

Titel:

„Dienen“ eines Betriebsleiterwohnhauses im Rahmen einer landwirtschaftlichen Nutzung

Normenkette:

BauGB § 35 Abs. 1 S. 1

Schlagworte:

„Dienen“ eines Betriebsleiterwohnhauses im Rahmen einer landwirtschaftlichen, Nutzung (verneint)

Tenor

- I. Die Klage wird abgewiesen.
- II. Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens.
- III. Das Urteil ist im Kostenpunkt vorläufig vollstreckbar,

Tatbestand

1

Der Kläger begehrt die Verpflichtung der Beklagten zur Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung einer Wohnhauses als Betriebsleiterwohnung nebst Wirtschaftsgebäude.

2

Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. ...4 der Gemarkung 1 ... Auf diesem Grundstück, welches nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans liegt, befinden sich mehrere landwirtschaftliche Nebengebäude.

3

Mit am 23.03.2009 bei der Gemeinde 2 ... eingegangenem Antrag beantragte der Kläger die Erteilung einer Baugenehmigung für den Neubau eines Wohnhauses als Betriebsleiterwohnung auf seinem Grundstück Fl.Nr. ...4 der Gemarkung 1 ...

4

Mit Beschluss ihres Gemeinderats erteilte die Gemeinde 2 ... am 21.04.2009 das gemeindliche Einvernehmen unter der Voraussetzung, dass die landwirtschaftliche Privilegierung vom Amt für Landwirtschaft und Forsten festgestellt werde.

5

Mit Stellungnahme vom 25.02.2010 teilte das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten 3 ... mit, dass dem Kläger in einem ausführlichen Beratungsgespräch erläutert worden sei, dass die geplante Pferdehaltung einen Umfang von 20 - 25 Pferden erreichen müsse, um den Arbeitszeitbedarf von einer AK zu erreichen, was nach allgemeiner Auffassung einem Haupterwerbsbetrieb entspreche. Der erste Schritt wäre demnach die Nutzung der Altgebäude, um sich ohne große finanzielle Risiken mit dem neuen Betriebszweig vertraut zu machen. In einem zweiten Schritt könnte dann über einen Stallneubau mit den entsprechenden Nebenräumen und einem Reitplatz die notwendige Pferdezahl angestrebt werden. Bei erfolgreicher Betriebsführung würde ein Betriebsleiterwohnhaus dann evtl. einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt könne die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses nicht befürwortet werden.

6

Mit Stellungnahme vom 10.11.2010 wies das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten 3 ... darauf hin, dass die Planung des Klägers zum Umbau bestehender Wirtschaftsgebäude zu einem funktionsfähigen Pferdelaufstall für eine Pensionspferdehaltung erhebliche Mängel aufgewiesen habe, die sich auf die Funktionalität des Stalles negativ auswirken könnten. Es werde empfohlen, einen professionellen Planer einzubeziehen. Auch solle ein Sachkundenachweis des Klägers vorgelegt werden.

7

Im Rahmen einer persönlichen Vorsprache beim Landratsamt am 07.07.2015 legte der Kläger verschiedene Urkunden und Bescheinigungen vor, darunter eine Urkunde des Bayerischen Staatsministeriums für Landwirtschaft und Forsten vom 21.07.2008, gemäß welcher er die Abschlussprüfung im staatlich anerkannten Ausbildungsberuf Landwirt mit Erfolg abgelegt habe und berechtigt sei, die Berufsbezeichnung Landwirt zu führen.

8

Mit Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten 4 ... vom 16.09.2015 hielt die Fachbehörde daran fest, dass ein Neubau erst befürwortet werden könne, wenn der Altgebäudebestand entsprechend landwirtschaftlich genutzt werde. Die vorgelegten Planungen seien seinerzeit fachlich nicht akzeptabel gewesen, so dass nicht bestätigt werden könne, dass das beantragte Bauvorhaben einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen werde.

9

Mit Stellungnahme vom 22.04.2016 stellte das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten 4 ... zum Betrieb des Klägers fest, dass dieser gemeinsam mit seiner Frau einen landwirtschaftlichen Betrieb mit 7,12 ha Grünland und 1,13 ha Forst im Nebenerwerb bewirtschaftete. Es würden sechs Mutterkühe gehalten und die männlichen und weiblichen Jungtiere aufgezogen, was etwa 13 Großvieheinheiten (GV) entspreche. Der Kläger sei im Hauptberuf Straßenbauer und habe auf dem zweiten Bildungsweg den Beruf des Landwirts erlernt. Die erzeugten Tiere würden von einem örtlichen Metzger geschlachtet und von der Familie des Klägers selbst vermarktet. Durch die Umstellung auf ökologischen Landbau habe der Betrieb zweifach profitiert, er erhalte die Kulap-Prämie für ökologischen Landbau und könne das erzeugte Rindfleisch (vier bis sechs Tiere pro Jahr) gut vermarkten. Dennoch sei die Wirtschaftlichkeit des Betriebes in Frage zu stellen. Die Entfernung zum bisherigen Wohnort betrage nur 12 Kilometer und der Arbeitsbedarf der momentanen und auch künftigen möglichen Organisation belaufe sich auf ca. 400 Stunden pro Jahr (eine Stunde pro Tag). Weiterhin lasse das Verfahren der Mutterkuhhaltung mit Direktvermarktung in diesem geringen Umfang eine nachhaltige Wirtschaftlichkeit vermissen. Ein vernünftiger Landwirt würde unter diesen Voraussetzungen kein Wohnhaus bauen.

10

Mit Bescheid vom 20.06.2016 lehnte das Landratsamt 4 ... den Antrag des Klägers auf Erteilung einer Baugenehmigung ab. Zur Begründung führte das Landratsamt aus, dass das Vorhaben nicht einem landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 35 Abs. 1 Satz 1 BauGB diene. Insoweit wurde auf die Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 22.04.2016 verwiesen. Die Ausführung des geplanten Bauvorhabens beeinträchtige die natürliche Eigenart der Landschaft. Jede Bebauung beeinträchtige unabhängig von ihrer äußerlichen Gestaltung die natürliche Eigenart der Landschaft bereits dann, wenn die mit ihr bezweckte Nutzung der naturgegebenen Nutzung der Außenbereichslandschaft nicht entspreche.

11

Gegen diesen Bescheid hat der Kläger am 20.07.2016 Klage beim VG Regensburg erhoben.

12

Der Kläger trägt vor, dass auf seinem Grundstück seit 13 Jahren ein landwirtschaftlicher Biobetrieb und eine genehmigte Teichanlage betrieben werde. Derzeit würden 22 Angus Rinder gehalten. Das Grundstück sei vollständig erschlossen, die Zufahrt erfolge über eine von der Gemeinde angelegte Straße mit Teer-Belag. Seit Mai 2016 führe der Geh- und Radweg von 5 ... über 6 ... bis 7 ... direkt an den Weideflächen des

klägerischen Betriebs vorbei. Der Betrieb befinde sich seit 1957 im Besitz der Familie des Klägers. Seit 01.01.2003 sei es ein zertifizierter Betrieb gemäß den Naturlandrichtlinien für anerkannt ökologischen Landbau. Zum Betrieb gehörten 6,95 ha Wiesen- und Weideland und 1,3 ha Wald mit genehmigter Teichwirtschaft. Der Kläger habe von der Stadt 5 ... 2 Hektar Grünland hinzugepachtet. Derzeit seien eine genehmigte Garage, eine Gerätescheune mit weniger als 50 qm, eine Unterstellmöglichkeit für Heu und Stroh, ein Schafstall mit ca. 20 qm und eine Schleppergarage unter 100 qm vorhanden. Der Kläger, der bis 2015 Pächter des Betriebes gewesen sei, sei mittlerweile Eigentümer. Er sei 37 Jahre alt, verheiratet und habe zwei Söhne im Alter von sieben und fünf Jahren. Er erfülle sämtliche Voraussetzungen hinsichtlich Qualifikation und Erfahrung, um einen landwirtschaftlichen Betrieb führen zu können. Derzeit arbeite er als Polier in einer Baufirma, könne diese Tätigkeit jedoch aufgrund seiner Schwerbehinderung, ihm fehle ein Lungenflügel, in absehbarer Zeit nicht mehr ausüben. Er sei daher darauf angewiesen, den Biobetrieb hauptberuflich zu führen, um seine Familie zu ernähren. Das Bauvorhaben des Klägers sei privilegiert, da es einem landwirtschaftlichen Betrieb diene. Die Nachhaltigkeit der Betätigung sei zu bejahen. Der Betrieb sei auf Dauer angelegt und lebensfähig und habe sich in der Vergangenheit als wirtschaftlich tragfähig erwiesen. Er werde mit Gewinnerzielungsabsicht betrieben. Eine Gewinnberechnung sei durch das Landwirtschaftsamt im Frühjahr 2016 durchgeführt worden. Es liege auch eine spezifisch betriebliche Organisation vor. Das zu errichtende Wohnhaus nebst Wirtschaftsräumen sei nach Errichtung das zentrale Gebäude der Hofstelle und nicht überdimensioniert. Die Betriebsleiterwohnung diene der Haltung und Versorgung der Angus Rinder. Das Futter für die Tiere werde überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt. Aufgrund der Tierhaltung sei die ständige Anwesenheit einer verantwortlichen Person in unmittelbarer Nähe der zum Betrieb gehörenden Stallungen und Weideflächen erforderlich. Das bedeute, dass ein Wohnhaus angemessener Größe zulässig sei. Das Wohnhaus entspreche mit einer Wohnfläche von ca. 120 qm dem korrekten Bedarf des Klägers und seiner Familie. Die weiteren Räumlichkeiten, die Schlacht-, Kühl- und Verkaufsräume dienten ebenfalls dem Betrieb des Klägers, da die Tiere geschlachtet und zerlegt würden und das Fleisch weiter veräußert werde. Die Vergangenheit habe gezeigt, dass der landwirtschaftliche Betrieb auch wirtschaftlich sei. Mit dem Betrieb werde eine angemessene Eigenkapitalrendite erwirtschaftet. Das Vorhaben sei auch nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB privilegiert. Es sei auf den Standort im Außenbereich angewiesen, da eine Tierhaltung nur im Außenbereich möglich sei und der Beaufsichtigung bedürfe. Durch den seit kurzem eröffneten Geh- und Radweg sei der Verkehr von Fußgängern und Radfahrern erheblich gestiegen, sodass die bisherige Ruhe und Abgeschiedenheit der Weideflächen nicht mehr gewährleistet sei. Ein sofortiges Eingreifen des Betriebsleiters bei Störungen z. B. durch ausbrechende Weidetiere sei nicht gegeben. Eine Zersiedelungswirkung gehe nicht nur von Wohnhäusern aus, sondern ebenso von Gebäuden, die sonstigen Zwecken zu dienen bestimmt seien. Diese Gebäude seien aber bereits vorhanden.

13

Mit Schriftsatz vom 26.1.2017 legte die Bevollmächtigte des Klägers ein Betriebskonzept vor. Die Erweiterung des Betriebes setze voraus, dass der Kläger beim Betrieb wohne und lebe. Eine Erweiterung des Tierbestandes ohne stetige Beobachtung und Beaufsichtigung sei aufgrund möglicher Gefahren - ausgehend von den Tieren selbst oder durch unvernünftiges Verhalten Dritter - mit hohem Risiko verbunden, das ein vernünftig denkender Landwirt nicht eingehen würde. Die Dauerhaftigkeit und Nachhaltigkeit der Betriebsführung zeige sich auch in den Zupachtungen. Der Kläger habe von seinem Vater 1,99 Ha, von der Stadt 5 ... ca. 22.500 qm Wiesen zu gepachtet. Weitere sieben Ha erhalte er von Herrn K ...

14

Der Kläger beantragt,

den Beklagten unter Aufhebung des Bescheids vom 20.06.2016 zu verpflichten, ihm eine Baugenehmigung zur Errichtung einer Betriebsleiterwohnung nebst Wirtschaftsgebäuden auf seinem Grundstück Fl.Nr. ...4 der Gemarkung 1 ... zu erteilen.

15

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

16

Er trägt vor, dass ein erster Antrag auf Vorbescheid für einen Neubau eines Einfamilienhauses bereits mit Bescheid vom 17.8.1990 abgelehnt worden sei. Diesen habe der Vater des Klägers gestellt. Auch in den Folgejahren seien immer wieder Anträge auf Vorbescheid abgelehnt worden. Der Antrag des Klägers sei abzulehnen gewesen, da sich das Grundstück im Außenbereich befinde und keinem landwirtschaftlichen Betrieb diene.

17

Das VG Regensburg hat Beweis erhoben durch die Einnahme eines Augenscheins durch den Berichterstatler am 17.10.2017.

18

Für den Sachverhalt und das Vorbringen der Beteiligten im Übrigen wird Bezug genommen auf die Behördenakten, die wechselseitigen Schriftsätze sowie den Inhalt der Niederschriften über die Beweisaufnahme vom 17.10.2016 und die mündliche Verhandlung vom 14.2.2017.

Entscheidungsgründe

I.

19

Die zulässige Klage ist nicht begründet.

20

Der Bescheid des Landratsamts 4 ... vom 20.6.2016 ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1, Abs. 5 Satz 1 VwGO).

21

Der Kläger hat keinen Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung eines Betriebsleiterwohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. ...4 der Gemarkung 1 ... in der Gemeinde 2 ..., da die Wohnbebauung planungsrechtlich unzulässig ist. Sie soll im Außenbereich erfolgen soll, ist nicht privilegiert und beeinträchtigt öffentliche Belange.

22

1. Da das streitgegenständliche Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich). § 35 BauGB liegt der Gedanke zugrunde, dass im Außenbereich das Bauen grundsätzlich unterbleiben soll. Ein Vorhaben, dass entgegen dieser Maxime gleichwohl im Außenbereich errichtet werden soll, muss sich entweder dafür besonders legitimieren (privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB) oder darf als sonstiges Vorhaben die in § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB beispielhaft aufgeführten öffentlichen Belange nicht beeinträchtigen (§ 35 Abs. 2 BauGB).

23

2. Das Vorhaben der Kläger ist nicht als privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig.

24

2.1 Nach dieser Vorschrift ist im Außenbereich ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Zwar ist der mit dem Vorhaben in Zusammenhang stehende Betrieb des Klägers der Landwirtschaft i.S.d. § 201 BauGB zuzurechnen, da in dessen Rahmen vom Kläger insbesondere Rinderzucht sowie Teich- und Forstwirtschaft betrieben wird, das geplante Vorhaben dient jedoch nicht diesem Betrieb im Sinn von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

25

Für den Begriff des „Dienens“ reicht nach ständiger verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung die bloße Förderlichkeit nicht aus, andererseits kann aber eine Notwendigkeit oder Unentbehrlichkeit nicht verlangt werden (BayVGh, U. v. 25.9.1995 - 14 B 94.3676 - juris, Rn. 29). Ausschlaggebend ist vielmehr, ob ein vernünftiger Landwirt - auch und gerade unter Berücksichtigung des Gebots größtmöglicher Schonung des Außenbereichs - das Vorhaben mit etwa gleichem Verwendungszweck und mit gleicher Gestaltung und Ausstattung für einen entsprechenden Betrieb errichten würde (BVerwG, U. v. 30.6.1964 - BVerwGE 19, 75). Indem auf die wirkliche und nicht auf die behauptete Funktion des Vorhabens abgestellt wird, besteht die eigentliche Zweckbestimmung auch darin, Missbrauchsversuchen begegnen zu können (BVerwG, U. v. 16.5.1991 - 4 C 2/89 - juris, Rn. 17).

26

2.2 Unter Zugrundelegung dieses Maßstabs ist nicht anzunehmen, dass ein vernünftiger Landwirt das vom Kläger beabsichtigte Vorhaben verwirklichen würde.

27

2.2.1 Dies ergibt sich bereits aus den vom Kläger selbst vorgelegten Daten. Danach hat der Kläger im Wirtschaftsjahr 2014/2015 lediglich einen Gewinn von ca. 2.900 € (Einnahmen von 9.432,75 € und Ausgaben von 6.530,07 €) erwirtschaftet, also monatlich lediglich ca. 240 €. Stellt man diesem Gewinn die mit der Errichtung eines Betriebsleiterhauses verbundene erhebliche Investitionssumme gegenüber, so wird deutlich, dass ein vernünftiger Landwirt eine solche Investition nicht tätigen würde. Auch wenn man den vom Kläger lediglich erwarteten höheren Gewinn des Wirtschaftsjahres 2015/2016 in Höhe von 6.725 € heranzieht, ergibt sich nichts anderes. Denn auch insoweit stehen die zu erwartenden Investitionskosten für die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses völlig außer Verhältnis zu den erzielbaren Einnahmen. Noch deutlicher wird dieses Missverhältnis, wenn man die vom Kläger im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung vorgelegten Zahlen heranzieht, die für 2013 noch negative Einkünfte von minus 236 € und für 2014 Einkünfte von lediglich 696 € jährlich aus der Land- und Forstwirtschaft ausweisen.

28

2.2.2 Das vom Kläger vorgelegte „Betriebskonzept“ vermag ebenfalls keine andere Entscheidung zu rechtfertigen. Zwar zeigt dieses, dass der Kläger die Absicht hat, seinen Betrieb zu erweitern. Das Gericht erachtet diese Erweiterungspläne auf der Basis der vom Kläger vorgelegten Unterlagen jedoch derzeit nicht als geeignet, um für den Kläger langfristig und nachhaltig wesentlich höhere Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft sicherzustellen.

29

Dies gilt zunächst für die Pläne einer Erweiterung der vom Kläger betriebenen Rinderzucht. Bei der Rinderzucht soll die vom Kläger angestrebte Gewinnsteigerung zum einen durch eine Erhöhung der Tierzahlen, zum anderen durch eine Erhöhung des Verkaufspreises pro Kilogramm erfolgen. Was die Erhöhung der Tierzahlen betrifft, mag zwar die vom Kläger in der mündlichen Verhandlung vorgetragene leichte Erhöhung von derzeit acht auf elf Mutterkühe noch möglich sein, jedoch sind aufgrund der für den Kläger derzeit verfügbaren Flächen hier nach oben Grenzen gesetzt. Dagegen hat das Gericht bereits Zweifel, ob sich die vom Kläger gewünschte Erhöhung des Fleischpreises von 10 € je kg auf 15 € je kg ohne weiteres durchsetzen lässt. Insoweit hat der Kläger nicht einkalkuliert, dass er diesbezüglich auch von der Entwicklung des jeweiligen Marktpreises abhängig sein wird. Dementsprechend erscheint es deutlich realistischer, wenn der Vertreter des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in der mündlichen Verhandlung einen Preis von 12 € je kg für zugrunde gelegt hat. Nicht berücksichtigt ist zudem in der Kalkulation des Klägers, dass bei einer Haltung von elf Mutterkühen nicht zwangsläufig jedes Jahr auch elf Kälber geschlachtet werden können. Vielmehr erweckt das Konzept des Klägers den Eindruck, dass hier jeweils das maximal mögliche Betriebsergebnis als Ausgangspunkt gewählt wurde.

30

Noch weniger nachvollziehbar sind in diesem Zusammenhang die vom Kläger angesetzten Einnahmen im Rahmen eines Zwei- bzw. Fünfjahresplans. Insoweit ist schon nicht verständlich, wie der Kläger bei nur neun Stück Rind auf Verkaufserlöse von 27.000 € (Zweijahresplan) kommen will, wenn er bei einem

derzeitigen Viehbestand von acht Stück lediglich 5.253,42 € (Wirtschaftsjahr 2014/2015) bzw. 8.830,81 € (Wirtschaftsjahr 2015/2016) erzielt. Eine solche Differenz wäre jedenfalls auch nicht aus der oben erwähnten Steigerung des Fleischpreises um 50% abzuleiten. Nicht belegt ist zudem, wie der Kläger im Rahmen des Fünfjahresplans zu einer jährlichen Schlachtung von 22 Stück Vieh kommen will. Insoweit hat der Kläger auch in der mündlichen Verhandlung nicht vorgetragen, wie er eine Erhöhung des Tierbestands auf das Doppelte mit den ihm zur Verfügung stehenden Flächen bewerkstelligen kann. Letztlich stellen all diese vom Kläger angestellten Überlegungen Prognosen dar, auf die eine Errichtung eines Betriebsleiterhauses nicht gestützt werden kann.

31

Im Übrigen hat der Vertreter des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in der mündlichen Verhandlung nachvollziehbar dargelegt, dass selbst bei Zugrundelegung eines Verkaufspreises von 15 € je kg einschließlich der vom Kläger erzielbaren Kulap-Prämie nur von einem jährlichen Betriebsgewinn von ca. 6.000 € auszugehen wäre. In Anbetracht eines solchen monatlich möglichen Gewinns in Höhe von 500 € monatlich ist die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses jedoch auch künftig wirtschaftlich nicht sinnvoll darstellbar.

32

2.2.3 Ein anderes Bild ergibt sich auch nicht durch den vom Kläger angesprochenen Betriebszweig der Teichwirtschaft. Soweit sich der Kläger auf die Teichwirtschaft beruft, stellt sich zunächst schon die Frage, weshalb der Kläger diese Teichwirtschaft erst beginnen will, wenn das Betriebsleiterwohnhaus errichtet ist. Denn insofern ist für das Gericht eine Abhängigkeit dieses Betriebszweiges von einem Wohnen in unmittelbarer Nähe nicht erkennbar. Vielmehr ist es gerade im Bereich der Teichwirtschaft keineswegs üblich, dass ein Teichwirt unmittelbar in der Nähe seiner Fischteiche wohnt. Hinzu kommt noch, dass nicht erkennbar ist, auf welchen Grundlagen das vom Kläger dargestellte Betriebsergebnis von 1.500 Fischen und eines Jahresgewinns von 7.500 € beruht. Insofern wäre es aber Sache des Klägers nachvollziehbar darzulegen, dass das von ihm vorgesehene Konzept wirtschaftlich tragfähig und nachhaltig ist. Die vom Kläger vorgelegte Kalkulation beschränkt sich dagegen letztlich auf eine bloße Behauptung, bei der insbesondere nicht erkennbar ist, dass überhaupt irgendwelche Ausgaben in Ansatz gebracht werden.

33

2.2.4 Schließlich rechtfertigt auch die Holzwirtschaft nicht eine Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses. Nach den in der Klageschrift angegebenen Flächengrößen ist der Kläger Eigentümer von 1,3 ha Wald, der aber zudem noch teilweise für die Teichwirtschaft genutzt wird. Dass sich bei dieser geringen Flächengröße keine nennenswerten Einnahmen aus Holzverkauf erwirtschaften lassen, bedarf keiner vertieften Darstellung. Soweit der Kläger in der mündlichen Verhandlung vorträgt, er meine mit Gewinnen aus Holzverkauf nicht nur den Verkauf von Holz aus dem eigenen Wald, sondern auch aus einem Holzhandel, fehlt es insoweit schon am Vorliegen einer privilegierten Nutzung. Denn ein solcher Holzhandel wäre nicht als Land- und Forstwirtschaft, sondern als - im Außenbereich baurechtlich nicht privilegierter - Gewerbebetrieb anzusehen. Zudem ist auch nicht ansatzweise schlüssig vorgetragen, weshalb andere Waldbesitzer ihren Holzverkauf über den Kläger als Zwischenhändler abwickeln und dadurch den Holzpreis unnötig verteuern sollten.

34

2.2.5 In die Gesamtbetrachtung mit einzubeziehen ist schließlich die Tatsache, dass der Kläger lediglich 12 km von seinem Betrieb entfernt wohnt. Bei einer derart geringen Distanz von Wohnort und Betrieb besteht aus Sicht des Gerichts nämlich kein unabweisbares Bedürfnis für den Kläger im Außenbereich zu wohnen. Die zu bewältigende Strecke lässt sich nämlich in wenigen Minuten zurücklegen. Vielmehr ist - gerade im Hinblick auf die relativ geringe Gewinnerwartung des landwirtschaftlichen Betriebes - davon auszugehen, dass ein vernünftiger Landwirt jedenfalls solange von den Plänen der Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses im Außenbereich Abstand nehmen würde, solange sich nicht die Gewinnsituation auf einem deutlich höheren Niveau als derzeit stabilisiert hat.

35

In diesem Zusammenhang vermag auch der Hinweis des Klägers auf den neu errichteten Radweg entlang seiner Weiden nicht zu überzeugen. Denn für jede Form der Weidewirtschaft ist es geradezu typisch, dass sich das Vieh ohne unmittelbare persönliche Aufsicht innerhalb eines eingezäunten Bereiches befindet. Ein Bedürfnis des jeweiligen Tierhalters, sich ständig in der Nähe aufzuhalten oder gar dort zu wohnen, erscheint dem Gericht in diesem Zusammenhang völlig lebensfremd.

36

2.2.6 Ohne dass es entscheidungserheblich darauf ankäme, legt schließlich auch die Vorgeschichte nahe, dass es dem Kläger vorrangig darum geht, ein Wohngebäude im Außenbereich errichten zu können. So haben der Kläger bzw. dessen Rechtsvorgänger in der Vergangenheit seit dem 25.1.1990 mit unterschiedlichen Betriebskonzepten immer wieder die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses beantragt. Insofern drängt sich durchaus auch für das Gericht ein Verdacht auf, dass für den Kläger weniger die Realisierung eines bestimmten Betriebskonzeptes im Vordergrund stehen könnte als der Wunsch, im Außenbereich zu wohnen.

37

3. Das Vorhaben des Klägers ist als sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB unzulässig, weil es die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt und das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB). Der Begriff der natürlichen Eigenart der Landschaft umfasst den Schutz des Außenbereichs vor einer wesensfremden Nutzung und den Schutz einer im Einzelfall schutzwürdigen Landschaft vor ästhetischen Beeinträchtigungen (vgl. BVerwG, B. v. 29.4.1968 - IV B 77.67, DVBl 1996, 261). Der Außenbereich soll auch wegen des Erholungswerts der Landschaft möglichst von Bebauung freigehalten werden. Er ist daher grundsätzlich gegenüber einer wesensfremden Benutzung zu schützen (vgl. BVerwG, U. v. 26.5.1967 - IV C 25.66, BVerwGE 27, 137; B. v. 8.9.1977 - 4 B 41.77, BauR 1977, 403).

II.

38

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO.

III.

39

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 167 VwGO in Verbindung mit §§ 708 ff. ZPO.