegen seiner dienenden Funktion ein Wohngebäude für den Betriebsinhaber regelmäßig zulässig. Es gibt allerdings Formen von Nebenerwerbsbetrieben, bei denen nicht angenommen werden kann, dass sie zu einer planmäßigen und betriebswirtschaftlich sinnvollen Betriebsführung ein Wohnhaus gerade im Außenbereich benötigen. Maßgeblich ist zum einen, ob der Betrieb die ständige Anwesenheit des Inhabers auf dem Betriebsgelände erfordert; bei einer Dantierhaltung ist dies beispielsweise nicht der Fall (*BayVGH vom 25. September 1995, BRS 57 Nr. 101*).

Zum anderen ist darauf zu achten, dass das Wohngebäude nicht allein von seiner Wohnfunktion geprägt wird, sondern auf die konkrete betriebliche Nutzung ausgerichtet ist, die seine Privilegierung überhaupt nur rechtfertigt. Die dienende Funktion kann danach z. B. bei repräsentativen oder überdimensionierten Wohngebäuden entfallen, die in keinem Bezug zu dem konkreten Nebenerwerbsbetrieb mehr stehen.

- Austragshäuser

Zum herkömmlichen Bild eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes gehört, dass der frühere Hofinhaber auch nach Übergabe des Betriebes noch auf dem Hof lebt, in gewissem Umfang im Betrieb mitarbeitet und damit zur reibungslosen Fortführung des auf Generationen angelegten Betriebes beiträgt. Ein Austragshaus „dient“ deshalb regelmäßig einem **Vollerwerbsbetrieb**, wenn die bestehenden Gebäude nicht ausreichend Wohnraum auch für diesen Zweck bieten.

Bei **Nebenerwerbsbetrieben** sieht die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts die betrieblichen Voraussetzungen, die die Errichtung eines Austragshauses rechtfertigen, in der Regel nicht als gegeben an (BVerwG vom 24. Oktober 1980, DÖV 1981, 184). Dennoch erscheint auch hier die Zulassung eines Austragshauses möglich, wenn der Nebenerwerbsbetrieb die oben skizzierte Arbeitsteilung zwischen Betriebsinhaber und Austräger praktiziert, er also von der gleichen Arbeitsteilung der Generationen geprägt ist wie ein herkömmlicher Vollerwerbsbetrieb. *Es ist jedenfalls nicht sachgerecht, die Genehmigung für ein Austragshaus für einen Nebenerwerbsbetrieb ausschließlich mit der pauschalen Begründung abzulehnen, die Nebenerwerbslandwirtschaft erfordere außer dem Nebenerwerbslandwirt keine weitere Arbeitskraft.* Der - von der Flächensparklausel des § 35 Abs. 5 Satz 1 BauGB nochmals betonten - Aussage des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, dass Gebäude nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen dürfen, kommt dann vor allem bei Betrieben mit kleiner Betriebsfläche besondere Bedeutung zu. Ein Austragshaus für einen Nebenerwerbsbetrieb ist danach dann zulässig, wenn der benötigte Wohnraum - bei Berücksichtigung des Gebots größtmöglicher Schonung des Außenbereichs - nicht angemessen in den bestehenden Gebäuden geschaffen werden kann und ein Anbau an bestehende Bausubstanz den betrieblichen Anforderungen und örtlichen Gegebenheiten nicht gerecht wird.

Austragshäuser dienen allein der Versorgung des Altenteiles, nicht der Schaffung zusätzlichen Wohnraums oder der Befriedigung der Wohnbedürfnisse aller Angehörigen einer u. U. vielköpfigen Landwirtschaftsfamilie im Außenbereich. Einen Anhaltspunkt für die zulässige Größe können die Zahlen geben, die nach § 39 des *Zweiten Wohnungsbaugesetzes* ^{*****} für förderungswürdige Bauten gelten. Ist ein Austragshaus zulässigerweise errichtet worden, ist zwar eine vorübergehende anderweitige Nutzung nicht ausgeschlossen, z. B. als Ferienwohnung oder als Wohnung für andere Familienmitglieder. Es muss aber rechtlich sichergestellt sein, dass das Austragshaus - auch wenn vorübergehend kein „Austragswohnbedarf“ besteht - langfristig dem Betrieb zugeordnet bleibt.

Daher ist zugunsten des Freistaats Bayern als Träger der Bauaufsichtsbehörde eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu bestellen, die der Behörde ein Mitspracherecht bei der Nutzung des Gebäudes einräumt. Im Hinblick auf den seit 1. Januar 1998 geltenden Wegfall der Teilungsgenehmigung im Außenbereich gilt dies nunmehr bei der Genehmigung jedes Austragshauses. Werden - insbesondere bereits vor dem 1. Januar 1998 genehmigte - Austragshäuser oder Austragswohnungen von dem fortbestehenden landwirtschaftlichen Betrieb losgelöst (z. B. durch eine nunmehr nicht mehr genehmigungspflichtige Grundstücksteilung oder durch Verselbstständigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz), besteht kein Anspruch mehr auf eine neue (zweite) Austragswohneinheit.

4.1.3 „Zweites Bein“ landwirtschaftlicher Betriebe

Nicht nur Vorhaben, die selbst unmittelbar einer land- oder forstwirtschaftlichen Betätigung angerechnet werden, können einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb „dienen“, sondern - in gewissen Grenzen - auch landwirtschaftsfremde. In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass auch ein Betriebsteil, der zwar in funktionalem Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb steht, für sich betrachtet aber keine Landwirtschaft, also keine unmittelbare Bodenertragsnutzung darstellt, an der Privilegierung des landwirtschaftlichen Betriebes teilnehmen, von ihr „mitgezogen“ werden kann (*BayVGH vom 25. September 1995, BRS 57 Nr. 101*). Voraussetzung ist, dass der nicht landwirtschaftliche Betriebszweig - äußerlich erkennbar - dem landwirtschaftlichen Betrieb zu- und untergeordnet ist und ihm zu seiner Erhaltung und Existenzsicherung eine zusätzliche Einnahmequelle schaffen soll. Gegenüber dem vorhandenen Betrieb muss es sich um eine bodenrechtliche Nebensache handeln. Dies ist umso weniger der Fall, als zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und der hinzugenommenen Betätigung ein betrieblicher Zusammenhang kaum oder doch nur entfernt besteht (BVerwG vom 19. April 1985, BauR 1985, 545).

Welcher Art die landwirtschaftsfremden Betätigungen sein können und welchen Umfang sie annehmen dürfen, lässt sich generell kaum festlegen. *Zu fordern ist jedenfalls, dass das (sich wandelnde) typische Erscheinungsbild eines landwirtschaftlichen Betriebes gewahrt bleibt*. Diese Maßstäbe gelten sinngemäß auch für landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe.

- Beispielhaft ist an folgende landwirtschaftsfremde Betriebszweige zu denken: Nutzung von Räumen für „Ferien auf dem Bauernhof“, Einrichtungen für die eigene Vermarktung landwirtschaftlicher Erzeugnisse (Verkaufsanlagen, Probeausschank von Wein *vgl. aber BVerwG vom 23. Juni 1995, BRS 57 Nr. 102 - etc.*), Unterstellmöglichkeiten für Boote, Surfbretter, Wohnwagen u. ä., Nutzung von Gebäuden und Flächen im Rahmen von Dienstleistungen für Dritte wie Pensionstierhaltung auf nicht überwiegend eigener Futtergrundlage oder Übernahme von Tierhaltung oder Gemüse- und Obstanbau im Auftrag und für Rechnung Dritter.

Tritt die landwirtschaftsfremde Betätigung gänzlich an die Stelle der landwirtschaftliche Nutzung oder überwiegt sie, kommt den Bauvorhaben, die für diese Nutzung geplant sind, die Privilegierung des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht mehr zugute. Auch auf § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können sich solche (Neubau-) Vorhaben regelmäßig nicht stützen. Diese Vorschrift privilegiert u. a. Vorhaben, die wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden **sollen**. Bei Anwendung dieser Vorschrift auf Freizeitnutzungen - auch solche, die in Nachfolge einer landwirtschaftlichen Nutzung geplant sind - hat die Rechtsprechung bisher Zurückhaltung geübt. Angesichts der zahlreichen Wünsche, sich im Zusammenhang mit Freizeitbetätigungen im Außenbereich niederzulassen, würde ein großzügiger, die bauplanungsrechtlichen Grundlagen überschreitender Maßstab schnell zu einer Zersiedelung der Landschaft führen und zur weiteren Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes beitragen. Dadurch würden gerade die Bereiche, in denen eine Erholungsnutzung aufgebaut werden soll, ihre Attraktivität verlieren, was letztlich auch zulasten der Landwirte ginge.

Soweit die Nachfolgenutzung in bestehenden Gebäuden untergebracht werden soll, wird auf die Ausführungen in Nr. 4.3.2 verwiesen.

- Ferienzimmer und -wohnungen („Ferien auf dem Bauernhof“)

In der Praxis wohl häufigste Form eines „mitgezogenen“ Betriebszweiges im vorstehend geschilderten Sinne ist die Vermietung von Ferienzimmern oder Ferienwohnungen, die - obwohl für sich betrachtet gewerbliche Betätigung - an der Privilegierung eines landwirtschaftlichen Betriebes teilnehmen kann, *solange sie nicht damit ihrerseits den Betrieb prägt*.

Die Vermietung einzelner Zimmer an Feriengäste ist unter diesem Gesichtspunkt baurechtlich nicht problematisch. Sie gehört seit Langem zum typischen Erscheinungsbild der bäuerlichen Betriebe („Ferien auf dem Bauernhof“).

Anders ist dies bei Ferienwohnungen, weil sie durch die Bildung von Wohnungseigentum ein selbstständiges rechtliches Schicksal nehmen, veräußert und als Dauer(zweit-)wohnsitz genutzt werden können. Eine solche Nutzung, zu der auch die Dauervermietung gehört, würde - auch unter Berücksichtigung des Strukturwandels in der Landwirtschaft - nicht mehr zu dem typischen Erscheinungsbild eines bäuerlichen Betriebes gehören.

Ähnlich wie Austragshäuser, die gleichfalls nur eine lockere Verbindung zu dem Betrieb aufweisen und bei denen deshalb die Gefahr einer Verselbstständigung und Zweckentfremdung besteht, bedürfen daher auch Ferienwohnungen, sollen sie an der Privilegierung des Betriebes teilhaben, einer rechtlichen oder tatsächlichen Sicherung, die die Zuordnung zu dem Betrieb auf Dauer gewährleistet.

In vielen Fällen kann bereits durch die bauliche Ausgestaltung, etwa den Verzicht auf den einzelnen Wohnungen zugeordnete Küchen, die Bildung von Wohnungseigentum verhindert werden. In den übrigen Fällen wird es bei Zulassung von Ferienwohnungen notwendig sein, die rechtliche Verknüpfung mit dem landwirtschaftlichen Betrieb über eine Dienstbarkeit herzustellen. Dies gilt vor allem dann, wenn die Ferienwohnung in einem ohne weiteres zu verselbstständigenden Nebengebäude errichtet werden soll, oder wenn schon zum Zeitpunkt des Bauantrages Zweifel am längerfristigen Fortbestand des landwirtschaftlichen Betriebes bestehen.

Hinsichtlich der konkreten Baumaßnahmen, die zulässig sein können, wenn im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes in gewissem Umfang Fremdenverkehr betrieben wird, ist auf Folgendes hinzuweisen: Ausgehend von dem in § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgeschriebenen Erfordernis einer „dienenden“ Funktion und ihrer Unterordnung unter den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb werden Umbaumaßnahmen, durch die in der vorhandenen Bausubstanz Platz für Fremdenzimmer oder Ferienwohnungen geschaffen wird, im Allgemeinen unproblematisch sein, *sofern die ausreichende Erschließung gesichert ist.*

- Verarbeitung und Vermarktung selbst hergestellter Produkte

Dienen Bauvorhaben dem Ziel, den Absatz der mit der Bodenertragsnutzung erzeugten Güter zu fördern oder diese durch eine Weiterverarbeitung zu verbessern und ihre Marktfähigkeit zu steigern, können häufig auch diese an sich landwirtschaftsfremden Betriebsteile der landwirtschaftlichen Betriebsstruktur zugeordnet werden; sie nehmen dann an deren baurechtlicher Privilegierung teil. Der Einbau von Verkaufsräumen und Ausstellungsräumen in landwirtschaftliche Betriebsgebäude oder deren Umnutzung zum Zweck einer Weiterverarbeitung sind daher regelmäßig auch im Außenbereich zulässig.

Auf die Einhaltung der sonstigen öffentlich-rechtlichen Anforderungen ist in diesem Zusammenhang besonders zu achten (z. B. aus dem Gewerbe- und dem Gesundheitsrecht).

4.1.4 Entgegenstehen öffentlicher Belange

Privilegierte Bauvorhaben sind im Außenbereich bevorrechtigt zulässig, wenn ihnen - wovon regelmäßig ausgegangen werden kann - keine öffentlichen Belange entgegenstehen und ihre ausreichende Erschließung gesichert ist. Im Einzelfall entgegenstehende öffentliche Belange, die die Zulassung an einem bestimmten (Außenbereichs-)Standort hindern können, können einmal die Schutzwürdigkeit bestimmter Flächen aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege oder die Erhaltung eines bestimmten Landschaftsbildes, aber auch konkrete standortbezogene Aussagen in Flächennutzungsplänen oder Programmen oder Plänen der Landesplanung (insbesondere in Regionalplänen) sein, sofern sie über den bloßen Regelungsgehalt des § 35 Abs. 2 BauGB hinausgehen, also etwa nicht nur allgemein auf den Schutz des Außenbereichs vor Bebauung abzielen (BVerwG vom 20. Januar 1984, BVerwGE 68, 311; BVerwG vom 22. Mai 1987, BVerwGE 77, 300). Zur Frage der Auswirkungen landesplanerischer Ziele auf die Zulässigkeit von raumbedeutsamen Vorhaben im Außenbereich wird ergänzend auf die Gemeinsame Bekanntmachung der Staatsministerien für *Landesentwicklung und Umweltfragen* ^{*****}) und des Innern vom 6. August 1990 (AlIMBI S. 856) „Ziele der Raumordnung und Landesplanung im Bauplanungsrecht“, insbesondere unter Abschnitt II.1.3 hingewiesen.

Eine geordnete bauliche Entwicklung setzt im Übrigen auch bei privilegierten Bauvorhaben im ländlichen Raum eine ausreichende Erschließung, insbesondere eine einwandfreie Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung, voraus.

Fußnoten

*****)nunmehr: außer Kraft getreten am 31. Dezember 2001 (vgl. Gesetz vom 13. September 2001, BGBl I S. 2376)

*****)nunmehr: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz

4.2 Sonstige Vorhaben

4.2.1 Allgemeines

Liegen - möglicherweise trotz eines gewissen Bezuges zu landwirtschaftlicher Bodennutzung - die Voraussetzungen einer Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht vor, beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit einer baulichen Anlage oder genehmigungsbedürftigen Nutzungsänderung nach § 35 Abs. 2 mit Abs. 3 BauGB. In den meisten Fällen wird dabei die Frage im Vordergrund stehen, ob das Vorhaben die vom Gesetzgeber grundsätzlich missbilligte Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung im Außenbereich befürchten lässt. *Die Neuerrichtung eines **Wohngebäudes*** wird unter diesem Gesichtspunkt regelmäßig nicht gestattet werden können. Dies gilt im Grundsatz auch für Wohngebäude nachgeborener Landwirtschaftskinder (siehe nachfolgende Nr. 4.2.2).

Bei **sonstigen** (genehmigungsbedürftigen) baulichen **Anlagen** wie beispielsweise Einfriedungen und Stallungen für einige (wenige) Pferde oder Schafe können die öffentlichen Belange - vorbehaltlich der hier besonders zu prüfenden naturschutzrechtlichen und wasserrechtlichen Vorschriften (z. B. in Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebieten) - zumindest in Ortsrandlagen eher gewahrt sein. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nämlich nur dann vor, wenn sie konkret und durch nicht nur unerhebliche Auswirkungen berührt werden. Bei einer Prüfung, ob öffentliche Belange - wie insbesondere widersprechende Darstellungen eines Flächennutzungsplanes, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege oder der natürlichen Eigenart der Landschaft - beeinträchtigt werden, sind deshalb zugunsten der beabsichtigten Vorhaben Vorbelastungen oder bereits vorhandene Beeinträchtigungen der Landschaft (z. B. durch Einfriedungen in der näheren Umgebung) zu berücksichtigen, soweit diese nur unwesentlich erhöht werden und eine zusätzliche Belastung insgesamt noch mit den öffentlichen Belangen vereinbart werden kann.

Auch solchen Vorhaben wird allerdings regelmäßig die Gefahr der Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung und die Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft entgegenstehen. Gerade in reizvollen Außenbereichslandschaften ist in der Umgebung eines geplanten Standortes häufig bereits ein Ansatz für eine unerwünschte Splittersiedlung in Gestalt vergleichbarer Anlagen vorhanden. Käme hier eine weitere Anlage hinzu, würde die bereits eingeleitete Zersiedelung fortgesetzt und der Außenbereich seiner Zweckbestimmung entzogen, der landwirtschaftlichen Nutzung und der Erholung für die Allgemeinheit (*und nicht für einzelne*) zu dienen.

4.2.2 Wohngebäude für mithelfende Familienangehörige

Bei der Prüfung der Zulässigkeit von Wohnhäusern für mithelfende Familienangehörige eines Landwirts kann davon ausgegangen werden, dass die bei Wohngebäuden regelmäßig gegebene Gefahr einer städtebaulich negativ zu bewertenden und in diesem Sinne zu „befürchtenden“ Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung nicht besteht, wenn für mitarbeitende Landwirtschaftskinder, die nicht Hoferben sind, Eigenheime, Kleinsiedlerstellen oder landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen in engem räumlichen Zusammenhang mit der Hofstelle errichtet werden sollen. Die Flächennutzungsplandarstellung „Landwirtschaft“ steht solchen Wohngebäuden nicht entgegen. Die Genehmigung setzt voraus, dass der Antragsteller nachweist, dass er im landwirtschaftlichen Betrieb der Eltern oder des Hoferben mitgearbeitet hat und dass seine Mithilfe zur Bewirtschaftung des Hofes langfristig unentbehrlich ist. Es muss auch plausibel dargetan werden, dass er oder ein Angehöriger seiner Familie auch künftig dauerhaft mitarbeiten wird. *Bei Nebenerwerbsbetrieben ist die betriebswirtschaftliche Notwendigkeit einer dauerhaften Mitarbeit - und damit die Möglichkeit der Genehmigung eines Wohngebäudes für mithelfende Familienangehörige - regelmäßig nicht gegeben (zur Zulässigkeit von Austragshäusern bei Nebenerwerbsbetrieben s. Nr. 4.1.2).*

Sonstige öffentliche Belange kann diese die Landwirtschaft bevorzugende Auslegung nicht ausschalten. Dies gilt u. a. für das Erfordernis einer ordnungsgemäßen Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung. Hier kann allerdings ausnahmsweise in entsprechender Anwendung von Art. 42 Abs. 2 BayBO *unter den dort genannten Voraussetzungen einer Entsorgung über die Hofstelle durch Einleiten der in einer Mehrkammer-Ausfallgrube vorbehandelten Abwässer des Wohnhauses in die Güllegrube des landwirtschaftlichen Anwesens zugestimmt werden, wenn das Wohnhaus in der oben geschilderten Weise an den Betrieb gebunden wird.*

4.3 Teilprivilegierte Vorhaben

4.3.1 Allgemeines

Das Baugesetzbuch kommt landwirtschaftlichen Betrieben im baurechtlichen Bereich über den Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB hinaus auch insoweit entgegen, als es für im Außenbereich bereits vorhandene landwirtschaftliche bauliche Anlagen Begünstigungen vorsieht, auch wenn die Voraussetzungen der Privilegierung zwischenzeitlich entfallen sind oder für bestimmte Vorhaben nicht mehr in Anspruch genommen werden können. So kann die Nutzung landwirtschaftlicher Anlagen erleichtert geändert und Wohngebäude können leichter erweitert oder durch Neubauten ersetzt werden. Die Erleichterung besteht darin, dass den genannten Vorhaben, die grundsätzlich nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB beurteilt werden, in der Praxis häufig beeinträchtigte öffentliche Belange (entgegenstehende Darstellung des Flächennutzungsplanes oder eines Landschaftsplanes, Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft, Gefahr der Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung) nicht entgegengehalten werden dürfen. Alle übrigen öffentlichen Belange (z. B. schädliche Umwelteinwirkungen, Belange der Wasserwirtschaft oder des Naturschutzes und der Landschaftspflege, unwirtschaftliche Erschließungsaufwendungen) sind jedoch weiter zu berücksichtigen. *Darüber hinaus wird nunmehr durch § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB ausdrücklich klargestellt, dass sämtliche in § 35 Abs. 4 BauGB genannten teilprivilegierten Vorhaben außenbereichsverträglich im Sinn des § 35 Abs. 3 BauGB sein müssen. Oft werden solche Vorhaben nicht außenbereichsverträglich sein, bei denen - über die Nutzungsänderung oder auch bauliche Änderung der bestehenden Bausubstanz hinaus - begleitend Außenlagerflächen errichtet werden (Beispiele: Baugeschäfte und Kfz-Werkstätten mit entsprechender Nutzung der Außenflächen für Fahrzeuge oder Material); in diesen Fällen können insbesondere die durch § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB nicht ausgeblendeten Belange „Naturschutz und Landschaftspflege“ beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet sein.*

4.3.2 Nutzungsänderungen (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Nutzungsänderungen von Gebäuden und Räumen im Außenbereich bedürfen stets einer Baugenehmigung, bei sonstigen baulichen Anlagen und Einrichtungen ist dies in der Regel der Fall (*Art. 62 mit Art. 63 Abs. 4 BayBO*). § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB erleichtert in planungsrechtlicher Hinsicht die Umnutzung landwirtschaftlicher Anlagen. Die Vorschrift ermöglicht es Landwirten, eine neue Nutzung für Anlagen zu finden, die im Rahmen des Betriebes als privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB errichtet worden sind, die aber für diesen Zweck nicht mehr benötigt werden, weil der Betrieb umgestellt, eingeschränkt oder aufgegeben werden soll. Von Bedeutung ist die Regelung damit für landwirtschaftsfremde Nutzungen, die entweder gänzlich an die Stelle der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung treten oder - wegen ihres Umfangs oder des fehlenden betrieblichen Zusammenhangs - nicht (mehr) als bodenrechtliche Nebensache von dem weiter bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb „mitgezogen“ werden.

Die Voraussetzungen für diese Teilprivilegierung sind durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 mit Wirkung zum 1. Januar 1998 vor dem Hintergrund des fortschreitenden Strukturwandels in der Landwirtschaft neu gefasst worden.

Begünstigt nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB sind nunmehr generell auch solche Nutzungsänderungen, die mit einer wesentlichen Änderung der baulichen Anlage verbunden sind; die äußere Gestalt muss im Wesentlichen gewahrt bleiben. Den damit möglichen baulichen Veränderungen etwa für Handwerksbetriebe oder kleinere Gewerbebetriebe sind aber dadurch Grenzen gesetzt, dass es sich um eine nach objektiven Kriterien zweckmäßige Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz handeln muss und dass die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleiben muss. Diese Voraussetzungen sind jedenfalls dann nicht erfüllt, wenn unter Einbeziehung vorhandener Bauteile ein Neubau kaschiert wird. Es darf sich zudem nicht schon bei Prüfung des Antrags abzeichnen, dass die vorhandene Bausubstanz die Anforderungen der neuen Nutzung in quantitativer Hinsicht nicht erfüllen kann.

Seit der tatsächlich ausgeübten privilegierten Nutzung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in den umzunutzenden Gebäuden oder Gebäudeteilen dürfen nicht mehr als sieben Jahre vergangen sein.

Die Stichtagsregelung (27. August 1996) knüpft an den Zeitpunkt des Regierungsentwurfs für das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 an, aufgrund dessen diese Vorschrift zuletzt neu gefasst wurde.

Die Voraussetzung eines räumlich-funktionalen Zusammenhangs des für die Umnutzung vorgesehenen Gebäudes mit der Hofstelle schließt eine Teilprivilegierung nach dieser Vorschrift sowohl für entfernt liegende Gebäude (wie etwa Feldscheunen) als auch für der Hofstelle zwar räumlich angegliederte, aber mit der landwirtschaftlichen Nutzung schon vorher in keinerlei Zusammenhang stehende Gebäude (wie etwa eine Kfz-Werkstatt) aus.

Bei einer Nutzungsänderung zu Wohnzwecken sind neben den nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle zulässig. Unter Berücksichtigung der privilegierten Betriebswohnung und einer privilegierten Austragswohnung sind damit bis zu fünf Wohnungen auf einer Hofstelle möglich. Dies gilt nunmehr auch für den Fall, dass alle sonstigen Wohnungen erst nach Betriebsaufgabe eingebaut werden.

5 In-Kraft-Treten, Außer-Kraft-Treten

Diese Bekanntmachung tritt am 1. Juli 1998 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Bekanntmachung vom 13. Oktober 1992 (AIMBI S. 903) außer Kraft.

I.A.
Dr. Waltner
Ministerialdirektor

I.A.
Adelhardt
Ministerialdirektor

I.A.
Dr. Voran
Ministerialdirigent

EAPI 610
GAPI 4606

AIMBI 1998 S. 437