

Aufhebung der Baugenehmigung für die „SL Ridng Ranch

VG Minden, Urteil vom 20.09.2023 - 9 K 5297/21

(Hervorhebungen durch BUND NRW)

openJur 2023, 10039, <https://openjur.de/u/2476389.html>

Die Baugenehmigung für die Errichtung und den Betrieb des Vorhabens "D." vom 2. Juli 2021 in der Fassung des 1. Nachtrags vom 15. Juli 2022 und die naturschutzrechtliche Ausnahme vom 18. Juni 2021 werden aufgehoben.

Die Kosten des Verfahrens tragen die Beklagte und die Beigeladene je zur Hälfte; ihre eigenen außergerichtlichen Kosten tragen die Beklagte und die Beigeladene jeweils selbst.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die jeweilige Vollstreckungsschuldnerin darf eine Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 110 % des auf Grund des Urteils beizutreibenden Betrags abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Art und Höhe leistet.

Tatbestand

Der Kläger wendet sich gegen eine der Beigeladenen von der Beklagten erteilte Baugenehmigung zur Errichtung eines Pferdepensionsbetriebs sowie eine dafür erforderliche naturschutzrechtliche Ausnahme.

Der Kläger ist eine anerkannte und in der vom Umweltbundesamt geführten Liste "anerkannter Umwelt- und Naturschutzvereinigungen" (Stand: 5. September 2023) eingetragene Umweltschutzvereinigung. Nach seiner Satzung (§ 1 Abs. 2) besteht sein Zweck in dem Schutz und der Pflege von Natur und naturgemäßer Umwelt zur Erhaltung und Wiederherstellung der naturbedingten Einheit von Leben und Umwelt. Seine Bemühungen gelten insbesondere den noch verbliebenen Naturlandschaften und naturnahen Landschaften, einer ökologischen Gestaltung der Kulturlandschaft und naturnaher Erholungslandschaften, den natürlichen Bodenformen, schutzwürdigen Einzelobjekten, der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt, der Förderung des Tierschutzes, der Bodengesundheit, der Reinhaltung von Wasser und Luft, der Lärminderung sowie gesunden Lebensbedingungen, u.a. im Wohn-, Arbeits- und Ernährungsbereich.

Die Beigeladene ist Eigentümerin des rund 30.000 m² großen Grundstücks G01 mit der postalischen Anschrift W.-straße 285, auf dem sich eine ehemalige Hofstelle befindet. Das Grundstück wird auf zwei Seiten von den Straßen V.-straße und W.-straße umrahmt. Nördlich, westlich und südlich bestehen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Freiflächen. Es finden sich vereinzelte Gebäude, überwiegend landwirtschaftliche Hofstellen. Weiter östlich, jenseits eines Kreisverkehrs, an dem sich

die W.-straße und die V.-straße "kreuzen", befinden sich ein gewerblich genutztes Grundstück sowie einige Wohngebäude. Im Flächennutzungsplan der Beklagten ist das Grundstück als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Es liegt zudem im Geltungsbereich des seit dem 6. September 1999 rechtskräftigen Landschaftsplans Q. in der Fassung der 1. Änderung, der das Vorhabengrundstück als Teil des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes "H. ausweist. Nach Ziff. 2.2 A lit. a) der textlichen Festsetzungen besteht in den Landschaftsschutzgebieten das allgemeine Verbot, bauliche Anlagen zu errichten.

Unter dem 22. September 2020 - eingegangen bei der Beklagten am 5. Oktober 2020 - beantragte die Beigeladene die Erteilung einer Baugenehmigung für die "D., Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebs zur Pensionspferdehaltung".

Dem Antrag beigelegt waren u.a. ein Lageplan, Grundrisse, Schnitte und Ansichten sowie eine Betriebsbeschreibung nebst einem undatierten Planungsbericht für die D. und eine landwirtschaftliche Betriebsbeschreibung der Fa. U. aus dem September 2020. Nach diesen Unterlagen sollen auf dem Vorhabengrundstück ein Stallgebäude für 30 Pferde in Form von Boxen mit Kleinauslauf (Paddock), eine baulich damit verbundene Bewegungshalle mit den Maßen 25 x 60 m nebst Kopfbau, in dem sich eine WC-Anlage, ein Aufenthaltsbereich und ein Büro mit Besprechungsraum befinden sollen, eine Bergehalle, und ein Jungpferdelaufstall, eine Longierhalle mit Führanlage sowie eine Außenbewegungsfläche und Winterpaddocks neu errichtet werden. Die vorhandenen Gebäude der alten Hofstelle sollen bis auf das Wohnhaus beseitigt werden. In der ebenfalls beigelegten Berechnung der Brutto-Grundfläche und des Brutto-Rauminhalts sowie der Berechnung Raum Grundfläche wird jeweils eine Stehtribüne erwähnt, die in den Plänen aber nicht eingezeichnet ist und auch in den übrigen Beschreibungen nicht erwähnt wird. Nach der Erklärung der Beigeladenen im Erörterungstermin und in der mündlichen Verhandlung beruhte die Aufführung der Stehtribüne in diesen Unterlagen auf einem Fehler des Architekten: In früheren Planungen sei eine Tribüne geplant gewesen, diese Planung sei aber noch vor der ersten Antragstellung aufgegeben worden, der Architekt habe nur die Unterlagen zur Flächenberechnung nicht anpasst. Im Laufe des Genehmigungsverfahrens legte die Beigeladene zudem noch ein Gutachten des Sachverständigen P. vom 2. Februar 2021 zur Wirtschaftlichkeit ihres Vorhabens vor.

Einen Antrag auf Erteilung einer Ausnahme von dem Verbot des Landschaftsplans, im Landschaftsschutzgebiet bauliche Anlagen zu errichten, stellte die Beigeladene nicht. Das Bauamt der Beklagten leitete allerdings den Bauantrag dem Umweltamt zur Stellungnahme zu.

Daneben beteiligte die Beklagte im Rahmen des Genehmigungsverfahrens noch verschiedene weitere Fachbehörden und Ämter und forderte sie zu Stellungnahmen auf, darunter u.a. die **Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen**, Kreisstelle Z.. Diese äußerte in ihren Stellungnahmen vom 20. November 2020 und vom 23. Februar 2021 **Bedenken an dem Vorhaben** und wies vor allem auf eine überdurchschnittliche Boxenmiete ("Premiumbereich") hin, die nur bei entsprechenden Serviceleistungen

erzielt werden könne, und einen im Vergleich zu den Gesamtinvestitionen von rund 3 Mio. € geringen Jahresgewinn, der nach den von der Beigeladenen eingereichten Gutachten zu erwarten sei. In der ersten Stellungnahme vom 20. November 2020 wies die Landwirtschaftskammer zudem bereits darauf hin, dass in vergleichbaren Fällen die Vorlage einer ausführlichen Wirtschaftlichkeitsberechnung respektive eines Betriebskonzepts eines vereidigten Sachverständigen gefordert würde, teilte aber zugleich ihre Einschätzung mit, dass dies in diesem Fall möglicherweise nicht sinnvoll sei, weil es in jedem Fall bei dem Missverhältnis von hohem investiven Aufwand zu vergleichsweise überschaubarem Gewinn bleibe.

Mit Bescheid vom 2. Juli 2021 erteilte die Beklagte der Beigeladenen die beantragte Baugenehmigung für die D., Errichtung eines landwirtschaftlichen Betriebs (Pensionspferdehaltung), Errichtung einer Bergehalle, einer Longierhalle, einer Bewegungshalle mit Aufenthaltsräumen und Büro mit angrenzendem Pferdestall sowie Errichtung eines Außenparcours und Außenbewegungsfläche. Dabei versah sie u.a. die drei vorgelegten Gutachten und Erläuterungsberichte zur Wirtschaftlichkeit des Vorhabens mit einem "Grünstempel" und machte sie zum Gegenstand der Baugenehmigung.

Bereits mit gesondertem Bescheid vom 18. Juni 2021 hatte die Beklagte der Beigeladenen eine für die Geltungsdauer der Baugenehmigung befristete Ausnahme vom Verbot der Errichtung baulicher Anlagen in einem Landschaftsschutzgebiet in Ziff. 2.2 A lit. a) des Landschaftsplans A. - gemeint war offensichtlich Q. - erteilt und diese Entscheidung auf Ziff. 2.2 C lit. a) des Landschaftsplans gestützt.

Am 16. September 2021 hat der Kläger Klage erhoben, mit der er sich zunächst nur gegen die Baugenehmigung wandte.

Am 2. November 2021 hat der Kläger seine Klage erweitert und auf die am 18. Juni 2021 erteilte naturschutzrechtliche Ausnahme erstreckt.

Auf seinen ebenfalls unter dem 2. November 2021 gestellten Eilantrag, ordnete die Kammer mit rechtskräftigem Beschluss vom 13. Dezember 2021 - [9 L 760/21](#) - die aufschiebende Wirkung der Klage an. Zur Begründung führte die Kammer aus, dass der Beigeladenen der erforderliche Nachweis der Nachhaltigkeit ihres Vorhabens nicht gelungen sei. Die von ihr vorgelegten Gutachten zur Wirtschaftlichkeit seien untereinander und im Verhältnis zur Betriebsbeschreibung widersprüchlich und einige Ansätze in den Wirtschaftlichkeitsberechnungen, namentlich die Höhe der Boxenmiete und der Arbeitszeitbedarf, seien fehlerhaft. Zudem stünden - selbst wenn Gewinne erzielt würden - diesen geringen Gewinnen sehr hohe Investitionskosten gegenüber, so dass sich das Vorhaben nicht innerhalb einer gewissen Zeitspanne amortisieren und in der Lage sein werde, die notwendigen Eigenkapitalrücklagen zu bilden.

Unter dem 25. Februar 2022 legte die Beigeladene bei der Beklagten eine neue Betriebsbeschreibung, eine neue, nunmehr vom Gutachter F. erstellte Wirtschaftlichkeitsberechnung, die dieser im Laufe des Klageverfahrens um weitere Berechnungen ergänzt hat, und eine Auflistung von Pensionspferdebetrieben mit

ähnlichen Boxenmietpreisen vor und beantragte die Erteilung einer Nachtragsgenehmigung.

Im Rahmen des Nachtragsgenehmigungsverfahrens bat die Beklagte erneut die Landwirtschaftskammer um Stellungnahme. In ihrer Stellungnahme vom 11. Mai 2022 führte die Landwirtschaftskammer erneut diverse Kritikpunkte an. So erscheine u.a. der Pensionspreis in Relation zur Anlage und ohne weitere Serviceleistungen hoch angesetzt. Die als Vergleich angeführten Betriebe verfügten über größere Ausstattung und im Umkreis seien auch Pensionsbetriebe mit ähnlicher Ausstattung, jedoch geringerem Pensionspreis zu finden. Zudem seien einige Kosten zu niedrig und einige andere Einnahmen zu hoch angesetzt worden. Am Schluss der Stellungnahme befindet sich der Satz "Von mir zu vertretende öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen und werden von diesem nicht beeinträchtigt".

Am 18. Juni 2022 fand ein Treffen der Beigeladenen, ihres Ehemannes und ihres Prozessbevollmächtigten mit dem Baudezernenten der Beklagten statt, in dessen Rahmen der Baudezernent auf Zweifel an dem Ergebnis der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer, insbesondere wie der Abschlusssatz zu verstehen sei, hinwies. Die Teilnehmer des Treffens kamen überein, den Verfasser der Stellungnahme telefonisch zu kontaktieren und um Aufklärung zu diesem Punkt zu bitten. Ausweislich eines dazu gefertigten Vermerks soll der Verfasser der Stellungnahme, Herr C. geäußert haben, die Landwirtschaftskammer werde sich zu den ergänzenden Ausführungen von Herrn F. nicht mehr äußern. Die Bestätigung, dass es sich um einen privilegierten Betrieb nach § 35 Abs. 1 BauGB handeln würde, sei bereits mit Schreiben vom 11. Mai 2022 erfolgt.

Mit als 1. Nachtrag zur Baugenehmigung bezeichnetem Bescheid vom 15. Juli 2022 erteilte die Beklagte wegen der Änderung der Betriebsbeschreibung sowie des Betriebskonzepts die beantragte Nachtragsgenehmigung. Die Beklagte führte darin aus, dass das Gutachten zur Wirtschaftlichkeitsberechnung von Herrn K., der Planungsbericht für die N. und die formlose Betriebsbeschreibung der T. nicht länger Gegenstand der Baugenehmigung seien. Die Berechnung von Herrn K. werde durch die Wirtschaftlichkeitsberechnung von Herrn F. aus Februar 2022 sowie die ergänzende aktualisierte Wirtschaftlichkeitsberechnung vom 24. Juni 2022 ersetzt. An die Stelle des Planungsberichts und der Betriebsbeschreibung der T. trete die Betriebsbeschreibung zum Nachtrag aus Februar 2022 in der aktualisierten Fassung vom 25. März 2022. Die ersetzenden Unterlagen seien jeweils Gegenstand der Baugenehmigung.

Im Anschluss an die Erteilung der Nachtragsgenehmigung beantragte die Beigeladene am 19. Juli 2022 beim Verwaltungsgericht die Änderung des Beschlusses vom 13. Dezember 2021 nach § 80 Abs. 7 VwGO. Den Antrag - 9 L 569/22 - nahm sie am 6. Juni 2023 zurück.

Zur Begründung seiner Klage führt der Kläger aus:

Er sei eine im Land Nordrhein-Westfalen nach § 3 UmwRG anerkannte Naturschutzvereinigung und habe es sich nach seiner Satzung zur Aufgabe gemacht, noch

verbliebene Naturlandschaften und naturnahe Landschaften sowie die ökologische Gestaltung der Kulturlandschaft und naturnahe Erholungslandschaften, natürliche Bodenformen und die einheimische Tier- und Pflanzenwelt zu schützen. Er wende sich mit der Baugenehmigung und der naturschutzrechtlichen Ausnahme gegen Verwaltungsakte, durch die ein Vorhaben unter Anwendung umweltbezogener Rechtsvorschriften zugelassen werde. In Wahrung seiner satzungsgemäßen Ziele mache er geltend, dass die Baugenehmigung und die naturschutzrechtliche Ausnahme umweltbezogene Rechtsvorschriften verletzen und dass die angegriffenen Verwaltungsakte ihn in seinem dargelegten satzungsgemäßen Aufgabenbereich der Förderung der Ziele des Umweltschutzes berühren.

Die angegriffene Baugenehmigung in der Fassung des 1. Nachtrags sei rechtswidrig. Das geplante Vorhaben sei im Außenbereich planungsrechtlich nicht zulässig. Es sei kein nach § 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB privilegiertes Vorhaben, weil es keine Landwirtschaft sei. Die Beigeladene habe insbesondere nicht den Nachweis der Nachhaltigkeit, dem nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bei Neugründungen wegen der Missbrauchsgefahren bei Außenbereichsvorhaben ein besonderes Gewicht zukomme, erbracht. Es lägen Anhaltspunkte für einen solchen Missbrauch, nämlich **dass unter dem Deckmantel der landwirtschaftlichen Betätigung eine nicht privilegierte Reitsportanlage im Außenbereich errichtet werden solle**, vor. Sie ergäben sich aus den kritischen Stellungnahmen der Landwirtschaftskammer, der als fachkundiger Stelle eine maßgebliche Rolle bei der Beurteilung der Eigenschaften eines Betriebs als "landwirtschaftlich" zukomme. Zudem gebe es weitere Indizien wie etwa die eigene Internetpräsentation der D., die Vereinsatzung des E. Auch der Umstand, dass seine - des Klägers - Vereinsmitglieder bemerkt hätten, dass Felder der Beigeladenen von den vormaligen Nutzungen und den jetzigen Verpächtern weiter bewirtschaftet würden, die Beigeladene offensichtlich gar kein Interesse an der Bewirtschaftung der gepachteten Flächen habe, sei ein Anhaltspunkt für einen Missbrauch. Die demnach erforderliche Wirtschaftlichkeit ihres Vorhabens, für die sie letztlich die Nachweispflicht trage, habe die Beigeladene nicht nachweisen können.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen, die die Beigeladene zum Nachweis der Wirtschaftlichkeit als Gutachten eingereicht habe, seien dazu nicht geeignet. In ihnen sei nicht die Wirtschaftlichkeit des Betriebs geprüft worden, sondern sie dienten nur dazu, eine Wirtschaftlichkeit "darzustellen". So habe der Gutachter F. selbst im Erörterungstermin ausgeführt, er könne die Berechnungen so anpassen, dass sich am Ende eine Wirtschaftlichkeit des Betriebs ergebe. Die im Rahmen des Klageverfahrens eingereichte Stellungnahme des Sachverständigen I. sei schon deshalb ungeeignet, weil ihm weder der Bauantrag noch die Betriebsbeschreibung bei seiner Bewertung vorlagen. Darüber hinaus habe er keine eigenen Berechnungen zur Wirtschaftlichkeit vorgenommen, sondern nur eine Zusammenstellung von Literatur- und Internetrecherchen. Darüber hinaus wiesen die zahlreichen Wirtschaftlichkeitsberechnungen des Gutachters F. eine Vielzahl von fehlerhaften Ansätzen auf: So sei die angenommene Boxenmiete zu hoch angesetzt worden. Die Landwirtschaftskammer

gehe von einer niedrigeren angemessenen Boxenmiete aus und auch ein Vergleich mit vom Angebotsumfang vergleichbaren Pensionsbetrieben in der Umgebung des Vorhabens zeige, dass dort regelmäßig deutlich niedrigere Boxenpreise verlangt würden. Die von der Beigeladenen als Vergleich angeführten "Premium-Reitställe" könnten nicht als Beleg für die Angemessenheit dienen, denn selbst die Boxenmieten dieser vier Ställe lägen überwiegend unter denen der Beigeladenen, die Angebote dieser Betreiber umfassten teilweise Serviceleistungen, die in dem Full-Servicepaket der XI. nicht enthalten seien, und es handele sich bei diesen Vergleichsanlagen um in der Region besonders etablierte und attraktive Reitsportanlagen. Der Preis lasse sich auch nicht mit dem geringen Angebot an freien Boxen rechtfertigen, denn es seien aktuell zahlreiche freie Boxen in der Umgebung verfügbar. Die durchschnittliche Miete bei den Angeboten liege dabei mit ca. 200 bis 300 € deutlich unter denen der Beigeladenen. Auch die von der Beigeladenen vorgelegten schon abgeschlossenen Pensionsverträge seien kein Nachweis einer langfristigen Marktfähigkeit überhöhter Boxmieten. Die in den Verträgen vereinbarten Laufzeiten von fünf Jahren dürften zivilrechtlich unzulässig sein, so dass die vorgelegten Verträge keine langfristige Sicherheit für die Erzielung der Boxenmieten darstellten. Abgesehen davon müssten, wie es schon die Landwirtschaftskammer gefordert habe, bei den Erträgen aus der Vermietung der Boxen die Einnahmen abgezogen werden, die für das Einstellen der eigenen Pferde und denen von Familienangehörigen anfielen. Daneben seien - was die Gutachter der Beigeladenen sogar eingeräumt hätten - die als Einnahmen kalkulierten Prämien zu hoch angesetzt. Die Beigeladene könne auch nicht so viele Einnahmen aus dem Raufutterverkauf erzielen, wie in den Wirtschaftlichkeitsberechnungen angesetzt seien. Es könne nicht von Raufuttererträgen von 100 dt TM/ha ausgegangen werden. Die Landwirtschaftskammer gehe aufgrund langjähriger Erfahrungen nur von 60-65 dt TM/ha aus, die vom Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft e.V. (KTBL) für den Regierungsbezirk Detmold aufgeführten Erfahrungswerte lägen mit ca. 43 dt TM/ha netto sogar noch deutlich unter den Erfahrungswerten der Landwirtschaftskammer. Etwaige Einnahmen aus dem Ackerbau seien schon gar nicht berücksichtigungsfähig.

Der Ackerbau sei nicht Gegenstand der Betriebsbeschreibung und auch die der Nachtragsgenehmigung zugrundeliegende Wirtschaftlichkeitsberechnung sei noch davon ausgegangen, dass die landwirtschaftlichen Flächen vollständig als Grünland genutzt würden. Zudem fehle der Beigeladenen die notwendige Infrastruktur für die Bewirtschaftung von Ackerflächen. Schließlich dienten die überwiegend gepachteten Ackerflächen nur dazu, die tatbestandlichen Voraussetzungen der Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für die Pferdepensionshaltung zu schaffen. Den Wirtschaftlichkeitsberechnungen fehle zudem eine Berücksichtigung der inflationsbedingten Kostensteigerung und der Ansatz der "sonstigen Kosten" bzw. "Kosten für sonstigen Betriebsaufwand" sei zu gering; die Landwirtschaftskammer habe die "sonstigen Kosten" bei solchen Betrieben mit jährlich rund 5.000-6.400 € beziffert. Ebenso sei - auch dies habe die Landwirtschaftskammer dargelegt - der Ansatz der Futterkosten zu niedrig. Bei Pferden ergebe sich ein Futterbedarf von rund 7-9 kg pro

Pferd. Auch die Kosten für Lohnunternehmer seien zu niedrig angesetzt worden. Zwar habe die Beigeladene vorgetragen, die kalkulierten Kosten der Lohnunternehmer entsprächen den Kosten der konkret eingesetzten Lohnunternehmer, einen Nachweis dafür habe sie aber bislang nicht erbracht. Auch die Personalkosten seien erheblich zu niedrig kalkuliert worden. Der in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzte Stundenbedarf pro Pferd liege deutlich unter dem, was regelmäßig als Bedarf, nämlich pro Pferd 92,2 Stunden pro Jahr, angesetzt werde. Der zu geringe Zeitbedarfsansatz zeige sich insbesondere beim tatsächlichen Aufwand für eine artgerechte Haltung der Pferde mit täglichem Weidegang, den auch die Einstellerverträge vorsähen und die Einsteller bei hochpreisigen Ställen als selbstverständlich erwarteten. Die Beigeladene könne dabei, wie es schon die Landwirtschaftskammer aufgeführt habe, die Pferde nicht nur auf den Weiden auf der Hofstelle unterbringen, weil ihr dazu nur 0,9 ha zur Verfügung stünden. Der Gutachter habe aber nur die Wege zu diesen Weiden in seine Berechnung einbezogen. Auch der Zeitaufwand für das Ausmisten der Ställe sei zu gering angesetzt worden. Neben dem Arbeitszeitaufwand seien auch die Arbeitskosten zu niedrig angesetzt worden.

Es fehle die einzurechnende Entlohnung für Familienarbeitskräfte, denn auch diesen sei ein Mindestlohn zu zahlen. Zudem sei deren Einsatz, sofern sie nicht nur gelegentliche unregelmäßige Aushilfstätigkeiten erbrachten, sozialversicherungsbeitragspflichtig. Ebenso fehle es an einer Entlohnung für einen beim anspruchsvollen Niveau des geplanten Betriebs offensichtlich notwendigen Betriebsleiter. Der entgegen der ersten Betriebsplanung erfolgende Verzicht auf die Einstellung von qualifiziertem Personal sei nicht glaubhaft. Es sei nicht nachvollziehbar, wie dieser komplexe Betrieb mit über 50 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche, einem modernen Gebäudekomplex und einer "Rundumdie-Uhr-Betreuung" von 40 Pferden durch die Beigeladene als Betriebsleiterin im Rahmen einer 60 %-Stelle und einer zusätzlichen 72,5-prozentigen Stallarbeiterstelle auf Mindestlohnniveau geführt werden solle. Nähme man alle diese überhöhten Ansätze bei den Erträgen und die zu niedrigen Ansätze bei den Kosten zusammen, erwirtschaftete der Betrieb der Beigeladenen keinen Gewinn. Abgesehen davon stünde, selbst wenn nach alledem noch ein Überschuss verbleiben sollte, dieser in keinem Verhältnis zu den erforderlichen Investitionen. Überdies sei der Betrieb auch deshalb kein landwirtschaftlicher, weil es der Beigeladenen bei dem beantragten Betrieb nicht um die Sicherung ihres Lebensunterhalts gehe, sondern sie mit der D. primär private reitsportliche Interessen verfolge. Hinzukomme, dass die Beigeladene nicht über die Fachqualifikation für das Führen eines landwirtschaftlichen Betriebes verfüge. Zur Absicherung der Futtergrundlage des Pferdepensionsbetriebs könne sie nur eine Vielzahl nicht zusammenhängender kleinerer landwirtschaftlicher Pachtflächen nachweisen, auf denen sie nicht selbst Landwirtschaft betreibe, sondern die Bewirtschaftung Lohnunternehmern überlasse. Die Flächen seien daher nur "Mittel zum Zweck", nämlich um die Privilegierung eines landwirtschaftlichen Betriebs zu erreichen.

Selbst wenn es sich bei dem Betrieb um Landwirtschaft handeln sollte, stünden diesem öffentliche Belange entgegen, denn das Vorhaben widerspreche den Darstellungen des

Landschaftsplans Q. und beeinträchtige Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert.

Die angegriffene Ausnahme vom Verbot, bauliche Anlagen im Landschaftsschutzgebiet zu errichten, sei ebenfalls rechtswidrig. Denn die Voraussetzungen für die Erteilung einer solchen Ausnahme nach Ziffer 2.2 C lit. a) des Landschaftsplans seien schon deshalb nicht gegeben, weil eine Ausnahme nur für ein gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiertes Vorhaben erteilt werden könne, um das es sich bei dem Vorhaben der Beigeladenen gerade nicht handele. Darüber hinaus erweise sich das Vorhaben nicht als "nach Standort und Gestaltung der Landschaft angepasst" und ihm stünden die Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebiets entgegen.

Der Kläger beantragt,

die der Beigeladenen von der Beklagten mit Bescheid vom 2. Juli 2021 für die Errichtung und den Betrieb des Vorhabens "D." (Errichtung einer Bergehalle, Longierhalle, Bewegungshalle mit Aufenthaltsräumen und Büro mit angrenzendem Pferdestall sowie Errichtung eines Außenparcours und Außenbewegungsflächen) erteilte Baugenehmigung in der Fassung des 1. Nachtrags vom 15. Juli 2022 und

die der Beigeladenen von der Beklagten mit Bescheid vom 18. Juni 2021 erteilte Ausnahmezulassung vom Verbot, baulicher Anlagen im Landschaftsschutzgebiet zu errichten, aufzuheben.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Zur Begründung trägt sie im Wesentlichen Folgendes vor: Das Vorhaben der Beigeladenen sei ein landwirtschaftlicher Betrieb. Es erfolge, wie es die Beigeladene nachvollziehbar dargelegt und was die Landwirtschaftskammer bestätigt habe, eine nachhaltige Weidebewirtschaftung mit Pferdehaltung auf überwiegend eigener Futtergrundlage. Aufgrund des Betriebskonzepts könne von einem Bestand des Betriebes über mehrere Generationen ausgegangen werden. Für die Ernsthaftigkeit und Dauerhaftigkeit des Vorhabens spreche die langjährige Erfahrung der Beigeladenen im Bereich der Pferdewirtschaft und ihre hohe Investitionsbereitschaft. Der Betrieb sei auch auf eine langfristige Gewinnerzielung ausgelegt. Bei der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit sei kein "mathematischer Beweis" erforderlich. Zudem habe sie - die Beklagte - sich als Genehmigungsbehörde im Genehmigungsverfahren an die Landwirtschaftskammer gewandt und diese um eine Stellungnahme gebeten. Diese habe ergeben, dass es sich um einen lebensfähigen, nach erwerbswirtschaftlichen Grundsätzen geführten landwirtschaftlichen Betrieb handele. Dem positiven Attest der Landwirtschaftskammer als fachkundiger Stelle komme ein besonderes Gewicht zu. Es sei auch sonst von einer Wirtschaftlichkeit des Betriebs der Beigeladenen auszugehen. Bei der Beurteilung dürfe dabei der Betrieb nicht in zwei Betriebsteile, die Pensionspferdehaltung einerseits und sonstige landwirtschaftliche Tätigkeiten (Futtermittelherstellung/Ackerbau) andererseits,

aufgespalten werden. Die Beigeladene als Bauherrin bestimme den Prüfungsgegenstand des Baugenehmigungsverfahrens und sie habe hier ein einheitliches Vorhaben zur Genehmigung gestellt. Es ergebe sich auch keine Missbrauchsgefahr dadurch, dass die Beigeladene fünf eigene Pferde in der Anlage einstelle und sich ferner in einem Reitsportverein betätige.

Die Beigeladene beantragt,

die Klage abzuweisen.

Zur Begründung ihres Antrags führt sie aus: Das von ihr geplante und von der Beklagten genehmigte Vorhaben sei ein landwirtschaftlicher Betrieb. Sie verfüge über landwirtschaftliche Flächen von mehr als 50 ha, die sie bereits selbst und durch Lohnunternehmer bewirtschaftete. Schon aus diesem Grund sei sie eine Landwirtin und führe einen landwirtschaftlichen Betrieb. Ihr Betrieb habe zudem eine Anerkennung durch Eintragung bei der Landwirtschaftskammer NRW und eine Anerkennung der landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft erhalten. Die Einwände des Klägers gegen die Annahme, sie betreibe mit dem Pferdepensionsbetrieb Landwirtschaft, träfen nicht zu. Ihr Pensionspferdeprojekt diene dem zweifellos bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb. Sie habe insbesondere die Wirtschaftlichkeit ihres geplanten Betriebs durch einige - nicht eine Vielzahl von - Gutachten belegt. Zwar habe die erste Wirtschaftlichkeitsberechnung allerlei Fehler enthalten und auch bei der zweiten habe der Gutachter nachbessern müssen, weil der Mindestlohn angehoben worden sei. Zudem habe ihr Gutachter in der Folge mit Blick auf einige vom Kläger kritisierte Ansätze nachgebessert. Die Seriosität ihres Gutachters stehe aber außer Frage. Letztlich könne man über Details der von ihr vorgelegten Wirtschaftlichkeitsberechnungen streiten, es bleibe aber im Ergebnis dabei, dass am Ende ein positives Ergebnis verbleibe und sie mit dem genehmigten Pferdepensionsbetrieb die für einen landwirtschaftlichen Betrieb erforderlichen Gewinne erzielen könne. Soweit der Kläger die Wirtschaftlichkeitsberechnungen im Detail angreife, sei zu berücksichtigen, dass dies nur eine Prognose sei und eine solche naturgemäß gewisse Unschärfen beinhalte. Zudem komme der Prognose bei der Frage, ob sie einen landwirtschaftlichen Betrieb führe, lediglich eine Indizwirkung zu. Maßgeblich sei vielmehr, ob angesichts der wirtschaftlichen Bedeutung das Vorhaben insgesamt als dauerhaftes und ernsthaftes landwirtschaftliches Unternehmen geplant sei, was bei ihrem Betrieb schon allein aufgrund der Größe der Fall sei, so dass es auf die einzelnen Einwände des Klägers gegen die Wirtschaftlichkeitsberechnungen gar nicht mehr ankomme. Abgesehen davon seien diese Einwände, die nur auf Mutmaßungen und Behauptungen ins Blaue hinein beruhten, aber auch unberechtigt. Nach den Wirtschaftlichkeitsberechnungen steige der Unternehmerlohn mit den Jahren deutlich an und ermögliche schon im ersten Jahr eine Entnahme liquider Mittel. Dabei seien die einzelnen Ansätze bei den Einnahmen- und Kostenpositionen fehlerlos. Der Ansatz der Einnahmen sei hinsichtlich der kalkulierten Boxenmiete nicht zu beanstanden. Die genehmigten Boxen seien bereits auf fünf Jahre ausgelastet und es existiere eine lange Warteliste. Es handle sich bei ihrem Betrieb um ein besonders hochwertiges Angebot und die Preise lägen auch

nicht über denen anderer hochwertiger Angebote im Kreis. Zudem habe die Landwirtschaftskammer im Rahmen einer Stellungnahme zuletzt sogar in AG. einen Boxenmietpreis von 600 € nicht beanstandet. Die Einnahmen aus der Boxenmiete seien auch nicht um die Erträge zu kürzen, die für die Unterbringung ihrer fünf eigenen Pferde anfielen. Denn es sei betriebswirtschaftlich notwendig, auch diese Einnahmen in der Wirtschaftlichkeitsberechnung zu berücksichtigen. Zudem reduzierten sich anteilig auch die Kosten, wenn diese fünf Pferde herausgerechnet würden, so dass ihr Betrieb weiterhin einen Gewinn erwirtschaftete. Sie wolle auch nur die angegebenen fünf Pferde in ihrem Pensionsbetrieb einstellen. Sonstige Pferde, die in ihrem Eigentum stehen, sollten an den bisherigen Standorten verbleiben, weil sie dort trainiert würden. Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnungen müssten auch die Erträge aus der Grünlandbewirtschaftung und dem Ackerbau berücksichtigt werden, denn ihr Betrieb stelle sich als Ganzes dar und es könne keine künstliche Aufteilung des Pensionsbetriebs und der übrigen Landwirtschaft vorgenommen werden. Insoweit sei es entsprechend der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zulässig, dass die Überschüsse aus einem Betriebsteil - hier ihres Ackerbaus - zur Subventionierung des anderen Betriebsteils - hier ihres Pensionsbetriebs - eingesetzt würden. Die Erlöse des Feldfrüchte- und Raufutterverkaufs seien dabei präzise aufgrund tatsächlich gezahlter Preise ermittelt worden. Die entsprechend kalkulierten Raufuttermengen seien zu den angegebenen Kursen verkauft worden. Die kalkulierten Einnahmen aus Subventionen seien ebenfalls nicht überhöht. Zwar müsse zugestanden werden, dass die ursprünglich kalkulierten Subventionen mittlerweile als nicht mehr zutreffend ermittelt anzusehen seien. Die geringere als zunächst kalkulierte Basisflächenprämie könne sie aber durch andere Förderungsmöglichkeiten ausgleichen. Der Ansatz der Lohnkosten sei nicht zu beanstanden. Die Lohnkosten seien auch nicht zu niedrig. Ihr Gutachter habe die gängigen Kalkulationsgrundlagen angewendet. Danach sei von einem Jahresbedarf von 92,2 Stunden pro Pferd auszugehen. Diesen Wert habe ihr Gutachter aber nicht voll angesetzt, weil in den 92,2 Stunden auch Zeitannteile für gewerbliche Dienstleistungen enthalten seien, die bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung ihres Betriebs aber bewusst ausgeblendet worden seien. Zudem seien in dem Jahresbedarf von 92,2 Stunden keine Mechanisierungen und Automatisierungen berücksichtigt. Solche fänden aber in ihrem Betrieb statt. So setze sie beispielsweise einen Hoflader ein, durch den sich die früher stundenlangen Reinigungsarbeiten innerhalb von Minuten erledigen ließen. Auch sei der Aufwand für den täglichen Weidegang nicht zu gering angesetzt. Ihr Gutachter habe aber detailliert nachgewiesen, wie lange es dauere, die Pensionspferde auf die der Hofstelle angrenzenden Weiden zu bringen und habe dabei sogar einen 10-prozentigen Zuschlag für Unwägbarkeiten angenommen. Des Weiteren müsse die Arbeitsleistung ihrer Kinder - je drei Stunden je Woche und Kind - nicht mit einer Entlohnung nach dem Mindestlohn in Ansatz gebracht werden, weil zum einen die Kinder in der Generationenfolge den Hof übernehmen sollten und so von dem Hof und der Pferdehaltung profitierten und es zum anderen in der Landwirtschaft vollkommen üblich sei, dass Kinder im angemessenen Umfang im Haushalt der Eltern und in deren Betrieben helfen würden. Der Kostenansatz für die Lohnunternehmer sei ebenfalls nicht zu niedrig. Ihr Gutachter habe konkret vorliegende Kostennoten des

eingesetzten Lohnunternehmers berücksichtigt. Der von dem Lohnunternehmer angebotene geringe Preis liege an dem Einsatz von modernen Maschinen. Bei den Raufuttererträgen sei dabei neben den Lohnunternehmerkosten auch ihr eigener Materialaufwand in Ansatz gebracht worden. Rein vorsorglich habe ihr Gutachter, Herr F., bei seiner letzten Berechnung statt der dem Angebot eines Lohnunternehmers entnommenen (niedrigeren) Kosten die Kosten aus dem Mietring der Landwirtschaftskammer angesetzt. Auch die Futterkosten seien angemessen. Ihr Gutachter habe diese entsprechend real existierenden Kosten berücksichtigt. Bei der Futtermenge gehe die Wirtschaftlichkeitsberechnung von einem Raufutterbedarf pro Pferd von 7 bis 9 kg aus. Diesen Wert habe auch die Landwirtschaftskammer für angemessen erachtet. Zu berücksichtigen sei zudem, dass den Pferden Weideland zur Verfügung stehe. Die Materialkosten seien nicht zu gering angesetzt worden. Die nach ihrem Betriebskonzept geplanten Tätigkeiten könne sie mit den angesetzten Maschinen, namentlich dem Hoflader und dem gebrauchten Schlepper, vornehmen. Für andere Tätigkeiten wie etwa den Transport der Rundballen nehme sie Lohnunternehmer in Anspruch, für die sie den marktüblichen Preis zahle. Die sonstigen Betriebskosten seien ebenfalls nicht zu gering angesetzt, auch wenn die Landwirtschaftskammer von höheren Beträgen ausgehe. Denn die Landwirtschaftskammer zähle zu den sonstigen Kosten u.a. auch Buchhaltungskosten, die bei ihr nicht anfielen, weil sie die Buchhaltung aufgrund ihrer beruflichen Erfahrung selbst vornehmen könne. Beim Kapitalbedarf dürfe das auf dem erworbenen Grundstück befindliche Wohnhaus aus den Erwerbskosten herausgerechnet werden, weil die Einnahmen aus dem Wohnhaus auch nicht als Erträge berücksichtigt werden dürften. Schließlich sei aber auch zu berücksichtigen, dass sie für die Wirtschaftlichkeit ihres Vorhabens betriebswirtschaftliche Gutachten vorgelegt habe und das Gericht auch nicht berechtigt sei, die einzelnen Berechnungen des Gutachters in Frage zu stellen und diese durch eigene Annahmen zu ersetzen.

Der Wirtschaftlichkeit stehe auch nicht eine negative Stellungnahme der Landwirtschaftskammer entgegen. Zwar habe diese einige Aspekte anders bewertet als ihr Gutachter. Die Landwirtschaftskammer habe aber nicht ausdrücklich erklärt, dass ihr Vorhaben nicht privilegiert sei. Ungeachtet dessen habe ihr Gutachter mit der letzten Wirtschaftlichkeitsberechnung sämtliche Vorgaben der Landwirtschaftskammer vollständig umgesetzt.

Auch im Übrigen sei ihr Vorhaben nicht zu beanstanden. So sei die Reithalle nicht überdimensioniert, sondern müsse aus Gründen des Tierwohls die geplante Größe aufweisen. Wegen der von ihr geplanten Aufstockung auf 60 Pferde halte mittlerweile auch die Landwirtschaftskammer die Hallengröße für zulässig. Zudem hätten andere Landwirte in der Region größere Hallen verwirklicht. Soweit ihr der Kläger vorwerfe, eine private Reitsportanlage errichten zu wollen, sei dem zu entgegen, dass das Veranstalten von Reitsportevents nicht Gegenstand der Betriebsbeschreibung, eine private Reitsportveranstaltung also ausdrücklich nicht genehmigt worden sei. Auch der Satzung des Vereins "E." ließe sich - anders als der Kläger meine - nicht entnehmen, dass Reitsportveranstaltungen als Hobbyveranstaltungen auf der genehmigten

Hofanlage durchgeführt werden sollen. Das Vorhaben beeinträchtigt auch nicht Belange des Natur- und Landschaftsschutzes. Auf dem Vorhabengrundstück sei zuvor extensivste Landwirtschaft mit starker Düngung betrieben worden und es liege zudem an zwei stark befahrenen Straßen direkt im Kreuzungsbereich und sei deshalb als Standort für einen landwirtschaftlichen Betrieb im Außenbereich geeignet.

Erörterungstermin

Am 18. Juni 2023 hat der Berichterstatter einen Erörterungstermin durchgeführt, in dem u.a. der Gutachter der Beigeladenen, Herr F., seine Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Mitarbeiter der Landwirtschaftskammer ihre Stellungnahmen und die Kritik an den Berechnungen des Gutachters F. erläutert haben. Wegen der Einzelheiten wird auf das Protokoll des Erörterungstermins verwiesen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakte dieses Verfahrens sowie des Eilverfahrens 9 L 569/22 und die beigezogenen Verwaltungsvorgänge der Beklagten (6 Akten) Bezug genommen.

Gründe

Die Klage hat Erfolg.

I.

Sie ist sowohl gegen die Baugenehmigung für die Errichtung und den Betrieb des Vorhabens "D." in der Fassung des 1. Nachtrags als auch gegen die Ausnahme vom Verbot, bauliche Anlagen in Landschaftsschutzgebiet zu errichten, zulässig.

1. Der Kläger ist insbesondere klagebefugt i.S.d. § 42 Abs. 2 VwGO. Seine Klagebefugnis ergibt sich aus § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 UmwRG.

Nach § 2 Abs. 1 UmwRG kann eine nach § 3 UmwRG anerkannte inländische oder ausländische Vereinigung, ohne eine Verletzung in eigenen Rechten geltend machen zu müssen, Rechtsbehelfe nach Maßgabe der Verwaltungsgerichtsordnung gegen eine Entscheidung nach § 1 Abs. 1 Satz 1 UmwRG oder deren Unterlassen einlegen, wenn sie geltend machen kann, dass diese Entscheidung bzw. ihr Unterlassen Rechtsvorschriften, die für die Entscheidung von Bedeutung sein können, widerspricht (§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 UmwRG) und dass sie in ihrem satzungsgemäßen Aufgabenbereich der Förderung der Ziele des Umweltschutzes durch die Entscheidung nach § 1 Abs. 1 Satz 1 oder deren Unterlassen berührt ist (§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 UmwRG). Zudem muss die Vereinigung bei Rechtsbehelfen gegen eine Entscheidung nach § 1 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2a bis 6 oder gegen deren Unterlassen die Verletzung umweltbezogener Rechtsvorschriften geltend machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 UmwRG).

Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt.

a) Der Kläger zählt nach der Liste der Anerkennungsstelle Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz beim Umweltbundesamt (Stand: 5. September 2023) zu den vom Bund anerkannten

Umwelt- und Naturschutzvereinigungen und ist damit eine nach § 3 UmwRG anerkannte inländische Vereinigung.

b) Mit der streitgegenständlichen Baugenehmigung in der Fassung des 1. Nachtrags und der naturschutzrechtlichen Ausnahmeentscheidung liegen auch Entscheidungen nach § 1 Abs. 1 Satz 1 UmwRG, hier in Form einer Entscheidung nach § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 UmwRG, vor. Nach dieser Vorschrift findet das Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz Anwendung auf Rechtsbehelfe gegen Verwaltungsakte, durch die andere als in den Nummern 1 bis 2b genannte Vorhaben unter Anwendung umweltbezogener Rechtsvorschriften des Bundesrechts, des Landesrechts oder unmittelbar geltender Rechtsakte der Europäischen Union zugelassen werden.

Das ist hier bei der Baugenehmigung und der Nachtragsgenehmigung der Fall. Bei der genehmigten Errichtung eines landwirtschaftlichen Betriebs (Pensionspferdehaltung) handelt es sich um ein Vorhaben, das unter Anwendung umweltbezogener Rechtsvorschriften zugelassen wurde. Denn aufgrund der Lage des Vorhabens im Außenbereich waren bei seiner Zulassung auch naturschutz- und landschaftsrechtliche Vorgaben des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 5 BauGB - sei es im Rahmen der Abwägung bei § 35 Abs. 1 BauGB, sei es als beeinträchtigte öffentliche Belange i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB - zu prüfen, die zu den umweltbezogenen Vorschriften zählen.

Vgl. Fellenberg/Schiller, in: Landmann/Rohmer, Umweltrecht, Werkstand: 100. EL Januar 2023, § 1 UmwRG, Rn. 163; s.a. zu § 35 Abs. 3 Nr. 3 BauGB Bay. VGH, Beschluss vom 11. April 2018 - 2 CS 18.198 -, juris, Rn. 8.

Entsprechendes gilt für die im Bescheid vom 18. Juni 2021 erteilte und ebenfalls angegriffene Ausnahme vom Verbot, bauliche Anlagen im Landschaftsschutzgebiet zu errichten. Ausnahmen von Festsetzungen eines Landschaftsplans weisen einen hinreichenden Umweltbezug auf, weil sie zum materiellen Umweltrecht gehören.

Vgl. Fellenberg/Schiller, in: Landmann/Rohmer, Umweltrecht, Werkstand: 100. EL Januar 2023, § 1 UmwRG, Rn. 162.

2. Auch die weiteren (kumulativen) Voraussetzungen des § 2 Abs. 1 Satz 1 UmwRG sind erfüllt. Der Kläger macht substantiiert eine Verletzung dieser umweltbezogenen Rechtsvorschriften geltend, die für die streitgegenständliche Baugenehmigung von Bedeutung sein können, indem er ausführt, das Vorhaben sei kein privilegiertes Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 1 BauGB, sondern ein sonstiges i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB und verletze § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 5 BauGB. Zwar dürfte die Frage der Privilegierung eines Außenbereichsvorhabens als solche nicht zu den von anerkannten Vereinigungen rügefähigen umweltbezogenen Rechtsvorschriften i.S.d. § 1 Abs. 4 i.V.m. § 2 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 UmwRG gehören. Mit dem Einwand, aufgrund der fehlenden Privilegierung beeinträchtigt das Vorhaben die öffentlichen Belange gemäß § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 (das Vorhaben widerspreche den Darstellungen eines Landschaftsplans) und Nr. 5 BauGB (es beeinträchtigt Belange des Bodenschutzes und die natürliche Eigenart der Landschaft und ihres Erholungswertes und verunstaltet das

Landschaftsbild), macht der Kläger dann aber öffentliche Belange geltend, die umweltbezogen und damit von anerkannten Vereinigungen rügefähig sind.

Vgl. dazu Nds. OVG, Beschluss vom 4. September 2018 - [1 ME 65/18](#) -, juris, Rn. 8.

Mit dem Einwand, die Voraussetzungen für eine Ausnahme vom im Landschaftsplan festgeschriebenen Verbot, bauliche Anlagen zu errichten, lägen nicht vor, macht der Kläger ebenfalls eine Verletzung umweltbezogener Vorschriften geltend.

Der Kläger kann zudem geltend machen, im Sinne des [§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 UmwRG](#) in seinem satzungsgemäßen Aufgabenbereich des Schutzes und der Pflege von Natur und naturgemäßer Umwelt zur Erhaltung und Wiederherstellung der naturbedingten Einheit von Leben und Umwelt durch die angegriffene Entscheidung berührt zu sein.

II.

Die Klage ist mit beiden Anträgen begründet.

A. Die Baugenehmigung vom 2. Juli 2021 in der Fassung des 1. Nachtrags vom 15. Juli 2022, mit der die Beklagte der Beigeladenen die Errichtung eines landwirtschaftlichen Betriebs (Pensionspferdehaltung), Errichtung einer Bergehalle, einer Longierhalle, einer Bewegungshalle mit Aufenthaltsräumen und Büro mit angrenzendem Pferdestall sowie Errichtung eines Außenparcours und Außenbewegungsgelände gestattet hat, verstößt gegen umweltbezogene Rechtsvorschriften, die für diese Entscheidung von Bedeutung sind, und der Verstoß berührt Belange, die zu den Zielen gehören, die der Kläger nach seiner Satzung fördert (vgl. [§ 2 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 UmwRG](#)).

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach [§ 35 BauGB](#), denn das Vorhabengrundstück liegt im Außenbereich.

Das Vorhaben ist im Außenbereich weder nach [§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB](#) (1.) noch nach [§ 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB](#) privilegiert (2.) und als sonstiges Vorhaben gemäß [§ 35 Abs. 2 und 3 BauGB](#) unzulässig (3.).

1. Die von der Beigeladenen beabsichtigte Errichtung eines Betriebs zur Pensionspferdehaltung mit 40 Pensionspferden erfüllt nicht die Voraussetzungen eines nach [§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB](#) privilegierten landwirtschaftlichen Vorhabens.

[§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB](#) setzt u.a. voraus, dass das betreffende Vorhaben einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient.

a) Zwar ist die geplante Pensionspferdehaltung mittlerweile als eine landwirtschaftliche Tätigkeit zu qualifizieren.

Tierhaltung ist nach [§ 201 BauGB](#) Landwirtschaft, soweit das Futter für die Tiere überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann. Es genügt, dass ausreichend landwirtschaftliche Flächen zum landwirtschaftlichen Betrieb gehören, auf denen überwiegend Futter erzeugt wird. Auf die Verfütterung des selbst erzeugten Futters an die gehaltenen Tiere kommt es dagegen nicht an. Allerdings müssen die zum Betrieb

gehörenden Flächen zur Futtererzeugung auch tatsächlich landwirtschaftlich genutzt werden und in der Nähe des Betriebes liegen.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 6. Januar 1997 - [4 B 256.96](#) -, juris, Rn. 3; OVG NRW, Urteil vom 27. September 2012 - [10 A 611/10](#) -, juris, Rn. 37.

Eine überwiegende eigene Futtergrundlage setzt nach der Einschätzung der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen für eine landwirtschaftliche Pferdehaltung voraus, dass 0,35 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche für jedes der gehaltenen Pferde zur Verfügung stehen.

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 27. September 2012 - [10 A 611/10](#) -, juris, Rn. 39.

Diese Voraussetzungen sind hier mittlerweile erfüllt. Zwar stand der Beigeladenen zunächst nur eine Fläche von insgesamt 15,4 ha zur Verfügung, in der Folgezeit hat sie sich aber um die Anpachtung und den Erwerb weiterer Flächen bemüht, so dass sie nunmehr über mehr als 50 ha verfügt, was - wie es auch die Landwirtschaftskammer in ihrer letzten Stellungnahme vom 11. Mai 2022 festgestellt hat - für die Annahme einer landwirtschaftlichen Tätigkeit i.S.d. § [201](#) BauGB genügt.

b) Das geplante Vorhaben "dient" aber - weiterhin - nicht einem landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § [35](#) Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Maßstab dafür, ob ein Vorhaben einem Betrieb im Sinne von § [35](#) Abs. 1 Nr. 1 BauGB dient, ist die Perspektive eines vernünftigen Landwirts. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts dient ein Vorhaben im Sinne des § [35](#) Abs. 1 Nr. 1 BauGB einem landwirtschaftlichen Betrieb, wenn ein vernünftiger Landwirt auch und gerade unter Berücksichtigung des Gebots größtmöglicher Schonung des Außenbereichs dieses Vorhaben mit etwa gleichem Verwendungszweck und etwa gleicher Gestaltung und Ausstattung für einen entsprechenden Betrieb errichten würde.

Vgl. BVerwG, Urteile vom 3. November 1972 - [IV C 9.70](#) -, juris, Rn. 19, vom 19. April 1985 - [4 C 13.82](#) -, juris, Rn. 14, und vom 22. Januar 2009 - [4 C 17.07](#) -, juris, Rn. 20 f.; OVG NRW, Urteile vom 27. September 2012 - [10 A 611/10](#) -, juris, Rn. 44, und vom 15. März 2017 - [7 A 937/15](#) -, juris, Rn. 36.

Die eigentliche Zweckbestimmung des Tatbestandsmerkmals "dienen" liegt demnach darin, Versuchen des Missbrauchs des Außenbereichs durch außenbereichsfremde Vorhaben begegnen zu können.

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 9. Dezember 2019 - [10 A 2815/17](#) -, juris, Rn. 40.

Ein landwirtschaftlicher Betrieb im Sinne von § [35](#) Abs. 1 Nr. 1 BauGB setzt daher eine spezifische betriebliche Organisation und eine Nachhaltigkeit der Bewirtschaftung voraus. Es muss sich um ein auf Dauer gedachtes, potentiell für Generationen geschaffenes und auch lebensfähiges Unternehmen handeln. Denn der zu schonende Außenbereich darf grundsätzlich nur einer ernsthaften, in seiner Beständigkeit langfristig ausgerichteten nachhaltigen Betätigung "geopfert" werden.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 4. März 1983 - [4 C 69.79](#) -, juris, Rn. 14, und Beschluss vom 9. Dezember 1993 - [4 B 196.93](#) -, juris, Rn. 4; OVG NRW, Beschluss vom 30. Oktober 2009 - [7 A 2370/08](#) -, juris, Rn. 5, VGH Bad.-Württ., Urteil vom 7. August 1991 - [3 S 1075/90](#) -, juris, Rn. 21.

Die Frage, ob sich ein landwirtschaftlicher Betrieb als auf Dauer lebensfähig erweist, ist im Wege einer Prognose zu beantworten. Notwendig ist eine Gesamtbetrachtung aller Umstände des Einzelfalls. Die Umstände, die für oder gegen die Annahme eines auf Dauer angelegten nachhaltigen Betriebs sprechen, sind jeweils zu gewichten und ins Verhältnis zueinander zu setzen. Es handelt sich um Hilfstatsachen, die im Rahmen einer Gesamtschau bewertet werden müssen. Zu diesen Hilfstatsachen, die indizielle Bedeutung haben können, zählt auch die Möglichkeit, mit dem Betrieb Gewinne zu erwirtschaften. Der Betrieb muss nach Art und Umfang grundsätzlich geeignet sein, wirtschaftlich geführt zu werden. Das bedeutet jedoch nicht, dass die Eigenschaft als landwirtschaftlicher Betrieb i.S.d. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB stets zu verneinen ist, wenn bisher kein Gewinn erzielt worden ist und sich ein solcher auch in absehbarer Zeit nicht erzielen lässt. Die Gewinnerzielung ist eben nur ein Indiz, dem allerdings, etwa bei kleiner Nutzfläche und geringem Tierbestand, erhöhte Bedeutung zukommen kann. Es wird dann mit besonderer Aufmerksamkeit zu prüfen sein, ob eine nicht privilegierte Hobbytierhaltung aus Liebhaberei vorliegt. Ist ein Gewinn nicht nachzuweisen, können andere Indizien für die Nachhaltigkeit der Bewirtschaftung und damit für die Betriebseigenschaft i.S.d. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sprechen. Zu diesen Indizien zählen beispielsweise die Größe der verfügbaren landwirtschaftlichen Nutzflächen, der Bestand an Tieren und Maschinen sowie die Betriebsform und Betriebsorganisation. Auch eine geplante Vergrößerung der Betriebsflächen oder des Tierbestandes kann Anhaltspunkt für die Dauerhaftigkeit des bereits vorhandenen Betriebs sein.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2012 - [4 C 9.11](#) -, juris, Rn. 8; OVG NRW, Urteil vom 9. Dezember 2019 - [10 A 2815/17](#) -, juris, Rn. 33.

Demnach ist die Absicht der Gewinnerzielung zwar nicht zwingende Voraussetzung der Betriebseigenschaft, hat jedoch eine gewichtige indizielle Bedeutung für die Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit des Unternehmens. Insoweit ist Maßstab nicht eine mathematisch exakte Kostenkalkulation, sondern eine Gesamtbetrachtung. Die Gewinnperspektive hat nur die Funktion eines Indizes für die Beantwortung der maßgeblichen Frage, ob ein vernünftiger Landwirt das Vorhaben auch unter Berücksichtigung des Gebots der Außenbereichsschonung realisieren würde. Ist ein Gewinn offensichtlich nicht zu erwarten, spricht dies gegen eine Verwirklichung durch einen vernünftigen Landwirt. Ist ein Gewinn offensichtlich zu erwarten, spricht dies wesentlich dafür.

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 15. März 2017 - [7 A 937/15](#) -, juris, Rn. 47, und Beschluss vom 30. Oktober 2009 - [7 A 2370/08](#) -, juris, Rn. 7; Bay. VGH, Beschluss vom 22. April 2020 - [1 ZB 19.190](#) -, juris, Rn. 5.

Umgekehrt vermag allein der Umstand, dass keine konkreten Zahlen zur Rentabilität vorgelegt werden, die Annahme, dass der langjährig geführte Betrieb nach Art und

Umfang generell lebensfähig und geeignet ist, Gewinn zu erzielen, nicht zu erschüttern. Nachweise werden in Zweifelsfällen zu fordern sein, wenn nachvollziehbare Anhaltspunkte vorliegen, dass dem Betrieb die Möglichkeit der Gewinnerzielung abzusprechen ist. Letztlich kommt es auf die Umstände des Einzelfalls an.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2012 - [4 C 9.11](#) -, juris, Rn. 8.

Insoweit ist bei der erforderlichen Gesamtbetrachtung auch von wesentlicher Bedeutung, ob das Vorhaben einer bestehenden Landwirtschaft dienen soll oder mit einer Neugründung verbunden ist. Geht es um die Erweiterung eines bereits seit etlichen Jahren bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs mit niedriger Rentabilität, hat die Gewinnerzielung einen geringeren Stellenwert als im Fall der beabsichtigten Neugründung.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2012 - [4 C 9.11](#) -, juris, Rn. 8; OVG NRW, Urteil vom 9. Dezember 2019 - [10 A 2815/17](#) -, juris, Rn. 34.

Bei Neugründungen hingegen wird der Gewinnerzielung ein besonderes Gewicht zukommen. Denn die Missbrauchsgefahr ist bei Vorhaben, bei denen der Außenbereich erstmals für eine behauptete landwirtschaftliche Betätigung in Anspruch genommen werden soll, besonders hoch. In solchen Fällen sind an die Betriebseigenschaft strenge Anforderungen zu stellen. Aus diesem Grund hat das Bundesverwaltungsgericht die Gewinnerzielungsabsicht als ein für die Nachhaltigkeit "wichtiges" Indiz bezeichnet.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2012 - [4 C 9.11](#) -, juris, Rn. 8.

Ebenso ist die Eigenart der beabsichtigten Nutzung in den Blick zu nehmen. Gerade bei der Errichtung eines Betriebs zur Pensionspferdehaltung kommt das Gebot der Nachhaltigkeit und Rentabilität besonders zum Tragen und erfordert eine besonders kritische Prüfung. Denn die Pensionspferdehaltung ist dadurch gekennzeichnet, dass der unmittelbare Bezug zur Bodenertragsnutzung gelockert und der Übergang von der (noch) landwirtschaftlichen zur (schon) gewerblichen Betriebsweise fließend und nur schwer nachprüfbar ist. Pensionspferdehaltungsbetriebe tragen damit die Gefahr einer Umwandlung in gewerbliche "Reiterhöfe" gewissermaßen in sich.

Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 30. Oktober 2009 - [7 A 2370/08](#) -, juris, Rn. 9; VGH Bad.-Württ., Urteil vom 7. August 1991 - [3 S 1075/90](#) -, juris, Rn. 21; Bay. VGH, Beschluss vom 18. Februar 2013 - [1 ZB 11.1389](#) -, juris, Rn. 15.

Insoweit dient das Erfordernis der Nachhaltigkeit und Rentabilität dazu, solche Bauanträge zu verhindern, die darauf abzielen, unter dem Deckmantel einer nur vorübergehenden landwirtschaftlichen Betätigung nicht privilegierte Gebäude im Außenbereich zu errichten.

Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 30. Oktober 2009 - [7 A 2370/08](#) -, juris, Rn. 7; s.a. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2012 - [4 C 9.11](#) -, juris, Rn. 8; Mitschang/Reidt in: Battis/Krautzberger/Löhr, 14. Aufl. 2019, BauGB § [35](#), Rn. 13.

Schließlich zählt zu den Merkmalen zur Bestimmung der Dauerhaftigkeit und Nachhaltigkeit eines landwirtschaftlichen Betriebs, denen indizielle Bedeutung zukommt, auch der dauerhaft gesicherte Zugriff auf die landwirtschaftlich nutzbare Fläche. Denn nur dann ist der erforderliche unmittelbare Bezug zur Bodenertragsnutzung rechtlich verlässlich abgesichert und kann der Landwirt eigenverantwortlich und planmäßig wirtschaften. Daher darf die vorausgesetzte planmäßige und eigenverantwortliche Bewirtschaftung nicht dadurch in Frage gestellt sein, dass dem Landwirt die für seine Ertragserzielung benötigte Fläche nicht dauernd zur Verfügung steht. Die Dauerhaftigkeit eines landwirtschaftlichen Betriebes kann auch gewährleistet sein, wenn ein Teil der landwirtschaftlichen Flächen nur gepachtet ist. Je umfangreicher eine derartige Hinzupacht ist, desto unsicherer wird aber, ob angesichts der spezifischen Schwäche des Pachtlandes als einer nur schuldrechtlichen Bindung die erforderliche Nachhaltigkeit noch gewährleistet ist. Neben dem Verhältnis von Eigentums- und Pachtflächen kommt es entscheidend darauf an, ob die Pachtverhältnisse langfristig gesichert sind.

Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 30. Dezember 2002 - [7 A 2400/02](#) -, juris, Rn. 13; i.E. auch Urteil vom 27. September 2012 - [10 A 611/10](#) -, juris, Rn. 40; Bay. VGH, Urteil vom 29. Januar 2019 - [1 BV 16.232](#) -, juris, Rn. 18; VGH Bad.-Württ., Urteil vom 7. August 1991 - [3 S 1075/90](#) -, juris, Rn. 22; s.a. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2012 - [4 C 9.11](#) -, juris, Rn. 10, und Beschluss vom 19. Mai 1995 - [4 B 107.95](#) -, juris, Rn. 6.

Diese Anforderung eines dauerhaft gesicherten Zugriffs muss besonders auch an eine Pensionspferdehaltung gestellt werden, deren Bezug zur Bodenertragsnutzung nicht noch weiter gelockert werden darf.

Vgl. VGH Bad.-Württ., Urteil vom 7. August 1991 - [3 S 1075/90](#) -, juris Rn. 22.

Den Nachweis, dass es sich bei dem Vorhaben um einen nach erwerbswirtschaftlichen Grundsätzen geführten Betrieb handelt, muss der Bauherr erbringen. Insoweit trifft den mitwirkungspflichtigen Bauherrn die Nachweispflicht und er trägt letztlich die Beweislast.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2012 - [4 C 9.11](#) -, juris, Rn. 8; ausführlicher Beschluss vom 17. November 1998 - [4 B 100.98](#) -, juris, Rn. 13.

Allerdings sind diese strengen Anforderungen an den Nachweis der Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit nur zu stellen, wenn nicht nach Art und Umfang von fachkundiger Stelle attestiert wird, dass es sich um einen "regulären", also generell lebensfähigen Betrieb handelt. Denn dann indiziert bereits dieser Umstand, dass von einem nach erwerbswirtschaftlichen Grundsätzen geführten Betrieb auszugehen ist. In diesem Fall reduzieren sich die Nachweispflichten des mitwirkungspflichtigen Bauherrn.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2012 - [4 C 9.11](#) -, juris, Rn. 8.

Von diesen Vorgaben ausgehend kann die Kammer bei einer Gesamtbetrachtung aller Umstände die Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit des geplanten und genehmigten Vorhabens nicht feststellen.

aa) Bei der Bewertung hat die Kammer einen strengen Maßstab anzulegen. Es liegt nämlich kein Attest einer fachkundigen Stelle vor, nach dem es sich um einen "regulären" landwirtschaftlichen Betrieb handelt ((1)), und angesichts der sonstigen Umstände (u.a. Neugründung, Pferdepensionsbetrieb, Nebenerwerbsbetrieb und Genese der Planung) liegen Anhaltspunkte vor, die für die geschilderte grundsätzliche Missbrauchsgefahr sprechen ((2)).

(1) Die Landwirtschaftskammer hat nicht bestätigt, dass es sich bei dem Vorhaben der Beigeladenen um einen generell lebensfähigen Betrieb handelt, sondern in allen drei Stellungnahmen (vom 20. November 2020, vom 23. Februar 2021 und vom 11. Mai 2022) deutlich Kritikpunkte aufgezeigt. Zwar findet sich jeweils hinter der ausführlichen Kritik an der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens der Abschlusssatz "Von mir zu vertretende öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen und werden von diesem nicht beeinträchtigt". Dieser Satz ist - wie die Vertreter der Landwirtschaftskammer im Erörterungstermin am 21. Juni 2023 nochmals ausdrücklich bestätigt haben (vgl. S. 11 des Protokolls des Erörterungstermins) - aber nicht als ein Ergebnissatz zu den Ausführungen zur Privilegierung des Vorhabens, namentlich zur seiner Wirtschaftlichkeit, gemeint, sondern soll die Frage, ob dem Vorhaben öffentliche Belange i.S.d. § 35 Abs. 3 BauGB entgegenstehen, beantworten. In den Stellungnahmen übt die Landwirtschaftskammer detailliert an zahlreichen Ansätzen Kritik und beantwortet so insbesondere mit der letzten Stellungnahme vom 11. Mai 2022 die ausdrücklich von der Beklagten gestellten Fragen "Sind die Annahmen in der Wirtschaftlichkeitsberechnung hinsichtlich des Betriebsergebnis[ses] und somit für die Einstufung als privilegierter Betrieb korrekt dargestellt? D.h. insbesondere, ist nachvollziehbar, dass nach dem Maßstab des "vernünftigen Landwirts" mit Gewinnerzielungsabsicht der Betrieb gegründet und dauerhaft betrieben werden kann?" konkludent mit "nein".

Ein Attest der Wirtschaftlichkeit ist auch nicht der Erklärung des Verfassers der letzten Stellungnahme vom 11. Mai 2022, Herrn C. im Telefonat mit dem Beigeordneten der Beklagten am 18. Juni 2022 zu entnehmen, an dem auch die Beigeladene, ihr Ehemann und ihr Prozessbevollmächtigter als Zuhörer teilgenommen haben. Zwar wird Herr OQ. in dem entsprechenden Vermerk so wiedergeben, dass er gesagt habe, die Bestätigung, dass es sich um einen privilegierten Betrieb nach § 35 Abs. 1 BauGB handele, sei bereits mit Schreiben vom 11. Mai 2022 erfolgt. Dies ist aber nicht so zu verstehen, dass Herr OQ. damit die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens bescheinigen wollte. Insbesondere wollte er damit eine von der schriftlichen Stellungnahme abweichende Bewertung gerade nicht abgeben. Herr OQ. hat vielmehr (nur) seine Stellungnahme vom 11. Mai 2022 bestätigt. In dieser hatte er aber - wie bereits ausgeführt - gerade nicht bestätigt, dass es sich um einen ernsthaften und nachhaltigen Betrieb handelt, sondern dessen Wirtschaftlichkeit aufgrund der Kritik an mehreren Ansätzen in Zweifel gezogen. Er hat - dies mag seine in dem Vermerk wiedergegebene Aussage erklären - darin nur festgestellt, dass es sich um eine landwirtschaftliche Tätigkeit i.S.d. § 201 BauGB handelt.

Ungeachtet dessen haben die Mitarbeiter der Landwirtschaftskammer im Erörterungstermin am 21. Juni 2023 im Rahmen der Diskussion der einzelnen Einnahmen- und Kostenansätze des Gutachters der Beigeladenen ihre Bedenken gegenüber der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens weiterhin aufrechterhalten.

(2) Liegt demnach kein positives Attest einer fachkundigen Stelle dafür vor, dass das Vorhaben der Beigeladenen einem landwirtschaftlichen Betrieb dient, ist die Missbrauchsgefahr für den Prüfungsumfang maßgeblich. Hier liegen mehrere Anhaltspunkte vor, bei denen die Rechtsprechung grundsätzlich eine Missbrauchsgefahr sieht.

Zum einen handelt es sich bei der der Beigeladenen mit Baugenehmigung vom 2. Juli 2021 i.d.F. des 1. Nachtrags vom 15. Juli 2022 gestatteten Errichtung eines Pferdepensionsbetriebs um eine Betriebsneugründung. Zwar befand sich an der Stelle, an der die neuen Gebäude der Pensionspferdehaltung errichtet werden sollen, bereits eine landwirtschaftliche Hofstelle. Diese Hofstelle und der landwirtschaftliche Betrieb sind aber schon seit längerem aufgegeben und die landwirtschaftlichen Gebäude sollen - bis auf das Wohngebäude - ersetzt und neu errichtet werden. Zudem entspricht auch die Ausrichtung des Betriebs als Pensionspferdehaltung nicht mehr dem früheren landwirtschaftlichen Betrieb. Insoweit erteilte die Beklagte der Beigeladenen auf deren als "Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebes zur Pensionspferdehaltung" bezeichneten Antrag eine Baugenehmigung zur "Errichtung eines landwirtschaftlichen Betriebs (Pensionspferdehaltung), Errichtung einer Bergehalle, einer Longierhalle, einer Bewegungshalle mit Aufenthaltsräumen und Büro mit angrenzendem Pferdestall sowie Errichtung eines Außenparcours und Außenbewegungsgelände".

Hinzu kommt, dass es sich bei dem geplanten Vorhaben der Beigeladenen - sie will den Betrieb neben ihrer Tätigkeit als Geschäftsführerin der Unternehmensgruppe BR., die sie weiter fortsetzen will (vgl. S. 5 des Protokolls der mündlichen Verhandlung), ausüben - allenfalls um einen Nebenerwerbsbetrieb, bei dem die Rechtsprechung die Missbrauchsgefahr teilweise als noch größer als bei Haupterwerbsbetrieben ansieht,

vgl. einerseits OVG NRW, Beschluss vom 30. Oktober 2009 - [7 A 2370/08](#) -, juris, Rn. 7, andererseits Bay. VGH, Beschluss vom 18. Februar 2013 - [1 ZB 11.1389](#) -, juris, Rn. 16; VGH Bad.-Württ., Beschluss vom 7. November 1994 - [8 S 976/94](#) -, juris, Rn. 4,

und zudem um einen die Missbrauchsgefahr besonders in sich tragenden Pferdepensionsbetrieb handelt.

Ferner bestärkt auch die Genese der Planungen des Vorhabens die Besorgnis einer Missbrauchsgefahr.

Vgl. allg. zur Berücksichtigung der Genese der Planungen in der Gesamtbetrachtung OVG NRW, Beschluss vom 7. Dezember 2016 - [2 A 1780/15](#) -, juris, Rn. 23.

Das Vorhaben der Beigeladenen hat im Laufe des Genehmigungsverfahrens, aber auch schon davor zahlreiche Änderungen erfahren. So war die Anlage ursprünglich deutlich stärker auf den Reitsport ausgelegt. Dies zeigt sich

beispielsweise darin, dass - wie es die Beigeladene bestätigt hat (vgl. S. 3 des Protokolls des Erörterungstermins) und wie es sich noch in den Berechnungen der Raumfläche bzw. der Brutto-Grundfläche und des Brutto-Rauminhalts des derzeitigen Antrags finden lässt - in den ersten Planungen die Errichtung einer Stehtribüne vorgesehen war, die bei lebensnaher Betrachtung für die Durchführung von Turnieren und Reitsportveranstaltungen spricht. Diesen Eindruck verstärken die von dem Kläger angeführten Presseberichte über den Reitverein E. und auch die Angaben auf der Homepage der D. im Internet, auf die der Kläger ebenfalls hingewiesen hat. Dort wird die Anlage der Beigeladenen - auch wenn der Beistand der Beigeladenen das Gegenteil behauptet - nach wie vor u.a. so beschrieben: "Die D. ist ein hochmodernes Ausbildungs- und Trainingszentrum für alle Leistungs- und Freizeitreitersportler..." (vgl. <https://www...html> (zuletzt abgerufen am 20. September 2023)). Auch die erste Betriebsbeschreibung ließ erkennen, dass zunächst der Reitsport und nicht die Pferdebetreuung im Vordergrund der Planungen stand. So wird dort zur Begründung für die Größe der Reithalle (vgl. Landwirtschaftliche Betriebsbeschreibung, S. 5: "Facetten des Reitsports" und "Westernreiten kann nicht mehr praktiziert werden, Springreiten nur bedingt") und bei der Begründung der Größe des Außengeländes (Landwirtschaftliche Betriebsbeschreibung, S. 5: "um dem angesprochenen Klientel die Trainingsanlagen zu bieten, die im Reitsport (Klassen L, M, S) erforderlich sind") auf die Bedürfnisse des Reitsports Bezug genommen. Zwar gibt die Beigeladene nunmehr an, es sei nicht beabsichtigt, auf ihrer Anlage Reitsportveranstaltungen und Turniere oder auch nur Reittraining durchzuführen, vielmehr sollten insbesondere "Rentnerpferde", d.h. alte, nicht mehr gerittene Pferde, in ihrem Pensionsbetrieb untergebracht werden (vgl. S. 5 des Protokolls der mündlichen Verhandlung).

Die Kammer vermag darin aber keine glaubhafte Distanzierung vom ursprünglichen Projekt zu erkennen. Die Zweifel werden dabei auch durch Ausführungen wie etwa zur mittlerweile nicht mehr geplanten Tribüne bestärkt, die sie "für eine landwirtschaftliche Pensionspferdehaltung" für "unschädlich" erachtet (vgl. S. 2 des Schriftsatzes vom 6. September 2023). Es besteht demnach das Risiko, dass nach einer Errichtung des Vorhabens die genehmigte Nutzung zumindest teilweise aufgegeben wird und Maßnahmen zur Umsetzung der ursprünglichen Planung ergriffen werden. Dies gilt umso mehr, als es dafür keiner baulichen Veränderungen bedarf, sondern nur einer anderen Nutzung (etwa: statt des Auslaufs von "Rentnerpferden" in der Halle kann dort ohne großen Aufwand ein Training von Leistungspferden stattfinden).

Der sich nach alledem ergebenden **grundsätzlichen Einschätzung einer hohen Missbrauchsgefahr** steht auch nicht die Höhe der Investitionen - für den Grundstückserwerb, die Errichtung der baulichen Anlage und den Erwerb von Maschinen fallen rund 3 Mio. € an - entgegen, die die Beigeladene bei der Errichtung ihres Betriebs tätigen will.

Zwar ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass das Indiz der Gewinnerzielung an Bedeutung verliert, je größer die landwirtschaftliche Nutzfläche und je höher der Kapitaleinsatz und damit die Anzahl der Tiere und landwirtschaftlichen Maschinen ist.

Vgl. BVerwG, Beschlüsse vom 11. März 1997 - [4 B 13.97](#) -, juris, Rn. 6, und vom 9. Dezember 1993 - [4 B 196.93](#) -, juris, Rn. 5.

Hintergrund der Erwägungen ist, dass bei jemandem, der viel Kapital einsetzt und der damit ein hohes wirtschaftliches Risiko eingeht, davon auszugehen ist, er werde dies tun, um Gewinn zu erzielen.

Im Fall der Beigeladenen ist der Kapitaleinsatz und damit der Umfang der Investition aber kein taugliches Indiz zur Abgrenzung eines ernsthaften auf Dauer angelegten, wirtschaftlichen Vorhabens von einer nur aus Liebhaberei und als Hobby geplanten Betätigung. Denn es ist zu berücksichtigen, dass die Beigeladene Geschäftsführerin eines großen Unternehmens ist und offensichtlich über sehr viel Geld verfügt. Dies zeigt sich beispielsweise daran, dass sie das Kapital für die notwendigen Investitionen, namentlich die Kosten für den Erwerb des Grundstücks und für die Errichtung der Gebäude, in Höhe von insgesamt rund 3 Mio. € ohne Finanzierung aufbringen kann, aber auch daran, dass sie bereit ist, sich die von ihr für notwendig erachteten Ackerflächen zu einem - wie noch ausgeführt wird - deutlich über dem Durchschnitt liegenden Pachtzins zu beschaffen. Angesichts dieser finanziellen Ausstattung der Beigeladenen kann die Höhe der Investitionen gerade nicht als Abgrenzungskriterium zwischen einer ernsthaften und nachhaltigen und einer nur aus Liebhaberei aufgenommenen und als Hobby ausgeübten Betätigung dienen. Insbesondere droht ihr angesichts der Investitionen ohne Kreditaufnahme anders als einem Bauherrn, der die Investitionen durch Kredite finanziert, - abgesehen vom Verlust der Investition - nicht das zusätzliche wirtschaftliche Risiko, bei einem Misserfolg der Betätigung dennoch den Kredit bedienen zu müssen.

bb) Ausgehend von dem demnach anzulegenden strengen Maßstab ist die Kammer von einer ernsthaften, in seiner Beständigkeit langfristig ausgerichteten nachhaltigen Betätigung des Betriebs der Beigeladenen nicht überzeugt. Vielmehr geht die Kammer nach einer Gesamtwürdigung aller Umstände davon aus, dass das Vorhaben von der Beigeladenen aus reiner Liebhaberei betrieben wird.

(1) Gegen die Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit des Vorhabens sprechen bereits die kritischen Stellungnahmen der Landwirtschaftskammer, in denen - wie bereits ausgeführt - letztlich zum Ausdruck kommt, dass die Landwirtschaftskammer nicht davon ausgeht, dass das Vorhaben nach dem Maßstab des "vernünftigen Landwirts" mit Gewinnerzielungsabsicht dauerhaft betrieben werden kann. So kritisiert die Landwirtschaftskammer, bei der es sich um eine besonders fachkundige Stelle handelt,

vgl. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2012 - [4 C 9.11](#) -, juris, Rn. 8,

in ihren Stellungnahmen zahlreiche Ansätze in den Wirtschaftlichkeitsberechnungen bei den Einnahmen als überhöht und bei den Ausgaben als zu niedrig. Zwar ist der Gutachter der Beigeladenen auf diese Einwände eingegangen und hat ihnen teilweise Rechnung getragen, indem er seine Berechnungen angepasst hat (etwa bei den als Erträge angesetzten Subventionen). Alle Einwände hat er jedoch nicht umgesetzt. Dies

betrifft u.a. den - wie noch ausgeführt wird - wohl zutreffenden Einwand, dass die kalkulierten Erträge aus der Boxenmiete zu hoch angesetzt seien, weil die angesetzten Boxenmietpreise nur bei "Premium-Reitställen" mit entsprechenden Serviceangeboten zu erzielen seien. Vor allem aber weist die Landwirtschaftskammer durchgängig auf das grundsätzliche Missverhältnis von hohen Investitionskosten zu geringem Gewinn hin.

Ob die Landwirtschaftskammer, der die letzten geänderten Wirtschaftlichkeitsberechnungen des Gutachters der Beigeladenen nicht vorlagen und die dementsprechend ihre Einschätzung im Erörterungstermin vorsichtig formuliert hat, indes die Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit des Vorhabens letztlich abschließend in Abrede stellt, kann hier dahingestellt bleiben.

(2) Denn die Beigeladene konnte ungeachtet dessen jedenfalls den Nachweis der Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit ihres Vorhabens nicht erbringen. Die Kammer kann weder erkennen, dass das Vorhaben die für einen nachhaltigen, auf Dauer angelegten Betrieb notwendigen Gewinne wird abwerfen können ((a)), noch, dass die Beigeladene die erforderliche Gewinnerzielungsabsicht hat ((b)).

(a) Die Kammer ist auch unter Berücksichtigung der von der Beigeladenen eingereichten Wirtschaftlichkeitsberechnungen ihres Gutachters, Herrn F., und der ergänzenden Stellungnahme des Sachverständigen VY. nicht davon überzeugt, dass es sich bei dem Vorhaben um eine ernsthafte und nachhaltig angelegte Betätigung handelt, mit der ein angemessener, den Betrieb auf Dauer erhaltender Gewinn erwirtschaftet werden kann.

(aa) Die Kammer hat schon Zweifel, ob die Wirtschaftlichkeitsberechnungen überhaupt als Nachweis der Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit geeignet sind.

Es gibt mittlerweile mehrere Fassungen der Wirtschaftlichkeitsberechnung, **weil der Gutachter F. mehrfach auf Einwände der Landwirtschaftskammer, des Klägers oder des Gerichts hin Ansätze korrigieren und ändern musste.** Zwar erfolgten diese Korrekturen teils nur, "um dem Wunsch [...] nachzukommen", teils werden sie beschönigend als "Alternativberechnung" bezeichnet. Insgesamt musste die Kammer aber feststellen, dass wiederholt, wenn Einnahmen- oder Kostenansätze gerügt wurden und sich als nicht haltbar erwiesen, die Berechnungen nachgebessert wurden. Grundsätzlich ist ein solches Reagieren auf Kritik und das Einbeziehen von Veränderungen (wie hier etwa Erhöhung des Mindestlohns) nicht zu beanstanden, sondern belegt im Gegenteil sogar die Objektivität und Seriosität des Gutachters. Hier geht aber fast jede Änderung zu Lasten der Beigeladenen mit einer Korrektur zu ihren Gunsten einher. So wird beispielsweise, wenn die Erträge aus dem Ackerbau aus der Berechnung herausgenommen werden, - ohne irgendeine Erläuterung - erstmals eine Ertragsposition "Wirtschaftsdünger" aufgenommen, die sich wohl aus dem Verkauf von Pferdemist ergeben soll. Hinzu kommt, dass der Gutachter Vorgaben der Beigeladenen in seine Berechnungen übernimmt, die unrealistisch und widersprüchlich sind. Beispielhaft sei hier auf den Ansatz von Kosten für Lohnunternehmer beim Feldfrüchteanbau hingewiesen, den der Gutachter aufgrund einer "konkrete[n] Kostennote[n] eines Lohnunternehmers" mit "präzise 261 €/ha" angibt (Stellungnahme

vom 2. Februar 2023 (Bl. 412 der GA 9 L 569/22)). Dabei trifft es zwar zu, dass die "Kostennote" - gemeint ist wohl das Angebot der JV. vom 7. Juni 2022 (Bl. 138 GA 9 L 569/22) - den Betrag 261 € auswirft. Dieser Betrag ergibt sich aber aus der Addition von verschiedenen pro Hektar bemessenen Positionen und einer pro Stück (Ballen) angegebenen Position und erscheint schon dadurch unglaublich. Darüber hinaus sind die einzelnen Kostenpositionen - wie noch ausgeführt wird - deutlich zu niedrig angegeben; beispielhaft sei hier nur der Preis für das "Pflügen leichter Boden" genannt, der nur 20 €/ha betragen soll. Gleichwohl werden diese Angaben ohne kritische Prüfung vom Gutachter F. in seine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgenommen. Gleiches gilt für die Höhe der Boxenmiete: Auch hier übernimmt der Gutachter ungeprüft die Vorgaben der Beigeladenen, die auf dem Vergleich mit nur vier anderen Pensionsbetrieben und Reiterhöfen beruhen. Zudem nimmt er eine Preissteigerung im dritten Betriebsjahr an, die er für üblich erachtet, ohne in diesem Zusammenhang die von der Beigeladenen vorgebrachte Vertragslaufzeit von fünf Jahren ohne Mietsteigerung zu berücksichtigen, die er später aber argumentativ für die Begründung der Angemessenheit des Boxenpreises anführt.

Durch solche Vorgänge entsteht bei der Kammer indes der Eindruck, dass bei den Wirtschaftlichkeitsberechnungen wiederholt die Kosten "klein" und die Erträge "groß" gerechnet werden, kurz: der Betrieb "passend gemacht" wird.

Entsprechend hatte sich der Gutachter selbst im Erörterungstermin eingelassen: Er könne letztlich den Betrieb der Beigeladenen immer wirtschaftlich machen (vgl. S. 12 des Protokolls des Erörterungstermins). Damit wirkt der Gutachter aber letztlich nicht wie ein objektiver Gutachter, der einen geplanten Betrieb und ein vorgelegtes Betriebskonzept begutachtet, sondern eher wie ein Berater, der den Betrieb optimiert und das Betriebskonzept erst wirtschaftlich macht bzw. machen soll.

Auch soweit die Beigeladene zur Stützung der Berechnungen des Gutachters F. eine Stellungnahme des öffentlich anerkannten Sachverständigen VY. vorlegt, vermag dies die Zweifel an den Gutachten F.' nicht auszuräumen. Denn die Stellungnahme vom Sachverständigen VY. weist kaum Bezug zum konkreten Vorhaben auf und beschränkt sich überwiegend auf allgemeine Ausführungen.

(bb) Ungeachtet dessen können die Wirtschaftlichkeitsberechnungen des Gutachters F. nicht den Nachweis für einen ernsthaft und nachhaltig geführten Betrieb erbringen.

Anders als die Beigeladene meint, musste die Kammer dabei den Berechnungen des Gutachters F. nicht ungeprüft folgen. Zwar ist anerkannt, dass Sachverständigengutachten hinsichtlich ihrer Ermittlungstiefe und methodischen Korrektheit gerichtlich allein auf ihre Schlüssigkeit und Plausibilität überprüft werden, wenn es insoweit keine speziell zu beachtenden normativen Vorgaben gibt.

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 13. September 2012 - [2 D 38/11.NE](#) -, juris, Rn. 159.

Stellen Gutachten lediglich eine Prognose dar, hat das Gericht diese nur darauf zu prüfen, ob sie mit den im maßgebenden Zeitpunkt verfügbaren Erkenntnismitteln unter

Beachtung der für sie erheblichen Umstände sachgerecht erarbeitet worden ist. Das Gericht überprüft insoweit die Wahl einer geeigneten fachspezifischen Methode, die zutreffende Ermittlung des der Prognose zugrunde liegenden Sachverhalts und ob das Ergebnis einleuchtend begründet worden ist.

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 11. Mai 2021 - [7 D 46/18.NE](#) -, juris, Rn. 60.

Davon ausgehend folgt die Kammer den Wirtschaftlichkeitsberechnungen des Gutachters F. nicht. Denn die Kammer hält dessen Berechnungen für nicht schlüssig und plausibel, weil der Gutachter insbesondere von unzutreffenden Ansätzen ausgeht.

Die Richtigkeit oder Fehlerhaftigkeit der Ansätze in den betriebswirtschaftlichen Wirtschaftlichkeitsberechnungen des Gutachters F. kann die Kammer auch selbst beurteilen. Denn Gegenstand der Bewertung der Kammer sind keine originär betriebswirtschaftlichen Fragen, sondern solche, die sich am oben dargestellten Maßstab der Betriebsführung eines vernünftigen Landwirts orientieren und die die Kammer selbst beantworten kann und muss. Vor diesem Hintergrund war die Kammer nicht gehalten, ein - wie von der Beigeladenen angeregt - weiteres betriebswirtschaftlichen Sachverständigengutachten zur Wirtschaftlichkeit ihres Vorhabens einzuholen. Abgesehen davon hat die Beigeladene auch keine irgendwie einer erneuten Begutachtung zugängliche Beweisfrage aufgeworfen.

((1)) Von den vom Gutachter F. angenommenen Ansätzen ist vorliegend zunächst der Ansatz von Erträgen aus dem Verkauf von auf den Flächen der Beigeladenen geernteten Feldfrüchten zu beanstanden, weil ein solcher Ansatz hier nicht zulässig ist.

Denn die von der Beigeladenen vorgenommene Ausweitung ihres Betriebs von der Betreuung von Pensionspferden hin zu einem auf Ackerbau ausgerichteten Betrieb erfolgt nur dazu, den wenig rentablen Pensionspferdebetrieb rentabler zu machen. Zwar lässt das Bundesverwaltungsgericht ausdrücklich zu, dass ein Landwirt Überschüsse aus profitablen Betriebszweigen zur "Quersubventionierung" einer weniger rentablen Sparte verwendet.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 16. Dezember 2004 - [4 C 7.04](#) -, juris, Rn. 14.

Die Voraussetzungen einer solchen zulässigen Quersubventionierung liegen hier aber nicht vor. Denn es handelt sich bei den Erträgen, die die Beigeladene durch die Bewirtschaftung ihrer eigenen und gepachteten Flächen durch den Anbau von Feldfrüchten erzielen will, nicht um Einnahmen aus einem anderen bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsteil. Dem steht bereits entgegen, dass das, was die Beigeladene derzeit auf einem Großteil ihrer mehr als 50 ha umfassenden Flächen macht, nämlich die gepachteten Flächen von Lohnunternehmern als Ackerflächen bewirtschaften zu lassen, keine Landwirtschaft ist.

Ein landwirtschaftlicher Betrieb ist durch eine spezifisch betriebliche Organisation gekennzeichnet,

vgl. BVerwG, Urteile vom 11. Oktober 2012 - [4 C 9.11](#) -, juris, Rn. 7, und vom 16. Dezember 2004 - [4 C 7.04](#) -, juris, Rn. 10, sowie Beschluss vom 5. Juli 2001 - [4 B](#)

49.01 -, juris, Rn. 5; OVG NRW, Urteil vom 23. April 2015 - 7 A 1779/13 -, juris, Rn. 42,

die sich u.a. auch in Form von für die Bewirtschaftung erforderlichen Maschinen und in der fachlichen Qualifikation des Betriebsleiters zeigt.

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 23. April 2015 - 7 A 1779/13 -, juris, Rn. 46.

An einer solchen betrieblichen Organisationsform fehlt es aber dem von der Beigeladenen behaupteten Betriebsteil "Ackerbau". Die Beigeladene verfügt weder über die für einen auf Ackerbau ausgerichteten Betrieb erforderlichen Maschinen und Geräte noch über die dafür erforderliche fachliche Qualifikation.

Die von ihr geplanten und u.U. schon erworbenen Fahrzeuge und Maschinen sind lediglich auf den Betrieb einer Pferdepension und auf das Bearbeiten von Grünland ausgelegt, was sich auch daran zeigt, dass sie zur Bewirtschaftung der Ackerflächen vollständig auf Lohnunternehmer angewiesen ist. Zudem gibt die Beigeladene lediglich an, über Erfahrungen in der Pferdehaltung zu verfügen, der Ackerbau sei für sie "Neuland". Das mache zwar "Bock", sie kenne sich aber da bislang noch nicht aus und müsse sich auch erst einarbeiten. Sie habe allerdings ein Online-Seminar zur Düngemittelverordnung besucht (vgl. S. 2 f. des Protokolls der mündlichen Verhandlung).

Die mit der Bewirtschaftung erforderlichen Tätigkeiten werden dementsprechend auch nicht von der Beigeladenen, sondern im Wesentlichen von Lohnunternehmern vorgenommen. Dies gilt für alle Bearbeitungsschritte der Bewirtschaftung: pflügen, sähen, düngen, spritzen von Pflanzenschutzmitteln, die Ernte und - sofern der Verkauf nicht ab Feld erfolgt - auch der Abtransport und die Lagerung der Ernte werden von Lohnunternehmer durchgeführt. Nur die Vermarktung der Ernte will die Beigeladene selbst vornehmen. Soweit die Beigeladene angibt, sie treffe auch die Entscheidung über die Aussaat und den Zeitpunkt des Düngens, hat die Kammer hieran Zweifel, weil die Beigeladene nicht in der Lage war, die ungefähren Kosten für Saatgut und Dünger pro Hektar zu benennen (vgl. S. 3 des Protokolls der mündlichen Verhandlung).

Letztlich wirkt die Betätigung der Beigeladenen aufgrund der fehlenden eigenen Betriebsorganisation, der nahezu vollständigen Vornahme der Bewirtschaftungsschritte durch Lohnunternehmer und der geringen Kenntnisse hinsichtlich der Bewirtschaftung von Ackerflächen nicht wie eine landwirtschaftliche Tätigkeit, sondern nur wie eine "Liegenschaftsverwaltung", bei der alle Bearbeitungsschritte von Lohnunternehmern vorgenommen werden.

Das entspricht aber nicht dem Bild eines Landwirts, der die Bodenbewirtschaftung im Wesentlichen selbst vornimmt und sich allenfalls für bestimmte Tätigkeiten Lohnunternehmer als Fachpersonal heranzieht, namentlich wenn dafür spezielle, teure und selten genutzte Maschinen wie etwa eine Ballenpresse erforderlich sind. In der Gesamtbetrachtung und -würdigung werden damit durch Kapitaleinsatz ohne eigenen landwirtschaftlichen Betrieb Einnahmen aus einer landwirtschaftlichen Betätigung

generiert, die genauso gut durch eine nicht landwirtschaftlich bezogene Investition erzielt werden könnten.

Dass die Beigeladene möglicherweise nur wegen des Baustopps beim Bau ihres Pferdepensionsbetriebs nicht über eigene Betriebsstrukturen verfügt, ist dabei nicht von Relevanz, weil es nach der oben zitierten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zur Zulässigkeit der "Quersubventionierung" weniger rentabler Betriebsteile durch die Verwendung von Überschüssen aus profitablen Betriebszweigen um die Erträge aus schon bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsteilen geht. Insoweit kann nur auf den derzeitigen Zustand abgestellt werden, in dem es an der erforderlichen spezifisch betrieblichen Organisation fehlt.

Ungeachtet dessen plant die Beigeladene - wie ausgeführt - auch gar nicht den Aufbau eines landwirtschaftlichen Betriebsteils "Ackerbau". Ihren Unterlagen - weder der Betriebsbeschreibung noch den Wirtschaftlichkeitsberechnungen - ist nicht zu entnehmen, dass sie dafür Maschinen anschaffen will, um entsprechende betriebliche Strukturen zu entwickeln. **Auch beschränken sich ihre Bemühungen, sich die zur Führung eines auf den Anbau von Feldfrüchten ausgerichteten landwirtschaftlichen Betriebs erforderlichen Kenntnisse zu verschaffen, bislang auf ein "learning by doing" und den Besuch eines Online-Seminars.** Dass sie sich entsprechenden Sachverstand, etwa durch die Beschäftigung von Fachpersonal, "einkaufen" will, ist nicht vorgetragen oder sonst zu erkennen.

Hinzu kommt, dass die Kammer nicht davon ausgeht, dass mit der Baugenehmigung vom 2. Juli 2021 i.d.F. des 1. Nachtrags vom 15. Juli 2022 auch ein auf die Bewirtschaftung von Ackerflächen ausgerichteter Betrieb genehmigt wurde. Weder in der Betriebsbeschreibung ("Betriebsbeschreibung - Nachtrag") noch in den sonstigen im Genehmigungsverfahren vorgelegten Unterlagen, insbesondere der "Fachgutachterlichen und rechtlichen Stellungnahme" und den (grün gestempelten) Wirtschaftlichkeitsberechnungen von F. aus dem Februar 2022 und vom 24. Juni 2022, wird eine solche Betätigung erwähnt. Vielmehr werden nur Kosten für den Erwerb von Maschinen zur Bewirtschaftung von Grünflächen und nur Erträge aus der Raufuttergewinnung angeführt. Einzig den beigefügten Flächennachweisen lässt sich entnehmen, dass einige der neu hinzugepachteten Flächen Ackerflächen sind. Allerdings wird in der Betriebsbeschreibung zu den hinzugepachteten Flächen lediglich ausgeführt, die Bauherrin habe ausreichend landwirtschaftliche Flächen, weil ihr nunmehr "insgesamt 43,6515 ha Land als bewirtschaftungsfähige landwirtschaftliche Flächen zur Verfügung" stehe, die "als eigene Futtergrundlage eingesetzt [werden] können".

Insgesamt lässt sich der Baugenehmigung und den mitgenehmigten Unterlagen nichts dafür entnehmen, was dafürsprechen könnte, dass mit der Nachtragsgenehmigung auch eine landwirtschaftliche Betätigung in Form einer Bewirtschaftung von Ackerflächen wie ein Ackerbau betreibender Landwirt zugelassen worden ist. Vielmehr beschränkt sich die Baugenehmigung auf die Zulassung eines Betriebs einer

Pferdepension mit den einer solchen Tätigkeit eigenen Nebentätigkeiten (Verkauf der Überproduktion von Raufutter).

Liegt aber demnach mit der durch Lohnunternehmer vorgenommenen Bewirtschaftung der Ackerflächen schon keine (zulässige) landwirtschaftliche Betätigung vor, dürfen die daraus erzielten Erträge nicht in Ansatz gebracht werden. Denn bei der Beurteilung der Dauerhaftigkeit und Nachhaltigkeit eines Pensionstierhaltungsbetriebes sind Einnahmen aus einer landwirtschaftsfremden Tätigkeit außer Betracht zu lassen, um zum Schutz des Außenbereichs der Gefahr einer Umwandlung in gewerbliche "Reiterhöfe" entgegenzuwirken.

Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 30. Oktober 2009 - [7 A 2370/08](#) -, juris, Rn. 25.

Schließlich hat die Kammer aber auch Zweifel daran, dass die Beigeladene mit dem "Betriebsteil Ackerbau", so wie er derzeit betrieben wird, auf Dauer wird Gewinne erzielen können. Zwar ergibt sich aus den Berechnungen des Gutachters F. ein Gewinn aus der Bewirtschaftung der Ackerflächen. Bei diesen Berechnungen ist der Gutachter aber - wie bereits ausgeführt - von unrichtig ermittelten Kosten für den Lohnunternehmer von 261 €/ha ausgegangen. Diese Kosten sind deutlich zu gering angesetzt. Zwar gibt die Beigeladene an, dieser Betrag sei der tatsächlich gezahlte Betrag. Dies ist vor dem Hintergrund der vom Landesverband der Betriebshilfsdienste und Maschinenringe in Westfalen-Lippe e.V. herausgegebenen Erfahrungssätze für Maschinenring-Arbeiten unter Landwirten ab 2022 (im Folgenden: Erfahrungssätze Maschinenring) aber nicht glaubhaft. Denn die vorgeblichen Preise des Lohnunternehmers liegen weit unter denen, die in den Erfahrungssätzen als durchschnittlich angegeben werden. Danach liegen die Kosten für die komplette Arbeitserledigung beim Pflügen, bei der Aussaat, beim Düngen und Aufbringen von Pflanzenschutzmittel sowie bei der Ernte bei rund 575 €/ha (vgl. Erfahrungssätze Maschinenring, S. 18 ff.).

Dabei ist noch zu berücksichtigen, dass die Kostenansätze des Maschinenrings regelmäßig niedriger liegen als die von Lohnunternehmern, weil diese keine Zuschläge für Risiko, Betriebssteuern, Nebenkosten und Gewinn, wie es bei gewerblichen Arbeiten üblich ist, enthalten (vgl. Erfahrungssätze Maschinenring, S. 4). Soweit die Beigeladene dagegen einwendet, der von ihr beauftragte Lohnunternehmer verwende modernste Maschinen und könne deshalb günstige Preise anbieten, mag dies möglicherweise ein Preisangebot unter dem anhand der Erfahrungssätze berechneten Betrag von 575 € rechtfertigen. Ein Angebot, das - wie hier - nicht einmal die Hälfte dieses Satzes erreicht, ist dennoch schlicht nicht glaubhaft und jedenfalls grob fehlerhaft (so mag der auffallend geringe Ansatz beim "Pflügen leichter Böden" nur der Preis für die Gerätemiete sein, auf die es bei der Beigeladenen, die alle Leistungen vom Lohnunternehmer vornehmen lässt, nicht ankommt).

Zu den demnach deutlich höheren Lohnunternehmerkosten, von denen ausgegangen werden muss, kommt noch ein sehr hoher Pachtzins. Für die insgesamt 33,5 ha Nutzfläche, die die Beigeladene von Herrn VG. gepachtet hat, beträgt der Pachtzins nach dem Pachtvertrag vom 27. Mai 2021 beispielsweise 1.250 € pro ha und liegt damit

- wie es auch die Vertreter der Landwirtschaftskammer im Erörterungstermin bestätigten - ebenfalls deutlich über dem Durchschnitt für Ackerland und erst recht für Grünland

(vgl. dazu auch Pressemitteilung des Landesbetriebs IT.NRW - Statistik und IT-Dienstleistungen vom 20. Juli 2021, abrufbar unter: <https://www.it.nrw/pachtpreisfuerlandwirtschaftlichegrundstueckewarennrwimjahr-2020-um-537-prozenthoeherals> (zuletzt abgerufen am 20. September 2023)).

Dass unter diesen Bedingungen noch ein Gewinn verbleibt, erscheint der Kammer lebensfremd.

((2)) Entgegen der Auffassung der Beigeladenen dürfen auch die Einnahmen, die für die fünf eigenen bzw. im Eigentum von anderen Familienangehörigen stehenden Pferde anfallen, nicht in Ansatz gebracht werden.

Zwar mag es - wie es die Beigeladene behauptet - aus betriebswirtschaftlicher Sicht sinnvoll oder gar geboten sein, die Unterbringungskosten der eigenen Pferde als ersparte Kosten anzusehen und zu berücksichtigen. Aber schon aus steuerrechtlicher Sicht scheint - wie es der Steuerberater der Beigeladenen in seinem Schreiben vom 25. November 2022 darstellt - es so, dass "keine Erlöse in der Wirtschaftlichkeitsberechnung für die eigenen Pferde ausgewiesen werden dürfen". Aus der hier maßgeblichen Sicht eines vernünftigen Landwirts erscheint die (fiktive) Berücksichtigung von Einnahmen für die Unterbringung der eigenen Pferde lebensfremd.

Ein Landwirt würde sich nicht selbst und auch nicht nahen, im eigenen Haushalt lebenden Familienangehörigen Kosten in Rechnung dafür stellen, dass er sein Pferd bzw. das seiner Angehörigen in seinem Stall unterbringt.

Gerade vor dem Hintergrund der Vermeidung einer Inanspruchnahme des Außenbereichs zu anderen als den ausdrücklich zugelassenen Zwecken und der Verhinderung von missbräuchlichen Nutzungen erscheint dieses der Lebenswirklichkeit entsprechende Herausrechnen der eigenen Tiere auch rechtlich geboten. Andernfalls könnte jemand, der die Absicht hat, seine Pferde im Außenbereich unterzubringen, "auf dem Papier" einen Pferdeboxenbetrieb eröffnen und die Boxen nur mit seinen eigenen Pferden belegen. Träfe die Ansicht der Beigeladenen und ihres Gutachters zu, wäre dies dann als ein landwirtschaftlicher Betrieb anzusehen, auch wenn es erkennbar ein Hobby ist.

((3)) Überhöht sind auch die Einnahmen aus der Boxenmiete.

Die Beigeladene und ihr Gutachter gehen davon aus, dass die Pferdeboxen mit Paddock für 550 € im Monat vermietet werden können. Die Kammer hat bereits im Beschluss vom 13. Dezember 2021 - [9 L 760/21](#) -, S. 20 f., ausgeführt, warum sie den Ansatz von 550 € für zu hoch erachtet. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die dortigen Ausführungen entsprechend § 117 Abs. 5 VwGO Bezug genommen. Auch die Landwirtschaftskammer hat in ihren Stellungnahmen und im Erörterungstermin am

18. Juli 2023 dargelegt, dass und weshalb sie die Boxenpreise weiterhin für zu hoch erachtet: Ein Vergleich der Boxenmietpreise in der Region habe ergeben, dass die von der Beigeladenen geforderten Preise im oberen Segment lägen. Es gäbe zwar einige Betriebe, die diese Preise forderten, diese Betriebe verfügten aber über deutlich mehr Bewegungsflächen, d.h. mehr Reitmöglichkeiten für die Einsteller und oft würden zudem noch entsprechende Serviceleistungen angeboten. Es gebe indes auch zahlreiche Betriebe mit deutlich geringeren Boxmietpreisen. Gegenüber den schriftlichen Stellungnahmen sei aber zu berücksichtigen, dass die Boxenmietpreise in der letzten Zeit um rund 70 € gestiegen seien (vgl. S. 8 des Protokolls des Erörterungstermins). Zudem weist die Landwirtschaftskammer - aus Sicht der Kammer zutreffend - darauf hin, dass die von der Beigeladenen in den Verträgen vereinbarten und demnach offenbar geforderten langen Laufzeiten ohne Kündigungsrecht des Mieters es ihr zusätzlich erschweren dürften, ihre Boxen zu dem hohen Preis zu vermieten, weil dies dem Interesse der Einsteller, flexibel zu bleiben, widerspreche (vgl. S. 3 der Stellungnahme vom 11. Mai 2022).

Soweit die Beigeladene diesen Einwänden damit entgegentritt, sie habe vor der Festlegung des Preises eine Wettbewerbsanalyse durchgeführt, die ergeben habe, dass diese Preise aufgrund der Lage und der Angebotsqualität gerechtfertigt und marktfähig seien, überzeugt dies nicht. Die Beigeladene hat nur einige wenige Pensionsbetriebe aufgelistet, bei denen es sich zudem um größere und besonders etablierte Betriebe handelt. Andere, auch teilweise in der unmittelbaren Nähe gelegene Betriebe hat die Beigeladene nicht ausgewertet. Schon aus diesem Grund ist die Wettbewerbsanalyse nicht als Nachweis dafür geeignet, dass ein entsprechend hoher Boxenpreis auf Dauer zu erzielen ist. Hinzu kommt, dass mehrere der in der Wettbewerbsanalyse aufgeführte Betriebe geringere Mietpreise für eine Pferdebox mit Paddock verlangen als die Beigeladene. Soweit die Gutachter der Beigeladenen auf ihre Erfahrungen verweisen, ist dem entgegenzuhalten, dass dies sich auf andere Regionen bezieht, während die Vertreterin der Landwirtschaftskammer die Boxenmietpreise in der Region betrachtet hat.

Die Kammer berücksichtigt indes zugunsten der Beigeladenen, dass bei der Frage, welcher Boxenmietpreis zu erzielen ist, auch die "Marke" wichtig ist, und dass sich die Beigeladene durch ihre langjährige Tätigkeit im Reitsport "einen Namen gemacht" hat. Allerdings kann sich bei einer Prognose aus Sicht eines vernünftigen Landwirts nicht auf solche Kriterien verlassen werden, weil sich solche "Werte" mit der Zeit verlieren können.

Gleiches gilt für den Einwand der Beigeladenen, sie habe ihre Boxen derzeit, d.h. noch vor der Fertigstellung der Anlage vollständig vermietet und die entsprechenden Mietverträge liefen über fünf Jahre. Auch hier mögen die Vertragsabschlüsse durch die Bekanntheit der Beigeladenen und die Neuheit ihrer Anlage bedingt seien. Ob dies aber für eine mittelfristige Zukunft gilt, ist zweifelhaft. Dagegen spricht, dass die Anlage, wenn sie erstmal nicht mehr neu ist, mit den Anbietern in der Umgebung wird konkurrieren müssen. Bei diesem Wettbewerb werden dann aber die von der

Landwirtschaftskammer aufgeführten Kriterien der Ausstattung und Lage der betreffenden Anlage und des jeweiligen Serviceangebots entscheidend sein, bei denen die Anlage der Beigeladenen nach den Ausführungen der Vertreterin der Landwirtschaftskammer (vgl. S. 8 des Protokolls des Erörterungstermins) gegenüber den hochpreisigen Konkurrenten abfällt.

((4)) Der Ansatz der Kosten für Lohnunternehmer ist fehlerhaft.

Dies gilt insbesondere für die Kosten der beim Anbau und der Ernte von Ackerfrüchten eingesetzten Lohnunternehmer. Wie bereits ausgeführt ist der Ansatz von 261 €/ha fehlerhaft und deutlich zu niedrig. Statt 261 €/ha scheint ein Betrag von über 550 €/ha zuzüglich der von der Anzahl der Ballen abhängigen Kosten für das Pressen der Ballen angemessen. Bei einer Ackerfläche von 27 ha führte allein dieser Fehler zu einer monatlichen Mehrbelastung von 675 € (= 27 ha * (rund) 300 €/12 Monate). Weil die Kammer indes aufgrund des Vorstehenden die Erträge aus dem Feldfrüchteverkauf für nicht ansatzfähig erachtet, müssen auch die Kosten dafür außer Betracht bleiben, so dass sich dieser Fehler nicht (doppelt) auswirkt.

Aber auch der Kostenansatz der Lohnunternehmerkosten für die Raufuttergewinnung ist - jedenfalls anfänglich - fehlerhaft. Denn der Gutachter hat nur die Kosten für das Pressen des Heus in Ballen in Ansatz gebracht. Weil die Beigeladene, die zwar nach dem Betriebskonzept die Grünlandbearbeitung bis auf das Ballenpressen selbst vornehmen will, für einige der Arbeitsschritte gar nicht über die notwendigen Gerätschaften verfügt (sie will keinen eigenen Schwader anschaffen und sie besitzt keinen für den Abtransport der Ballen ausreichenden Anhänger), fallen dafür weitere Lohnunternehmerkosten oder jedenfalls Mietkosten für die Maschinenleihe an. Davon scheint auch der Gutachter F. später (vgl. S. 3 und 4 der Stellungnahme zur Wirtschaftlichkeitsberechnung vom 25. August 2022) ausgegangen zu sein.

((5)) Ebenfalls fehlerhaft dürfte der ermittelte Arbeitszeitbedarf sein. So sind in den detailliert aufgeschlüsselten Berechnungen des Gutachters beispielsweise für das Entmisten der Pensionspferde ein Tagesbedarf von 116 Minuten und für den täglichen Koppelgang 84,6 Minuten angegeben. Pro Pferd blieben dann für das Entmisten weniger als 4 Minuten, wobei dies nach den von der Beigeladenen vorgelegten Einstellerverträgen täglich erfolgen soll und - wie die Beigeladene und die Mitarbeiterin der Landwirtschaftskammer im Erörterungstermin übereinstimmend ausführten - auch von den Einstellern bei hochpreisigen Angeboten und Premiumreitställen erwartet wird. Ob innerhalb dieser kurzen Zeit eine vollständige oder auch nur teilweise Entmistung einer Box möglich ist, erscheint der Kammer bei Berücksichtigung aller Arbeitsschritte zweifelhaft.

Ebenso überzeugen die Ausführungen zur Dauer des Weidegangs nicht. Zwar hat der Gutachter F. in der mündlichen Verhandlung seine einzelnen Annahmen, die er seiner Berechnung der Zeitbedarfsermittlung der Führwege aus dem September 2023 zugrunde gelegt hat, erläutert. Die Kammer sieht aber nach wie vor das schon von der Landwirtschaftskammer aufgezeigte Problem, dass die auf dem Betriebsgelände vorhandenen Weideflächen von rund 7.500 m² - jedenfalls für einen Premiumbetrieb,

bei dem die Einsteller keine überbeanspruchten Weiden akzeptieren - für die Anzahl der Pferde nicht ausreichend sind. Die Mitarbeiterin der Landwirtschaftskammer hat aufgrund ihrer Erfahrungen im Erörterungstermin den Bedarf an Weidefläche pro Pferd mit rund 300 m² geschätzt. Die Beigeladene kann ausgehend von den Flächenangaben in der Berechnung Zeitbedarfsermittlung der Führwege des Gutachters F. aber nur rund 250 m² pro Pferd bereitstellen, so dass auch je nach Witterung und unter Berücksichtigung der Anforderungen der Einsteller bei Premiumbetrieben auch arrundierte Weideflächen genutzt werden müssen und sich der Zeitaufwand für den Weidegang dementsprechend erhöht.

Ob ein sich demnach ergebender zu gering bemessener Arbeitszeitbedarf indes letztlich unmittelbar der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens entgegensteht, lässt die Kammer offen. Auch wenn der Betrieb der Beigeladenen den Einsatz von mehr Arbeitskraft erfordern wird, müssen damit nicht unmittelbar höhere Kosten etwa durch die Beschäftigung weiteren Personals einhergehen. Denn die Betriebsleiterin bringt nach dem derzeitigen Betriebskonzept und den Wirtschaftlichkeitsberechnungen derzeit nur einen Arbeitszeitanteil von 60 % der wöchentlichen Arbeitszeit, d.h. 25 Wochenstunden ein. Diesen Anteil könnte sie - jedenfalls theoretisch (zu der Verteilung ihrer Arbeitskraft zwischen Haupterwerbstätigkeit als Geschäftsführerin und der Tätigkeit in dem Pferdepensionsbetrieb wird auf die bereits getätigten Ausführungen verwiesen) - erhöhen, ohne dass damit unmittelbar eine Kostensteigerung verbunden wäre. Es wäre dann aber zu berücksichtigen, dass der - wie noch ausgeführt wird - aus dem Gewinn zu bildende Betriebsleiterlohn im Verhältnis zur erbrachten Arbeitszeit noch geringer ausfallen und das Vorhaben noch weniger rentabel wird.

((6)) Nach alledem geht die Kammer davon aus, dass bei richtigen Ertrags- und Kostenansätzen die zu prognostizierenden Einnahmen geringer und die Kosten höher sind und damit der vom Gutachter F. in seinen Wirtschaftlichkeitsberechnungen ermittelte Gewinn geringer ausfällt.

Dabei verzichtet die Kammer hier auf eine exakte Bezifferung der ihrer Ansicht nach zutreffenden Ansätze und des sich daraus ergebenden Betriebsergebnisses. Denn die Wirtschaftlichkeitsberechnungen des Gutachters F. weisen durchgängig nur einen recht bescheidenen Jahresgewinn von rund 30-35.000 € aus, so dass davon auszugehen ist, dass selbst relativ geringfügige Veränderungen bei den Ansätzen zu einem deutlichen geschmälerten Gewinn führen. Beispielhaft sei nur angemerkt, dass bei einem Herausrechnen der fünf (familien-)eigenen Pferde und einem um 50 € (netto) verringerten Boxenmietansatz der in der letzten Berechnung vom Gutachter F. (Bl. 367 der Gerichtsakte) angegebene Monatswert "Erträge Paddockboxen" von 13.794,96 € auf 10.209,96 € (= 23,8 Boxen * 428,99 €) fällt und diese Reduzierung um 3.585 € den dort ausgewiesenen Monatsüberschuss von 2.887,16 € (ohne Erträge aus Ackerfrüchteverkauf) deutlich und den als ursprünglichen Monatswert angegebenen von 3.408,12 € (mit den Erträgen aus Ackerfrüchteverkauf) knapp übersteigt, der Betrieb also keinen Gewinn mehr abwerfen würde.

(cc) Ausgehend von diesen fehlerhaften Ansätzen vermag die Kammer nicht zu erkennen, dass das Vorhaben relevante Gewinne abwirft, so dass schon aus diesem Grund Zweifel an der Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit des Vorhabens bestehen.

Ungeachtet dessen genügen, selbst wenn die Gewinne doch in etwa der Höhe, wie sie der Gutachter der Beigeladenen prognostiziert, ausfallen sollten, diese nicht als Nachweis für die Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit des Vorhabens. Denn - wie die Kammer bereits im Beschluss vom 13. Dezember 2021 - [9 L 760/21](#) -, S. 23 f., ausgeführt hat - ist es aus der Sicht des vernünftigen Landwirts auch bedeutsam, ob die Kosten des Vorhabens in einem angemessenen Verhältnis zu den betrieblichen Vorteilen stehen. Zwar ist bei der Prüfung der Nachhaltigkeit und Rentabilität des geplanten Betriebs keine betriebswirtschaftliche Risikominimierung erforderlich.

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 27. September 2012 - [10 A 611/10](#) -, juris, Rn. 47; VGH Bad.-Württ., Urteil vom 30. September 2011 - [8 S 1947/11](#) -, juris, Rn. 28; s.a. BVerwG, Beschluss vom 10. März 1993 - [4 B 254.92](#) -, juris, Rn. 5.

Dennoch gehört - anders als es die Beigeladene wohl meint - zur der Wirtschaftlichkeit eines Vorhabens nicht nur, dass es irgendeinen Gewinn abwirft, also "schwarze Zahlen schreibt", sondern der erwirtschaftete Gewinn muss in einem vernünftigen Verhältnis zum Arbeits- und Kapitaleinsatz stehen. Gerade ein - wie hier allenfalls - landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb muss darauf ausgerichtet sein, dem Betriebsinhaber neben seinem Hauptberuf weitere Einnahmen zu verschaffen, um damit seine Existenz zusätzlich wirtschaftlich abzusichern.

Vgl. VG Münster, Urteil vom 18. August 2008 - [10 K 2175/07](#) -, juris, Rn. 22.

Der vom Betrieb erwirtschaftete bzw. prognostizierte Gewinn muss daher erstens den Arbeitseinsatz des Betriebsleiters abdecken, zweitens den Kapitaleinsatz ausgleichen, und drittens ausreichen, um die notwendigen Rücklagen zu bilden.

Vgl. Nds. OVG, Beschluss vom 13. Juni 2023 - [1 LA 37/22](#) -, juris Rn. 17; s.a. OVG NRW, Beschluss vom 30. Oktober 2009 - [7 A 2370/08](#) -, juris, Rn. 14.

Der Ansatz des Gewinns als Ausgleich des Arbeitseinsatzes des Betriebsleiters ist erforderlich, wenn für diesen in der Wirtschaftlichkeitsberechnung keine Lohnkosten angesetzt sind.

S.a. zur Möglichkeit des Ansatzes fiktiver Lohnkosten Nds. OVG, Beschluss vom 13. Juni 2023 - [1 LA 37/22](#) -, juris, Rn. 17.

Zum Ausgleich des Kapitaleinsatzes gehört es, dass sich die durch das Vorhaben bedingte Investition in angemessener Zeit amortisiert.

Vgl. Bay. VGH, Beschluss vom 22. April 2020 - [1 ZB 19.190](#) -, juris, Rn. 5.

Im Rahmen der Frage der Amortisation der Investition sind neben dem Gewinn auch die als Abschreibungen angesetzten Beträge in den Blick zu nehmen. Eine Investition amortisiert sich dann, wenn die Summe aus den Gewinnen und (fiktiven)

Abschreibungen die Investitionskosten erreicht hat. Dabei ist hier zu berücksichtigen, dass der Gewinn und die als Abschreibungen angesetzten Beträge nicht vollständig bei der Frage, ob und wann sich die Investitionen amortisieren, angesetzt werden können. Denn die durch das Vorhaben generierten Gewinne beruhen nicht ausschließlich auf den Investitionen, sondern auch auf der Arbeit, die die Beigeladene erbringen will. Der Gewinn soll nach den Wirtschaftlichkeitsberechnungen nämlich zugleich auch die Entlohnung für die Betriebsleiterin - eine solche ist in den Wirtschaftlichkeitsberechnungen nicht gesondert ausgewiesen - darstellen (vgl. S. 13 des Gutachtens aus dem Februar 2022). Die Kosten für den Einsatz eigener Arbeitskraft müssen indes entweder als (fiktive) Ausgaben eingerechnet werden oder ein Teil des Gewinns muss als Ausgleich des Arbeitseinsatzes betrachtet werden.

Vgl. Nds. OVG, Beschluss vom 13. Juni 2023 - [1 LA 37/22](#) -, juris, Rn. 17.

Schließlich ist eine Eigenkapitalbildung notwendig. Damit es sich um ein auf Dauer gedachtes und auch lebensfähiges Unternehmen handeln kann, muss der Betrieb neben der Entlohnung des Betriebsinhabers und der Mitarbeiter auch das für den Fortbestand zu bildende Eigenkapital aufbringen können. Die Eigenkapitalbildung dient einerseits dazu, Erweiterungsinvestitionen zu finanzieren, andererseits aber auch, Erneuerungen abgeschriebener Anlagen bzw. Maschinen zu bezahlen, da die Abschreibungen von den Anschaffungskosten ausgehen, Preissteigerungen für Neuinvestitionen aber nicht berücksichtigen.

Vgl. Bay. VGH, Urteil vom 20. März 2001 - [20 B 00.2501](#) -, juris, Rn. 17, 20; s.a. OVG NRW, Beschluss vom 30. Oktober 2009 - [7 A 2370/08](#) -, juris, Rn. 14; Nds. OVG, Beschluss vom 13. Juni 2023 - [1 LA 37/22](#) -, juris, Rn. 17.

Daran gemessen ist nicht davon auszugehen, dass der vom Betrieb erwirtschaftete Gewinn - u.a. zusammen mit den Ansätzen für Abschreibungen - den Kapitaleinsatz der Beigeladenen und ihren Arbeitseinsatz angemessen ausgleichen und zudem noch für die Bildung der notwendigen Rücklagen dienen kann.

Dabei kann hier dahingestellt bleiben, ob die Investitionssumme in den Gutachten zutreffend berechnet wurde. Die Kammer teilt zwar die Ansicht des Klägers, dass das Herausrechnen eines fiktiven Wertes für das auf dem Grundstück bestehende Wohnhaus aus dem Grundstückskaufpreis (vgl. S. 5 des Gutachtens aus dem Februar 2022) nicht nachvollziehbar erscheint. Das Gebäude gehört zum Grundstück und für die Errichtung des Pensionsbetriebs musste das Grundstück insgesamt erworben werden, so dass der "Erwerb" des Wohnhauses damit notwendiger Bestandteil der Investition war, auch wenn das Gebäude für die beabsichtigte Nutzung als Pferdepensionsbetrieb und mangels Betriebsleiter, der es bewohnen könnte, bedeutungslos ist. Abgesehen davon erscheint der angenommene, durch "gutachterliche Approximation" ermittelte Wert von 450.000 € angesichts des Alters und des von der Beigeladenen geschilderten Zustands des Hauses sowie der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten (wohl nur als Betriebsleiterwohnhaus oder Hofstelle) deutlich überhöht.

Letztlich kommt es darauf aber nicht an: Der Investitionssumme von (nur) rund 2,58 Mio. € (vgl. S. 6 des Gutachtens aus dem Februar 2022) oder gar - nur die Gebäude, Maschinen und sonstigen Anlagen berücksichtigend - von nur gut rund 1,75 Mio. € stehen - worauf schon die Landwirtschaftskammer in ihrer (ersten) Stellungnahme vom 20. November 2020 hingewiesen hat - nur vergleichsweise geringe Gewinne gegenüber. In seinen Wirtschaftlichkeitsberechnungen erwartet der Gutachter F. für das dritte Betriebsjahr regelmäßig ein Jahresergebnis von rund 34.000 €, das er als Betriebsgewinn bezeichnet. Neben diesem Jahresbetriebsgewinn berücksichtigt er zudem Abschreibungen für die Immobilien und Maschinen von insgesamt fast 72.000 €, so dass er auf ein Jahresergebnis an liquiden Mitteln von rund 106.000 € kommt. In seinen Wirtschaftlichkeitsberechnungen gab er zudem einen Unternehmergewinn von 85.000 € an. Die Erträge reichten - so der Gutachter - auch aus, um Rücklagen zu bilden; diese habe er aber nicht in seinen Wirtschaftlichkeitsberechnungen ausgeworfen (vgl. S. 4 des Protokolls der mündlichen Verhandlung). Bei diesen Zahlen ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese nicht neben einander entstehen, sondern sich in Teilsummen decken. So sind etwa in den 85.000 € Unternehmergewinn bereits die 34.000 € Betriebsgewinn enthalten.

Diese Beträge reichen indes nicht aus, damit sich die Investitionen in angemessener Zeit amortisieren. Selbst wenn man das gesamte Jahresergebnis von rund 106.000 € (vom Gutachter als "attraktive Privatentnahme" bezeichnet) einsetzen würde, was ein vernünftiger Landwirt nicht täte, weil er dann dem Betrieb die Gelder, die fiktiv abgeschrieben werden, entzöge und sie damit für die Finanzierung von Neuanschaffungen fehlten, würde es bei dieser Summe rund 24 Jahre dauern, bis sich die Gesamtinvestitionen von rund 2,5 Mio. € amortisierten; bzw., wenn man nur auf die Investitionen für die Gebäude, Maschinen und sonstigen Anlagen (rund 1,75 Mio. €) abstellte, immerhin noch fast 17 Jahre. Bei einem Ansatz einer Entlohnung für die Betriebsleiterin nur in Höhe des Mindestlohns (bei 25 Wochenstunden rund 17.000 € im Jahr) und einem angemessenen Betrag zur Eigenkapitalentwicklung - der Sachverständige VY. gab hierzu einen Betrag von rund 19.000 € an (vgl. S. 20 seiner Stellungnahme vom 11. Juni 2023) - verlängern sich die Zeiten bis zur Amortisierung auf über 25 Jahre (nur Investitionen für die Gebäude, Maschinen und sonstigen Anlagen) bzw. über 35 Jahre (Gesamtinvestitionen).

An diesem Missverhältnis von Investitionssumme und Ertrag ändert sich auch nichts, wenn man - wie nach der nur im Entwurf vorliegenden von der Beigeladenen im Termin zur mündlichen Verhandlung überreichten Aktennotiz des Sachverständigen VY. vom 18. September 2023 - von einer Eigenkapitalrendite von 0,27 % ausgeht. Denn dieser Wert mag sich gegenüber einem durchschnittlichen landwirtschaftlichen Betrieb abheben, die Kammer geht aber davon aus, dass es sich dabei um bestehende Betriebe und nicht - wie hier - um Neugründungen handelt oder die Eigenkapitalrendite von Neugründungen deutlich über den Durchschnitt liegen. Bei einer zu erwartenden Eigenkapitalrendite von 0,27 % würde ein Nichtlandwirt bei vernünftiger, wirtschaftlicher Betrachtungsweise keine Investition in der hier vorliegenden Größenordnung tätigen, um einen landwirtschaftlichen Betrieb zu gründen.

Auch ein angemessener Ausgleich des nicht entlohnten Arbeitseinsatzes, bei dem nicht nur die Arbeitszeit der Beigeladenen, sondern auch noch die ihrer beiden Töchter, die im Betrieb mitarbeiten sollen und für deren Einsatz keine Lohnkosten in den Wirtschaftlichkeitsberechnungen aufgeführt werden, einbezogen werden müssen, wird mit den kalkulierten Gewinnen kaum gelingen: Der Betriebsgewinn von 34.000 € muss nämlich neben der Vergütung der Arbeitskraft für die Bildung der Rückstellungen ausreichen, was schon beim Ansatz nur des Mindestlohns, der für die "Vergütung" der Betriebsleitung überdies unangemessen gering erscheint, rechnerisch nicht aufgehen wird.

Nach alledem vermag die Kammer schon nicht zu erkennen, dass das Vorhaben die für einen ersthaften und nachhaltigen landwirtschaftlichen Betrieb erforderlichen Gewinne wird abwerfen können.

(b) Darüber hinaus fehlt der Beigeladenen die zum Nachweis der Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit des Vorhabens notwendige Gewinnerzielungsabsicht. Selbst wenn der Betrieb einen relevanten Gewinn abwerfen könnte, hat die Beigeladene die Kammer nicht davon überzeugen können, dass sie mit dem Vorhaben überhaupt Gewinn erwirtschaften will.

Nach dem Gesamteindruck, den die Kammer von dem Vorhaben und den Plänen der Beigeladenen, insbesondere auch nach ihrem Vorbringen in der mündlichen Verhandlung, hat gewinnen können, geht es der Beigeladenen nicht darum, mit dem Vorhaben Gewinn zu erzielen.

So will die Beigeladene weiterhin ihrem beruflichen Haupterwerb nachgehen. Den Pferdepenionsbetrieb will sie nur "nebenbei" führen. Sie hat dazu zwar einen Arbeitsaufwand von 25 Stunden in Woche angegeben, was rund 60 % der typischen wöchentlichen Arbeitszeit entspricht. Nach ihren Angaben in der mündlichen Verhandlung zu ihrem eigenen Arbeitspensum machten die angeführten 25 Wochenarbeitsstunden aber nicht drei Tage ihrer Arbeitswoche aus (vgl. S. 5 des Protokolls der mündlichen Verhandlung). Schwerpunkt ihrer beruflichen Tätigkeit bleibt weiterhin ihre Tätigkeit als Geschäftsführerin. Denn sie gibt selbst an, dass dafür durchaus noch mehr als genügend Zeit bleibe. Einen Nachfolger, der ihre Tätigkeiten übernimmt, gibt es auch nicht.

Des Weiteren hat die Beigeladene zwar insbesondere im Erörterungstermin, aber auch in der mündlichen Verhandlung glaubhaft schildern können, wie viel ihr der Pferdepenionsbetrieb bedeutet.

Ihr mache der neue Betrieb "Bock" und sie möchte mit dem Vorhaben auch neue Formen der Pferdebetreuung umsetzen, weshalb sie mit ihren Töchtern u.a. den Außenparcours für Pferde entworfen habe (vgl. S. 5 des Protokolls der mündlichen Verhandlung). Bei diesen Schilderungen konnte die Beigeladenen aber nicht im Ansatz den Eindruck vermitteln, dass es ihr bei der Führung des Pferdepenionsbetriebs darum geht, weitere Einnahmen neben denen aus ihrer

Tätigkeit als Geschäftsführerin zu erzielen, um damit ihre Existenz zusätzlich wirtschaftlich abzusichern.

So spielte in der freien Schilderung ihrer Beweggründe für ihr Vorhaben die Gewinnerzielung gar keine Rolle. Diese Ausführungen stehen dabei im Kontrast zu ihren Schilderungen des Beginns ihrer unternehmerischen Tätigkeit mit ihrem Ehemann. Bei diesen Schilderungen stand die Absicht, Gewinn zu erzielen, und eine berufliche Existenz aufzubauen, deutlich im Vordergrund. So führte die Beigeladene etwa über den Beginn ihrer beruflichen Tätigkeit aus, dass ihr Mann und sie sich das Unternehmen hätten alleine aufbauen müssen, sie in einer gemieteten Garage begonnen hätten und keine Bank ihnen Geld habe geben wollen. Bei den Ausführungen zu den Beweggründen für das Vorhaben stand hingegen im Vordergrund, dass sie sich umorientieren und "etwas Neues" machen wolle (vgl. S. 5 des Protokolls der mündlichen Verhandlung). Sie finde das "Projekt" spannend und wolle es für ihre Kinder aufbauen. Denn es sei auch das "Projekt ihrer Kinder", die sich schon bei den Planungen eingebracht hätten und sich mit dem Projekt verwirklichen wollten; die "in dem Projekt aufgingen". Auch gehe es ihr um das Tierwohl. Sie wolle mit ihrem Pferdepensionsbetrieb eine Einrichtung schaffen, bei der "Rentnerpferde", also Pferde, die aufgrund ihres Alters oder aufgrund Erkrankungen nicht mehr geritten werden könnten, einen schönen Lebensabend verbringen könnten. Solche Beweggründe deuten indes auf eine Liebhaberei hin und sind kennzeichnend für ein Hobby.

Selbst auf konkrete Nachfrage der Kammer (vgl. S. 5 des Protokolls der mündlichen Verhandlung) wiederholte die Beigeladene nur diese Aspekte. **Dass sie mit dem Vorhaben Gewinn erzielen möchte, um einen Beitrag zur Sicherung des Lebensunterhalts zu erwirtschaften, erwähnte sie hingegen nicht.** Die Frage, ob der geplante Betrieb künftig Erträge abwirft, erlangt für die Beigeladene erst bei der Frage nach der Ernsthaftigkeit und der Nachhaltigkeit Bedeutung, weil davon die Zulässigkeit ihres Vorhabens abhängt. **Abgesehen von dieser juristischen Frage ist die Frage, ob Erträge erwirtschaftet werden, für sie aber offenbar nicht von Bedeutung.**

Dass es der Beigeladenen nicht auf die Ertragssituation ankommt, zeigt sich auch an ihrer Reaktion auf "Widerstand". So hat sie nach Kritik des Umweltamtes der Beklagten und später auch der Landwirtschaftskammer, die verfügbaren Flächen seien für einen landwirtschaftlichen Pferdepensionsbetrieb nicht ausreichend, ziemlich schnell weitere Flächen angepachtet und sogar erworben. Dabei war sie bereit, teilweise Pachtzinsen von über 1.000 € (der Pachtzins im Pachtvertrag mit Herrn VG. vom 27. Mai 2021 beträgt beispielsweise bei insgesamt 33,5 ha Nutzfläche 1.250 € pro ha) zu zahlen, was - wie es auch Vertreter der Landwirtschaftskammer im Erörterungstermin bestätigten - deutlich über dem Durchschnitt für Ackerland und erst recht für Grünland liegt.

(vgl. auch Pressemitteilung des Landesbetriebs IT.NRW - Statistik und IT-Dienstleistungen vom 20. Juli 2021, abrufbar unter:

<https://www.it.nrw/pachtpreisefuerlandwirtschaftlichegrundstueckewarennrwimjahr-2020-um-537-prozenthoeherals>, zuletzt abgerufen am 20. September 2023)

Ein solches Verhalten spricht aber mehr dafür, eine Liebhaberei durchzusetzen, als eine ernsthafte Erwerbstätigkeit unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten aufzubauen.

Die fehlende Gewinnerzielungsabsicht der Beigeladenen wird auch im Rahmen der Erörterungen der Amortisierung ihrer Investition deutlich. Bei der Frage danach, wann sie davon ausgehe, wann sich ihre durchaus beachtlichen Investitionen (insgesamt rund 3 Mio. €) amortisierten, scheint sie sich gar nicht die Frage gestellt zu haben, wann der Betrieb diesen investierten Betrag wieder erwirtschaftet haben kann, sondern nur, wann er einen Gewinn abwirft (vgl. S. 6 des Protokolls der mündlichen Verhandlung). Dass dabei mit diesem von ihr erwarteten Gewinn ihre hohen Investitionen und ihre eigene, nicht geringe Arbeitszeit abgegolten werden müssen, und dass dafür der Gewinn mit rund 34.000 € pro Jahr recht bescheiden ausfällt und offenbar kaum Bedeutung für die Sicherung ihres Lebensunterhalts haben kann, scheint für sie keine Rolle zu spielen. Auch stört sie offenbar nicht, dass es in den gesamten Wirtschaftlichkeitsberechnungen an dem Aufwerfen einer Entlohnung für ihre Arbeiten als Betriebsleiterin fehlt. Sie scheint nach diesem Konzept - die aufgeworfenen Privatentnahmen finden offenbar (s.u.) nicht statt - "unentgeltlich" zu arbeiten, was für eine Liebhaberei und ein Hobby spricht.

Schließlich deutet auch der Umstand, dass der Betrieb - wie es der Gutachter F. in der mündlichen Verhandlung schilderte (vgl. S. 4 des Protokolls der mündlichen Verhandlung) - derzeit in der Lage sein soll, Rücklagen zu bilden, vor dem Hintergrund, dass die Rücklagen und die Betriebsleiterentlohnung beides aus dem Jahresgewinn von (nur) rund 16.000 € im ersten und 27.000 € im zweiten Jahr bestritten werden müssen, darauf hin, dass die Beigeladene sich selbst keinen Betriebsleiterlohn "ausgezahlt" hat.

2. Das von der der Beigeladenen geplante Vorhaben erfüllt - wie bereits im Beschluss vom 13. Dezember 2021 - 9 L 760/21 -, S. 26 f. ausgeführt - auch nicht die Voraussetzungen eines nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB privilegierten landwirtschaftlichen Vorhabens.

a) Es ist schon zweifelhaft, ob bei einem Vorhaben, das - so wie hier - als privilegierte Landwirtschaft nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB beantragt wurde, noch an § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gemessen werden kann.

Vgl. zu der umgekehrten Konstellation ausführlicher OVG NRW, Beschluss vom 14. Oktober 2017 - 10 A 333/18 -, juris, Rn. 5 ff.

b) Jedenfalls liegen aber die Voraussetzungen einer Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nicht vor.

Nach dieser Vorschrift ist ein Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn es wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll.

§ 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB stellt demnach einen Auffangtatbestand für solche Vorhaben dar, die von den übrigen Nummern des § 35 Abs. 1 BauGB nicht erfasst werden und nach den Grundsätzen städtebaulicher Ordnung, wenn überhaupt, sinnvoll nur im Außenbereich ausgeführt werden können, weil sie zur Erreichung des mit ihnen verfolgten Zwecks auf einen Standort außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile angewiesen sind. Wenn ein Vorhaben hingegen auf einen Standort im Innenbereich verwiesen werden kann, ist es nicht auf die Inanspruchnahme des Außenbereichs angewiesen.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 16. Juni 1994 - 4 C 20.93 -, juris, Rn. 20; OVG NRW, Urteil vom 12. Juni 2012 - 8 D 38/08.AK -, juris, Rn. 159; Nds. OVG, Beschluss vom 4. September 2018 - 1 ME 65/18 -, juris, Rn. 9.

So liegt es hier. Die Kammer vermag weiterhin nicht zu erkennen, dass die Errichtung einer nichtlandwirtschaftlichen Pferdepension nicht auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB oder in überplanten Baugebieten nach § 30 BauGB in AG. möglich wäre. Der dagegen von der Beigeladenen bereits im Eilverfahren 9 L 760/21 erhobene pauschale Einwand, in AG. ständen sicherlich keine Gewerbeflächen oder Dorfgebiete zur Verfügung, um einen Tierpensionsbetrieb der vorliegenden Größenordnung unterzubringen, überzeugte angesichts der Größe des Stadtgebietes schon damals nicht und tut es noch immer nicht.

Darüber hinaus sind nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nur solche Vorhaben privilegiert, die über eine individuelle und die Allgemeinheit ausschließende Nutzung des Außenbereichs hinausgehen. Am Merkmal des "Sollens" fehlt es immer dann, wenn gegenüber dem allgemeinen Bedürfnis nach Erholung in der freien Natur, dem der Außenbereich dient, individuelle Freizeitwünsche bevorzugt werden sollen. § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist deshalb nicht anwendbar, wenn ein Vorhaben aus Liebhaberei errichtet und betrieben wird. Darunter fallen insbesondere Vorhaben, die im Wesentlichen der individuellen Freizeitgestaltung dienen.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 9. September 2004 - 4 B 58.04 -, juris, Rn. 6; OVG NRW, Beschluss vom 7. Januar 2021 - 2 A 255/20 -, juris, Rn. 37.

Dies dürfte bei der von der Beigeladenen geplanten Pferdepension der Fall sein. Weil dem Pferdepensionsbetrieb - wie ausgeführt - nach wie vor die erforderliche Nachhaltigkeit fehlt, geht die Kammer davon aus, dass es sich dabei nur um Liebhaberei handelt.

3. Das Vorhaben der Beigeladenen ist demnach als sonstiges Vorhaben i.S.v. § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen und als solches unzulässig, weil es jedenfalls öffentliche Belange nach § 35 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 Nr. 3 und Nr. 5 BauGB und damit umweltbezogene Rechtsvorschriften beeinträchtigt.

a) Das Vorhaben beeinträchtigt die natürliche Eigenart der Landschaft i.S.d. § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 4. Fall BauGB.

Die natürliche Eigenart der Landschaft wird durch ein Bauvorhaben beeinträchtigt, wenn die zur Bebauung vorgesehene Fläche entsprechend der im Außenbereich zu schützenden "naturegegebenen Bodennutzung", nämlich landwirtschaftlich genutzt wird, und nichts darauf hindeutet, dass sie die Eignung für diese Nutzung demnächst einbüßen wird.

Vgl. BVerwG, Urteile vom 25. Januar 1985 - [4 C 29.81](#) -, juris, Rn. 8, und vom 11. April 2002 - [4 C 4.01](#) -, juris, Rn. 24; s.a. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch Werkstand: 150. EL Mai 2023, § 35, Rn. 97.

Eine Verletzung der natürlichen Eigenart der Landschaft liegt insbesondere bei einer der jeweiligen Landschaft wesensfremden Bebauung vor.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 10. November 1978 - [IV C 80.76](#) -, juris, Rn. 18; s.a. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch Werkstand: 150. EL Mai 2023, § 35, Rn. 96.

Dies ist hier der Fall. Die natürliche Eigenart der Landschaft ist ausweislich der Unterlagen im Verwaltungsvorgang (vgl. Landschaftspflegerischer Begleitplan vom 31. Mai 2021, S. 6) von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt und der nunmehr bebaute Bereich entsprach bis zum Baubeginn als überwiegend Grünland (vgl. Landschaftspflegerischer Begleitplan vom 31. Mai 2021, S. 7) der naturegegebenen, außenbereichstypischen Bodennutzung. Die geplante und genehmigte Anlage der Beigeladenen stellt als nichtprivilegiertes Vorhaben eine dieser Landschaft wesensfremde Bebauung dar.

Der Umstand, dass das Vorhabengrundstück von zwei großen Straßen und einer größeren Hofanlage eingerahmt wird und sich "nicht in der freien Landschaft" befindet, steht der Annahme einer Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft nicht entgegen. Denn die Schutzwürdigkeit der zur Bebauung vorgesehenen Fläche wird nicht bereits dadurch ausgeschlossen, dass sie an bebaute Flächen angrenzt. Sie entfällt erst, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Landschaft ihre Schutzwürdigkeit bereits eingebüßt hat oder die Eignung für diese Nutzung demnächst einbüßen wird. Allein das Vorhandensein von Anschlussbebauung in den Außenbereich hinein genügt dafür aber nicht.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 25. Januar 1985 - [4 C 29.81](#) -, juris, Rn. 8.

Dafür ist aber derzeit weiterhin nichts ersichtlich, zumal schon gar keine relevante Anschlussbebauung vorhanden ist.

b) Das Vorhaben beeinträchtigt zudem das Landschaftsbild nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 5. Fall BauGB, weil dieses durch landwirtschaftliche Nutzflächen, Gehöfte, Wohnhäuser und Vegetationsstrukturen geprägt ist (vgl. Landschaftspflegerischer Begleitplan vom 31. Mai 2021, S. 7), denen das nichtlandwirtschaftliche Vorhaben der Beigeladenen nicht entspricht.

c) Das Vorhaben widerspricht zudem den Darstellungen eines Landschaftsplans i.S.d. § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 1. Fall BauGB.

Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 6. September 1999 rechtskräftigen Landschaftsplans Q. in der Fassung der 1. Änderung und innerhalb des dort festetzten Landschaftsschutzgebiets "H., der ein Verbot für die Errichtung baulicher Anlagen vorsieht. Zwar hat die Beklagte der Beigeladenen mit Bescheid vom 18. Juni 2021 eine Ausnahme von diesem Verbot erteilt. Die Kammer hat diese Ausnahme aber mit diesem Urteil aufgehoben, weil - wie noch ausgeführt wird - die Voraussetzungen für eine Ausnahme nicht vorliegen.

d) Die bauplanungsrechtlichen öffentlichen Belange in § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 5 BauGB stellen hinsichtlich der Merkmale "natürliche Eigenart der Landschaft" und "Darstellungen des Landschaftsplans" auch umweltbezogene Rechtsvorschriften i.S.v. § 1 Abs. 4 UmwRG dar.

Nach § 1 Abs. 4 UmwRG sind umweltbezogene Rechtsvorschriften Bestimmungen, die sich zum Schutz von Mensch und Umwelt auf den Zustand von Umweltbestandteilen im Sinne von § 2 Abs. 3 Nr. 1 Umweltinformationsgesetz (UIG) oder Faktoren im Sinne von § 2 Abs. 3 Nr. 2 UIG beziehen.

Der Begriff der umweltbezogenen Rechtsvorschrift, der auf die Umsetzung der Aarhus-Konvention und der Richtlinie 2003/35/EG zurückgeht, ist grundsätzlich weit auszulegen. Umweltbezogene Vorschriften i.S.d. § 1 Abs. 4 UmwRG brauchen nicht ausschließlich dem Umweltschutz zu dienen, es genügt es, wenn sie diesen Zweck nur zusammen mit anderen Intentionen verfolgen.

Vgl. Bunge, in: Bunge, Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz, 2. Aufl. 2019, § 1, Rn. 214; Fellenberg/Schiller, in: Landmann/Rohmer, Umweltrecht, Werkstand: 100. EL Januar 2023, § 1 UmwRG, Rn. 161.

Entscheidend ist, ob sich die betreffende Rechtsvorschrift in irgendeiner Weise auf die Umwelt bezieht.

Vgl. VGH Bad.-Württ., Urteil vom 20. November 2018 - 5 S 2138/16 -, juris, Rn. 305; Bay. VGH, Beschluss vom 11. April 2018 - 2 CS 18.198 -, juris, Rn. 8; VG Köln, Beschluss vom 9. September 2021 - 2 L 1264/21 -, juris, Rn. 53 ff., jeweils mit Verweis auf die Gesetzesbegründung, BT-Drs 18/9526, S. 32.

Davon ausgehend stellt § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB, soweit die Vorschrift den Schutz der "natürlichen Eigenart der Landschaft" zum Gegenstand hat, eine umweltbezogene Rechtsvorschrift dar. Die Regelung bezieht sich schon ihrem Wortlaut nach zum Schutz von Mensch und Umwelt auf den Zustand der Landschaft als Umweltbestandteil i.S.v. § 2 Abs. 2 Nr. 1 UIG. Insofern bezieht sich die Norm auch "in irgendeiner Weise auf die Umwelt".

Vgl. Bay. VGH, Beschluss vom 27. November 2017 - 22 CS 17.1574 -, juris, Rn. 72, mit Verweis auf BT-Drs. 18/9526, S. 32; VG Köln, Beschluss vom 9. September 2021 - 2 L 1264/21 -, juris, Rn. 59.

Ob auch § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB auch hinsichtlich des Landschaftsbilds eine umweltbezogene Rechtsvorschrift ist, dürfte vor dem Hintergrund, dass es bei dem

Schutz des Ortsund Landschaftsbildes um den ästhetischen Schutz der Landschaft geht,

vgl. BVerwG, Urteil vom 15. Mai 1997 - [4 C 23.95](#) -, juris, Rn. 19,

hingegen zweifelhaft sein.

§ [35](#) Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB wiederum ist, soweit die Regelung sich auf "die Darstellungen eines Landschaftsplans" bezieht, eine umweltbezogene Rechtsvorschrift. Denn Landschaftspläne haben nach § [9](#) BNatSchG die Aufgabe, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den jeweiligen Planungsraum zu konkretisieren und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele auch für die Planungen und Verwaltungsverfahren aufzuzeigen, deren Entscheidungen sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können. Die Landschaftsplanung enthält dabei über die bloße Bestandsaufnahme hinaus die Darstellung der Erfordernisse und Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch Werkstand: 150. EL Mai 2023, § 35, Rn. 83.

Insoweit beziehen sich die Darstellungen in Landschaftsplänen auch "in irgendeiner Weise auf die Umwelt".

So i.E. wohl auch Fellenberg/Schiller, in: Landmann/Rohmer, Umweltrecht, Werkstand: 100. EL Januar 2023, § [1](#) UmwRG, Rn. 163.

Schließlich berühren die festgestellten Verstöße gegen § [35](#) Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 5 BauGB Belange, die zu den Zielen gehören, die die Vereinigung nach ihrer Satzung fördert. Denn nach § [1](#) Abs. 2 der Satzung des Klägers sind der Zweck des Klägers Schutz und Pflege von Natur und naturgemäßer Umwelt zur Erhaltung und Wiederherstellung der naturbedingten Einheit von Leben und Umwelt und seine Bemühungen gelten insbesondere u.a. den noch verbliebenen Naturlandschaften und naturnahen Landschaften.

B. Auch die mit Bescheid vom 18. Juni 2021 erteilte Ausnahme vom Verbot, im Landschaftsschutzgebiet bauliche Anlagen zu errichten, verstößt gegen umweltbezogene Rechtsvorschriften, die für diese Entscheidung von Bedeutung sind, und der Verstoß berührt Belange, die zu den Zielen gehören, die der Kläger nach seiner Satzung fördert (vgl. § [2](#) Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 UmwRG).

Nach § [26](#) Abs. 2 BNatSchG sind in einem Landschaftsschutzgebiet im Sinne von § [26](#) Abs. 1 BNatSchG unter besonderer Beachtung des § [5](#) Abs. 1 BNatSchG und nach näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Das anwendbare Schutzregime ergibt sich insoweit nicht aus § [26](#) Abs. 2 BNatSchG selbst, sondern aus der jeweiligen Schutzzerklärung.

Vgl. VGH Bad.-Württ., Beschluss vom 30. März 2020 - [5 S 3419/19](#) -, juris Rn. 18 ff.

Über die Befreiungsmöglichkeiten hinaus können von bestimmten Verbotstatbeständen Ausnahmen erteilt werden, die im Landschaftsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind (vgl. § 23 Abs. 1 LNatSchG NRW).

Davon hat die Beklagte hier Gebrauch gemacht. Sie hat mit dem seit dem 6. September 1999 rechtskräftigen Landschaftsplans Q. in der Fassung der 1. Änderung und dem darin ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet "H., in dessen Geltungsbereich das Vorhabengrundstück liegt, sowie dem im Landschaftsplan unter 2.2.A lit a) festgesetzten Verbot, bauliche Anlagen zu errichten, und der unter 2.2 C lit. a) geregelten Ausnahme davon Verbotstatbestände und deren Ausnahmen geregelt.

Die Voraussetzungen der Ausnahme nach 2.2 C lit. a) des Landschaftsplans liegen hier indes nicht vor. Nach dieser Regelung erteilt die untere Landschaftsbehörde auf Antrag eine Ausnahme für ein Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 Nr. 2, 3, 4 und 5 BauGB, wenn es nach Standort und Gestaltung der Landschaft angepasst wird und der Schutzzweck nicht entgegensteht.

Bei dem Vorhaben der Beigeladenen handelt es sich - wie bereits ausgeführt - aber nicht um ein nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiertes landwirtschaftliches Vorhaben.

Der darin liegende Verstoß gegen die Regelungen zum Bauverbot in Landschaftsschutzgebieten berührt auch Belange, die zu den Zielen gehören, die der Kläger nach seiner Satzung fördert.

III.

Die **Kostenentscheidung** folgt aus §§ 154 Abs. 1, 159 Satz 1 VwGO. Die hälftige Beteiligung der Beigeladenen an den Kosten ergibt sich daraus, dass sie auf der Seite der Beklagten gestanden und die Abweisung der Klage beantragt hat (vgl. § 154 Abs. 3 VwGO). Dementsprechend entsprach es auch nicht der Billigkeit, ihre außergerichtlichen Kosten für erstattungsfähig zu erklären (vgl. § 162 Abs. 3 VwGO).

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 Satz 1 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Permalink: <https://openjur.de/u/2476389.html> (<https://oj.is/2476389>)