



02.06.2015

Wichtige neue Entscheidung

Bauplanungsrecht: Betriebsleiterwohnhaus für Gartenbaubetrieb im Nebenerwerb

§ 35 Abs. 1 Nr. 2, § 35 Abs. 2 und Abs. 3, § 201 BauGB

Neugründung eines Nebenerwerbsbetriebs der gartenbaulichen Erzeugung

Ernsthafte Absicht der Aufnahme des konzipierten Betriebs (verneint)

Betriebskonzept

Dienende Funktion eines Betriebsleiterwohnhauses (verneint)

Direktvermarktung/Verkauf ab Hof

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 28.04.2015, Az. 15 B 13.2262

Orientierungssätze der LAB:

1. Auch im Erwerbgartenbau sind Vorhaben im Außenbereich nur zulässig sind, wenn sie einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen. Insoweit kann unter Berücksichtigung der besonderen Wirtschaftsweise bei der gartenbaulichen Erzeugung auf die Rechtsprechung zur Privilegierung von Vorhaben, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, Bezug genommen werden (UA Rn. 18).

Hinweis: Diese Entscheidung wird gleichzeitig auf unserer Internetseite eingestellt.

www.landesanwaltschaft.bayern.de

2. In der Rechtsprechung ist geklärt, dass es Sache des Bauantragstellers ist, in Fällen, in denen sich die Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens nicht bereits aus den gegenwärtigen erkennbaren objektiven Tatsachen ergibt, durch die Darlegung eines entsprechenden Konzepts die Bedenken gegen die Genehmigung eines privilegierten Vorhabens im Außenbereich auszuräumen (UA Rn. 31). Bei der Neugründung eines Betriebs der gartenbaulichen Erzeugung kommt dem Betriebskonzept auch für die Beurteilung der dienenden Funktion baulicher Anlagen eine entscheidende Bedeutung zu (UA Rn. 38).
3. Auch aus Gründen des Diebstahlschutzes bedarf es vorliegend keines Wohnhauses unmittelbar neben der Pachtfläche, denn einer etwa begründeten Besorgnis von Diebstählen könnte, insbesondere unter Berücksichtigung der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs, mit einer Einzäunung der Wirtschaftsflächen wirksam begegnet werden (UA Rn. 45).
4. Soll die Lage einer bestimmten Anbaufläche als Kriterium für die Zuordnung eines Betriebsleiterwohnhauses zum Betrieb bestimmend sein und kommt der konkreten Pachtfläche deshalb eine die Privilegierung des Wohnhauses tragende Bedeutung zu, ist eine langfristige rechtliche Zuordnung dieser Fläche zum Betrieb auf Dauer erforderlich, die sich in etwa an der Lebensdauer des Wohnhauses orientiert und demnach deutlich über einen Zeitraum von nur zwölf Jahren hinausgeht. Denn die Privilegierung eines Vorhabens setzt in allen Alternativen des § 35 Abs. 1 BauGB voraus, dass die Zuordnung des Vorhabens zu dem die Privilegierung rechtfertigenden Zweck auf Dauer gewährleistet ist (UA Rn. 46).
5. Ein Betriebsleiterwohnhaus, das einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung nicht dient, dient diesem auch dann nicht, wenn zugleich eine Verkaufsstelle für einen Direktverkauf eingerichtet wird. Die ständige Anwesenheit ist für die Direktvermarktung nicht notwendig (UA Rn. 48).
6. Die Nutzung eines Stands zum Verkauf der selbst erzeugten Produkte umfasst keine unmittelbare Bodenertragsnutzung, wie sie § 201 BauGB voraussetzt. Zwar schließt

das Erfordernis der unmittelbaren Bodenertragsnutzung nicht aus, der Bodenertragsnutzung folgende Produktions- oder Veredelungsstufen ebenfalls der Landwirtschaft zuzurechnen. Der Verkauf der eigenen Produkte vor Ort erschöpft sich aber weder in einer Verarbeitungs- oder Veredelungsstufe, noch ist er sonst der reinen Bodenertragsnutzung zugeordnet (UA. 51).

Hinweis:

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat die Zulässigkeit eines Betriebsleiterwohnhauses nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB verneint, weil es keinem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient. Er hat eine umfassende Betrachtung der Gesichtspunkte des Einzelfalls vorgenommen und ist auch auf den Gesichtspunkt der Direktvermarktung eingegangen.

Egner
Oberlandesanwältin

15 B 13.2262
Au 5 K 11.80

*Großes Staats-
wappen*

Verkündet am 28. April 2015
Prinz-Mansilla
als stellvertretende Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof

Im Namen des Volkes

In der Verwaltungsstreitsache

- ***** -

gegen

Freistaat Bayern,

vertreten durch:

Landesanwaltschaft Bayern,
Ludwigstr. 23, 80539 München,

- Beklagter -

beigeladen:

bevollmächtigt:

Rechtsanwälte *** ***** *

wegen

Baugenehmigung;

hier: Berufung des Beigeladenen gegen das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts Augsburg vom 5. April 2012,

erlässt der Bayerische Verwaltungsgerichtshof, 15. Senat,
durch die Vorsitzende Richterin am Verwaltungsgerichtshof Müller,
den Richter am Verwaltungsgerichtshof Gänslmayer,
den Richter am Verwaltungsgerichtshof Schweinoch

aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 14. April 2015
folgendes

Urteil:

I. Die Berufung wird zurückgewiesen.

II. Der Beigeladene hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

III. Das Urteil ist im Kostenpunkt vorläufig vollstreckbar. Der Beigeladene darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

- 1 Die klagende Gemeinde wendet sich gegen die dem Beigeladenen vom Beklagten unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens erteilte Baugenehmigung vom 21. Dezember 2010 für die „Aufstockung und Erweiterung eines bestehenden Gebäudes (ehem. Flakgebäude) und Nutzung als Betriebsleiterwohnhaus für einen Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung; Errichtung eines Verkaufsstands und eines Carports“ (Vorhaben) auf dem Außenbereichsgrundstück FINr. ***/* Gemarkung T*****.
- 2 Das „bestehende“ eingeschossige Gebäude war früher eine Flakstellung, die in der Vergangenheit ungenehmigt zu Wohnzwecken umgebaut und genutzt wurde. Ende 2008 errichtete der Beigeladene ohne bauaufsichtliche Genehmigung ein weiteres

Geschoss; die Bauarbeiten wurden mit Bescheid vom 7. Januar 2009 eingestellt. Mit Formblattantrag vom 3. Juni 2009, ergänzt um weitere Bauvorlagen vom September 2009, beantragte der Beigeladene die bauaufsichtliche Genehmigung für sein Vorhaben. Die Klägerin versagte dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen aufgrund der Beschlüsse ihres Bauausschusses vom 21. Juli 2009 und vom 16. September 2010.

- 3 Nach Beteiligung der öffentlichen Stellen, unter anderem des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg (Landwirtschaftsamt), und nach Anhörung der Klägerin erteilte der Beklagte die beantragte Baugenehmigung mit Bescheid vom 21. Dezember 2010. Hiergegen erhob die Klägerin am 18. Januar 2011 Klage zum Verwaltungsgericht Augsburg, das die Baugenehmigung mit Urteil vom 5. April 2012 aufhob. Auf Antrag des Beigeladenen ließ der Senat die Berufung mit Beschluss vom 28. Oktober 2013 zu.
- 4 Der Beigeladene macht im Berufungsverfahren die Rechtmäßigkeit der ihm erteilten Baugenehmigung geltend. Entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts diene sein Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung. Insoweit sei allein das mit dem Genehmigungsantrag eingereichte Betriebskonzept maßgeblich. Die tatsächliche Situation des im Aufbau befindlichen Betriebs entspreche diesem naturgemäß noch nicht, weil das Betriebskonzept darauf basiere, dass der Beigeladene und seine Familie vor Ort wohnten, es mangels bestandskräftiger Genehmigung noch nicht vollständig umgesetzt werden könne und nicht vorhersehbare schlechte Wetterbedingungen eingetreten seien. Das Betriebsleiterwohnhaus stehe in einer dienenden Beziehung zum Betrieb des Beigeladenen, weil dieser als Betriebsleiter vor Ort zeitnah reagieren könne, wenn seine Anwesenheit erforderlich sei. Dies gelte insbesondere für die hausnah liegende Fläche (FINr. ***). Darüber hinaus produziere der Beigeladene mit möglichst viel Handarbeit und möglichst geringem Maschineneinsatz. Er strebe damit eine hohe Qualität auf Bioproduktniveau an, was nur durch einen möglichst naturnahen Anbau zu erreichen sei. Außerdem sollten die Produktionskosten so gering wie möglich gehalten werden, um den Kunden einen sehr guten Preis bieten zu können. Die gärtnerischen Arbeiten müssten daher vom Beigeladenen und dessen Ehefrau zu Zeiten durchgeführt werden, zu denen sie die Natur verlange, nicht zu denen sie in deren Alltag zu integrieren seien. Nur bei einem Wohnen vor Ort könne dies gewährleistet werden, weil nur so eine möglichst ständige Anwesenheit zumindest außerhalb der Arbeitszeiten des Hauptberufs ermöglicht werde. Notwendige Arbeiten, wie Jät- und Pflegearbeiten, aber auch die Bewässerung im Sommer könnten nur so zum bedarfsgerechten Zeitpunkt zwischen anderen Arbeiten außerhalb des Betriebs eingeschoben werden.

Beim naturnahen Anbau werde auf Pestizide und Herbizide weitestgehend verzichtet. Es falle daher ein enorm hoher Pflegeaufwand an. Mit der Anfahrt von einer nicht direkt am Betrieb gelegenen Wohnung wäre ein erheblicher Mehr- und Zeitaufwand verbunden, der den wirtschaftlichen Betrieb des Gemüseanbaus in dieser Qualität nicht erlaube. Gerade diese Bioqualität aus dem naturnahen Anbau und die geringen Preise seien es, welche den Kunden den Weg zum Direktverkauf ab Hof des Beigeladenen in Kauf nehmen lassen würden; dies zeigten auch die aktuellen Betriebsbilanzen sowie die Erfahrungen mit den Stamm- und Laufkunden. Insbesondere die günstige Lage des Verkaufsstands lasse einen Kundenzustrom erwarten, wenn der Verkaufsstand betrieben werde. Die Direktvermarktung sei auch nach Aussage des Landwirtschaftsamts Teil des insgesamt schlüssigen Betriebskonzepts. Der Betrieb des Verkaufsstands sei aber nur sinnvoll, wenn die Ehefrau des Beigeladenen sich neben der Familie, dem Haushalt und dem Betrieb gleichzeitig um den Verkaufsstand kümmern könne. Dies gelte auch hinsichtlich der weiter entfernt liegenden Betriebsfläche FINr. ***/* Gemarkung N*****, denn auch hier lägen Synergieeffekte durch das nahe Wohnen vor.

5 Der Beigeladene beantragt,

6 das Urteil des Verwaltungsgerichts Augsburg vom 5. April 2012 aufzuheben
und die Klage abzuweisen.

7 Die Klägerin beantragt,

8 die Berufung zurückzuweisen.

9 Die angefochtene Baugenehmigung sei rechtswidrig, weil es an den Voraussetzungen des Privilegierungstatbestands nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB nach wie vor fehle. Der Vortrag des Beigeladenen zeige deutliche Diskrepanzen zum bisherigen Betriebskonzept und der dort aufgestellten Argumentation auf, etwa zur biologischen Bewirtschaftung oder zur Bewässerung der Flächen. Dies zeige erneut, dass es dem Beigeladenen weniger um die Neugründung eines gartenbaulichen Betriebs im Nebenerwerb sondern darum gehe, die vorhandene und ungenehmigte Wohnnutzung dauerhaft aufrecht zu erhalten. Auch wenn der Direktverkauf des gartenbaulichen Betriebs Teil eines sinnvollen Betriebskonzepts sein möge, so sei der Betrieb nicht darauf angewiesen, dass dieser Direktverkauf im Außenbereich stattfinde. Sollte eine Direktvermarktung auf eine Lage im Außenbereich, unmittelbar an den Feldern angewiesen sein, müsste bei jedem Erdbeerhäuschen oder Spargelstand im Außenbereich auch ein Wohnhaus zugelassen werden, weil dies die Bewirtschaftungsweise deutlich erleichtere. Damit könne dem Grundsatz der größtmöglichen Schonung des

Außenbereichs nicht mehr Rechnung getragen werden.

- 10 Der Beklagte stellt keinen Antrag. Aus Sicht der Landesadvokatur Bayern bedürfen die Bedeutung und das Gewicht der Stellungnahme des Landwirtschaftsamts vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts einer besonderen Klärung (vgl. BVerwG, U.v. 11.10.2012 – 4 C 9/11).
- 11 Hinsichtlich des weiteren Sach- und Streitstands wird auf den Inhalt der Gerichtsakten und der beigezogenen Akten des Landratsamts verwiesen.

Entscheidungsgründe:

- 12 Die Berufung des Beigeladenen gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Augsburg vom 5. April 2012 hat keinen Erfolg. Das Verwaltungsgericht hat die Baugenehmigung vom 21. Dezember 2010 zu Recht aufgehoben.
- 13 I. Die Klage ist zulässig. Insbesondere hat die Klägerin ihr gemeindliches Einvernehmen innerhalb der Zwei-Monats-Frist des § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB versagt und fristgemäß Klage erhoben.
- 14 II. Die Klage ist auch begründet, weil die angefochtene Baugenehmigung rechtswidrig und die Klägerin dadurch in ihren Rechten verletzt ist (§ 113 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Das im Außenbereich zugelassene Vorhaben ist weder nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB bevorrechtigt noch als sonstiges Vorhaben im Sinn des § 35 Abs. 2 BauGB zulassungsfähig.
- 15 1. Das Vorhaben des Beigeladenen ist nicht nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zulässig, weil es keinem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient.
- 16 a) Die gartenbauliche Erzeugung i.S.v. § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zählt zur „Landwirtschaft“ gemäß § 201 BauGB. Der Begriff „Landwirtschaft“ wird dadurch gekennzeichnet, dass es sich um unmittelbare Bodenertragsnutzung handelt, wobei der Boden zum Zwecke der Nutzung seines Ertrages planmäßig und eigenverantwortlich bewirtschaftet werden muss (BVerwG, U.v. 19.4.1985 – 4 C 13/82 – NVwZ 1986, 201 = juris Rn. 11; B.v. 4.10.2006 – 4 B 64/06 – NVwZ 2007, 224 = juris Rn. 6 jeweils m.w.N.). Für den Bereich der gartenbaulichen Erzeugung ist anerkannt, dass auch eine Erzeugung der Gartenbauprodukte in Behältern zur Landwirtschaft zählt (vgl. König, Baurecht Bayern, 5. Auflage 2015, Rn. 415).

- 17 Die Zulassungsfähigkeit von Vorhaben der gartenbaulichen Erzeugung bzw. des Erwerbsgartenbaus i.S.d. § 146 BBauG im Außenbereich war bis 1998 als Unterfall des landwirtschaftlichen Betriebs von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BBauG erfasst (vgl. z.B. BVerwG, U.v. 20.1.1984 – 4 C 74/80 – NVwZ 1985, 183 = juris Rn. 7; U.v. 3.11.1972 – 4 C 9/70 – BVerwGE 41, 138 = juris Rn. 17). Seit In-Kraft-Treten des Bau- und Raumordnungsgesetzes am 1. Januar 1998 (BauROG vom 27.8.1997, BGBl I 1997, 2141) sind Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung in einer (neuen) Nr. 2 des § 35 Abs. 1 BauGB genannt. Insoweit entfiel das einschränkende Erfordernis, dass das Vorhaben nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen darf, um den Besonderheiten der gartenbaulichen Erzeugung gerecht zu werden (insb. wegen des Erfordernisses, Gewächshäuser zu errichten; vgl. weiterführend Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand November 2014, § 35 Rn. 49 f.; Roeser in, Berliner Kommentar zum BauGB, Stand November 2014, § 35 Rn. 32 f. jeweils m.w.N.).
- 18 Unverändert blieb hingegen, dass auch im Erwerbsgartenbau Vorhaben im Außenbereich nur zulässig sind, wenn sie einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen. Insoweit kann unter Berücksichtigung der besonderen Wirtschaftsweise bei der gartenbaulichen Erzeugung auf die Rechtsprechung zur Privilegierung von Vorhaben, die einem landwirtschaftlich Betrieben dienen, Bezug genommen werden (vgl. Söfker, a.a.O., ebd.).
- 19 Hiervon ausgehend
- 20 – ist ein Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung i.S.d. § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch eine spezifisch betriebliche Organisation gekennzeichnet, der eine nachhaltige Bewirtschaftung erfordert und bei dem es sich um ein auf Dauer gedachtes und auf Dauer lebensfähiges Unternehmen handelt (vgl. BVerwG, U.v. 16.12.2012 – 4 C 7/04 – BVerwGE 122, 308 = juris Rn. 10 m.w.N.).
- 21 – dient ein Vorhaben einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung, wenn ein vernünftiger Erwerbsgärtner das Bauvorhaben mit etwa gleicher Ausstattung auch unter Berücksichtigung des Gebots größtmöglicher Schonung des Außenbereichs errichten würde, wobei hinzukommen muss, dass das Vorhaben durch diese Zuordnung zu dem konkreten Betrieb auch äußerlich erkennbar geprägt wird (vgl. BVerwG, B.v. 3.12.2012 – 4 B 56/12 – juris Rn. 4 m.w.N, wonach der Begriff des Dienens in allen Alternativen des § 35 Abs. 1 BauGB dasselbe bedeutet; vgl. zum Begriff des „vernünftigen Erwerbsgärtners“ auch BayVGH, U.v. 4.5.2006 – 26 B 01.3000 – juris Rn. 14).

- 22 b) Eine Gartenbauunternehmung mit einer nach dem Betriebskonzept des Beigeladenen vom 27. August 2009 zur Verfügung stehenden Gesamtanbaufläche von 1,8 ha (Anm.: FINr. *** mit 1,384 ha + FINr. ***/* mit 0,4162 ha) kann von seiner Flächenausstattung her grundsätzlich als Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung i.S.d. § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB angesehen werden.
- 23 Zweifel an der zu fordernden Nachhaltigkeit des konkreten Betriebs bestehen u.a., weil nach dem Betriebskonzept eine Nebenerwerbsstelle neu eingerichtet werden soll, bei der der weit überwiegende Teil des Grund und Bodens zugepachtet ist (von 1,8 ha Anbaufläche stehen lediglich 0,4162 ha im Eigentum des Beigeladenen, also ca. 24 %; vgl. BVerwG, B.v. 20.1.1981 – 4 B 167/80 – BauR 1981, 358 = juris Rn. 3 m.w.N.).
- 24 Fragen wirft auch die rechtliche Zuordnung der im Betriebskonzept genannten Maschinen und Geräte zu einem Betrieb des Beigeladenen auf, die sich der insoweit in Miterbengemeinschaft stehende Beigeladene mit seinem Bruder teilen muss. Auch das Betriebsgrundstück FINr. ***/*, auf dem die genehmigten baulichen Anlagen bereits weitestgehend errichtet wurden, steht nicht zur Gänze im Eigentum des Beigeladenen; zu einem Sechstel Anteil steht der Beigeladene in Erbengemeinschaft mit seiner Schwester (Anm.: insoweit liegt eine schuldrechtliche Vereinbarung vom 17.10.2010 vor, wonach dem Beigeladenen die unentgeltliche Bewirtschaftung des Anteils der Schwester unbegrenzt, auf jeden Fall aber für mindestens zwölf Jahre überlassen wird).
- 25 Weiterhin ist ungewiss, ob das Unternehmen des Beigeladenen auch wirtschaftlich betrieben werden kann. Eine Gewinnerzielungsabsicht im Sinn der sprichwörtlichen „schwarzen Null vor dem Komma“ wird unter Außerachtlassung der eingesetzten eigenen Arbeitskraft häufig nachzuweisen sein. Der wirtschaftlich geführte Betrieb unterscheidet sich von der hobbymäßig betriebenen Betätigung auch im landwirtschaftlichen Bereich aber dadurch, dass der Betriebsinhaber zumindest langfristig eine angemessene Entlohnung für seinen Arbeitseinsatz anstrebt. Deshalb spricht jedenfalls bei der Neugründung eines Betriebs Überwiegendes dafür, dass es nicht allein auf die nachhaltig zu erwartende absolute Höhe des Gewinns ankommt. Wird ein Gewinn prognostiziert, ist deshalb in einem nachfolgenden Schritt auch die Wirtschaftlichkeit der Investition zu untersuchen. Dabei dürften vom Gewinn die Entlohnung für die nicht entlohnte eigene Arbeit und die der mitarbeitenden nicht entlohnten Familienangehörigen abzuziehen sein, um die (positive) Entlohnung des eingesetzten Kapitals zu erhalten. Es ist nicht zu sehen, dass eine derartige Wirtschaftlichkeitsberechnung hier angestellt wurde.

- 26 c) Jedenfalls fehlt es nach Auffassung des Senats an der ernsthaften Absicht des Beigeladenen, den von ihm konzipierten Betrieb, dem das Betriebsleiterwohnhaus dienend zugeordnet sein soll, aufzunehmen.
- 27 Bei Nebenerwerbsstellen ist die Nachhaltigkeit in der Regel nur dann gesichert, wenn nicht der Wunsch, im Außenbereich zu wohnen, im Vordergrund steht, sondern das Vorhaben von Ernsthaftigkeit und einer ehrlichen, auf Dauer berechneten Planung gekennzeichnet ist (vgl. BVerwG, B.v. 20.1.1981 – 4 B 167/80 – BauR 1981, 358 = juris Rn. 3). Insoweit sind Bauanträge für Nebenerwerbsstellen in erhöhtem Maße dafür anfällig, dass ein Bauherr Ackerbau, Wiesen- oder Weidewirtschaft mehr oder weniger vorschiebt, um unter dem Deckmantel des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Außenbereich ein Wohnhaus errichten zu können (BVerwG, U.v. 16.12.2004 – 4 C 7/04 – BVerwGE 122, 308 = juris Rn. 12); für Nebenerwerbsstellen des Gartenbaus gilt nichts anderes.
- 28 aa) Schon das Vorgehen des Beigeladenen bei der Aufstockung und Erweiterung des bestehenden Gebäudes und seiner Nutzung zu Wohnzwecken, aber auch die Konzeption des künftigen Betriebs legen nahe, dass es dem Beigeladenen hauptsächlich darum geht, im Außenbereich zu wohnen.
- 29 (1) Ausweislich der Akten des Landratsamts hat der Beigeladene das vorhandene Gebäude, das als ehemalige Flakstellung im Lauf der Jahrzehnte ungenehmigt zu Wohnzwecken umgebaut und genutzt wurde, bereits Ende 2008 ohne bauaufsichtliche Genehmigung aufgestockt (vgl. Baueinstellungsverfügung vom 7.1.2009), obwohl entsprechende zeitlich vorgehende Bauanfragen stets ohne Erfolg geblieben sind. Dem Beigeladenen und seinen Eltern als Rechtsvorgängern wurde in der Vergangenheit mehrmals mitgeteilt, dass die Zulassung einer Nutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken nicht in Betracht komme (so z.B. anlässlich einer formlosen Voranfrage des Beigeladenen zu einer beabsichtigten Erweiterung und Aufstockung des Gebäudes am 3.12.2003, vgl. Bl. 43 der Beiakte Nr. 2). Dafür, dass der Beigeladene im Zeitpunkt der Aufstockung beabsichtigt hatte, von dem Grundstück FINr. ***/* aus einen Gartenbaubetrieb zu bewirtschaften, ergeben sich jedenfalls nach Aktenlage keine Anhaltspunkte. Es spricht Einiges dafür, dass erstmals angesichts des ernstlichen Vorgehens gegen die unzulässigen Baumaßnahmen im Außenbereich beim Beigeladenen ggf. erneut (nach dem Schriftsatz vom 4.4.2012 habe der Beigeladene bereits im Jahr 2000 beabsichtigt, einen Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung zu gründen und einen dementsprechenden Bauantrag eingereicht) der Entschluss reifte, zur Legalisierung seines Schwarzbaus einen Gartenbaubetrieb zu gründen. Hierauf

deutet neben den sukzessive gewandelten Vorstellungen des Beigeladenen zu seinem Betrieb ein Aktenvermerk des Landratsamts vom 12. Januar 2009 (Bl. 13 der Beiakte Nr. 4) über ein Telefongespräch hin, wonach der Beigeladene beabsichtige „evtl. einen Obstanbaubetrieb zu gründen“, für den er Flächen von der Gärtnerei seines Bruders bekomme. In diese Richtung geht auch ein Aktenvermerk des Landratsamts vom 15. Januar 2009 (Bl. 15 der Beiakte Nr. 4) über ein Telefongespräch, wonach vonseiten des Beigeladenen versucht werde, die „Zulässigkeit des Hauses über § 35 I Nr. 1 BauGB hinzubekommen (Gartenbaubetrieb)“ und evtl. auch § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB als mögliche Rechtsgrundlage gesehen werden könne.

- 30 (2) Auch die im Baugenehmigungsverfahren dokumentierten Absichten des Beigeladenen ergeben kein verlässliches und widerspruchsfreies Bild, das die ernsthafte Absicht an der zur Privilegierung eines Betriebsleiterwohnhauses erforderlichen Aufnahme eines entsprechenden Betriebs der gartenbaulichen Erzeugung belegen könnte.
- 31 In der Rechtsprechung ist geklärt, dass es Sache des Bauantragstellers ist, in Fällen, in denen sich die Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens nicht bereits aus den gegenwärtigen erkennbaren objektiven Tatsachen ergibt, durch die Darlegung eines entsprechenden Konzepts die Bedenken gegen die Genehmigung eines privilegierten Vorhabens im Außenbereich auszuräumen (vgl. BVerwG, B.v. 6.4.2011 – 4 B 6/11 – BauR 2011, 1299 = juris Rn. 8 m.w.N.). Dies ist dem Beigeladenen nach objektiven Maßstäben im Genehmigungsverfahren nicht gelungen.
- 32 Der Beigeladene hatte im Genehmigungsverfahren zunächst eine „Planungsrechnung für die Eröffnung eines Gartenbaubetriebs“ vom April 2009 vorgelegt, der zufolge (nur) 4.000 m² Bodenfläche zur Nutzung zur Verfügung stehen würden; die Hinzupacht einer Obstbaufläche von 1.000 m² in der Nachbarschaft sei geplant. Personalkosten wurden mit der Begründung, „derzeit ist die Einstellung von Personal nicht geplant“, nicht in Ansatz gebracht. Hierauf hatte die Klägerin beanstandet, das Wohnhaus befinde sich auf einem inselartigen Grundstück in einer Distanz von über 500 m zur Hauptbetriebsfläche (vgl. Niederschrift zur Bauausschusssitzung vom 21.7.2009, Bl. 25 der Beiakte Nr. 2). Mit dem nachfolgenden Betriebskonzept vom 27. August 2009 benennt der Beigeladene neben den Grundstücken FINr. ***/* und ***/* (Baugrundstück) auch das unmittelbar an das Baugrundstück angrenzende Grundstück FINr. ***, das ab 2010 angepachtet werde. Unter Außerachtlassung des Baugrundstücks mit einer Fläche von 600 m² hätte demzufolge eine Anbaufläche von 1,8 ha zu Verfügung gestanden (Anm.: 0,4162 ha in Privatbesitz/FINr. ***/* + 1,3840 ha zur Pacht/FINr. ***). Die Aufgabenverteilung finde nach dem Betriebskon-

zept vom 27. August 2009 gleichwohl zwischen dem Beigeladenen und seiner Ehefrau statt. Dass nunmehr – was angesichts des erheblichen Flächenzuwachses um ca. 1,4 ha zu erwarten gewesen wäre – auch Fremdarbeit in Anspruch genommen würde, lässt das Betriebskonzept nicht erkennen.

- 33 Dementsprechend hatte das Landwirtschaftsamt ausgeführt, bei Umsetzung der geplanten Betriebsgröße (also einschließlich der Pachtfläche FINr. ***) könne – „ergänzt durch Saisonarbeitskräfte“ – das Einkommen eines Nebenerwerbsbetriebs erwirtschaftet werden. Nachdem im Zeitpunkt der Ortseinsicht des Landwirtschaftsamts kein existenzfähiger Gartenbaubetrieb festgestellt werden konnte, erachtete das Landwirtschaftsamt die Voraussetzungen erst für gegeben, „wenn mit der Produktion auf einer angemessenen Pachtfläche begonnen wird“ (vgl. Stellungnahme vom 24.9.2009, Bl. 30 der Beiakte Nr. 2). Diese Voraussetzung war weder im Zeitpunkt der Genehmigungserteilung erfüllt, noch ist das heute der Fall. Handgreifliche Hinderungsgründe für die Aufnahme der konzipierten gartenbaulichen Erzeugung, wie sie bei der Neugründung eines Betriebs aufgrund einer noch ausstehenden Baugenehmigung durchaus vorliegen können, bestanden vorliegend nicht. Denn das Wohnhaus wurde bereits seit Jahren zu Wohnzwecken genutzt und auch dessen mit Bescheid vom 21. Dezember 2010 genehmigte Aufstockung war im Wesentlichen umgesetzt. Für die Aufnahme der gartenbaulichen Nutzung auf den Anbauflächen bedurfte es keiner vorherigen Genehmigung.
- 34 bb) Den bereits im Baugenehmigungsverfahren erkennbaren deutlichen Anzeichen für die mangelnde Ernsthaftigkeit der Aufnahme einer privilegierten Nutzung des ungenehmigt errichteten Wohnhauses ist das Landratsamt nicht in der gebotenen Weise nachgegangen.
- 35 Ausweislich der Begründung zur Baugenehmigung vom 21. Dezember 2010 hat sich das Landratsamt im Wesentlichen mit dem Betriebskonzept des Beigeladenen vom 27. August 2009 begnügt und ergänzend auf einzelne fachliche Äußerungen des Landwirtschaftsamts abgestellt. Danach komme das Landwirtschaftsamt in seiner Stellungnahme vom 24. September 2009 zu dem Ergebnis, dass es sich bei dem geplanten Betrieb um einen privilegierten gartenbaulichen Nebenerwerbsbetrieb handle. Trifft diese Bewertung durch das Landratsamt schon nicht zu, weil das Landwirtschaftsamt die Voraussetzungen nach dieser Stellungnahme erst für gegeben erachtet hat, wenn mit der Produktion auf einer angemessenen (Pacht-)Fläche begonnen wird, so geht das Landratsamt auch auf die durchaus kritische Stellungnahme des Landwirtschaftsamts vom 9. März 2010 zum Vortrag des Beigeladenen, der Nachweis über die Qualifikation nach dem Pflanzenschutzmittelgesetz sei nicht

erforderlich, weil ausweislich des Betriebskonzepts ein sogenannter „Biobetrieb“ geführt werden sollte (vgl. Schriftsatz vom 22.1.2010, Bl. 50 der Beiakte Nr. 2), nicht weiter ein. Die auf diesen Vortrag gestützte Forderung des Landwirtschaftsamts, wenn ein Bio-Betrieb vorliegen soll, sei die Zertifizierung nach EU-Richtlinien als Mindestvoraussetzung zu beantragen, hat der Beigeladene weder im Zeitpunkt der Genehmigungserteilung noch bislang erfüllt. Der insoweit im Widerspruch zum Vorbringen des Beigeladenen im Baugenehmigungsverfahren stehende weitere Vortrag im Berufungsverfahren, es werde (lediglich) eine hohe Qualität auf Bioproduktniveau bzw. auf Bioniveau angestrebt, ohne aber ein zertifizierter Bio-Betrieb zu sein, überzeugt nicht. Denn nimmt ein Gartenbaubetrieb die Erschwernisse eines Bio-Betriebs gegenüber einem konventionell geführten Betrieb in Kauf, so wird er diesen Mehraufwand auch angemessen bei der Vermarktung seiner Bio-Produkte berücksichtigen und diese entsprechend kennzeichnen. Dies ist ihm aber nur möglich, wenn er sich zuvor dem Kontrollsystem nach Art. 27 EG-Ökoverordnung unterstellt (Verordnung (EG) Nr. 834/2007 des Rates vom 28.7.2007; vgl. OLG Frankfurt, U.v. 30.9.2014 – 14 U 201/13 – juris Rn. 25 f.).

- 36 cc) Die Zweifel an der Ernsthaftigkeit einer bestimmungsgemäßen privilegierten Nutzung des Betriebsleiterwohnhauses hat der Beigeladene auch in der Folge nicht ausgeräumt. Nach seinen Einlassungen in der mündlichen Verhandlung erzeugt er seit der Aufnahme der gartenbaulichen Erzeugung im Jahr 2010 bislang lediglich auf einer Fläche von 0,25 ha gartenbauliche Produkte, obwohl ihm nach seinem Betriebskonzept vom 27. August 2009 und nach den im Genehmigungsverfahren vorgelegten Pachtverträgen auch tatsächlich seit Jahren eine Anbaufläche von insgesamt 1,8 ha zur Verfügung steht. Angesichts der konkreten Umstände ist es deshalb nicht nachvollziehbar, dass der Beigeladene den von ihm konzipierten Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung inzwischen nicht zumindest auf einer angemessenen Fläche aufgenommen hat, wie dies auch vom Landwirtschaftsamt gefordert wurde (vgl. Stellungnahme vom 24.9.2009, Bl. 30 der Beiakte Nr. 2).
- 37 Der Vortrag des Beigeladenen, zu bewerten sei nur das der Genehmigung zugrundeliegende Betriebskonzept und nicht der derzeitige status quo, ist nicht stichhaltig, schon weil das Betriebskonzept nicht geeignet ist, das Vorhaben des Beigeladenen günstiger zu beurteilen. Richtig ist im Übrigen zwar, dass bei der Anfechtungsklage des Nachbarn gegen eine Baugenehmigung grundsätzlich die letzte Behördenentscheidung, also hier der Zeitpunkt der Baugenehmigungserteilung maßgeblich für die gerichtliche Beurteilung der Sach- und Rechtslage ist und sich dem Nachbarn günstige Änderungen nicht zulasten des Bauherrn auswirken (vgl. Schmidt in Eyermann, VwGO, 14. Auflage 2014, § 113 Rn. 53 m.w.N.). Dies dürfte auch bei der Anfechtung

einer Baugenehmigung durch die drittbetreffene Gemeinde gelten (vgl. BVerwG, U.v. 13.12.2007 – 4 C 9/07 – BVerwGE 130, 113 = juris Rn. 10, anders nur bei der Anfechtung eines Widerspruchsbescheids, mit dem die Gemeinde zur Erteilung der Baugenehmigung verpflichtet wird, ebd. Rn. 9). Die Frage der Rechtmäßigkeit der angefochtenen Baugenehmigung beurteilt sich deshalb in der Tat nach der Sachlage zum Zeitpunkt der Genehmigungserteilung, u.a. auch nach dem vorliegenden Betriebskonzept vom 27. August 2009. Dies hindert jedoch nach Ansicht des Senats – auch im Fall der Drittanfechtung – nicht die Berücksichtigung nachträglicher Erkenntnisse für die Beurteilung der früheren Sachlage (vgl. Kopp/Schenke, VwGO, 20. Auflage 2014, § 113 Rn. 53 m.w.N.). Insbesondere liegt hier kein Fall vor, in dem die für den Erlass der Baugenehmigung ursächlichen rechtlichen oder tatsächlichen Voraussetzungen nachträglich entfallen wären; denn diese lagen angesichts der konkreten Umstände von Anfang an nicht vor.

- 38 Bei der Neugründung eines Betriebs der gartenbaulichen Erzeugung kommt dem Betriebskonzept auch für die Beurteilung der dienenden Funktion baulicher Anlagen eine entscheidende Bedeutung zu. Die Baugenehmigungsbehörde kann sich erst aufgrund der vom künftigen Betriebsinhaber dokumentierten Vorstellungen über die Wirtschaftsweise und die Abläufe seines projektierten Betriebs ein Bild von der konkreten Zuordnung der baulichen Anlagen zu diesem Betrieb machen. Geht es dem Bauherrn um die nachträgliche Legalisierung eines auch materiell im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichteten Vorhabens, muss ihm zudem daran gelegen sein, diesen Widerspruch schnellstmöglich auszuräumen, hier also die dienende Funktion des Wohnhauses durch die Aufnahme der konzipierten gartenbaulichen Erzeugung aufzuzeigen. Dementsprechend weist jedenfalls die Planungsrechnung vom April 2009 bereits ab dem Jahr 2009 sowie für die „darauffolgenden sechs Folgejahre“ Gewinne aus der gartenbaulichen Erzeugung zumindest für eine Nutzfläche von 0,5 ha aus. Insofern kann sich der Beigeladene im Anfechtungsprozess nicht etwa aus Gründen des Vertrauensschutzes (vgl. BVerwG, U.v. 14.4.1978 – 4 C 96/76 u. 4 C 97/76 – BauR 1978, 289 = juris Rn. 26) auf eine aus der Baugenehmigungserteilung unangreifbare Rechtsposition berufen, die gleichsam die Berücksichtigung nachträglicher Erkenntnisse zur Frage der Ernsthaftigkeit seines Betriebskonzepts entbehrlich machen könnte. Außerdem lag und liegt es allein in der Hand des Beigeladenen, ob er von seinem Betriebskonzept tatsächlich Gebrauch macht. Deshalb verfängt auch der Einwand nicht, das Betriebskonzept des im Aufbau befindlichen Betriebs könne mangels bestandskräftiger Genehmigung noch nicht vollständig umgesetzt werden. Der Beigeladene hat die Errichtung und Nutzung eines Betriebsleiterwohnhauses als wesentliches, kostenauslösendes Element seines Betriebskonzepts bereits weitgehend umgesetzt und er ist im Besitz der zur Bewirt-

schaftung der nach dem Betriebskonzept erforderlichen Anbauflächen von 1,8 ha. Einen dieser Anbaufläche entsprechenden Gewinn aus der gartenbaulichen Betätigung hätte der Beigeladene hinsichtlich der ihm ohnehin zur Verfügung stehenden Eigenfläche von 0,4162 ha von Anfang an und hinsichtlich der Pachtfläche von 1,384 ha jedenfalls nach dem „Fruchtwechsel 2010“ erwirtschaften können. Hinderungsgründe, die gleichwohl eine Beschränkung des Anbaus auf eine Fläche von nur 0,25 ha nahelegen würden, bestanden und bestehen deshalb nicht.

- 39 d) Unabhängig davon dient das Vorhaben dem projektierten Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung auch nicht, weil ein vernünftiger Erwerbsgärtner – unter Berücksichtigung des Gebots größtmöglicher Schonung des Außenbereichs – kein Betriebsleiterwohnhaus für die nach dem Betriebskonzept vom 27. August 2009 vorgesehene Bodenbewirtschaftung und Bodennutzung errichten würde.
- 40 aa) Durch das Tatbestandsmerkmal des „Dienens“ soll sichergestellt werden, dass das Bauvorhaben zu dem privilegierten Betrieb tatsächlich in einer funktionalen Beziehung steht. Die eigentliche Zweckbestimmung des Erfordernisses des „Dienens“ liegt darin, Missbrauchsversuchen begegnen zu können. Nicht der nur behauptete Zweck des Vorhabens, sondern seine wirkliche Funktion soll entscheidend sein. Es sollen Vorhaben verhindert werden, die zwar objektiv geeignet wären, einem privilegierten Betrieb zu dienen, die aber in Wirklichkeit nicht zu diesem Zweck benutzt werden, sondern ausschließlich oder hauptsächlich dazu bestimmt sind, im Außenbereich zu wohnen und dafür ein Gebäude zu errichten (vgl. BVerwG, U.v. 16.5.1991 – 4 C 2/89 – BauR 1991, 576 = juris Rn. 17). Die Zulässigkeit des jeweiligen Vorhabens hängt von der tatsächlich gegebenen Bodenbewirtschaftung und Bodennutzung des konkreten Betriebs und davon ab, in welcher Beziehung das Vorhaben zu diesem konkreten Betrieb steht oder voraussichtlich stehen würde. Was die Beschaffenheit dieser Beziehung anlangt, sind in beiden Richtungen die gewissermaßen äußersten Grenzen dadurch gekennzeichnet, dass für die Privilegierung die bloße Förderlichkeit nicht ausreicht und andererseits die Notwendigkeit bzw. Unentbehrlichkeit nicht verlangt werden kann. Innerhalb des damit gegebenen Rahmens muss für das Merkmal des Dienens darauf abgestellt werden, ob ein vernünftiger Landwirt – auch und gerade unter Berücksichtigung des Gebots größtmöglicher Berücksichtigung des Gebots größtmöglicher Schonung des Außenbereichs – das Bauvorhaben mit etwa gleichem Verwendungszweck und mit etwa gleicher Gestaltung und Ausstattung für einen entsprechenden Betrieb errichten würde (vgl. BVerwG, U.v. 3.11.1972 – 4 C 9/70 – BVerwGE 41, 138 = juris Rn. 19 m.w.N. einen Gartenbaubetrieb betreffend).

- 41 bb) Hiervon ausgehend bleibt die zuvor ungenehmigt ausgeübte Nutzung des Gebäudebestands zu Wohnzwecken, also das bislang lediglich Geduldete, außer Betracht, weil es mangels Privilegierung materiell nicht im Einklang mit § 35 BauGB stand, sich die Frage der planungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das gesamte Wohngebäude erstmals aus Anlass des Bauantrags stellt und ein um größtmögliche Schonung des Außenbereichs bemühter Erwerbsgärtner die Beziehung des gesamten Gebäudes nach seinem Verwendungszweck zum konkreten Betrieb in den Blick nimmt und daran die Dienlichkeit seines Vorhabens bemisst.
- 42 cc) Das Wohnhaus auf dem Grundstück FINr. ***/* steht in keiner dienenden Beziehung zum unmittelbar angrenzenden Pachtgrundstück FINr. *** oder zum Grundstück FINr. ***/*.
- 43 (1) Weder aus der Bescheidsbegründung noch aus den Stellungnahmen des Landwirtschaftsamts ergibt sich, dass das Wohnhaus des Beigeladenen einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung zum Zweck der Bewirtschaftung der hausnahen Pachtfläche FINr. *** oder der weiter entfernten Eigenfläche FINr. ***/* diene. Vielmehr folge die dienende Funktion des Wohnhauses nach Auffassung des Landwirtschaftsamts, von weiteren Voraussetzungen abgesehen, „mit der Einrichtung einer Direktvermarktung ab Hof“, aufgrund der das Wohnen auf dem Betriebsgelände als notwendig für die Bewirtschaftung anzusehen sei (vgl. Stellungnahmen vom 24.9.2009 und vom 9.10.2009, Bl.30 der Beiakte Nr. 2; ebs. Niederschrift zur mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht vom 5.4.2012). Der Vertreter des Landwirtschaftsamts hat in der mündlichen Verhandlung vom 14. April 2015 klargestellt, dass es zur Bewirtschaftung der Betriebsflächen des Beigeladenen nicht der ständigen Anwesenheit bedürfe. Denn technische Anlagen, die eine ständige Anwesenheit notwendig machen würden, halte der Betrieb nicht vor. Dies ist auch nachvollziehbar. Anders als beim herkömmlichen landwirtschaftlichen Betrieb, dem bäuerlichen Vollerwerbsbetrieb also mit seiner Hofstelle im Außenbereich als Mittelpunkt eines flächenmäßig ausgedehnten Betriebs, sind die Wirtschaftsweise und die Betriebsabläufe eines Gartenbaubetriebs infolge der kleineren Betriebsfläche, der geringeren Abhängigkeit intensiver und umfangreicher Arbeitseinsätze von Witterungseinflüssen und einer geringeren Vielfalt unterschiedlicher Produkte und Produktionsverfahren eher einteilbar und ermöglichen deshalb einen gleichmäßigeren und geregelteren Arbeitseinsatz (vgl. BVerwG, U.v. 20.1.1984 – 4 C 72/80 – NVwZ 1985, 183 = juris Rn. 11). Diese Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts erging zwar zu einem überwiegend unter Glas betriebenen Gartenbau und hatte die Zulassungsfähigkeit eines Altenteilerhauses zum Gegenstand. Was die Wirtschaftsweise eines garten-

baulichen Betriebs im Gegensatz zur bäuerlichen Landwirtschaft betrifft, lässt sich die Entscheidung auf den vorliegenden Fall aber übertragen. Auch nach dem Betriebskonzept des Beigeladenen verfügt der in Aussicht genommene Nebenerwerbsbetrieb der gartenbaulichen Erzeugung nicht über weit verstreute und umfangreiche Betriebsflächen. Der Arbeitseinsatz ist – jedenfalls was die vom Beigeladenen zu verrichtenden Tätigkeiten betrifft – nach dem Betriebskonzept einteilbar („täglich Montag bis Freitag morgens ca. 2 Std (7.00 – 9.00) und abends 17.00 – 20.00 oder länger (solange Tageslicht herrscht), Samstag, Sonntag nach Bedarf und Jahreszeit“). Außerdem befindet sich das Pachtgrundstück FINr. *** in unmittelbarer Nähe zur Ortschaft und ist über einen Feldweg (B*****/B*****) in einer Entfernung von ca. 250 m an die Ortslage angeschlossen (vgl. BVerwG, U.v. 20.1.1984; a.a.O., ebd.). Hiervon ausgehend mag die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses im Anschluss an die Hauptnutzfläche zu deren Bewirtschaftung zwar durchaus förderlich sein, dienlich im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist das Wohnhaus aber nicht.

- 44 (2) Etwas anderes gilt nicht deshalb, weil der Beigeladene „mit möglichst viel Handarbeit und möglichst geringen Maschineneinsatz“ produzieren möchte. Soweit dies mit der „hohen Qualität auf Bioproduktniveau“ begründet wird, was „nur durch einen möglichst naturnahen Anbau zu erreichen“ sei, der einen „enorm hohen Pflegeaufwand“ verursache, ist es – wie schon ausgeführt wurde – nicht nachvollziehbar, weshalb der Beigeladene dann keine Zertifizierung seines Betriebs als Bio-Betrieb beantragt, wie es bereits das Landwirtschaftsamt für erforderlich gehalten hat, wenn ein Biobetrieb geführt werden soll. Dass die Produktionskosten so gering wie möglich gehalten werden sollen, um den Kunden einen sehr guten Preis anbieten zu können, spricht ungeachtet des insoweit fehlenden Bezugs zur Bodenertragsnutzung eher gegen die Errichtung eines Wohnhauses bzw. dessen Aufstockung, weil die hierfür anfallenden Kosten auch in die Preisgestaltung einfließen. Im Übrigen gilt für jede gartenbauliche Betätigung, dass anfallende Arbeiten durchgeführt werden, wenn sie die „Natur verlangt“. Auch „Jät- und Pflegearbeiten“, die „Bewässerung“ (eine Bewässerungsautomatik ist aber nach den Angaben im Betriebskonzept vorhanden), das „tägliche Abernten und Neupflanzen“ oder die „Entfernung von Schädlingen“ sind Arbeiten, die in jedem Gartenbaubetrieb notwendig werden, ohne dass dies ein spezielles Bedürfnis nach einem Wohngebäude in unmittelbarer Nähe zur jeweiligen Betriebsfläche auslösen könnte. Der mit der Anfahrt verbundene „Mehr- und Zeitaufwand“ ist ggf. aufgrund eines im Fall der Nutzungsaufgabe des bestehenden Wohnhauses von den Betriebsflächen entfernten Wohnsitzes und der beruflichen Haupttätigkeit des Beigeladenen von Nachteil, begründet aber kein objektivierbares betriebliches Bedürfnis für ein Betriebsleiterwohnhaus in unmittelbarer Nähe zu den Flächen des Nebenerwerbsbetriebs. Bei einer anderen Betrachtung würde ein Wohnhaus für

einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb im Außenbereich schon allein aus dem Grund bevorrechtigt zugelassen werden können, weil der Betriebsinhaber neben seinem Hauptberuf auch der landwirtschaftlichen Betätigung nachgeht. Diese Sichtweise lässt sich mit dem Gebot, den Außenbereich grundsätzlich von ihm fremden Belastungen freizuhalten (vgl. BVerwG, B.v. 23.6.1995 – 4 B 22/95 – juris Rn. 5 m.w.N.), nicht vereinbaren.

- 45 (3) Auch aus Gründen des Diebstahlschutzes bedarf es keines Wohnhauses unmittelbar neben der Pachtfläche FINr. *** oder in einer Entfernung von ca. 450 m (Luftlinie) zur Eigenfläche FINr. ***/*, denn einer etwa begründeten Besorgnis von Diebstählen könnte, insbesondere unter Berücksichtigung der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs, mit einer Einzäunung der Wirtschaftsflächen wirksam begegnet werden.
- 46 (4) Dessen ungeachtet würde ein vernünftiger Erwerbsgärtner ein Wohngebäude zum Zweck der erleichterten Bewirtschaftung seiner Flächen nicht an der Lage einer für zwölf Jahre gepachteten Fläche ausrichten, weil er nicht sicher sein kann, dass ihm diese oder eine andere unmittelbar benachbarte Fläche nach Ablauf der Pachtzeit auch weiterhin zur Verfügung steht. Zwar kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass ein dauerhafter Zugriff auf die erforderlichen Flächen auch dann sichergestellt ist, wenn es sich um Pachtflächen handelt (BVerwG, U.v. 11.10.2012 – 4 C 9/11 – NVwZ 2013, 155 = juris Rn. 10). Soll aber die Lage einer bestimmten Anbaufläche als Kriterium für die Zuordnung eines Betriebsleiterwohnhauses zum Betrieb bestimmend sein und kommt der konkreten Pachtfläche deshalb eine die Privilegierung des Wohnhauses tragende Bedeutung zu, ist eine langfristige rechtliche Zuordnung dieser Fläche zum Betrieb auf Dauer erforderlich, die sich in etwa an der Lebensdauer des Wohnhauses orientiert und demnach deutlich über einen Zeitraum von nur zwölf Jahren hinausgeht. Denn die Privilegierung eines Vorhabens setzt in allen Alternativen des § 35 Abs. 1 BauGB voraus, dass die Zuordnung des Vorhabens zu dem die Privilegierung rechtfertigenden Zweck auf Dauer gewährleistet ist (BVerwG, U.v. 24.8.1979 – 4 C 3/77 – BauR 1979, 481 = juris Rn. 13, 17 m.w.N.). Aus der Rückbauverpflichtung nach Maßgabe des § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB folgt keine andere Bewertung. Diese dient dem Schutz des Außenbereichs, relativiert aber nicht die Anforderungen, die an die dienende Funktion einer baulichen Anlage i.S.d. § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu stellen sind.
- 47 dd) Das Betriebsleiterwohnhaus dient dem projektierten Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung auch nicht deshalb, weil der Beigeladenen seine Produkte selbst vermarkten will.

- 48 (1) Ausgehend vom Betriebskonzept strebt der Beigeladene eine Direktvermarktung durch Auslieferung der erzeugten Produkte an Kunden (Firmen, Gastronomie) und über einen Direktverkauf vor Ort an. Die Auslieferung der Produkte an Kunden bedarf von vornherein keines Betriebsleiterhauses im Außenbereich bzw. am Ort der Produktion. Nichts anderes gilt für einen Direktverkauf über einen Verkaufsladen. Ein solcher kann grds. auch in größerer Entfernung von der Anbaufläche betrieben werden; ein Verkaufsstand für Salat, Gemüse und Blumen ist weder auf die Nachbarschaft zu einem selbst genutzten Wohnhaus noch auf eine Lage im Außenbereich angewiesen. Soweit unter „vor Ort“ unmittelbar bei der Anbaufläche FINr. ***, also ein Verkauf ab Feld gemeint sein sollte, ist – vorbehaltlich der Zulassungsfähigkeit eines Verkaufsstands im Außenbereich – ebenfalls nicht zu ersehen, weshalb ein solcher nur sinnvoll betrieben werden kann, wenn zugleich ein Wohnhaus in unmittelbarer Nähe vorhanden ist. Soweit unter „vor Ort“ ein Verkaufsstand in einem oder in räumlicher Nähe zu einem Betriebsleiterhaus verstanden werden soll, setzt dies das Vorhandensein eines zulässigerweise genutzten Betriebsleiterhauses voraus, woran es aber fehlt. Ein Betriebsleiterwohnhaus, das einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung nicht dient, dient diesem auch dann nicht, wenn zugleich eine Verkaufsstelle eingerichtet wird. Insoweit teilt der Senat die Ansicht des Vertreters des Landwirtschaftsamts nicht, wonach die ständige Anwesenheit für die Direktvermarktung notwendig sei (vgl. Niederschrift zur mündlichen Verhandlung vom 14. April 2015).
- 49 (2) Der Auffassung des Landwirtschaftsamts, der das Landratsamt gefolgt ist, mit der Einrichtung einer Direktvermarktung ab Hof sei das Wohnen auf dem Betriebsgelände als notwendig für die Bewirtschaftung anzusehen (vgl. Stellungnahme vom 24.9.2009, Bl. 30 der Beiakte Nr. 2), liegt auch im Übrigen eine unzutreffende rechtliche Bewertung des Merkmals des „Dienens“ zugrunde.
- 50 Nach den erläuternden Ausführungen des Vertreters des Landwirtschaftsamts in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht vom 5. April 2012 ermögliche es die Einheit von Wohnen und Wirtschaften, dass sich die Ehefrau des Beigeladenen neben der betrieblichen Tätigkeit auch um die Familie kümmern könne. Diese Einschätzung folgt dem Betriebskonzept vom 27. August 2009, wonach alle anfallenden Arbeiten mit Kind (damals 8 Monate alt) erledigt werden könnten. Damit stellen der Beigeladene und das Landwirtschaftsamt nicht etwa auf eine individuelle Betriebsweise, sondern allein auf die aktuellen und individuellen Verhältnisse des Beigeladenen und seiner Ehefrau ab, auf die es bei der gebotenen objektiven Betrachtungsweise aber nicht ankommt (vgl. BVerwG, B.v. 9.12.1993 – 4 B 196/93 – juris Rn. 4 m.w.N.; BVerwG, B.v. 9.10.1992 – 4 B 189/92 – juris Rn. 2; U.v. 14.5.1969 –

4 C 20/68 – juris Rn. 15). Im Übrigen könnte sich die Ehefrau des Beigeladenen auch dann um die Familie kümmern, wenn der Verkaufsstand nicht im Außenbereich errichtet wird. Dass das Wohnhaus in keiner dienenden Beziehung zur angrenzenden Pachtfläche FINr. *** steht, wurde bereits ausgeführt.

51 (3) Davon abgesehen umfasst die Nutzung eines Stands zum Verkauf der selbst erzeugten Produkte keine unmittelbare Bodenertragsnutzung, wie sie § 201 BauGB voraussetzt (vgl. BVerwG, U.v. 14.5.1969 – 4 C 19/68 – BVerwGE 34, 1 = juris Rn. 15). Zwar schließt das Erfordernis der unmittelbaren Bodenertragsnutzung nicht aus, der Bodenertragsnutzung folgende Produktions- oder Veredelungsstufen ebenfalls der Landwirtschaft zuzurechnen (vgl. BVerwG, U.v. 19.4.1985 – 4 C 13/82 – NVwZ 1986, 201 = juris Rn. 11; B.v. 4.10.2006 – 4 B 64/06 – NVwZ 2007, 224 = juris Rn. 6 m.w.N.). Der Verkauf der eigenen Produkte vor Ort erschöpft sich aber weder in einer Verarbeitungs- oder Veredelungsstufe, noch ist er sonst der reinen Bodenertragsnutzung zugeordnet.

52 Darüber hinaus können zwar einzelne Betätigungen, die bei isolierter Betrachtung landwirtschaftsfremd sind, hier also der Direktverkauf vor Ort, durch ihre betriebliche Zuordnung zu der landwirtschaftlichen Tätigkeit gleichsam mitgezogen werden und damit an der Privilegierung teilnehmen (vgl. BVerwG, U.v. 30.11.1984 – 4 C 27/81 – NVwZ 1986, 203 = juris Rn. 11 m.w.N.). Nachdem es sich bei der an sich landwirtschaftsfremden Betätigung gegenüber dem vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb aber um eine bodenrechtliche Nebensache handeln muss (vgl. BVerwG, B.v. 28.8.1998 – 4 B 66/98 – NVwZ-RR 1999, 106 = juris Rn. 6), kann der Verkaufsstand als „Nebensache“ angesichts der zu fordernden Unterordnung hier nicht die Dienlichkeit eines Wohnhauses im Außenbereich begründen.

53 2. Das Vorhaben des Beigeladenen konnte mithin nicht nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (sonstige Privilegierungstatbestände oder seine Teilprivilegierung nach Maßgabe des § 35 Abs. 4 BauGB kommen nicht in Betracht) im Außenbereich zugelassen werden. Seine Zulassung als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB scheidet ebenfalls, weil seine Ausführung öffentliche Belange beeinträchtigt. Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB), weil es auf einer im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für die Landwirtschaft ausgeführt werden soll. Darüber hinaus beeinträchtigt die Ausführung des Vorhabens den Belang des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB, weil es die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

54 III. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO.

55 Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung ergibt sich aus § 167 VwGO, § 708 Nr. 10, § 711 ZPO.

56 Gründe für die Zulassung der Revision liegen nicht vor (§ 132 Abs. 2 VwGO).

Rechtsmittelbelehrung

57 Nach § 133 VwGO kann die Nichtzulassung der Revision durch Beschwerde zum Bundesverwaltungsgericht in Leipzig angefochten werden. Die Beschwerde ist beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (in München Hausanschrift: Ludwigstraße 23, 80539 München; Postfachanschrift: Postfach 34 01 48, 80098 München; in Ansbach: Montgelasplatz 1, 91522 Ansbach) innerhalb eines Monats nach Zustellung dieser Entscheidung einzulegen und innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieser Entscheidung zu begründen. Die Beschwerde muss die angefochtene Entscheidung bezeichnen. In der Beschwerdebegründung muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der die Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.

58 Vor dem Bundesverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten, außer in Prozesskostenhilfverfahren, durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht eingeleitet wird. Als Prozessbevollmächtigte zugelassen sind neben Rechtsanwälten und Rechtslehrern an den in § 67 Abs. 2 Satz 1 VwGO genannten Hochschulen mit Befähigung zum Richteramt nur die in § 67 Abs. 4 Satz 4 VwGO und in §§ 3, 5 RDGEG bezeichneten Personen. Für die in § 67 Abs. 4 Satz 5 VwGO genannten Angelegenheiten (u.a. Verfahren mit Bezügen zu Dienst- und Arbeitsverhältnissen) sind auch die dort bezeichneten Organisationen und juristischen Personen als Bevollmächtigte zugelassen. Sie müssen in Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht durch Personen mit der Befähigung zum Richteramt handeln.

60

Beschluss:

61 Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 10.000 Euro festgesetzt.

62

Gründe:

63 Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 52 Abs. 1, § 47 GKG.

64 Müller

Gänslmayer

Schweinoch