TOP:

Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

63 - Bauordnung, Denkmalpflege

Vorl.Nr.: V/2010/01000

Datum: 16.08.2010

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Bau, Vergabe, Wirtschaftsförderung und Tourismus	31.08.2010	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

Errichtung eines Gebäudes mit Büro und Betriebsleiterwohnung in 53340 Meckenheim, Baumschulenweg 20, Gemarkung Meckenheim, Flur 20, Flurstück 176

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen zum Bauantrag vom 23.06.2010 für die Errichtung eines Gebäudes mit Büro und Betriebsleiterwohnung auf der Fläche des bestehenden Gartenbaubetriebes in der Gemarkung Meckenheim, Flur 20, Flurstück Nr. 176, Baumschulenweg 20 wird erteilt.

Finanzielle Auswirkungen

Begründung

Antragsinhalt und Projektbeschreibung

Die Antragstellerin begehrt die bauaufsichtliche Genehmigung für die Errichtung eines Gebäudes mit Büro und Betriebsleiterwohnung auf der Fläche des bestehenden Gartenbaubetriebes in der Gemarkung Meckenheim, Flur 20, Flurstück Nr. 176, Baumschulenweg 20.

Die Antragstellerin ist ein seit 1891 in Meckenheim ansässiger Gartenbaubetrieb. Rund 80.000 Bäume und Solitärpflanzen sowie 1.000.000 Bodendecker, Stauden, Rosen, Sträucher und andere Pflanzen werden jährlich an Abnehmer in Deutschland, England, Holland, Luxemburg, Belgien, Frankreich, Schweiz, Österreich, Polen, Tschechien, Russland, Amerika und China versendet. Die Firma ist am Standort Baumschulenweg 20 in Meckenheim ansässig und verfügt dort über ein großes Betriebsgelände. Hier am Betriebsstandort sind neben der Verwaltung und den Sozialräumen der Beschäftigten auch die Hallen für Fahrzeuge, Kommissionierung der Ware sowie für den Versand und zur Pflanzenpflege untergebracht.

Rund 100 Beschäftigte bewirtschaften in und um Meckenheim eine Fläche von insgesamt 450 Hektar.

Um diese Flächen bewirtschaften zu können, verfügt der Betrieb über einen Fuhrpark von rund 50 Fahrzeugen. Eine Vielzahl dieser Fahrzeuge sind teure Spezialfahrzeuge, die beim Ein- und Auspflanzen, sowie beim Verladen benötigt werden. Alle Fahrzeuge sind in der Nacht und am Wochenende auf dem großen Betriebsgelände untergebracht.

Aus der Projektbeschreibung ergibt sich, dass die Firma auf dem Betriebsgelände erhebliche Werte in Form von Pflanzen und Fahrzeuge lagert. Es ist deshalb erforderlich geworden, dass auf Grund der Größe des Baumschulbetriebes und der damit verbundenen umfangreichen Auftragsabwicklung, mehr Bürofläche geschaffen werden muss und dass der Betriebsleiter eine Wohnung auf dem Betriebsgelände erhält. Der Baumschulbetrieb beabsichtigt deshalb, auf dem Betriebsgelände zwischen dem Verwaltungsgebäude und der Bahnstrecke, ein Gebäude mit Büro und Betriebsleiterwohnung zu errichten.

Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben stellt die Errichtung einer baulichen Anlage im Sinne von § 29 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) dar. Somit sind die §§ 30 ff BauGB anwendbar.

Das Vorhaben liegt weder innerhalb des Geltungsbereiches eines qualifizierten oder einfachen Bebauungsplanes, noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich der Stadt Meckenheim. Das Vorhaben ist folglich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Meckenheim ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im Landschaftsplan Nr. 4 Meckenheim Rheinbach Swisttal (Festsetzungskarte, Stand 22.11.2007) ist die Fläche ohne besondere Festsetzung enthalten. Auf der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes Nr. 4 ist die Fläche als Fläche 2 – „Erhaltung der durch den Obstanbau geprägten Landschaft“ – ausgewiesen.

In § 35 Abs. 1 BauGB hat der Gesetzgeber abschließende Fälle von sog. privilegierten Vorhaben erfasst, die nach seinen Vorstellungen gerade für den Außenbereich prädestiniert sind und wegen ihrer besonderen Anforderungen vorwiegend dort zulässig erscheinen (Außenbereichsadäquanz). Der Privilegierungstatbestand von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB hat zur Voraussetzung, dass das geplante Vorhaben einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und außerdem nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Gemäß der Betriebsbeschreibung der Antragstellerin handelt es sich um eine Baumschule, die u. a. Allee-, Straßen-, und Blütenbäume, Obstgehölze, Solitärsträucher und Koniferen in höchster Qualität produzieren. Anwendungsfall ist deshalb § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, da es sich bei der Baumschule um einen landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne von § 201 BauGB handelt. Demzufolge ist ein Vorhaben im Außenbereich, dem öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient zulässig. Hierbei müssen folgende Tatbestandmerkmale erfüllt werden.

Begriff der Landwirtschaft (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Begriff der Landwirtschaft wird in § 201 BauGB durch eine beispielhafte, nicht abschließende Aufzählung konkretisiert. Danach ist insbesondere der Baumschulbetrieb als eine besondere Form der Landwirtschaft im Sinne von § 201 BauGB zu verstehen.

Begriff des Betriebes

In jedem Falle muss es sich um einen Betrieb der Land- oder Forstwirtschaft handeln, d. h. es muss sich zum einen um eine auf Dauer angelegte und auf Dauer lebensfähige betriebliche Planung handeln (im Gegensatz zur reinen Liebhaberei), und zum anderen eine Erwerbsabsicht verfolgt werden, wobei der Betrieb einer Landwirtschaft als ausreichend angesehen wird. Dies ist

in dem vorliegenden Fall zu bejahen. Auf Grund der vorliegenden Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis erfüllt der Betrieb des Antragstellers die Voraussetzungen aus § 201 BauGB als landwirtschaftlicher Betrieb in Form einer Baumschule.

Dienende Funktion des Vorhabens

Vor allem aber muss das Vorhaben dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb auch tatsächlich dienen. Dabei stellt die Rechtsprechung auf die Sichtweise eines vernünftigen Landwirtes – und Berücksichtigung des Gebotes größtmöglicher Schonung des Außenbereichs – ab. Wenn dieser das Vorhaben bei objektiver und verständiger Würdigung des Einzelfalls ebenfalls errichtet hätte, ist die dienende Funktion des Vorhabens indiziert. Ein weiteres Indiz ist die räumliche Nähe des Vorhabens zum Schwerpunktbereich des landwirtschaftlichen Betriebes.

In diesem Fall treffen diese Voraussetzungen auf das vorliegende Bauvorhaben zu. Entsprechend der vorliegenden Bauantragsunterlagen sowie der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen bewirtschaftet der Antragsteller einen landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne von § 201 BauGB. Um den gewachsenen Baumschulbetrieb weiter zu entwickeln und zu führen, ist es deshalb erforderlich ein Betriebsgebäude zu errichten, in dem ausreichender Büroraum vorhanden ist und eine Wohnung für den Betriebsleiter zur Verfügung steht. Das vom Antragsteller erstrebte Vorhaben auf dem Betriebsgrundstück dient folglich ausschließlich dem Betrieb der Landwirtschaft in Form der Baumschule. Die Ausübung der Leitungsfunktion zur Sicherstellung des ordnungsgemäßen Betriebes der Baumschule erfordert eine stetige Präsens des Betriebsleiters am Baumschulstandort und stellt somit eine herausragende Tätigkeit dar. Die beanspruchte Wohn-/Nutzfläche von insgesamt 229,16 m², davon 114,51 m² für die Wohnnutzung und 114,65 m² für die betriebliche Nutzung stellen im Verhältnis zur gesamten Betriebsfläche von rund 18820 m² eine untergeordnete Größe dar. Des Weiteren wird das Gebäude im Bereich der bestehenden Hallen und Gebäude am Bahnübergang Baumschulenweg errichtet und befindet sich deshalb in unmittelbarer Nähe des Hauptbetriebes. Damit ist auch der unmittelbare Zusammenhang zum Baumschulbetrieb gegeben.

Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über den Baumschulenweg und gilt als gesichert.

Meckenheim, den 16.08.2010

Gerd Gerres
Leiter

Anlagen:
Lagepläne

Abstimmungsergebnis:

☐	Ja	☐	Nein	☐	Enthaltungen