
BESCHLUSSVORLAGE

V/2009/0841

Beratungsfolge:

Planungs-, Verkehrs- und
Umweltschutzausschuss

Termin

07.03.2013

Entscheidung

Entscheidung

Öffentl.

Ö

Tagesordnungspunkt:



Bauanträge zur Errichtung einer Maschinenhalle, Reithalle mit Schleppdach, Ovalbahn mit Reitplatz und zur Legalisierung bestehender Anlagen im Außenbereich auf den Grundstücken Gemarkung Buschhoven, Flur 8, Flurstück 10/1 und 10/2, Dietkirchenstraße

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltschutzausschuss ist mit der Errichtung

- einer Maschinen- bzw. Gerätehalle mit Vordach (15 m x 13m) und
- einer Dungplatte

einverstanden und erteilt hierzu das gemeindliche Einvernehmen, soweit die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 35 Abs. 1 BauGB erfüllt sind.

Zu der überwiegend der Pensionspferdehaltung sowie Saga-Reitschule zuzuordnenden sonstigen Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB

- Reithalle mit Vordach (30 m x 30 m)
- 21 PKW-Stellplätze im Bereich der Gerätehalle

sowie zu den bereits bestehenden Anlagen

- 3 Container (als Sattelkammern) im Bereich der geplanten Reithalle
- einen Aufenthaltsraum für Reiter (3,75 m x 4,50 m)
- die Vergrößerung von 2 genehmigten Fressunterständen (Erweiterungen jeweils um 12 m x 16,75 m) und insgesamt entgegen der Baugenehmigung mit Verschiebung in östliche Richtung
- die geänderte Bauausführung mit veränderten Standort des mittleren Unterstandes (von 9 m x 15 m auf 8,08 m x 14,50 m)

wird das gemeindliche Einvernehmen unter der Voraussetzung erteilt, dass der Bauherr einen Erschließungsvertrag mit der Gemeinde unterzeichnet, der die Unterhaltung der

wegemäßigen Erschließung sowie die Errichtung einer Ausweichfläche für Begegnungsverkehr im Außenbereich (Verlängerung Dietkirchenstraße) auf eigene Kosten vorsieht. Die öffentlichen Belange nach § 35 Abs. 3 Nr. 1, 2, 5 und 7 BauGB werden durch die genannten Vorhaben berührt. In Verbindung mit dem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb können sie jedoch in diesem Einzelfall als verträglich und nicht beeinträchtigend vertreten werden. Die Anzahl der Pferde für den Betrieb der Reitschule, der Pensionspferdehaltung sowie der Zuchtpferde des landwirtschaftlichen Betriebes ist durch die Bauaufsichtsbehörde für die Zukunft festzuschreiben. Es bedarf einer baurechtlichen Genehmigung, wenn insgesamt mehr als 80 Pferde den o.g. Vorhaben zuzuordnen sind. Außerdem ist durch die Bauaufsichtsbehörde die Anzahl der Reitschüler pro Woche auf maximal 120 Personen festzuschreiben, um den Fahrzeugverkehr im Außenbereich mit seinem Erholungswert für die Bevölkerung und unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes (Landschaftsschutzgebiet) zu begrenzen.

Dagegen wird das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung der überwiegend der Pensionspferdehaltung sowie Saga-Reitschule zuzuordnenden sonstigen Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB

- Reitplatz (40 m x 20m)
- Ovalbahn
- 7 Stellplätze für Pferdeanhänger

nicht erteilt. Die Vorhaben beeinträchtigen die öffentlichen Belange gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 1 (Widerspruch zur Darstellung im Flächennutzungsplan, Nr. 2 (Widerspruch zur Darstellung im Landschaftsplan), Nr. 5 (Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege, der natürlichen Eigenart der Landschaft) und Nr. 7 (Entstehung einer Splittersiedlung).

Der vorhandene Reitplatz ist zurückzubauen.

Sachverhalt:

Der Bauherr beantragt die Errichtung

- einer Maschinen- bzw. Gerätehalle mit Vordach (15 m x 13m)
- einer Reithalle mit Vordach (30 m x 30 m)
- eines Reitplatzes (40 m x 20m)
- einer Ovalbahn
- insgesamt 28 Stellplätze für PKW und Pferdeanhänger
- einer Dungplatte

sowie die nachträgliche Genehmigung für

- 3 Container (als Sattelkammern) im Bereich der geplanten Reithalle
- einen Aufenthaltsraum für Reiter (3,75 m x 4,50 m)
- die Vergrößerung von 2 genehmigten Fressunterständen (Erweiterungen jeweils um 12 m x 16,75 m) und insgesamt entgegen der Baugenehmigung mit Verschiebung in östliche Richtung
- die geänderte Bauausführung mit veränderten Standort des mittleren Unterstandes (von 9 m x 15 m auf 8,08 m x 14,50 m)

auf den Außenbereichsgrundstücken Gemarkung Buschhoven, Flur 8, Flurstücke 10/1 und 10/2, Dietkirchenstraße. Die Grundstücke befinden sich im Landschaftsschutzgebiet. Die

geplante Reithalle tangiert das Bodendenkmal SU 210 – Römische Wasserleitung. Ob das Bodendenkmal durch einen bereits errichteten Unterstand betroffen ist, bedarf nach Klärung der genauen Lage des Bodendenkmals der Überprüfung durch das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, da die Anlagen nicht am genehmigten Standort errichtet worden sind.

Der Antrag auf Vorbescheid hinsichtlich der landwirtschaftlichen Vollaussiedlung, der bereits eine mögliche Erweiterung im nunmehr vorgesehenen Bereich der Reithalle vorsah, ist im Planungs- und Verkehrsausschuss am 05.04.2001 (TOP 7) behandelt worden. Ein Auszug des damaligen Konzeptes zur baulichen Entwicklung des Betriebes ist beigelegt. Mit Baugenehmigung vom 14.10.2003 wurde die Vollaussiedlung genehmigt.

Eine baurechtlich eindeutige Abgrenzung der jeweiligen Anträge als privilegierte (§ 35 Abs. 1 BauGB) und sonstige (§ 35 Abs. 2 BauGB) Vorhaben ist anhand der Unterlagen kaum möglich, da einige Vorhaben der Landwirtschaft zuzuordnen sind (z.B. Maschinenhalle; Pferdezucht) und die Pferdepension sowie Reitschule dagegen in Teilen als sonstiges Vorhaben beurteilt werden müssen. Teilweise deshalb, da ein geringer Teil untergeordneter Tätigkeiten im Einzelfall vom landwirtschaftlichen Betrieb „mitgezogen“ werden können. Die eigentliche Landwirtschaft muss dabei weiter dominieren. Erschwert wird die Beurteilung dadurch, dass noch keine konkrete Wirtschaftlichkeitsberechnung vorliegt (soll bis zur Sitzung nachgereicht werden), sämtliche Vorhaben auch im Zusammenhang mit der Pensionspferdehaltung/Saga-Reitschule zu sehen sind und diesbezüglich eine ausführliche Betriebsbeschreibung nicht vorliegt.

Angemerkt wird, dass der zu schonende Außenbereich nur einer in seiner Beständigkeit auf Dauer angelegten landwirtschaftlichen Betätigung geopfert werden darf. Lebensfähigkeit und Nachhaltigkeit setzen ein Mindestmaß an landwirtschaftlicher Betätigung voraus. Die Gewinnerzielung hat eine gewichtige, indizielle Bedeutung für die Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit des Unternehmens. Ferner haben Bedeutung die Größe der landwirtschaftlichen Nutzfläche, die Betriebsform, die Betriebsorganisation, das aufgewandte Kapital, der Maschinenbestand und die Anzahl der Arbeitnehmer. Die baurechtliche Beurteilung muss im Besonderen durch die Bauaufsichtsbehörde erfolgen.

Nach Prüfung der Antragsunterlagen ist folgendes festzustellen:

1. Privilegierung; Pensionspferdehaltung und Saga-Reitschule

Landwirtschaft im Sinne des § 201 BauGB ist neben den Ackerbau etc. die Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann. Zur landwirtschaftlichen Tierhaltung kann zwar auch die Pferdezucht einschließlich der reiterlichen Erstausbildung der Jungpferde gehören, denn dabei handelt es sich um die Veredelungsstufe eines „tierischen Erzeugnisses“, die noch in einem landwirtschaftlich geprägten Zusammenhang mit der Bodenfruchtnutzung steht. Die Vermietung von Reitpferden und das Anbieten von Reitunterricht dienen aber in erster Linie den Freizeitinteressen Dritter. Die Nutzung von Tieren zur Freizeitgestaltung stellt keine Bodenfruchtnutzung und damit keine Landwirtschaft im Sinne des § 201 BauGB dar. Es handelt sich um eine gewerbliche Tätigkeit, die nicht geeignet ist, die Nachhaltigkeit einer landwirtschaftlichen Betätigung zu belegen. Im Einzelfall kann eine Haltung von Pensionspferden als bodenrechtliche Nebensache auch von einem privilegierten landwirtschaftlichen Vollerwerbs- oder Nebenerwerbsbetrieb gleichsam „mitgezogen“ werden.

Ist die Voraussetzung bezüglich des Nachweises einer eigenen Futtergrundlage (tendenziell werden entsprechend höchstrichterlicher Entscheidungen Flächen im Eigentum zu mehr als 50 % für erforderlich gehalten) nicht gegeben, handelt es sich baurechtlich lediglich um eine Hobbytierhaltung und das Vorhaben ist nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Danach wäre es wegen der Beeinträchtigung der öffentlichen Belange nach § 35 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4, 5

und 7 BauGB nicht zulässig.

Der landwirtschaftliche Betrieb verfügt aufgrund einer privatrechtlichen Angelegenheit nicht mehr über die zum Zeitpunkt der Genehmigung vorhandenen Eigentumsflächen sowie langfristigen Pachtflächen. Gegenwärtig sind einschließlich der Betriebsfläche 8,3 ha im Eigentum und 150,7 ha gepachtet (Eigentumsanteil nur noch 5,5 %). Langfristige Pachtverträge bestehen nach eigenen Aussagen derzeit nicht. Bis zur Sitzung soll allerdings ein Nachweis über einen langfristigen Pachtvertrag (25 ha über 12 Jahre) erbracht werden.

Als Zielsetzung ist die Haltung von 10 Zuchtpferden und 30 Reitpferden (davon 30 Pensionstiere) bereits genehmigt. Laut Betriebsbeschreibung zu den beantragten Vorhaben vom 02.07.2012 sind es nunmehr 63 Reitpferde (Ziel: 80 Reitpferde), davon 41 Pensionstiere (Ziel: 60 Pensionspferde). Für die Haltung von 63 Pferden sind als abstrakter Nachweis zur eigenen Futtergrundlage ca. 22,05 ha (0,35 ha landwirtschaftliche Nutzfläche pro Pferd) erforderlich, bei 80 Pferden als Ziel ca. 28 ha.

In Anbetracht der gegebenen Flächen und (noch) nicht nachgewiesenen langfristigen Pachtverträgen besteht aus Sicht der Verwaltung weder eine Privilegierung für die überwiegend der Landwirtschaft zuzuordnenden Vorhaben (z.B. Gerätehalle), noch eine Genehmigungsfähigkeit für die sonstigen Vorhaben. Nach einer ersten Einschätzung sieht die Bauaufsichtsbehörde den landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb in der Gesamtbetrachtung dagegen weiterhin als privilegiert an, fordert aber nach Rücksprache ebenso die Vorlage des langfristigen Pachtvertrages. Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer ist zur weiteren Information beigelegt.

2. Wirtschaftlichkeit des Betriebes; Gewinnerzielung

Der Betrieb muss „ein auf Dauer, und zwar für Generationen gedachtes und lebensfähiges Unternehmen“ sein.

Zum Nachweis der Wirtschaftlichkeit als besonderes Indiz für die nachhaltige Betriebsführung gehören alle Einnahme- und Kostenpositionen. Das sind im Pensionsbetrieb als Einnahme zum einen die zu kalkulierenden Pensionsentgelte einschließlich von Zusatzleistungen. Im Zuchtbetrieb sind es die veranschlagten Einnahmen aus dem Verkauf der Pferde. Für beide Betriebszweige kommen Nebeneinnahmen (z.B. Prämien) hinzu. Als direkte Kostenpositionen sind u.a. die Bewirtschaftungskosten für die Futtergewinnung sowie Kosten für Düngung, Pflanzenschutz, Zäune, Lohnunternehmer, Wasser, Strom und Zukauf von Fremdfutter usw., sowie bei der Zucht Tierarzt- und Vermarktungskosten einzubeziehen. Außerdem sind sämtliche Investitionskosten einschließlich Abschreibungen, Zinssatz, laufende Reparaturen, Pachten, Maschinenkosten, Beiträge zur Berufsgenossenschaft, betriebliche Steuern, Versicherungen, Abgaben und Beiträge, Landwirtschaftliche Sozialversicherungen, Lohnkosten, zu berücksichtigen. Als weitere Kosten müssen auch Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft in Ansatz gebracht werden.

Die nachzureichende Wirtschaftlichkeitsberechnung ist durch die Bauaufsichtsbehörde zu überprüfen. Dabei sollten auch die betrieblichen Verhältnisse der Betriebsorganisation, das Betriebsangebot der Pensionspferdehaltung, Reitschule und Zucht, die Qualifikation der Personen durch ein ausführliches Betriebskonzept dargestellt und die Erfolgsaussichten realistisch eingeschätzt werden.

3. Erschließung

Bei allen Vorhaben i.S.d. §§ 29 ff BauGB ist gemeinsame Voraussetzung für die Zulässigkeit, dass die Erschließung gesichert sein muss. Die Anforderungen an die

ausreichende Erschließung richten sich nach den jeweiligen Gegebenheiten, also nach den Auswirkungen und Bedürfnissen des jeweiligen Vorhabens.

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Wegeflächen sind für das geplante hohe Verkehrsaufkommen wegen des unzureichenden Ausbauzustandes und nicht gegebener Ausweichflächen hinsichtlich des Begegnungsverkehrs nicht geeignet. Laut Auskunft des Bauherrn wird mit 30 Fahrzeugen pro Tag für die Einsteller gerechnet sowie 20 Fahrzeuge am Tag für Reitschüler (100 – 120 Reitschüler pro Woche). Die Zufahrt zu den Vorhaben führt ausschließlich über landwirtschaftliche Wege und nicht über den öffentlichen Verkehr ausgebaut und hierfür gewidmete Straßen.

Die wegemäßige Erschließung für die beantragten sonstigen Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB ist daher nicht gegeben. Aufwendungen für Erschließungsmaßnahmen wären für die Entwicklung der Gemeinde hier ohne Nutzen und würden nur dem Einzelnen Vorhaben dienen.

Daher sollte im Fall einer Erteilung des Einvernehmens zu den sonstigen Vorhaben ein Erschließungsvertrag abgeschlossen werden, um auf Kosten des Antragstellers eine Ausweichbucht für Begegnungsverkehr auf der Dietkirchenstraße zu schaffen. Ein entsprechender Ausbau auf Gemeindeeigentum wäre möglich, da die Parzelle der Dietkirchenstraße etwa 8 m breit ist.

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltschutzausschuss sollte über die Anträge beraten gemäß Beschlussvorschlag entscheiden. Die abschließende Beurteilung hinsichtlich einer Privilegierung und Prüfung erfolgt im weiteren Verfahren durch die Bauaufsichtsbehörde.