

Antragsinhalt und Projektbeschreibung

Der Antragsteller begehrt im Rahmen einer Bauvoranfrage die Genehmigung auf Errichtung einer landwirtschaftlichen Halle mit integriertem Kühlhaus, Verpackungs- und Verkaufsraum sowie eines Wohnhauses außerhalb der Ortslage von Ersdorf im sogenannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Der Antragsteller bewirtschaftet mit seiner Lebensgefährtin und seinen Eltern einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb mit dem Produktionsschwerpunkt Kern-, Stein- und Beerenobst. Der Sitz des Obstbaubetriebes befindet sich in der Oberdorfstraße 25 in Ersdorf. Die landwirtschaftliche Nutzfläche umfasst derzeit ca. 10 ha. Der Betrieb ist bei der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Sieg registriert; eine landwirtschaftliche Nutzung im Sinne des § 201 BauGB liegt vor.

Der Antragsteller beabsichtigt, den Betrieb zukünftig im Vollerwerb zu führen. Die vorhandene Hofstelle in der Oberdorfstraße 25 wird als sehr beengt bezeichnet. Neben dem vorhandenen Betriebsgebäude von lediglich ca. 100 m² Grundfläche gibt es nur eine schmale Hofeinfahrt. Das Be- und Entladen der landwirtschaftlichen Fahrzeuge erfolgt daher nicht im Hofbereich, sondern überwiegend auf der Oberdorfstraße, was zu Lärmbelastigungen der Nachbarschaft führt. Auch die erforderliche Qualitätszertifizierung der landwirtschaftlichen Produkte kann aus ökonomischen und arbeitswirtschaftlichen Aspekten nicht ausreichend auf der vorhandenen Hofstelle sichergestellt werden. Da eine Erweiterung am bestehenden Standort nicht realisiert werden kann, soll eine Betriebsstätte südwestlich der Ortslage von Ersdorf errichtet werden.

Hierzu ist beabsichtigt, im Außenbereich auf einer Fläche in der Gemarkung Ersdorf, Flur 5, Flurstücke 33 und 376 eine landwirtschaftliche Halle mit integriertem Kühlhaus, Verpackungs- und Verkaufsraum in einer Größe von ca. 15 m x 15 m zu errichten. Eine spätere bauliche Erweiterung der Halle um ca. 45 m x 15 m wird angestrebt. Durch den geplanten Verkaufsraum zur Direktvermarktung der landwirtschaftlichen Produkte soll eine zusätzliche Einnahmequelle erschlossen werden. Um kurze Arbeitswege, eine ökonomische Führung des Betriebes und den Schutz vor Vandalismus und Einbrüchen zu gewährleisten, möchte der Antragsteller neben der Halle auch ein Betriebsleiterwohnhaus auf dem angrenzenden Flurstück 375 errichten. Das eingeschossige Wohnhaus in einer Größe von ca. 10 m x 12 m soll eine Wohnfläche von ca. 130 – 150 m² für die Familie des Betriebsleiters beinhalten. Die Erschließung der neuen Betriebsstätte soll über einen von der Oberdorfstraße abzweigenden Wirtschaftsweg erfolgen.

Planungsrechtliche Beurteilung

Die Errichtung der o.a. Gebäude stellen Vorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB dar, da es sich um bauliche Anlagen handelt. Während der bestehende landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb dem durch eine Abgrenzungssatzung festgelegten unbeplanten Innenbereich gem. § 34 Abs. 4 BauGB zuzuordnen ist, soll das geplante Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB realisiert werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Meckenheim ist das Grundstück des Vorhabens in der Gemarkung Erzdorf, Flur 5, Flurstücke 33, 375 und 376 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Landschaftsplan Nr. 4 „Meckenheim Rheinbach Swisttal“ ist die Fläche als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

In § 35 Abs. 1 BauGB hat der Gesetzgeber abschließende Fälle von sog. privilegierten Vorhaben erfasst, die gerade für den Außenbereich prädestiniert sind und wegen ihrer besonderen Anforderungen vorwiegend dort zulässig erscheinen. Demzufolge ist ein Vorhaben im Außenbereich 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. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist hier anzuwenden, da das Vorhaben einem landwirtschaftlichen Betrieb dient. Alle Tatbestandsmerkmale sind bei der Beurteilung des Vorhabens eng auszulegen.

Begriff der Landwirtschaft:

Der Begriff der Landwirtschaft wird in § 201 BauGB durch eine beispielhafte Aufzählung konkretisiert. Danach stellt auch der Erwerbsobstbau Landwirtschaft im Sinne von § 201 BauGB dar. Im vorliegenden Fall hat die Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis für den Betrieb des Antragstellers eine Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bestätigt.

Begriff des Betriebes:

In jedem Falle muss es sich um einen Betrieb der Land- oder Forstwirtschaft handeln, d. h. es muss sich um eine auf Dauer angelegte und auf Dauer lebensfähige betriebliche Planung handeln (im Gegensatz zur reinen Liebhaberei) und zum anderen muss eine Erwerbsabsicht verfolgt werden. Die bewirtschaftete Fläche muss überwiegend im Eigentum des Landwirtes stehen. Der Antragsteller bewirtschaftet ca. 10 ha, wovon sich 5 ha in seinem Eigentum befinden und 5 ha dazugepachtet wurden. Auch nach Ansicht der Landwirtschaftskammer NRW handelt es sich um einen auf Dauer angelegten landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb.

Dienende Funktion des Vorhabens:

Das Vorhaben muss des Weiteren dem landwirtschaftlichen Betrieb - unter Berücksichtigung des Gebotes der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs - dienen. Die geplante landwirtschaftliche Halle mit Kühlhaus, Verpackungs- und Verkaufsraum hat eine dem landwirtschaftlichen Betrieb dienende Funktion. Sie ist in ihrem Umfang im Verhältnis zu den Betriebsflächen als untergeordnet zu bezeichnen. Der neue Betriebsstandort grenzt an die rückwärtigen landwirtschaftlichen Nutzflächen des bisherigen Standortes in der Oberdorfstraße an, eine räumliche Zuordnung zum bisherigen Betrieb ist daher gegeben. Das geplante Betriebsleiterwohnhaus ist in seiner Abmessung als angemessen zu bezeichnen und dient dem landwirtschaftlichen Betrieb.

Beeinträchtigung öffentlicher Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB:

Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 4 „Meckenheim Rheinbach Swisttal“ und ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Das Amt für Natur- und Landschaftsschutz beim Rhein-Sieg-Kreis hat das erforderliche Benehmen gemäß § 17 Abs. 1 BNatSchG NRW unter Auflagen erteilt. Danach stellt das Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, dieser ist auszugleichen, die Gebäude sind landschaftsgerecht zu gestalten, die Baumaßnahmen müssen sich insgesamt in das Landschaftsbild einfügen. Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) mit Bilanzierung der Biotopwerte vorzulegen. Unter Berücksichtigung dessen stehen dem Vorhaben keine öffentlichen Belange entgegen.

Erschließung:

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Halle und des Betriebsleiterwohnhauses soll über einen vorhandenen Wirtschaftsweg erfolgen. Einzelheiten werden im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens geklärt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass das Vorhaben die in § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt und als privilegiertes Vorhaben einzustufen ist. Die planerische Überprüfung ergab, dass das Vorhaben den Regelungen aus § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB entspricht. Das Vorhaben ist daher in planungsrechtlicher Hinsicht genehmigungsfähig.