



VERWALTUNGSGERICHT NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

URTEIL

IM NAMEN DES VOLKES

In dem Verwaltungsrechtsstreit
des Herrn H.,

- Kläger -

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Rittershaus, Harrlachweg 4,
68163 Mannheim,

g e g e n

den Landkreis Südliche Weinstraße, vertreten durch die Landrätin, An der
Kreuzmühle 2, 76829 Landau,

- Beklagter -

beigeladen:

Ortsgemeinde Rhodt, vertreten durch den Bürgermeister der Verbandsgemeinde
Edenkoben, Poststraße 23, 67480 Edenkoben,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. Kleiser, Gross und Zimmermann,
Konrad-Adenauer-Straße 24, 67433 Neustadt,

w e g e n Baugenehmigung

hat die 5. Kammer des Verwaltungsgerichts Neustadt an der Weinstraße aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 16. April 2014, an der teilgenommen haben

Vorsitzende Richterin am Verwaltungsgericht Dr. Cambeis
Richterin am Verwaltungsgericht Reitnauer
Richterin am Verwaltungsgericht Fahrbach
ehrenamtliche Richterin Hausfrau Brand
ehrenamtliche Richterin Arztsekretärin Hoppe

für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens trägt der Kläger mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

Der Kläger, der in derstraße Nr. .. in R.... ein Weingut mit Gaststätte und ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen betreibt, möchte auf einer Außenbereichsfläche eine landwirtschaftliche Gerätehalle errichten.

Mit seinem Bauantrag vom 25. März 2010 hatte er zunächst einen Standort auf den Flurstücken Nrn. ... und vorgesehen. Diese nördlich der Ortslage gelegenen Grundstücke sind von der Hofstelle nur durch drei landwirtschaftlich genutzte, nicht im Eigentum des Klägers stehende Parzellen getrennt. Nach den eingereichten Plänen sollte dort eine ca. 360 m² große Halle mit einer Traufhöhe von 4,50 m und einem Satteldach entstehen. Der Beklagte lehnte den Bauantrag mit Bescheid vom 18. Oktober 2010 mit der Begründung ab, dem Vorhaben stünden öffentliche Belange entgegen, wie sich u.a. aus einer denkmalschutzrechtlichen Stellungnahme ergebe, und verwies darauf, die beigeladene Ortsgemeinde habe ihr Einvernehmen versagt.

Nachdem der Kläger dagegen Widerspruch eingelegt hatte, beschloss der Gemeinderat der Beigeladenen die Aufstellung des Bebauungsplans „Theresienstraße Nord“. Das Plangebiet umfasste ein 9,5 ha großes Areal, zu dem die bebauten Grundstücke westlich der Mühlgasse bzw. nördlich der Theresienstraße, sowie die nördlich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen – darunter auch das Baugrundstück des Klägers - bis zu einem parallel zur Theresienstraße verlau-

fenden Feldweg zählten. Nach dem zugrunde liegenden Antrag sollte eine Festsetzung der maximalen Bebauungstiefe von 40 m und darüber hinaus eine Ausweisung aller Flächen nördlich davon – auch des vom Kläger zur Bebauung vorgesehenen Areals - als Grünfläche erfolgen.

Zur Sicherung der Planung wurde außerdem im September 2011 der Erlass einer Veränderungssperre beschlossen. Unter Bezugnahme darauf wies der Kreisrechtsausschuss den Widerspruch des Klägers gegen die Ablehnung der Baugenehmigung mit Bescheid vom 10. Oktober 2011 zurück. Auch die anschließend erhobene Klage wurde mit Urteil vom 22. Mai 2012 (Az. 985/11.NW) mit der Begründung abgewiesen, die Veränderungssperre stehe dem Vorhaben entgegen.

Das Bebauungsplanverfahren „Theresienstraße Nord“ wurde von der Gemeinde weiter betrieben und im Januar 2014 eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt. Ein Satzungsbeschluss liegt bisher nicht vor.

Im November 2012 stellte der Kläger einen weiteren Bauantrag.

Der nun vorgesehene Hallenstandort – Gewanne In der Blenk, Flurstücke Nrn. und - befindet sich weiter nördlich der Ortslage, westlich des Friedhofs, der nach Osten wiederum durch die aus der Ortslage in nördlicher Richtung herausführende Mühlgasse begrenzt wird. Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde ist der Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“, die „von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)“ dargestellt. , Daran grenzt nach Westen eine Fläche mit der „Zweckbestimmung Landwirtschaft“. Bereits im Jahr 2004 hatte die Beigeladene für diesen Bereich die Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlgasse“ beschlossen mit dem Ziel, den in der Altortslage ansässigen Betrieben „die Möglichkeit einer geordneten Aussiedlung oder von ausgelagerten Erweiterungen im Bereich der Wirtschaftsgebäude“ zu geben. Das Verfahren wurde seit 2006 nicht weiter betrieben.

Nach Eingang des neuen Bauantrags, mit dem Pläne für ein Gebäude mit der Nutzungsbezeichnung „Geräte-/Lagerhalle“ eingereicht wurden, das eine Grundfläche von 1034 m² erhalten soll, lehnte die Beigeladene die Erteilung des Einvernehmens zu dem Vorhaben wegen entgegenstehender öffentlicher Belange ab und verwies auf den Flächennutzungsplan und die Beeinträchtigungen des hochwertigen Ortsbildes bzw. der Denkmalzone sowie Belange des Friedhofs.

Nach der von dem Beklagten eingeholten denkmalschutzrechtlichen Stellungnahme vom 6. Februar 2013 werden wegen der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung und der geplanten Lage der Halle keine denkmalschutzrechtlichen Belange beeinträchtigt. Die Landwirtschaftskammer legte in ihrer Stellungnahme vom 13. Februar 2013 die persönlichen und betrieblichen Verhältnisse des Klägers dar und führte aus, um die Betriebsabläufe zu zentralisieren und insbesondere zeitraubende Rüst- und Fahrzeiten zu verhindern, sei nunmehr vorgesehen, den Betrieb auf den Standort in der Gewanne „In der Blenk“ zu verlagern. Von dort aus sollten zukünftig der komplette Betriebsablauf wie „Weinbereitung, -lagerung“ und die Außenwirtschaft erfolgen. Die Maßnahme trage zu einer Rationalisierung der Betriebsabläufe bei und diene damit dem Weinbaubetrieb. An der Nachhaltigkeit und Dauerhaftigkeit des Betriebes bestünden keine Zweifel, denn die Weiterführung sei durch den Sohn, der sich im 3. Ausbildungsjahr zum Winzer befinde, sichergestellt.

Auch die Untere Naturschutzbehörde erklärte nach Vorlage des „Fachbeitrags Naturschutz“ mit Schreiben vom 14. Mai 2013, unter Berücksichtigung bestimmter Nebenbestimmungen „Naturschutz“ beständen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Mit Schreiben vom 18. März 2013 erklärte der Beklagte gegenüber der Verbandsgemeinde, da alle Stellungnahmen der Fachbehörden positiv seien, sei beabsichtigt, das gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen. Daher werde die Beigeladene angehört und aufgefordert, das Einvernehmen zu erteilen oder dem Antragsteller ein gleichwertiges Grundstück im Sondergebiet Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen.

Der Gemeinderat der Beigeladenen befasste sich am 7. Mai 2013 (vgl. Protokoll Bl.44 GA) wieder mit dem Bauvorhaben, versagte erneut die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens und vereinbarte, einen Bebauungsplan zur Regelung der Bebauung mit landwirtschaftlichen Gebäuden rund um den Friedhof aufzustellen und eine Veränderungssperre zu erlassen. Am 21. Mai 2013 fasste der Gemeinderat dann den förmlichen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlgasse-Neuaufstellung“, dessen Plangebiet sich nun neben dem alten „Sondergebiet“ auch auf den Bereich westlich der Mühlgasse mit dem Friedhof und den

anschließenden Flächen, auf denen die Halle errichtet werden soll, erstreckt. Zugleich wurde der Erlass einer Veränderungssperre beschlossen und im Amtsblatt vom 23. Mai 2013 bekanntgemacht. Zur Planaufstellung heißt es im Protokoll vom 21. Mai 2013 (Bl. 47 GA), der Bebauungsplan zur Ausweisung eines Sondergebietes für die Landwirtschaft sei aus unterschiedlichsten Gründen nicht zum Satzungsbeschluss gebracht worden. Die Gemeinde sehe aber weiterhin die Notwendigkeit der Ausweisung einer solchen Fläche und aufgrund der geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen sei angedacht, den Bebauungsplan neu aufzustellen. Die Ausweisung des Sondergebietes für die landwirtschaftliche Nutzung solle eine geordnete Bebauung des Außenbereichs durch privilegierte Vorhaben unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen Struktur der Ortsgemeinde insbesondere im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild (Denkmalschutzzone) regeln. Es solle keine Bauverhinderung konkretisiert werden. Die Intention der Gemeinde sei es, dass mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Mühlgasse“ eine geordnete Bebauung im „sensiblen“ Friedhofsbereich geregelt werden solle.

Am 24. Juni 2013 hat der Kläger Untätigkeitsklage erhoben.

Er macht geltend, er habe einen Anspruch auf die Erteilung der beantragten Baugenehmigung. Dazu legt er zunächst im Einzelnen dar, die Veränderungssperre sei formell unwirksam, weil es insbesondere an einer ordnungsgemäßen Ausfertigung und Bekanntmachung fehle.

In materieller Hinsicht rügt er, die Veränderungssperre sei fehlerhaft, weil ein das Sicherheitsbedürfnis rechtfertigendes Mindestmaß an Planung nicht erkennbar sei. Mit dem im Protokoll vom 21. Mai 2013 festgehaltenen Planziel - Ausweisung eines Sondergebiets für landwirtschaftliche Nutzung - solle nämlich genau diejenige Nutzung festgelegt werden, die nach geltender Gesetzeslage ohnehin schon privilegiert zulässig sei. Es sei unverständlich, baulichen Veränderungen nur deshalb einen Riegel vorzuschieben, um etwas planerisch festzusetzen, was schon ersatzplanerisch (§ 35 Abs. 1 Nr.1 BauGB) gesetzlich geregelt sei. Über die Nutzungsart hinausgehende planerische Festsetzungen seien nicht ersichtlich, hier aber erforderlich, um eine Veränderungssperre rechtfertigen zu können. Dies gelte vor allem vor dem Hintergrund des 2004 eingeleiteten Planaufstellungsverfahrens, das schon einen relativ hohen Konkretisierungsgrad erreicht gehabt habe.

Auch sei die zu sichernde Planung städtebaulich nicht erforderlich, weil das durch die Veränderungssperre gesicherte Planungsziel nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung nicht umgesetzt werden könne. Insbesondere scheide § 11 BauNVO als Ermächtigungsgrundlage für die Festsetzung eines Sondergebietes aus, denn es werde die Festsetzung eines Dorfgebietes mit Feinsteuermassnahmen angestrebt. Außerdem sei nicht ersichtlich, dass die ins Auge gefasste zukünftige Art der Nutzung eine geordnete städtebauliche Entwicklung verbessere, denn ein Sondergebiet „Landwirtschaft“ biete für privilegierte Vorhaben keine Änderung. Zum Maß der Nutzung oder der Gestaltung habe sich die Beigeladene nicht geäußert. Insofern sei auch das denkmalschützerische Anliegen unklar, zumal die Fachbehörde im Fall der klägerischen Planung gerade keine Einwände erhoben habe. Auch dies zeige, dass die Planung nicht erforderlich sei. Vor dem Hintergrund des alten Planungsverfahrens, das im Jahr 2000 eingeleitet und nicht zum Abschluss gebracht worden sei, handele es sich um eine unzulässige Verhinderungsplanung. Schon die Wortwahl „angedacht“ in der Begründung zur Planaufstellung zeige, dass keine glaubwürdige Planungsabsicht bestehe. Dabei sei auch zu berücksichtigen, dass die Beigeladene mit derselben Vorgehensweise das Vorhaben des Klägers an anderer Stelle verhindert habe. Dieser Plan sei bis heute nicht in Kraft. Die Absicht, landwirtschaftliche Nutzungen zu konzentrieren, erscheine unglaubwürdig, denn anderswo im Gemeindegebiet hätten zwei Vollerwerbsbetriebe Hallen im Außenbereich errichtet, ohne dass die Beigeladene den Versuch unternommen habe, diese zu verhindern. Die Veränderungssperre diene nur dazu, das klägerische Vorhaben zu verhindern. Eine positive Planungsabsicht sei nicht zu erkennen, vielmehr sei zu befürchten, dass das geplante Sondergebiet „Neuaufstellung Mühlgasse“ wieder nicht kommen werde. Wenn keine Absicht bestehe, einen Bebauungsplan aufzustellen, könne auf einen Aufstellungsbeschluss keine Veränderungssperre begründet werden, für die auch kein Sicherheitsbedürfnis bestehe, weil das klägerische Vorhaben der Planung nicht entgegenstehe.

Auf der Grundlage von § 35 Abs. 1 BauGB habe der Kläger einen Anspruch auf Zulassung des Bauvorhabens, wovon auch der Beklagte ausgehe. Die Privilegierungsvoraussetzungen lägen vor, insbesondere sei die dienende Funktion der Lager- und Gerätehalle im Hinblick auf das Weingut zu bejahen. Bei dem vom Kläger

betriebenen Lohnunternehmen handele es sich um eine mitgezogene Nutzung, die an der Privilegierung teilhabe. Außerdem sollten in dem Bauvorhaben fast ausschließlich Geräte untergebracht werden, die der Bewirtschaftung des eigenen Weinbaubetriebs dienten. Nichts anderes gelte für die dort zu lagernden Erzeugnisse, die aus der landwirtschaftlichen Produktion stammten.

Der Flächennutzungsplan widerspreche dem Vorhaben nicht, denn gegenüber privilegierten Vorhaben komme seinen Darstellungen nur eine begrenzte Wirkung zu. Im Rahmen der insoweit gebotenen Abwägung komme dem privilegierten Interesse des Eigentümers nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts von vornherein eine gesteigerte Durchsetzungskraft zu. Der planerische Ausschluss von Bebauungsmöglichkeiten für die Landwirtschaft müsse danach einen öffentlichen Belang von besonderer städtebaulicher Durchsetzungskraft fördern. Hieran fehle es. Ein hochwertiges Orts- und Landschaftsbild, das hier städtebaulich besonders gewichtig sei, sei nicht zu erkennen. Selbst wenn man dies annehmen würde, gebe es überwiegende Interessen des Klägers an der angemessenen Fortführung und Weiterführung seines Betriebes, da auf dem Grundstückstraße Nr. ... keine baulichen Erweiterungsmöglichkeiten existierten. Die landwirtschaftlichen Maschinen und Geräte seien teilweise extern in angemieteten Hallen untergebracht und, soweit sie sich auf dem eigenen Grundstück befänden, im Freien abgestellt, was ihre Lebensdauer verringere. Mit dem Bau der Lager- und Gerätehalle sei eine erhebliche Verbesserung der betrieblichen Abläufe und die Ersparnis unnötiger Kosten verbunden.

Der Kläger könne auch nicht auf die Sonderbaufläche verwiesen werden, zumal der Kläger dort kein Grundeigentum habe. Insofern sei der weitreichende Ausschluss landwirtschaftlicher Bebauung das Ergebnis fehlerhafter Abwägung, was den Flächennutzungsplan unwirksam mache und jedenfalls in der Einzelabwägung dazu führe, dass seine Darstellungen dem Bauvorhaben nicht widersprächen. Auch sonstige öffentliche Belange stünden dem Vorhaben nicht entgegen und die Erschließung sei gesichert, wie ausführlich dargelegt wird.

Selbst wenn man die Veränderungssperre als wirksam ansähe, sei zumindest von der Unwirksamkeit im Verhältnis zum Kläger auszugehen, weil der Beklagte das verweigerte Einvernehmen der Beigeladenen hätte ersetzen müssen, da die ihr nach § 71 Abs. 3 Satz 2 LBauO gesetzte angemessene Frist bei Inkrafttreten der

Veränderungssperre am 23. Mai 2013 abgelaufen gewesen sei. Im Übrigen bestehe ein Anspruch auf Zulassung nach § 14 Abs. 2 BauGB, denn dem Vorhaben ständen keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegen, da die planungsrechtliche Beurteilung des Grundstücks mit Erlass des Bebauungsplans letztlich nicht verändert werde. In einem solchen Fall seien die Voraussetzungen des § 14 Abs. 2 BauGB erfüllt und das Ermessen zu Gunsten der Erteilung einer Ausnahme auf Null reduziert. Gleiches ergebe sich auch, weil die beantragte Baugenehmigung vor Inkrafttreten der Veränderungssperre rechtswidrig versagt worden sei, da der Beklagte die Zulässigkeit des Vorhabens positiv beurteilt habe und die Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens rechtswidrig verzögert habe.

In der mündlichen Verhandlung erklärt der Kläger noch zu dem Vorschlag des Verbandsgemeindevertreters, im neuen Bebauungsplan ein Baufenster zugunsten des Klägers im Bereich südlich des Friedhofs vorzusehen (vgl. Skizze Bl. 193a GA), die für sein Vorhaben auf eigenen Grundstücken dann zur Verfügung stehende, maximal 2000 m² große Fläche reiche voraussichtlich nicht aus, um die Halle so zu errichten, wie er sie benötige.

Der Kläger beantragt,

den Beklagten zu verpflichten, dem Kläger die Baugenehmigung für den Neubau einer landwirtschaftlichen Gerätehalle auf dem Grundstück Gemarkung Rhodt, Gewanne In der Blenk, Flurstücke, zu erteilen, hilfsweise

den Beklagten zu verpflichten, dem Kläger für den Neubau einer landwirtschaftlichen Gerätehalle auf dem Vorhabensgrundstück einen Bauvorbescheid mit dem Inhalt zu erteilen, dass das vorgenannte Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist (Bebauungsgenehmigung).

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er meint, die Veränderungssperre sei formell wirksam beschlossen worden und auch gerechtfertigt, weil der Planaufstellungsbeschluss ein Mindestmaß dessen erkennen lasse, was Inhalt des zu erwartenden Bebauungsplans sein solle.

Die Beigeladene macht geltend, die Veränderungssperre sei wirksam. Sie sei in formeller Hinsicht ordnungsgemäß ausgefertigt und bekanntgemacht, wie im Einzelnen dargelegt wird. Auch materiell sei die Veränderungssperre nicht zu beanstanden. Die Planungsziele seien ausreichend konkretisiert, auch hinsichtlich des Anliegens, den sensiblen Friedhofsbereich zu regeln. Die Planung sei zu sehen vor dem Hintergrund der Denkmalschutzverordnung, die auch dazu geführt habe, dass im Bebauungsplan „Theresienstraße Nord“ privilegierte Vorhaben im Außenbereich ausgeschlossen seien. Hinzu komme, dass sich die Gemeinde bereits Anfang des letzten Jahrzehnts mit einem Bebauungsplan gleicher Zielrichtung befasst habe, der nicht als Satzung beschlossen worden sei. Danach sei ein Sondergebiet für die Landwirtschaft vorgesehen gewesen, in dem nur landwirtschaftliche Betriebe als Haupterwerbsbetriebe oder landwirtschaftlich genutzte Gebäude von örtlichen Haupterwerbsbetrieben zulässig sein sollten. Zu den Gründen des Scheiterns der Planung bezieht sie sich auf ein Schreiben der Verbandsgemeindeverwaltung vom 5. Dezember 2013.

Dass die Veränderungssperre zur Sicherung der Planung jetzt erforderlich sei, zeige schon das Bauvorhaben des Klägers, dem man zur Vermeidung unzumutbarer Belastungen ein Alternativgrundstück in der E.... Straße angeboten habe.

In der mündlichen Verhandlung verweist der Vertreter der Verbandsgemeinde noch auf eine vorläufige Konzeption, wonach westlich des Grundstücks Flurstück Nr. (Aussiedlung X.....) bzw. südlich des Friedhofs ein Baufenster möglich sei. Insoweit wird eine Skizze (Bl. 193a GA) vorgelegt und erklärt, es gebe dafür aber derzeit keinen Ratsbeschluss.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Vornahme einer Ortsbesichtigung des Baugrundstücks und der näheren Umgebung des nördlichen Ortsrandes von R..... Auf das Protokoll vom 16. April 2014 (Bl. 208 ff. der Gerichtsakte) wird Bezug genommen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Beteiligten gewechselten Schriftsätze und die vom Beklagten vorgelegten Bau- und Widerspruchsakten sowie auf die Bebauungsplanakten Bezug genommen. Ihr Inhalt ist Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist als Untätigkeitsklage gemäß § 75 VwGO zulässig, aber nicht begründet.

Der Kläger hat keinen Anspruch auf Erteilung der bauaufsichtlichen Genehmigung gem. § 70 Abs. 1 Landesbauordnung – LBauO – zur Errichtung einer landwirtschaftlichen Geräte- und Lagerhalle auf der dafür vorgesehenen Außenbereichsfläche des Gemeindegebiets der Beigeladenen, weil das Vorhaben dort bauplanungsrechtlich unzulässig ist. Insofern kann auch das hilfsweise Begehren auf Erteilung einer Bebauungsgenehmigung keinen Erfolg haben.

Der Erteilung der Baugenehmigung steht allerdings die von der Beigeladenen auf der Grundlage des § 14 Baugesetzbuch (BauGB) mit Beschluss vom 21. Mai 2013 erlassene Veränderungssperre nicht entgegen, denn diese ist unwirksam (1.). Der Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung scheitert jedoch daran, dass dem Außenbereichsvorhaben öffentliche Belange entgegenstehen (2.).

1. Zu den Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre, gegen deren formelle Wirksamkeit im vorliegenden Verfahren keine durchgreifenden Bedenken bestehen, wird auf die Ausführungen in dem Urteil vom 22. Mai 2012 im Verfahren 5 K 985/11.NW Bezug genommen. Unter Beachtung der dort aufgezeigten Kriterien kommt auch im vorliegenden Verfahren der Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB für den im Hinblick auf den Beschluss des Rates der Beigeladenen vom 21. Mai 2013 zur Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlgasse – Neuaufstellung“ insoweit in Betracht, als das erforderliche Mindestmaß an konkreter Planung zur Rechtfertigung der Veränderungssperre ausweislich des Protokolls der Gemeinderatssitzung (Bl. 47 GA) erkennbar sein dürfte. Vorliegend ist jedoch die Frage der Erforderlichkeit und Realisierbarkeit der Bebauungsplanung einer näheren Prüfung zu unterziehen, denn es ist die Vorgeschichte des jetzigen Verfahrens zu berücksichtigen. Das Grundanliegen der jetzi-

gen Bebauungsplanung - die Schaffung eines Sondergebietes für die landwirtschaftliche Nutzung östlich der Mühlgasse - war nämlich bereits Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.

Zwar betraf dieses alte, im Jahr 2000 eingeleitete Verfahren nicht die Flächen westlich der Straße, die jetzt entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde von Bebauung frei bleiben sollen. Diese planerische Vorstellung der beigeladenen Gemeinde ist jedoch untrennbar mit der Ausweisung des Sondergebiets östlich der Mühlgasse verbunden, wie es bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans zugrunde gelegt wurde. Mit dieser Planung steht und fällt auch die Festlegung einer unbebaubaren Fläche. So heißt es im Erläuterungsbericht (Bl. 97 GA): „Um der Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, dem Schutz des wertvollen Orts- und Landschaftsbildes und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gleichzeitig Rechnung zu tragen, wird am nördlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Rhodt unter Rietburg eine Sonderbaufläche, Zweckbestimmung: Landwirtschaftliche Aussiedlungen dargestellt und ein Bereich festgelegt, in dem Bebauung unzulässig ist.“

Das in Umsetzung dieser Zielvorstellungen eingeleitete ursprüngliche Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans ist jedoch, wie in dem Schreiben der Verbandsgemeinde vom 5. Dezember 2013 zusammenfassend dargestellt wurde, aus mehreren Gründen nicht weiter betrieben worden. Dazu wird ausgeführt, im Jahr 2006 habe sich die Frage der Erforderlichkeit der Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB gestellt. Nach Abwägung des öffentlichen Interesses an der städtebaulichen Entwicklung und der Wirtschaftlichkeit von Verwaltungshandeln sei man zu dem Schluss gekommen, das Verfahren nicht weiter zu betreiben. Es habe sich eine Entwässerungsproblematik ergeben. Aufgrund dessen in Verbindung mit dem Erfordernis einer landesplanerischen Gesamtkonzeption und den erwarteten Gesamtkosten sei eine Weiterverfolgung nicht gerechtfertigt gewesen, zumal es kein zwingendes Planungserfordernis gegeben habe. Aufgrund neuer Vorschriften wäre unter Umständen auch die Wiederholung von Verfahrensschritten notwendig gewesen. Auch in diesem Punkt sei man zu dem Schluss gekommen, das Verfahren dann erneut zu betreiben, wenn zu einem späteren Zeitpunkt eine Überplanung des Gebiets notwendig werde.

Wenn bei dieser Vorgeschichte eine „Neuaufgabe“ der Planung beschlossen wird, so sind an die Erforderlichkeit und Realisierbarkeit der Planung höhere Anforderungen zu stellen als bei einer Erstplanung. Es muss zumindest ansatzweise ersichtlich sein, dass die Konzeption nunmehr umsetzbar erscheint. Hieran fehlt es aber vorliegend. Es gibt keine Anhaltspunkte für solche veränderten Umstände, die dafür sprechen könnten, dass die – laut Protokoll zum Ratsbeschluss vom 21. Mai 2013 „angedachte“ (vgl. Bl. 47 GA) - Ausweisung des Sondergebiets nunmehr realisiert werden könnte. Insofern ist die behauptete Planungsabsicht nicht nachvollziehbar (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 29. November 2012, 1 C 10495/12.OVG, veröffentlicht in esovg), zumal auch seit dem Ratsbeschluss vom Mai 2013 offensichtlich keine weiteren Planungsschritte unternommen worden sind.

Lässt sich nicht feststellen, dass die Planung im konkreten Fall insgesamt realisierbar erscheint, ist die Veränderungssperre als Sicherungsmittel ungeeignet (vgl. Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Kommentar zum BauGB, zu § 14 Rn 56). Ob es sich nach den im Urteil vom 22. Mai 2012 genannten Kriterien auch um eine reine Verhinderungsplanung gegenüber dem klägerischen Vorhaben handelt, kann damit offen bleiben.

2. Der Anspruch des Klägers auf Erteilung der bauaufsichtlichen Genehmigung scheitert aber daran, dass das Außenbereichsvorhaben in seiner konkreten Gestaltung bauplanungsrechtlich unzulässig ist.

a) Zunächst ist zugunsten des klägerischen Vorhabens davon auszugehen, dass die Privilegierungsvoraussetzungen des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ungeachtet der Bezeichnung des Bauvorhabens als Geräte- und Lagerhalle im Hinblick auf die seitens der Landwirtschaftskammer dargelegte Absicht der Verlagerung der Hofstelle in das Vorhabensgebäude insgesamt als gegeben anzusehen sind, da sich ein Landwirt nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz im Rahmen des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht auf das für den gegenwärtigen Zeitpunkt unbedingt Notwendige beschränken muss, es vielmehr der wirtschaftsweise eines vernünftigen Landwirtes entspricht, bei der Planung von Erweiterungsgebäuden auch absehbare künftige Anforderungen in den Blick zu nehmen und den Umfang des Vorhabens nach einem mittelfristigen Bedarf und unter dem

Gesichtspunkt optimierter Arbeitsabläufe zu bestimmen (OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 5. März 2003, 8 A 10653/02.OVG). Zwar kommt hinzu, dass zu den Merkmalen, die das Vorhaben als dem landwirtschaftlichen Betrieb dienend prägen müssen, auch dessen räumliche Zuordnung zu den landwirtschaftlichen Betriebsflächen gehört (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 27. Juli 2011, NVwZ-RR 2012, 15). Diese Anforderung erscheint im Hinblick auf den klägerischen Weinbaubetrieb wegen der Eigenart dieser Betriebsform jedoch nicht weiter problematisch.

b) Das Vorhaben des Klägers ist am vorgesehenen Standort in seiner konkreten Ausgestaltung unzulässig, weil öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB entgegenstehen.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts können die in § 35 Abs. 3 BauGB beispielhaft genannten öffentlichen Belange grundsätzlich auch einem im Außenbereich privilegierten Vorhaben entgegenstehen. Ob sie sich im Einzelfall durchsetzen, ist eine Frage ihres jeweiligen Gewichts und der Abwägung mit dem Vorhaben, dessen aufgrund der gesetzlichen Privilegierung gesteigertes Durchsetzungsvermögen dabei gebührend in Rechnung zu stellen ist (BVerwG, Urteil vom 6. Oktober 1989, NVwZ 1991,161). Dies hat die Behörde innerhalb einer die gesetzliche Wertung für den konkreten Einzelfall nachvollziehenden Abwägung zu ermitteln. Ein Ermessensspielraum steht ihr dabei nicht zu. Die „nachvollziehende Abwägung“ ist gerichtlich uneingeschränkt überprüfbar (BVerwG, Urteil vom 13. Dezember 2001, NVwZ 2002, 1112, m.w.N.).

Aufgrund des Ergebnisses der Ortsbesichtigung ist davon auszugehen, dass der vorgesehenen Bebauung öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB entgegenstehen. Dies ist u.a. der Fall, wenn das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet wird.

Für die Annahme, ob eine Verunstaltung des Orts- oder Landschaftsbildes vorliegt, ist die jeweilige durch die Standortwahl vorgegebene Situation maßgeblich. Wann dies der Fall ist, hängt von den Gebietscharakteristika ab. Bei der vom Gericht vorzunehmenden Bewertung ist zu berücksichtigen, dass bei einem Bauvorhaben, welches in exponierter Lage in der Landschaft liegen soll, ein schärferer Maßstab angebracht sein kann. Dabei liegt es auf der Hand, dass eine Anlage

desto eher geeignet ist, eine Störung hervorzurufen, je stärker sie als Blickfang den Gesamteindruck beeinträchtigt (OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 12. Juni 2001 – 10 A 97/99 –, juris unter Bezugnahme auf BVerwG, Beschluss vom 13. November 1996, 4 B 210/96, juris).

Was das Ortsbild anbelangt, so hat sich allerdings ergeben, dass dieses im maßgeblichen Bereich der rückwärtigen Bebauung der Theresienstraße keine Charakteristika aufweist, die hinreichend bedeutsam sein könnten, um sie dem privilegierten Vorhaben entgegenzusetzen. Die aneinander gereihte Bebauung erscheint aus nördlicher Richtung gesehen uneinheitlich, sie umfasst sowohl Haupt- als auch Nebengebäude. Neben älteren, im Verfall begriffenen Nebengebäuden finden sich zahlreiche Hauptgebäude jüngeren Datums bzw. umgebaute Hauptgebäude. Besonders markante Gebäude, etwa zum Beispiel eine Kirche, sind in diesem Bereich nicht prägend. Es handelt sich vielmehr um ein typisches „rückwärtiges“ Ortsbild, wie es entlang der Weinstraße anzutreffen ist, ohne dass eine besondere ästhetische oder historische Wertigkeit erkennbar ist. Insofern kann auch für die Ausweisung als Denkmalzone nur die der Theresienstraße zugewandte Bausubstanz entscheidend gewesen sein.

Anders verhält es sich im Hinblick auf das Landschaftsbild. Der zur Errichtung der landwirtschaftlichen Halle vorgesehene Standort befindet sich in exponierter Lage leicht oberhalb des Geländeniveaus entlang der Theresienstraße sowie ebenfalls leicht ansteigend von der Mühlgasse bzw. dem Friedhofsgelände aus gesehen. Die nächstgelegene Bebauung an der Mühlgasse ist – abgesehen von dem Friedhofsgebäude – die landwirtschaftliche Halle auf dem Grundstück Plan-Nr. (Aussiedlung X.....) in einer Entfernung von etwa 150 m. Die rückwärtige Bebauung entlang der Theresienstraße ist noch erheblich weiter – wohl mindestens etwa 200 m - entfernt. Aufgrund der Entfernung zur Bebauung entlang dieser beiden Straßen und wegen des von dort ansteigenden Geländeverlaufs kommt dem Vorhabensstandort ein besonderer Charakter zu. Dies wird verstärkt durch das mit großen Bäumen bestandene Friedhofsgelände, das einen deutlichen Sichtbezug zwischen dem Vorhabensgrundstück und der Bebauung östlich der Mühlgasse verhindert. In nördlicher wie westlicher Richtung prägen ohnehin keinerlei Gebäude mehr das Landschaftsbild. Einzige Ausnahme ist das Wasserwerk. Dabei han-

delt es sich allerdings um ein kleineres Gebäude in einer Entfernung von mehreren hundert Metern.

Diese sonst durch die Weinberge geprägte Kulturlandschaft wird nach Westen hin durch den Mittelgebirgszug der Haardt begrenzt. Dort befindet sich auf halber Höhe die Villa Ludwigshöhe. Zusätzlich eröffnet sich in nördlicher Richtung die Sicht auf das Hambacher Schloss. Der vorgesehene Hallenstandort liegt damit innerhalb einer nur durch den Haardtrand begrenzten Weinbergslandschaft, für die zugleich der besonders schöne, freie Blick auf die beiden markanten Baudenkmäler kennzeichnend ist. Insofern ist der exponierte Grundstücksbereich des Klägers nicht vergleichbar mit dem typischen Hallenstandort im Außenbereich eines Weindorfes entlang der Weinstraße, sondern aufgrund der aufgezeigten Charakteristika als herausgehoben anzusehen. Dabei wird nicht verkannt, dass das Landschaftsbild in östlicher Richtung aufgrund der gewerblichen und landwirtschaftlichen Bebauung mit zugehörigen Lager- und Abstellflächen entlang der Mühlgasse nicht weiter schutzwürdig ist. Dies stellt jedoch keine erhebliche Vorbelastung des hier von deutlich abgesetzten Vorhabensstandorts dar.

In dieser Situation erweist sich die Bebauung der vorgesehenen Grundstücksfläche mit einer Halle von mehr als 1000 m² Grundfläche und eine Firsthöhe von 7,5 m als grob unangemessen verunstaltend im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB. Auch wenn die verunstaltende Wirkung auf die Landschaft nach den oben genannten Grundsätzen wegen der Privilegierung des klägerischen Vorhabens der bauaufsichtlichen Zulassung der Errichtung eines Gebäudes nicht per se entgegensteht, gebietet jedenfalls der Landschaftsschutz, die Inanspruchnahme dieser exponierten Außenbereichsfläche auf das zu beschränken, was zur Führung des landwirtschaftlichen Betriebes des Klägers notwendig ist. Nur in diesem Maße kommt der Privilegierung des Vorhabens im Rahmen der vorzunehmenden Abwägung ein solches Gewicht zu, dass es die mit der Außenbereichsbebauung verbundene grob unangemessene Verunstaltung des Landschaftsbildes überwiegen kann.

Es ist nämlich zu beachten, dass nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts das Gebot größtmöglicher Schonung des Außenbereichs als Leitgedanke den gesamten § 35 BauGB beherrscht (BVerwG, Urteil vom 20. Juni 2013, NVwZ 2013, 1288 m.w.N.). Insofern entfaltet es im Rahmen der hier vorzuneh-

menden Abwägung seine eigentliche Bedeutung. Aus dem Gebot größtmöglicher Schonung des Außenbereichs kann sich ergeben, dass ein auch privilegiertes Vorhaben an dem vorgesehenen Standort nicht zulässig ist. Weil der Gesetzgeber bestimmte Vorhaben im Außenbereich privilegiert hat, stehen ihrer Errichtung im Außenbereich im Allgemeinen die öffentlichen Belange nicht entgegen, eine Beeinträchtigung der Eigenart der Landschaft zu vermeiden. Allerdings hat der Gesetzgeber keine Entscheidung über den konkreten Standort der Vorhaben getroffen, die er im Außenbereich grundsätzlich für zulässig erklärt (so ausdrücklich: OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 04. Juli 2000 – 10 A 3377/98 –, juris). Aufgrund der festgestellten Verunstaltung des Landschaftsbildes sind damit die Zulassungsvoraussetzungen für ein privilegiertes Vorhaben hier strenger zu beurteilen als im Rahmen der Prüfung, ob überhaupt ein einem landwirtschaftlichen Betrieb dienendes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegt. Wenn es dort als ausreichend angesehen werden kann, dass mit dem landwirtschaftlichen Vorhaben optimierte Verfahrensabläufe im Betrieb erreicht werden, damit es als dem Betrieb dienend angesehen werden kann, so ergibt sich daraus nicht zugleich, dass ein solches Vorhaben immer Vorrang vor dem Schutz der Landschaft vor Verunstaltung genießen muss. Vielmehr ist davon auszugehen, dass dann, wenn das Landschaftsbild grob unangemessen verunstaltet wird, das Eigentumsrecht des privilegierten Landwirts zumindest dahingehend eingeschränkt ist, dass er das Außenbereichsvorhaben aus Rücksicht auf die Landschaft in seiner Dimensionierung auf das Notwendige beschränkt und gestalterisch im Rahmen des Zumutbaren Rücksicht auf die exponierte Außenbereichslage nimmt.

Beides lässt sich hier nicht feststellen.

Eine Notwendigkeit zur Errichtung eines Gebäudes mit einer Grundfläche von 1000 m² ist im vorliegenden Verfahren gerade vor dem Hintergrund dessen, dass der Kläger ursprünglich nur eine Halle in einer Größenordnung von etwa 360 m² - in der Nähe seiner Hofstelle - errichten wollte, nicht ersichtlich. Zwar ist nachvollziehbar, dass die nunmehr beabsichtigte vollständige Verlagerung seines Betriebes auf das Vorhabensgrundstück im Hinblick auf effizientere Arbeitsabläufe und angesichts der zur Erschließung aufzubringenden Aufwendungen vorteilhaft sein kann, weil die gesamte Weinproduktion an einem Standort zusammengefasst

wird. Es ist aber nicht erkennbar, dass eine solche Konzentration des Betriebsgeschehens Voraussetzung für den Fortbestand des Betriebes ist. Wollte man ein solches Erfordernis hier ohne weiteres annehmen, so hätte dies letztlich für alle Weinbaubetriebe vergleichbarer Größenordnung zu gelten.

Schon die bloße Dimensionierung der Anlage wird die Verunstaltung der Landschaft in einem Maße bewirken, das nicht mehr hinnehmbar erscheint.

Hinzu kommt, dass es sich um einen reinen Zweckbau - laut Baubeschreibung vom 9. November 2012: „Stahlskelett-Bau: Sandwichelemente/Stahl-Trapez-Blech“ – handelt, dessen äußere Gestaltung nicht an traditionelle landwirtschaftliche Gebäude erinnern wird, sondern eher an eine großflächige Fabrik- oder Lagerhalle, die – unabhängig von der beabsichtigten Farbgebung – in krassem Gegensatz zu der von besonderem ästhetischem Reiz geprägten Kulturlandschaft stehen wird. Dies kann angesichts der Höhe der Gebäudes und der geringen Abstandstiefe – zur westlichen Grenze ca. 5 m, zur östlichen 3 m – auch durch die nach dem „Fachbeitrag Naturschutz“ vorgesehene Eingrünung nicht aufgehoben werden.

Kann damit das beantragte Gebäude nicht zugelassen werden, so erscheint es jedoch nicht ausgeschlossen, dass der Kläger auf dem vorgesehenen Grundstücksareal bzw. im südlichen Teilbereich ein anderes Vorhaben – geringere Grundfläche, niedriger, evtl. andere äußere Gestaltung etc. – errichten könnte, soweit es für den Betrieb notwendig ist.

d) Da ein Anspruch des Klägers auf Zulassung des Außenbereichsvorhabens im konkreten Fall wegen der damit verbundenen Verunstaltung des Landschaftsbildes scheitert, kann offen bleiben, ob dem Vorhaben noch weitere öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB entgegenstehen, insbesondere, ob insoweit die Darstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde noch herangezogen werden kann.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO.

Ein Anlass, dem Kläger gemäß § 162 Abs. 3 VwGO auch die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen aus Billigkeitsgründen aufzuerlegen, bestand nicht, da diese keinen Antrag gestellt hat und so auch selbst kein Kostenrisiko eingegangen ist (vgl. § 154 Abs. 3 VwGO).

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit des Urteils wegen der Kosten ergibt sich aus § 167 VwGO.

Rechtsmittelbelehrung ...

Dr. Cambeis

Reitnauer

Fahrbach

Beschluss

Der Wert des Streitgegenstandes wird auf 20.000,-- € festgesetzt (§§ 52, 63 Abs. 2 GKG).

Gegen die Festsetzung des Streitwertes steht den Beteiligten und den sonst von der Entscheidung Betroffenen nach Maßgabe des § 68 Abs. 1 GKG die **Beschwerde** an das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz zu, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200,00 € übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist nur zulässig, wenn sie **innerhalb von sechs Monaten**, nachdem die Entscheidung zur Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, eingelegt wird; ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann sie noch **innerhalb eines Monats** nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

Die Beschwerde ist bei dem bei dem **Verwaltungsgericht Neustadt an der Weinstraße**, Robert-Stolz-Str. 20, 67433 Neustadt, schriftlich, in elektronischer Form oder zu Protokoll der Geschäftsstelle einzulegen.

Die elektronische Form wird durch eine qualifiziert signierte Datei gewahrt, die nach den Maßgaben der Landesverordnung über den elektronischen Rechtsverkehr mit den öffentlich-rechtlichen Fachgerichtsbarkeiten vom 9. Januar 2008 (GVBl. S. 33) in der jeweils geltenden Fassung zu übermitteln ist.

Dr. Cambeis

Reitnauer

Fahrbach