



VERWALTUNGSGERICHT NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

URTEIL

IM NAMEN DES VOLKES

In dem Verwaltungsrechtsstreit
der M. GdbR, ,

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigter: Gerlach Hünlein, Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, O
7, 16, 68161 Mannheim,

g e g e n

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

- Beklagter -

w e g e n Bauvorbescheids

hat die 5. Kammer des Verwaltungsgerichts Neustadt an der Weinstraße aufgrund
der mündlichen Verhandlung vom 17. Januar 2017, an der teilgenommen haben

Vorsitzende Richterin am Verwaltungsgericht Dr. Cambeis
Richterin am Verwaltungsgericht Reitnauer
Richterin am Verwaltungsgericht Klingenmeier
ehrenamtliche Richterin Dozentin Dr. Jung-Klein
ehrenamtlicher Richter Landwirtschaftsmeister Kuntz

für Recht erkannt:

Der Beklagte wird unter teilweiser Aufhebung des Bescheids vom 6. August 2015 und des Widerspruchsbescheids vom 6. April 2016 verpflichtet, den beantragten Bauvorbescheid zur Errichtung eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes auf dem Flurstück Nr. ..., Gemarkung V....., zu erteilen. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens tragen die Beteiligten je zur Hälfte.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Beteiligten dürfen die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe der festzusetzenden Kosten abwenden, wenn nicht die Gegenseite vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

In Form der klagenden Gesellschaft bürgerlichen Rechts betreibt Herr X. gemeinsam mit seinen beiden Söhnen Y. und Z. das Weingut M.... in V..... Zum Betrieb gehören neben dem Altstandort im Ortskern (H.....str. ..), zugleich Wohnsitz des Vaters, die am nordwestlichen Ortsrand an der E... Straße gelegenen Grundstücke Flurstücke Nrn. und Für das insgesamt 7.222 m² große Areal – im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde E..... bis zu einer Tiefe von ca. 50 m als gemischte Baufläche dargestellt, im Übrigen als Fläche für die Landwirtschaft – wurde zunächst eine Baugenehmigung vom 28. Juni 1995 zum Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Gerätehalle (513 m²) im südöstlichen Bereich (im Folgenden: östliche Halle) erteilt. Es folgte mit Baugenehmigung vom 15. Oktober 2007 die Zulassung der Errichtung eines weiteren landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes (als westliche Erweiterung der vorhandenen Halle, im Folgenden: westl. Halle) mit einer Größe von 840 m² (Nutzungsbezeichnungen „Halle zur Lagerung von Weinflaschen und Leergut“ sowie „Lager- und Abstellraum“ und „Büro“) und einer offenen Remise nördlich der bestehenden östlichen Halle. Außerdem betrifft diese Baugenehmigung die Errichtung eines (separaten) Gebäudes für Weinverkauf mit „Ausstellungs- und Aufenthaltsraum, Ausschank und Verkauf“, Lager- und Abstellraum sowie Toiletten (Nutzfläche: 115,68 m²) im südlichen Grundstücksbereich. Die anschließend erteilte Änderungsbaugenehmigung vom 12. August 2009 betrifft die Änderung der Nutzung des südlichen Teils der westlichen Halle in Weinprobierstube und Umnutzung des „Weinverkaufsgebäudes“ in

Gästeräume und Küche mit Ausschank (Gaststätte). Danach wurde mit Baugenehmigung vom 18. März 2011 der Einbau einer Betreiberwohnung im südlichen Teil der westlichen Halle hinter bzw. über der Weinprobierstube zugelassen. Die weitere Änderungsbaugenehmigung vom 28. August 2012 erlaubte die Nutzungsänderung des südlichen Bereichs der östlichen Halle in einen Verkaufsraum für eigene landwirtschaftliche Produkte mit Nebenräumen sowie den Einbau eines Dachgeschosses.

Eine Bauvoranfrage des Sohnes Y. betreffend die Errichtung eines Wohngebäudes auf dem nördlichen Teil des Grundstücks Flurstücks Nr. wurde allerdings anschließend mit Bescheid vom 12. Juni 2014 mit der Begründung abgelehnt, das Vorhaben sei im Außenbereich unzulässig.

Im Januar 2015 reichte die Klägerin dann eine Bauvoranfrage betreffend den „Neubau eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes mit Wohnhaus für Betriebsleiter im Außenbereich“ ein. Nach den vorgelegten Plänen soll nördlich der bestehenden Hallen eine weitere Halle mit der Nutzungsbezeichnung „Betriebsgebäude Fass- und Flaschenlager“ in einer Größe von 780 m² entstehen. Nördlich davon soll ein neues Wohnhaus errichtet werden.

Die Landwirtschaftskammer gab unter dem Datum 26. Februar 2016 eine Stellungnahme zu dem Bauvorhaben ab, in der es u.a. heißt, der Sohn Y. sei Steuerfachangestellter und im Betrieb in der Kellerwirtschaft tätig und darüber hinaus für die Vermarktung, Vertrieb, Kundenberatung und Verwaltung zuständig, werde aber auch in der Außenwirtschaft eingesetzt. Es würden ca. 22 ha Weinbergflächen bewirtschaftet, davon 9,5 ha in Eigentum. Die Vermarktung des Weines erfolge zu ca. 2/3 über das Fass und 1/3 über die Flasche. Mit dem Bau der westlichen Halle sei die Vermarktung von der Althofstelle an den neuen Standort verlagert worden, sodass mittlerweile der hauptsächliche Betriebsablauf dort stattfindet. Nunmehr würden wegen der Erhöhung der Flaschenvermarktung und der Ausdehnung der Anbauflächen ein zusätzliches Fass- und Flaschenlager sowie Gebäudekapazitäten zur Unterbringung von Maschinen und Geräten benötigt, die derzeit im Freien ständen. Wegen der Expansion des Betriebs sei die ständige Anwesenheit beider Betriebsleiter vor Ort erforderlich, um Betriebsabläufe zu koordinieren. Auch vor dem Hintergrund, dass sich der Vater in den nächsten Jahren

altersbedingt aus dem Betrieb zurückziehen werde, sei die Anwesenheit beider Betriebsleiter an der Betriebsstätte notwendig. Zudem sei nach Angaben der Betreiber eine Betriebserweiterung, vermutlich um weitere ca. 10 ha, in den nächsten Jahren zu erwarten.

Die Untere Naturschutzbehörde lehnte das Vorhaben in ihrer Stellungnahme vom 27. Mai 2015 mit der Begründung ab, es handele sich um ein nicht privilegiertes Vorhaben, da in der vorhandenen Halle bereits eine Betriebsleiterwohnung existiere. Die mit der Errichtung des Wohnhauses verbundene Flächenversiegelung von rund 190 m² und der damit einhergehende Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche widersprächen dem Grundsatz größtmöglicher Schonung des Außenbereichs.

Mit Bescheid vom 6. August 2015 lehnte der Beklagte die Erteilung eines Bauvorbescheids für das Vorhaben „Neubau eines landwirtschaftlicher Betriebsgebäudes mit Wohnhaus für den Betriebsleiter“ ab.

Dagegen richtete sich der Widerspruch der Klägerin vom 18. August 2015, der mit Widerspruchsbescheid vom 6. April 2016 zurückgewiesen wurde. Zur Begründung wurde ausgeführt, anhand eines Luftbildes sei festzustellen, dass das Vorhaben im Außenbereich liege. Die Voraussetzungen für eine Privilegierung seien nicht gegeben, denn bereits bei Errichtung der Betriebsleiterwohnung im Jahr 2011 seien 19,156 ha bewirtschaftet worden, was im Wesentlichen der heutigen Betriebsfläche entspreche. Daher sei nicht nachvollziehbar, warum im Jahr 2011 eine landwirtschaftliche Halle zum Einbau der Wohnung habe verkleinert werden können und nun eine neue Halle benötigt werde. Wegen des Erfordernisses der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs sehe der Kreisrechtsausschuss keinen Bedarf für eine dritte Halle. Auch das Wohngebäude sei nicht privilegiert, denn es gebe bereits eine Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück. Der Betriebsablauf werde durch das Übernachten des Betriebsleiters an einem anderen Ort nicht beeinträchtigt. Viele Arbeitnehmer bzw. Arbeitgeber verließen ihren Arbeitsplatz und kehrten am nächsten Tag wieder zurück. Es liege auch nicht in der Hand der Klägerin, durch Aufnahme eines weiteren Betriebsleiters einen Privilegierungstatbestand zu schaffen. Als sonstiges Vorhaben sei es unzulässig, weil

öffentliche Belange beeinträchtigt würden, und zwar solche des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Außerdem bestehe die Gefahr der Verfestigung einer Splittersiedlung. Auch sei die Erschließung nicht gesichert, denn östlich des Grundstücks verlaufe nur ein Wirtschaftsweg, der ein nicht privilegiertes Vorhaben nicht erschließen könne.

Gegen den am 12. April 2016 zugestellten Bescheid hat die Klägerin am 12. Mai 2016 Klage erhoben.

Sie macht geltend, die Voranfrage betreffe ein privilegiertes Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Das landwirtschaftliche Betriebsgebäude werde dringend benötigt, da der Weinbaubetrieb an seine Kapazitätsgrenzen gestoßen sei und sich auf einem starken Expansionskurs befinde. Hinzu komme, dass die Althofstelle im Dorfinneren mit ca. 400 m² Grundfläche, bisher als Fasslager und zum Keltern der Trauben genutzt, noch in diesem Jahr aufgegeben werde, weil die Gebäude nicht mehr zeitgemäß seien und die Verkehrssituation unzumutbar sei. Außerdem erreiche der Senior das Rentenalter. Die beiden an der E..... Straße befindlichen Betriebsgebäude hätten eine Größe von zusammen ca. 1.200 m² Nutzfläche. In das westliche Wirtschaftsgebäude sei bereits eine Wohnung für den Betriebsleiter Herrn Y.. (Wohnfläche von ca. 145 m²) integriert. Der Betriebsleiter Z. wolle die jetzt beantragte Betriebsleiterwohnung mit seiner Familie bewohnen. Das geplante Wohnhaus, dessen Wohnfläche mit gut 200 m² Wohnfläche zuzüglich Büroflächen betrage, übersteige den konkreten Bedarf des Herrn Z. nebst Familie nicht. Vor dem Hintergrund der betrieblichen Entwicklung, die darauf gerichtet sei, mittelfristig mind. 28 ha zu bewirtschaften und den Flaschenvermarktungsanteil auf ca. 2/3 zu erhöhen, bestehe der konkrete Flächenbedarf, zumal die Althofstelle wegfalle.

Die Klägerin geht dabei von einem Gebäudeflächenbedarf von mind. 1.500 bis 1600 m² für die verschiedenen Funktionsbereiche aus und stützt sich insoweit auf eine neue Stellungnahme der Landwirtschaftskammer vom 4. Juli 2016 (Bl. 88 der Gerichtsakte). Danach würden aktuell 23,7 ha bewirtschaftet. Bei der geplanten Erweiterung der Anbaufläche auf 30 ha betrage der Bedarf sogar 2.000 bis 2.100 m² Gebäudefläche. Dem trage die geplante 780 m² große Halle Rechnung.

Auch die beantragte Betriebsleiterwohnung sei privilegiert zulässig, denn insbesondere seien mit dem Betriebsablauf tägliche Fahrtzeiten des Betriebsleiters Z. von außerhalb nicht mehr vereinbar. Die ständige Anwesenheit beider Betriebsleiter vor Ort sei erforderlich, da die Koordination der Betriebsabläufe, wie Bewirtschaftung der Weinberge, Weinbereitung und Aufbereitung, Vermarktung und Vertrieb, Kundenbetreuung, Verprobungen und nicht unerheblichen Verwaltungstätigkeiten, wie auch die Personalsteuerung nur vernünftig vor Ort organisiert werden könnten. Die anfallenden Arbeiten seien zum Teil weder kalkulierbar noch vorhersehbar, weil sie etwa von der Witterung und anderen nicht beeinflussbaren Faktoren abhängig seien. Von festen Arbeitszeiten könne keine Rede sein. Vielmehr seien Wochenendarbeit und Arbeit am Abend die Regel für die Betriebsleiter, die eigenverantwortlich und gleichberechtigt für die Klägerin tätig seien. Gerade die Aufgaben, die Z.... wahrnehme, lägen oftmals außerhalb der üblichen Arbeitszeiten. Sie erforderten bereits heute seine ständige Anwesenheit regelmäßig bis spät in die Nacht, wie im Einzelnen näher dargelegt wird. Dazu werden in der mündlichen Verhandlungen noch Auflistungen aus einem Terminkalender für 2016 vorgelegt (Bl. 108 GA). Das vorgesehene Wohnhaus habe mit gut 200 m² für den Betriebsleiter und seine Familie eine angemessene Größe.

Öffentliche Belange ständen dem Vorhaben nicht entgegen. Dies gelte insbesondere für die Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Auch die Erschließung sei gesichert. Auf dem Flurstück Nr. ... befinde sich eine befestigte Zufahrt. Von der E.....Straße sei das Betriebsgelände nur durch einen geteerten Weg getrennt. Der Fahrzeugverkehr sei als „Anliegerverkehr“ zu qualifizieren, da die Nutzung jedenfalls geduldet werde. Es handele sich um landwirtschaftlichen Verkehr im weiteren Sinne.

Zu seinen persönlichen Verhältnissen führt Herr Z.. in der mündlichen Verhandlung noch aus, er sei zwar gelernter Steuerfachangestellter, arbeite aber seit 2011 Vollzeit im Betrieb des Vaters/Bruders, also der Gesellschaft. Seine Steuerausbildung sei für den Betrieb und die Arbeiten, die er dort übernehme, durchaus förderlich. Im Übrigen habe er als Sohn eines Winzers auch die anderen Fähigkeiten alle mit erworben, die nötig seien. Er und sein Bruder wollten sich als Betriebsleiter auch gegenseitig in allen Belangen vertreten. Die Vertreterin der Landwirtschaftskammer erklärt dazu, es sei nicht erforderlich, dass eine

Winzerausbildung bestehe; die steuerrechtlich/kaufmännische Qualifikation des Herrn Z... komme dem Betrieb auf jeden Fall auch positiv zugute und werde dort gebraucht.

Weiter erklärte dieser, er wohne derzeit in L..... Er habe noch keine Familie, diese Pläne habe man noch zurückgestellt, solange die Umstände mit dem Betrieb noch nicht geklärt seien.

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten unter Aufhebung des Bescheids vom 6. August 2015 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 6. April 2016 zu verpflichten, ihr den beantragten Bauvorbescheid für die Errichtung eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes mit Wohnhaus auf dem Flurstück Nr., Gemarkung V....., zu erteilen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er verweist darauf, dass die Halle und das Wohnhaus Gegenstand einer einheitlichen Voranfrage seien. Sofern die Klägerin beabsichtige, die Halle separat zu beantragen, müsse dies in einem eigenen Verfahren geprüft werden. Hierzu wären die Nutzung der derzeitigen beiden Hallen sowie der geplanten neuen Halle nachzuweisen. Eine betriebliche Notwendigkeit für eine zweite Betriebsleiterwohnung werde weiterhin nicht gesehen. Auf dem Vorhabensgrundstück seien eine Gaststätte mit relativ großem Freisitz und zwei landwirtschaftliche Hallen (einschließlich der Betriebsleiterwohnung) genehmigt worden. Das beabsichtigte Wohnhaus könne daher an einer Privilegierung nicht mehr teilhaben.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Gerichtsakte und die von dem Beklagten vorgelegten Bau- und Widerspruchsakten Bezug genommen; der Inhalt ist Gegenstand der mündlichen Verhandlung vom 17. Januar 2017 gewesen.

Entscheidungsgründe

Die insgesamt zulässige Verpflichtungsklage hat in der Sache nur teilweise Erfolg.

Die mit dem angefochtenen Bescheid des Beklagten vom 6. August 2015 und dem Widerspruchsbescheid vom 6. April 2016 ausgesprochene Ablehnung der Bauvoranfrage der Klägerin betreffend die planungsrechtliche Zulässigkeit eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes auf einer Außenbereichsfläche in der Gemarkung V..... ist rechtswidrig. Der Beklagte ist verpflichtet, der Klägerin gemäß § 72 Landesbauordnung – LBauO – einen positiven Bauvorbescheid zu erteilen (I.). Dagegen sind die ablehnenden Bescheide im Hinblick auf die Errichtung eines Wohnhauses auf demselben Grundstück rechtlich nicht zu beanstanden (II.).

I.

Das von der Klägerin geplante landwirtschaftliche Betriebsgebäude ist bauplanungsrechtlich gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch – BauGB – zulässig.

1. Beurteilungsgrundlage des klägerischen Vorhabens ist § 35 BauGB, denn die zur Bebauung mit der Halle vorgesehene Fläche ist dem Außenbereich von V..... zuzuordnen. Dass die Grundstücke Flurstücks-Nrn. und nicht mehr zum Bebauungszusammenhang der südwestlich gelegenen Ortslage gehören, wird von den Beteiligten übereinstimmend vorausgesetzt. Auch die Kammer teilt auf der Grundlage der in den Bauakten befindlichen Luftaufnahmen und Lagepläne diese Beurteilung.

2. Weiterhin steht außer Frage, dass die Klägerin mit dem Weingut M..... einen landwirtschaftlichen Betrieb führt, der die Privilegierungsvoraussetzungen des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Anspruch nehmen kann. Nach dieser Vorschrift ist ein Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Die erforderliche spezifische betriebliche Organisation des Weinguts ist

hier ebenso offensichtlich zu bejahen wie eine Nachhaltigkeit der Bewirtschaftung, sodass es keiner näheren Ausführungen dazu bedarf.

3. Bei der geplanten Betriebshalle handelt es sich auch um ein privilegiert zulässiges Vorhaben, denn es dient dem landwirtschaftlichen Betrieb der Klägerin.

a) Nach der grundlegenden Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts dient ein Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nur dann 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 und das Vorhaben durch diese Zuordnung zu dem konkreten Betrieb auch äußerlich erkennbar geprägt wird. Das Vorhaben muss im Hinblick auf die gegenwärtigen und auf Dauer absehbaren Betriebserfordernisse angemessen sein. Es reicht nicht aus, dass ein Vorhaben nach den Vorstellungen des Landwirts für seinen Betrieb lediglich förderlich ist, andererseits kann aber auch nicht verlangt werden, dass das Vorhaben für den Betrieb schlechthin unentbehrlich ist (grundlegend: BVerwG, Urteil vom 3. November 1972 - BVerwGE 41, 138; vgl. auch OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 27. Juli 2011 - 8 A 10394/11.OVG -, veröffentlicht in ESOVG; Bayerischer VGH, Beschluss vom 14. Februar 2014 – 1 ZB 12.1699 –, juris, Rn. 4).

b) Davon ausgehend ist für die bauplanungsrechtliche Qualifizierung des Neubauvorhabens maßgeblich, dass eine funktionale Beziehung zum Betrieb der Klägerin auf demselben Außenbereichsgelände - Flurstücke Nrn. und - nicht in Abrede gestellt werden kann, da es keine hinreichenden Anhaltspunkte dafür gibt, dass mit dem geplanten Hallenbau eine für den Betrieb der Klägerin unangemessen große Betriebsgebäudekapazität geschaffen werden soll.

aa) Insoweit lässt sich das Vorhaben der Klägerin nicht unter Hinweis auf die am innerörtlichen Altstandort vorhandenen Betriebsgebäude ablehnen, denn sie begründet ihre Absicht einer vollständigen Betriebsverlagerung auf das Vorhabensgrundstück damit, dass die Gebäude am Altstandort veraltet und außerdem die Verkehrsverhältnisse innerorts schwierig seien. Darüber hinaus haben die Gesell-

schafter in der mündlichen Verhandlung auch dargelegt, dass das Ausscheiden von Herrn X. sen. aus der Betriebsleitung aus Altersgründen bevorsteht, was den Zeitpunkt der beabsichtigten Verlagerung des Betriebsgeschehens auf den Außenbereichsstandort nachvollziehbar macht. Dabei ist nicht von der Hand zu weisen, dass die betriebliche Organisation im Falle einer Konzentrierung auf einen Standort, der zudem aufgrund seiner Außenbereichslage verkehrstechnisch besser erreichbar ist, als dies im Hinblick auf den Altstandort in der Ortslage von V..... der Fall ist, erheblich erleichtert.

bb) Dass eine weitere, 780 m² große Halle, die die Nutzungsbezeichnung „Betriebsgebäude Fass- und Flaschenlager“ tragen soll, für den Betrieb nicht mehr erforderlich ist, wird von dem Beklagten damit begründet, dass die auf dem Betriebsgrundstück errichteten Hallenkapazitäten nachträglich verringert wurden. So wurden in den beiden landwirtschaftlichen Hallen mit Grundflächen von 513 m² (Baugenehmigung vom 28. Juni 1995: „Landwirtschaftliche Maschinen- und Gerätehalle“, östliche Halle) und 840 m² (Baugenehmigung vom 15. Oktober 2007: „Halle zur Lagerung von Weinflaschen und Leergut“, westliche Halle) die Abstell- bzw. Lagerkapazitäten nachträglich verkleinert, indem in die westliche Halle aufgrund der Baugenehmigung vom 18. März 2011 eine Betriebsleiterwohnung eingebaut wurde und darüber hinaus in der östlichen Halle ein Verkaufsraum für eigene landwirtschaftliche Produkte mit Nebenräumen eingerichtet wurde (Änderungsbaugenehmigung vom 28. August 2012).

Diese nachträglichen Baumaßnahmen zur Verringerung der vorhandenen Hallenflächenkapazitäten lassen aber die Angemessenheit des nun geplanten weiteren Betriebsgebäudes nicht ohne weiteres entfallen, denn Umstrukturierungen in den Betriebsabläufen sind gerade typisch für einen größeren landwirtschaftlichen Betrieb, womit auch Umnutzungen von Gebäudeflächen verbunden sind. Insofern stehen frühere Entwicklungen einem neuen Vorhaben nicht von vornherein im Wege. Andernfalls würde man die Zulassung eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - entgegen den rechtlichen Vorgaben - von der Voraussetzung abhängig machen, dass ein Vorhaben für den landwirtschaftlichen Betrieb schlechthin unentbehrlich erscheint.

cc) Gestützt wird die dienende Funktion des Hallenneubaus durch die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer vom 4. Juli 2016, die Gebäudekapazitäten in einer Größenordnung von 1.500 bis 1.600 m² errechnet, wobei allerdings offenbar sehr pauschaliert darauf abgestellt wird, dass für einen Betrieb mit einer Bewirtschaftungsfläche von 23,7 ha beispielsweise ein Bedarf für „Maschinen- und Geräte der Außenwirtschaft incl. Vollernter, LKW, Leergut etc.“ von ca. 500 m² besteht. Konkrete betriebsbezogene Feststellungen zur Wirtschaftsweise im klägerischen Betrieb und den dazu vorhandenen Maschinen und Fahrzeuge fehlen. Dabei dürfte etwa die im Weinbau zunehmend übliche Beschäftigung von Lohnunternehmen bei der Bemessung des jeweils angemessenen Flächenbedarfs eines Betriebs zur Lagerung von Maschinen durchaus maßgeblich sein. Gleiches gilt für die Frage, in welchem Umfang der Wein auf dem eigenen Hof in Flaschen abgefüllt und erst dann vermarktet wird, denn davon hängt ab, ob etwa Gebäudekapazitäten für Abfüllanlagen etc. benötigt werden. Insofern deuten die vorliegenden Stellungnahmen der Landwirtschaftskammer eher auf eine nur flüchtige Einschätzung hin, denn in der Stellungnahme vom 7. Februar 2011 betreffend den Bauantrag zum Einbau einer Betreiberwohnung in der westlichen Halle (Baugenehmigung vom 18. März 2011) hieß es noch, die Vermarktung erfolge „fast komplett über die Flasche“. Demgegenüber ist in der zum aktuellen Bauvorhaben abgegebenen Stellungnahme der Landwirtschaftskammer vom 26. Februar 2015 davon die Rede, dass die Vermarktung des erzeugten Weins „zu 2/3 über das Fass und zu ca. 1/3 über die Flasche“ erfolge, mit steigenden Anteilen in der Flaschenvermarktung.

Trotz sich insoweit ergebender Zweifel an der Aussagekraft der Stellungnahmen der Landwirtschaftskammer fällt aber zugunsten des Außenbereichsvorhabens ins Gewicht, dass Beurteilungsmaßstab hier nicht ist, ob es für einen Landwirt zum gegenwärtigen Zeitpunkt unbedingt notwendig ist. Es entspricht vielmehr der Wirtschaftsweise eines vernünftigen Landwirts, 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). Insbesondere unter dem Aspekt der Verbesserung von Arbeitsabläufen in einem sich vergrößernden Betrieb oder auch der Änderung der Vermarktungsstrategie (Stichwort im Weinbau: „Flasche statt

Fass“) kann sich daher ein Bedarf für einen Ausbau der Gebäudeflächen in einem landwirtschaftlichen Betrieb ergeben. Die Entwicklung der Weinbaubetriebe in den vergangenen Jahren zeigt dabei, dass die Betriebsflächen ständig gewachsen sind, womit auch die Schaffung erweiterter Gebäudekapazitäten verbunden ist. Im Vergleich zu anderen größeren Weinbaubetrieben erweckt daher das Erweiterungsvorhaben der Klägerin mit dem Bau der geplanten 780 m² großen Betriebs-halle nicht den Eindruck, dass unverhältnismäßig große Gebäudekapazitäten entstehen sollen, zumal die Klägerin die Anbaufläche vergrößert hat, da nach der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer vom Juli 2016 bereits 23,7 ha bewirtschaftet werden, während es im Jahr 2011 erst ca. 20 ha waren (vgl. bereits Stellungnahme der Landwirtschaftskammer vom 7. Februar 2011), sodass auch die Angaben zu einer geplanten Erweiterung der Anbauflächen auf 30 ha plausibel erscheinen.

II.

Für die weiter beabsichtigte Errichtung eines Wohnhauses im rückwärtigen Bereich des Betriebsgrundstücks kann sich die Klägerin nicht auf die Privilegierungsvoraussetzungen des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB berufen, denn dieses Vorhaben erweist sich für den landwirtschaftlichen Betrieb als nicht mehr angemessen und dient ihm damit nicht. Diese Beurteilung stützt sich auf folgende Überlegungen:

1. Ein Wohnhaus „dient“ einem landwirtschaftlichen Betrieb i. S. des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, wenn der sich aus spezifischen Abläufen dieses Betriebs ergebende Zweck ständiger Anwesenheit und Bereitschaft auf der Hofstelle im Vordergrund steht, was vor allem bei Nebenerwerbsbetrieben besonderer Prüfung bedarf. Der insoweit anzulegende Maßstab darf aber nicht überzogen werden, etwa im Sinne einer erforderlichen Vorortpräsenz „rund um die Uhr“, denn Unentbehrlichkeit des Vorhabens ist nicht zu verlangen. Ausreichend ist es, wenn die individuelle Wirtschaftsweise oder objektive Eigenarten des Betriebs eine Vorortpräsenz des Betriebsinhabers in so erheblichem zeitlichen Umfang nahelegen, dass das Wohnen im Außenbereich für den Betrieb in besonderer Weise dienlich und für den Betriebserfolg im Allgemeinen von Bedeutung ist (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 15. Dezember 2010, 8 S 2517/09, juris, Rn 26 m.w.N. auf der Rspr. des BVerwG).

a) Für landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung dürfte danach ein Wohnsitz des Landwirts auf dem Betriebsgrundstück im Außenbereich stets gerechtfertigt sein. Die Präsenz des Landwirts auf dem landwirtschaftlichen Betriebsgelände im Außenbereich dürfte aber auch in den Fällen, in denen keine Viehhaltung erfolgt, wohl unter dem Aspekt der Sicherung der betrieblichen Gebäude und des Inventars, d.h. insbesondere des Lagerguts und der vorgehaltenen Fahrzeuge und Maschinen dienlich erscheinen. Selbst wenn man aber danach im Regelfall davon ausgehen kann, dass ein Betriebsleiterwohnhaus auf einem Betriebsgrundstück im Außenbereich angemessen ist, weil eine ständige Anwesenheit und Bereitschaft des Hofinhabers für den landwirtschaftlichen Betrieb in besonderer Weise dienlich ist, bedarf es für die Präsenz eines zweiten Betriebsleiters im eigenen Wohnhaus auf der Hofstelle im Außenbereich einer Rechtfertigung aufgrund von besonderen Umständen (vgl. Bayerischer VGH, Beschluss vom 2. Dezember 2015, 1 ZB 14.1445 –, juris).

b) Die von der Klägerin zugunsten der Errichtung des streitgegenständlichen Wohnhauses vorgetragene Umstände belegen ein solches besonderes Interesse an einer zweiten Betriebsleiterwohnung nicht hinreichend. Aus der Perspektive des landwirtschaftlichen Betriebs der Klägerin erscheint allein maßgeblich, dass überhaupt die Anwesenheit eines Betriebsleiters auf dem Betriebsgrundstück im Außenbereich gewährleistet ist. Dem entsprechenden betrieblichen Interesse ist dadurch Rechnung getragen worden, dass eine Betriebsleiterwohnung mit einer Wohnfläche von 145 m² bauaufsichtlich zugelassen wurde (Baugenehmigung vom 18. März 2011), die Herr Y. jun., der ebenfalls Gesellschafter der Klägerin und Betriebsleiter ist, mit seiner Familie bewohnt. Zwar ist nachvollziehbar, dass ein Wohnsitz des weiteren Gesellschafters Z... auf dem Betriebsgrundstück dessen Tätigkeit vereinfacht, weil Anfahrtswege wegfallen und die Präsenz vor Ort auch über die eigentlichen Arbeitszeiten hinaus eine Erleichterung der Arbeitskoordination darstellt. Dass jedoch ohne den zweiten Betriebsleiterwohnsitz auf dem Betriebsgrundstück erhebliche betriebliche Einschränkungen bestehen, ist nicht anzunehmen, denn die Schutz- und Kontrollfunktion, die einer Wohnsitznahme des Betriebsleiters für das Betriebsgrundstück im Außenbereich zukommt, ist gerade durch die Anwesenheit des Bruders Y. gewährleistet. Dieser verfügt auch im Ge-

gensatz zu seinem Bruder Z., der zum Steuerfachangestellten ausgebildet ist, über eine weinbautechnische Ausbildung. Dem entspricht, dass Herr Z... nach seinem eigenen Vortrag schwerpunktmäßig in den Bereichen Vermarktung (Weinproben etc.) und Büro tätig ist. Gerade dem Bereich Büro und Vermarktung fehlt dabei eine unmittelbare funktionale Verbindung zur landwirtschaftlichen Bodennutzung selbst, die allein letztlich die privilegierte Zulassung landwirtschaftlicher Betriebe im Außenbereich einschließlich einer Wohnnutzung durch den Hofinhaber begründet.

Insofern besteht hier insgesamt gesehen der Eindruck, dass die Klägerin mit dem geplanten Wohnhaus weniger konkreten betrieblichen Interessen Rechnung tragen will als das Ziel verfolgt, die Errichtung eines sehr großzügigen Wohnhauses, dass nach Angaben der Klägerin in der Klagebegründung eine Wohnfläche von gut 200 m² zuzüglich Büroflächen erhalten soll, auf einem attraktiven Areal im Außenbereich zu ermöglichen.

2. Unabhängig von der Frage der Angemessenheit einer zweiten Betriebsleiterwohnung für den Betrieb der Klägerin scheidet die planungsrechtliche Zulässigkeit hier an der konkreten Ausgestaltung des Vorhabens.

Auch unter der Prämisse, dass sich eine zweite Betriebsleiterwohnung auf dem Außenbereichsgrundstück für den Betrieb der Klägerin grundsätzlich als dienlich erweist, ist die Inanspruchnahme des bisher unbebauten nördlichen Teils des insgesamt über 7.000 m² großen Areals mit dem Gebot größtmöglicher Schonung des Außenbereichs nicht vereinbar. Die Schaffung von Wohnraum für einen (zweiten) Betriebsleiter erscheint nämlich auch im bisher bereits bebauten Grundstücksbereich möglich. Aufgrund der vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen für das Grundstück bestehen konkrete Anhaltspunkte dafür, dass die Errichtung einer zweiten Betriebsleiterwohnung realisiert werden kann, ohne dass weitere, bisher unbebaute Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden müssen.

a) Insoweit ist zunächst auf die Baugenehmigung vom 28. August 2012 zu verweisen, mit der der nachträgliche Einbau eines Verkaufsraums für landwirtschaftliche Produkte in die östliche Halle zugelassen wurde. Die mit Genehmigungsstempel versehenen Pläne zeigen, dass im Zuge dessen auch der Ausbau des Dachgeschosses über dem Verkaufsraum mit einer Fläche von 18 m x 11,28 m

(203,04 m²) bauaufsichtlich zugelassen wurde, ohne dass diesem Raum überhaupt eine konkrete Nutzung zugeschrieben wurde. Es ist nicht ersichtlich, aus welchem Grund diese Fläche bzw. ein Teilbereich dieser Fläche nicht zum Ausbau zu Wohnzwecken genutzt werden könnte. Dass der Raum derzeit offenbar als Lager dient, dürfte dem nicht entgegenstehen, denn mit der geplanten neuen Halle ist gerade die Schaffung erheblicher weiterer Lagerkapazitäten verbunden.

b) Darüber hinaus spricht gegen die Zulassung des Wohnhausneubaus auf dem nördlichen Grundstücksteil auch, dass sich auf dem südlichen Teil des Areals ein selbständiges Gebäude befindet, das als Gaststätte genutzt wird. Diese ist verpachtet und damit der Nutzung für den landwirtschaftlichen Betrieb der Klägerin völlig entzogen, denn beim Gaststättenbetrieb handelt es sich aufgrund der Verpachtung nicht um den mitgezogenen Betriebsteil des Weinbaubetriebs (vgl. VG Neustadt/Wstr., Urteil vom 18. April 2013 – 4 K 943/12.NW –, ESOVG). Wenn aber ein Gebäudebestand im Außenbereich vorhanden ist, der dem Betrieb nicht dient, so ist dessen Nutzungspotenzial vorrangig vor der Inanspruchnahme weiterer unbebauter Außenbereichsflächen auszuschöpfen. Dies bedeutet im vorliegenden Fall, dass zunächst eine Umnutzung des vorhandenen Gaststättengebäudes in Betracht zu ziehen ist. Insofern spricht nämlich viel dafür, dass das als Gaststätte verpachtete Haus mit einer derzeitig genehmigten Nutzfläche von 115,68 m² - gegebenenfalls unter Inanspruchnahme der umliegenden Freiflächen (Freisitz, 12 Parkplätze) zu einem Wohnhaus um- bzw. ausgebaut oder durch einen Wohnhausneubau ersetzt werden kann.

3. Handelt es sich bei dem Wohnbauvorhaben der Klägerin damit um ein sonstiges Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB, so ergibt sich die bauplanungsrechtliche Unzulässigkeit daraus, dass es öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt.

Es ist die Entstehung einer Splittersiedlung zu befürchten (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB). Dies gilt auch für Flächen, die wie hier in Ortsnähe liegen. Auch die Anschlussbebauung in den Außenbereich hinein stellt in der Regel einen Vorgang der siedlungsstrukturell unerwünschten Zersiedlung dar, der schon im ersten Ansatz verhindert werden sollte (OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 20. Juni 1996, 1 A 10166/96, ESOVG). Insoweit ist hier zu befürchten, dass die Verwirklichung des

Bauvorhabens eine negative Vorbildwirkung für die umliegenden, bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen haben wird, sodass sich eine unorganische Siedlungsstruktur entwickelt.

Darüber hinaus stellt die vorgesehene Errichtung eines Wohnhauses im Außenbereich auch eine Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft nach § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB dar, denn danach soll jede wesensfremde Bebauung in den Außenbereichen verhindert werden (vgl. im Einzelnen: OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 29. Januar 2013, 8 A 11093/12.OVG m.w.N). Dies gilt auch im Bereich einer Ortsrandlage, soweit diese noch landwirtschaftlich genutzt wird und deren Nutzung auch nicht über kurz oder lang funktionslos werden wird (vgl. BVerwG, Urteil vom 25. Januar 1985, NVwZ 1985, 747). Hiervon kann für die zusammenhängenden Grundstücke am Ortsrand von V....., die als Weinbauflächen genutzt werden, fraglos ausgegangen werden.

Der neue Schriftsatz des Kläger-Vertreters vom 26. Januar 2017 erfordert es nicht, wieder in die mündliche Verhandlung einzutreten, denn es werden keine neuen, für die Entscheidung maßgeblichen Umstände vorgetragen.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 155 Abs. 1 VwGO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit des Urteils wegen der Kosten beruht auf § 167 VwGO.

Rechtsmittelbelehrung ...

gez. Dr. Cambeis

gez. Reitnauer

gez. Klingenmeier

Beschluss

Der Wert des Streitgegenstandes wird auf 30.000,00 € 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 Obergerverwaltungsgericht 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 **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 in Rheinland-Pfalz (ERVLVO) vom 10. Juli 2015 (GVBl. S. 175) in der jeweils geltenden Fassung zu übermitteln ist.

gez. Dr. Cambeis

gez. Reitnauer

gez. Klingenmeier