



An die  
unteren Bauaufsichtsbehörden,  
die höheren Verwaltungsbehörden,  
die PlanungsamtsleiterInnen der Landkreise u. kreisfreien Städte  
und der großen kreisangehörigen Städte

Potsdam, 13.12.2013

## Zum Begriff der Landwirtschaft nach § 201 Baugesetzbuch

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Sicherstellung und Gewährleistung einer möglichst einheitlichen Rechtsanwendung im Land Brandenburg, möchten wir Ihnen im folgenden Auslegungshinweise zum Begriff der Landwirtschaft i. S. des § 201 BauGB und den Anforderungen an einen privilegierten landwirtschaftlichen Betrieb nach § 35 Absatz 1 BauGB geben.

### Wortlaut § 201 BauGB:

*„Landwirtschaft im Sinne dieses Gesetzbuchs ist insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.“*

Die Definition des § 201 BauGB gilt nicht nur im Rahmen des Baugesetzbuchs und der auf dieser Grundlage ergangenen Rechtsverordnungen, sondern kann auch für das Bauordnungsrecht herangezogen werden (Brügelmann, BauGB, § 201 Rdnr. 2). Danach fällt unter den Begriff der Landwirtschaft „insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft

einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann“. Es ist daher ausreichend, wenn genügend landwirtschaftlich genutzte Flächen, die zum Landwirtschaftsbetrieb gehören, d.h. auch angepachtete Flächen, zur (überwiegenden) Futtererzeugung vorhanden sind. **Auf die unmittelbare Erzeugung und Verfütterung des erzeugten Futters kommt es nicht an.**

Auch die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei sind Landwirtschaft im Sinne des BauGB.

Von einem landwirtschaftlichen Betrieb ist nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts dann auszugehen, wenn eine bestimmte Organisationsstruktur sowie eine nachhaltige und ernsthafte Bewirtschaftung vorliegt; es muss sich um ein auf Dauer gedachtes und auch lebensfähiges Unternehmen handeln (vgl. BVerwG Urt.v. 11.04.1986-4 C 67.82 - ,Buchholz 406.11 § 35 BauGB Nr. 234 = NVwZ 1986).

Die **Dauerhaftigkeit und Ernsthaftigkeit** der landwirtschaftlichen Tätigkeit lässt sich durch eine langjährige Betriebspraxis, einen entsprechenden Maschinenpark (Schlepper, Pflug, Presse , Fräse u. ä.) und das Vorhandensein betriebsnotwendiger Gebäude (Scheunen, Silos, Ställe etc.) belegen. Da allerdings immer mehr Landwirtschaftsbetriebe auf die Leistungen von Lohnunternehmen bei der Bewirtschaftung der Äcker und Felder zurückgreifen, reicht anstelle des Vorhaltens und Nachweises eigener Maschinen auch die Vorlage von Dienstleistungsvereinbarungen mit Lohnunternehmen aus. Bei einem bereits bestehenden Landwirtschaftsbetrieb ist die Dauerhaftigkeit und Ernsthaftigkeit in der Regel anzunehmen.

Ferner bedarf es einer im **Eigentum des Landwirts stehenden** und damit rechtlich gesicherten **Betriebsfläche** sowie im Verhältnis **zur Betriebsgröße adäquate** im Eigentum stehende bzw. gepachtete **Flächen zur landwirtschaftlichen Nutzung**. Dadurch wird auch dem Merkmal der eigenen Futtergrundlage Rechnung getragen, nämlich dass das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann. In Brandenburg wie auch in den anderen neuen Bundesländern ist der Anteil der bewirtschafteten Fläche, der sich im Eigentum der Landwirte befindet, sehr gering. Er liegt mit weniger als 25 % deutlich unter der (auch rückläufigen) Eigentumsquote der alten Bundesländer. Unter Berücksichtigung der bodenrechtlichen Voraussetzungen und Strukturprobleme der Landwirtschaft in den neuen

Bundesländern ist bei der Beurteilung der Frage, ob ein landwirtschaftlicher Betrieb das Merkmal der Privilegierung erfüllt, Folgendes zu beachten:

Die **längerfristige betriebliche Verfügbarkeit von Boden** als wesentliche Produktionsgrundlage eines landwirtschaftlichen Betriebes **kann auch bei angepachteten Flächen mit entsprechender vertraglicher Bindung gesichert sein**. Eine Abgrenzung von Mindestwerten für das Verhältnis von Eigentums- und Pachtflächen ist hier ebenso wenig sachgerecht wie eine Definition der Dauerhaftigkeit der Pacht. Nicht die Laufzeit der Verträge allein, sondern z. B. auch vereinbarte Verlängerungsklauseln oder Vorkaufsrechtsregelungen sowie das Bestreben des Betriebes nach Erhalt und ggf. Erweiterung seiner Produktionsgrundlagen sind bei der Beurteilung zu berücksichtigen. Auch kurzfristige Pachtverträge in Kombination mit mittel- und/oder langfristigen Pachtverträgen können ausreichend sein. **Es können auch Landwirtschaftsbetriebe, die ausschließlich auf der Grundlage von angepachteten Flächen wirtschaften** (im Land Brandenburg mehr als ein Viertel der Betriebe), **die Voraussetzungen für die Privilegierung erfüllen**.

Das Merkmal der **Lebensfähigkeit eines Betriebes** setzt (gerade auch bei Nebenerwerbsbetrieben) eine **Gewinnerzielungsabsicht** voraus. Eine Gewinnerzielung kann auch dann vorliegen, wenn die landwirtschaftliche Betätigung primär oder sogar ausschließlich der Selbstversorgung dient. Der Gewinn liegt in diesem Fall in der Sicherung des Lebensunterhalts des Betriebsinhabers und seiner Familie in Form ersparter Aufwendungen ( Brügelmann, BauGB, § 35 Rdnr.15; Ernst-Zinkahn Bielenberg, BauGB, § 35 Rdnr. 31). Das Kriterium der Gewinnerzielungsabsicht dient insbesondere auch dazu, den Bereich der „**Liebhaberlandwirtschaft**“ **bzw. „Hobbylandwirtschaft**“ von dem Kreis der nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegierten landwirtschaftlichen Nutzung abzugrenzen, um einen Missbrauch der Privilegierungstatbestände zur Durchsetzung tatsächlich nicht privilegierter Nutzungen im Außenbereich zu verhindern. Die Gewinnerzielung gehört nicht zwingend zu den Voraussetzungen, an die die Betriebseigenschaft geknüpft ist. Die Gewinnerzielungsabsicht ist aber ein gewichtiges Indiz für die erforderliche Nachhaltigkeit des Betriebs. Ist bei objektiver Betrachtung erkennbar, dass ein Gewinn nicht zu erzielen ist, so steht bereits dieser Mangel der Privilegierung entgegen (BVerwG vom 11.4.1986 – 4 C 67.82, BRS 46 Nr. 75). Die Gewinnerzielung gehört zu den prägenden Elementen der Landwirtschaft. Sie hat bei Neugründungen einen höheren Stellenwert als bei Betrieben, die – wenn auch mit geringer Rentabilität – seit etlichen Jahren bestehen (BVerwG vom 16.12.2004 – 4 C 7/04, BVerwGE 122, 308). Ist eine

Gewinnerzielung in absehbarer Zeit (noch) nicht möglich, können im Einzelfall auch andere Umstände die Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit der Betriebsführung indizieren. Je kleiner die landwirtschaftliche Nutzfläche ist, je geringer der Kapitaleinsatz und - damit zusammenhängend - je geringer die Zahl der Tiere und Maschinen ist, um so stärkere Bedeutung kommt dem Indiz der Gewinnerzielung zu. Umgekehrt hat das Indiz der Gewinnerzielung um so geringere Bedeutung, je größer die landwirtschaftliche Nutzfläche, je höher der Kapitaleinsatz und damit die Anzahl der Tiere und landwirtschaftlichen Maschinen ist (BVerwG vom 11.4.1986 – 4 C 67.82, BRS 46 Nr.75). Die im Nebenerwerbsbetrieb erwirtschaftete Existenzsicherung muss jedoch zum mehr als überwiegenden Teil aus der landwirtschaftlichen Betätigung stammen und nicht aus von der Landwirtschaft mitgezogenen Nutzungen, wie etwa der Vermietung von Ferienwohnungen. Ein **Nebenerwerbsbetrieb**, der die vorgenannten Kriterien erfüllt, **ist daher als landwirtschaftlicher Betrieb i. S. von § 201 BauGB einzustufen und fällt deshalb auch unter den Privilegierungstatbestand des § 35 Absatz 1 BauGB.**

Auch die **Intensivhühnerhaltung (wie auch alle anderen Arten der Intensivtierhaltung!)** kann **Landwirtschaft i. S. von § 201 BauGB sein**, wenn die vorgenannten Kriterien erfüllt sind. Die Intensivhühnerhaltung ist Landwirtschaft, auch wenn wesentliche Futtermengen hinzugekauft werden, sofern die Voraussetzung der Verbindung von Bodennutzung und Hühnerzucht i. S. der überwiegenden eigenen Futtergrundlage - also ausreichende eigene Betriebsflächen - beibehalten wird.“(vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/ Bielenberg, § 201, Rn 18). In Hinblick auf die Tierarten gilt: “Ist eine überwiegende Futtergrundlage vorhanden, ergeben sich keine Beschränkungen der im landwirtschaftlichen Betrieb gehaltenen Tierarten (hier: Fische und Krustentiere). Eine bestimmte Form der Unterbringung, Fütterung oder Pflege der Tiere ist nicht vorgegeben oder ausgeschlossen - so ist insbesondere anerkannt, dass eine sogenannte Massentierhaltung (z.B. von Hühnern oder Schweinen), der **ein eher gewerblich-industrielles als ein traditionell-agrarisches Erscheinungsbild** zukommen mag, **zum Begriff der landwirtschaftlichen Tierhaltung zu rechnen ist**, soweit das Futter überwiegend in dem Betrieb erzeugt werden kann.“ (VG Hamburg, Urteil vom 28.11.2012, 7K 656/12).

Als Beurteilungskriterien für die Dauerhaftigkeit und Ernsthaftigkeit eines landwirtschaftlichen Betriebes sind also relevant:

- die Betriebsführung,
- die planmäßige und eigenverantwortliche Bewirtschaftung,

- die persönlichen Voraussetzungen des Unternehmers wie fachliche Qualifikation und Zuverlässigkeit und
- die betriebliche Ausstattung mit baulichen Anlagen, Anlagentechnik und Maschinen,
- die längerfristige betriebliche Verfügbarkeit von Boden.

Jürgen Schweinberger  
Abteilungsleiter Stadtentwicklung  
und Wohnungswesen

Hans-Rüdiger Schubert  
Abteilungsleiter Ländliche Entwicklung,  
Landwirtschaft und Forsten