

**TOP:**



# Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

## Beschlussvorlage

60 Stadtentwicklung

**Vorl.Nr.:** V/2010/00900

**Datum:** 13.04.2010

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Bau, Vergabe, Wirtschaftsförderung und Tourismus	27.04.2010	öffentlich	Entscheidung

### Tagesordnung

Bauvoranfrage für die Nutzungsänderung und Umbau des vorh. landwirtschaftlichen Anwesens zu einer Nebenerwerbslandwirtschaft mit Hundeschule, vermieteten Lagerflächen und Wohnnutzungen in 53340 Meckenheim, Bergerhof 1, Gem. Lüftelberg, Flur 2, Flurst. 487

### Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen zur Bauvoranfrage vom 11.03.2010 für die Nutzungsänderung und den damit in Zusammenhang stehenden Umbau des vorhandenen landwirtschaftlichen Anwesens zu einer Nebenerwerbslandwirtschaft mit Hundeschule, vermieteten Lagerflächen und Wohnnutzung auf einer Fläche der Gemarkung Lüftelberg, Flur 2, Flurstück 487, Bergerhof 1, 53340 Meckenheim wird erteilt.

### Finanzielle Auswirkungen

### Begründung

#### Antragsinhalt und Projektbeschreibung:

Die Antragstellerin stellt eine Bauvoranfrage für die Nutzungsänderung und den damit im Zusammenhang stehenden Umbau des vorhandenen, landwirtschaftlichen Anwesens zu einer Nebenerwerbslandwirtschaft mit Hundeschule, vermieteten Lagerflächen und Wohnnutzung. Das Vorhaben befindet sich auf einer Fläche der Gemarkung Lüftelberg, Flur 2, Flurstück 487, Bergerhof 1.

#### Planungsrechtliche Beurteilung:

Bei vorgenanntem Projekt handelt es sich um ein Vorhaben i. S. v. § 29 Abs.1+2 Baugesetzbuch (BauGB).

§ 29 Abs. 1 + 2 BauGB besagt folgendes:

- (1) Für Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten gelten die §§ 30 bis 37.
- (2) Die Vorschriften des Bauordnungsrechts und andere öffentlich rechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Da sich das Projekt weder im Geltungsbereich eines qualifizierten, noch einfachen Bebauungsplans befindet und auch kein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorliegt, handelt es sich hier daher um eine Bauabsicht im Außenbereich, die nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) behandelt werden muss.

Unter anderem besagt § 35 BauGB Abs.1:

Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegen stehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es

1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt
4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll

In diesem Fall beabsichtigt die Antragstellerin nach erfolgten Um- und Renovierungsarbeiten am bestehenden, zusammenhängenden Gebäudeensemble die Führung einer Hundeschule mit ihr unmittelbar angegliederten Dienstleistungseinrichtungen der Hundepädagogik und Hundetherapeutik. Darüber hinaus ist die Einrichtung einer Hundepension beabsichtigt. Die Arbeit mit den Tieren erfolgt im Innen- und Außenbereich. Des Weiteren ist die Sanierung des vorhandenen Wohngebäudes und die damit in Zusammenhang stehende Einrichtung einer zweiten Wohneinheit für das vorhandene Personal beabsichtigt.

Darüber hinaus beabsichtigt die Antragstellerin zusätzlich die Unterhaltung von Zuchtschafen, Zwerghühnern, Pferden, Eseln sowie Hasen und Kaninchen auf einem Teilbereich des Hofgrundstücks (Offenställe).

Nach in Augenscheinnahme der vorhandenen Gebäudesituation vor Ort kann aus planungsrechtlicher Sicht bezüglich § 35 Abs.1 festgestellt werden, dass einer geplanten Hundeschule keine öffentlichen Belange entgegen stehen und eine ausreichende Erschließung gesichert ist. Gleiches gilt für die geplante Tierhaltung. Die mit dem geplanten Vorhaben in Zusammenhang stehenden Nutzungen können unter Berücksichtigung des § 35 BauGB Abs. 1, Ziffer 4 als privilegiert angesehen werden, da die besonderen Anforderungen bezüglich auftretender Emission im Außenbereich erfüllt werden können. Eine nachteilige Wirkung auf die unmittelbare Umgebung ist nicht gegeben. Die Entstehung einer Splittersiedlung ist infolge der geplanten Hundeschule ebenfalls nicht zu erwarten. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden auch zukünftig beachtet, schädliche Umwelteinwirkungen werden durch die beabsichtigte Nutzung des Geländes nicht hervorgerufen.

Da es sich in diesem Falle nicht um eine Einrichtung handelt, die der Erholung und der Freizeitgestaltung eines bestimmten Personenkreises dient, sondern sich mit der Erziehung und der damit verbundenen Hundpädagogik sowie –therapeutik auseinandersetzt, kann die Grundlage der Privilegierung diesbezüglich ebenfalls als erfüllt angesehen werden.

Die beabsichtigte Erschließung der geforderten Parkplatzflächen über den Grundstücksbereich nördlich der Maschinenhalle wird aufgrund der unmittelbaren vorhandenen Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück jedoch als kritisch angesehen und ist im Verlauf der weiteren Planungen zu überarbeiten und zu verlegen.

Nach Abwägung und Beurteilung aller relevanten, planungsrechtlicher Aspekte hat sich ergeben, dass dieses Vorhaben als privilegiert i. S. v. § 35 Abs.1+4 BauGB zu beurteilen ist. Da infolge der geplanten Hundeschule sowie der damit in Zusammenhang stehenden Wohnnutzung keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden, das Vorhaben keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für Verkehrseinrichtungen erfordert, da eine Erschließung schon vorhanden ist und darüber hinaus auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht beeinträchtigt werden, stehen dem vorgesehenen Konzept gemäß § 35 Abs. 3 BauGB keine öffentlichen Belange entgegen.

Meckenheim, den 13.04.2010

Gerd Gerres  
\_\_\_\_\_  
Leiter

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen