

---

## BESCHLUSSVORLAGE

---

V/2020/0051

<u>Beratungsfolge:</u>	<u>Termin</u>	<u>Entscheidung</u>	<u>Öffentl.</u>
Planungs- und Verkehrsausschuss	03.12.2020	Entscheidung	Ö

---

### Tagesordnungspunkt:



Bauvoranfrage zur Errichtung einer Maschinenhalle sowie eines Lagers für Heu, Stroh und Getreide als sonstiges Vorhaben im Außenbereich auf dem Grundstück Gemarkung Straßfeld, Flur 4, Flurstück 358, Antoniusstraße

---

### Beschluss:

Der Planungs- und Verkehrsausschuss lehnt die Bauvoranfrage zur Errichtung einer Maschinenhalle / eines Lagers für Heu, Stroh und Getreide auf dem Grundstück Gemarkung Straßfeld, Flur 4, Flurstück 358, Antoniusstraße, ab.

Neben den Hauptmerkmalen eines landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes gehören u.a. die Gewinnerzielungsabsicht sowie die dem Betrieb zugordneten landwirtschaftlichen Flächen in ausreichendem Umfang zum Prüfumfang. Eine konkrete Wirtschaftlichkeitsberechnung als Nachweis der Gewinnerzielungsabsicht liegt nicht vor. Neben den vorgenannten übrigen Merkmalen ist insbesondere festzustellen, dass eine Privilegierung (vgl. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wegen der weit überwiegend oder gar ausschließlich auf Pachtland betriebenen landwirtschaftlichen Betätigung nicht gegeben ist. Das Vorhaben ist somit nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Weiterhin sind schädliche Umweltwirkungen (Lärmimmissionen) auf die nördlich sowie westlich vorhandenen Wohnnutzungen zu befürchten (§ 35 Abs. 3 Nr. 3 BauGB). Das Vorhaben würde eine negative Vorbildwirkung im Außenbereich auslösen und dazu beitragen eine unerwünschte Zersiedlung der Landschaft zu verursachen.

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird nicht erteilt.

### Sachverhalt:

Der Betriebssitz (Wirtschaftsgebäude/Hoffläche) des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes wurde laut dem Antragsteller angemietet und muss kurzfristig geräumt werden.

Daher ist die Errichtung einer Maschinenhalle sowie eines Lagers für Heu, Stroh und Getreide auf dem Grundstück Gemarkung Straßfeld, Flur 4, Flurstück 358, Antoniusstraße, beabsichtigt. Gemäß der Bauvoranfrage ist die Halle mit einer Grundfläche von ca. 14,0 x 24,0 m mit Zuwegung über einen Wirtschaftsweg geplant. Gegenstand der Bauvoranfrage ist die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens sowie der Standort und die Versickerung des Niederschlagswassers durch eine Rigole.

Planungsrechtliche Beurteilung:

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 35 BauGB. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als `Fläche für die Landwirtschaft` dargestellt.

Hauptmerkmale eines landwirtschaftlichen Betriebs sind die drei Faktoren Betriebsmittel, menschliche Arbeit und Bodennutzung, die in dem Betrieb zu einer organisatorischen Einheit zusammengefasst sind und von einem Betriebsleiter plangemäß eingesetzt werden. Zu den weiteren Merkmalen gehören **Dauerhaftigkeit des Betriebs** und **Gewinnerzielung**. Grundvoraussetzung sind weiter dem Betrieb **zugordnete landwirtschaftliche Flächen in ausreichendem Umfang**.

Voraussetzung für die Annahme eines landwirtschaftlichen Betriebes ist, dass es sich dabei um einen ernsten, auf Dauer angelegten Betrieb handelt, der mit der Absicht der Gewinnerzielung betrieben wird. Der Betrieb muss nach Art und Umfang grundsätzlich geeignet sein, wirtschaftlich, d.h. mit **Gewinnerzielungsabsicht** geführt zu werden. Die Absicht der Gewinnerzielung ist nach der Rechtsprechung ein wichtiges Indiz für die Annahme der Betriebseigenschaft.

Der jährliche Gewinn in den vergangenen 4 Jahren war sehr gering. Inwieweit ein relevanter Gewinn in den kommenden Jahren in Anbetracht des hohen Kapitaleinsatzes durch die beabsichtigte Halle erzielt werden kann, ist nicht belegt. Ein konkreter Nachweis wäre gegebenenfalls im Rahmen der anschließenden Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde zu fordern.

Unter Zugrundelegung der vorliegenden Informationen sowie der gegenwärtigen Einnahmen wäre der Kapitaleinsatz durch die Halle (ohne Berücksichtigung sonstiger Kosten für Arbeitsmittel, Maschinen, etc.) nach einfacher Abschätzung der Gemeinde voraussichtlich erst in ca. 20 bis 30 Jahren erwartbar (je nach Abschreibung).

Der Gewinnerzielungsabsicht kommt umso geringere Bedeutung zu, je größer die landwirtschaftliche **Nutzfläche** und je höher der **Kapitaleinsatz** und die Zahl der landwirtschaftlichen **Maschinen** ist.

Der Kapitaleinsatz durch die vorgesehene Halle wird seitens der Gemeinde als hoch beurteilt. Ein ausreichender Maschinenpark ist vorhanden. Die landwirtschaftliche Nutzfläche dagegen ist sehr gering.

Gemäß dem gegenwärtigen Betriebskonzept stehen folgende betriebliche Nutzflächen zur Verfügung:

Eigentum: Ackerland 1,06 ha, Grünland 0,7 ha (Familienbesitz)  
Pachtfläche: Ackerland 7,3 ha, Landschaftselement 0,1 ha  
(Flächengröße *noch nicht vollständig verifiziert, da abweichende Angaben*)  
Summe: 9,16 ha (davon verpachtet 1,06 ha)

Aktuell bewirtschaftet: 8,04 ha (*jedoch noch nicht vollständig verifiziert*)

Der Gemeinde liegt weiterhin eine aktuelle Absichtserklärung eines Kiesabbauunternehmens vor, welche dem Antragsteller zusichert, nach Verfüllung der Abgrabungen/Deponie einen größeren Grundstücksanteil an den Antragsteller verpachten zu wollen. Voraussichtlich handelt es sich dabei um weitere ca. 10 ha. Wann etwaige Flächen oder Anteile tatsächlich rekultiviert werden, ist nicht verlässlich. Gemäß der gegenwärtigen Genehmigung soll eine Verfüllung/Rekultivierung bis zum 31.12.2025 erfolgen. Abhängig ist diese Frist aber insbesondere vom Verfüllfortschritt in den künftigen Jahren.

Es entspricht ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, dass an die Privilegierung einer Nebenerwerbsstelle im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB strenge Anforderungen zu stellen sind. Die landwirtschaftliche Privilegierung setzt voraus, dass dem Eingriff in den zumeist naturhaft geprägten Außenbereich eine auf Dauer angelegte Erwerbstätigkeit gegenübersteht. Nur unter diesen Voraussetzungen ist der Gesetzgeber gewillt, diesen Eingriff - der an sich städtebaulich belastend ist - hinzunehmen. Bei Nebenerwerbstätigkeit, die in besonderer Weise von persönlichen Merkmalen abhängig ist, ist die Dauerhaftigkeit des Betriebes eher zweifelhaft. Derartige Zweifel an der Dauerhaftigkeit steigern sich, wenn die für den Betrieb vorgesehene Fläche nicht im Eigentum des Bauherrn steht, sondern hinzugepachtet wurde. Pachtverträge - mögen sie auch bei ihrem Abschluss ernsthaft gewollt sein - können ohne weitere Schwierigkeiten aufgehoben werden. Darin unterscheidet sich die Ausgangslage gegenüber einer eigentumsmäßig zugeordneten Fläche grundlegend. Je umfangreicher eine Hinzupacht ist, um so unsicherer wird, ob angesichts der spezifischen Schwäche des Pachtlandes als einer nur schuldrechtlichen und von den Vertragsparteien jederzeit aufhebbarer Zuordnung die erforderliche Nachhaltigkeit noch gewährleistet ist. In aller Regel genügt eine landwirtschaftliche Betätigung, die ausschließlich oder weit überwiegend auf fremdem Grund und Boden zu verwirklichen ist, nicht den Voraussetzungen für eine Privilegierung im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die Pacht vermag zur Privilegierung beizutragen, kann aber regelmäßig nicht alleinige Grundlage eines landwirtschaftlichen Betriebes i.S. des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sein.

Neben den vorgenannten übrigen Merkmalen ist insbesondere festzustellen, dass eine Privilegierung (vgl. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wegen der weit überwiegend oder gar ausschließlich auf Pachtland betriebenen landwirtschaftlichen Betätigung nicht gegeben ist. Das Vorhaben ist somit als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Sonstige Vorhaben sind im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB nur zulässig, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und ihre Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt gemäß § 35 Abs. 3 BauGB insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht (hier: Fläche für die Landwirtschaft). Die Zulassung des Vorhabens würde eine negative Vorbildwirkung im Außenbereich auslösen und dazu beitragen eine unerwünschte Zersiedlung der Landschaft zu verursachen. Nutzungen, die gleichartige Vorhaben nach sich ziehen, können im Falle einer Genehmigung des Antrages nicht vermieden werden. Es genügt nach der ständigen Rechtsprechung für die rechtmäßige Ablehnung einer Genehmigung, dass mit der Genehmigung ein Berufungsfall für weitere Bauwünsche geschaffen würde. Zwar können Genehmigungen keinen unmittelbaren Anspruch auf die Erteilung von weiteren Baugenehmigungen erzeugen, dennoch entsteht ein -unerwünschter- enormer faktischer Druck auf die Genehmigungsbehörden.

Die beabsichtigte Halle ist ca. 40 m vom nächstgelegenen Wohnhaus (Bünnagelring 17) geplant und ca. 31 m vom Containerstandort der Flüchtlingsunterkunft. Auf die Wohnnutzung können kritische Lärmimmissionen einwirken. Das Vorhaben berührt insoweit den öffentlichen Belang gemäß § 31 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Das Grundstück wird nicht über eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen, sondern über einen asphaltierten Wirtschaftsweg. Der Wirtschaftsweg dient der Erschließung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke sowie als Zuwegung für das Dorfhaus. Zur dauerhaften Sicherung der Erschließung bedarf es einer rechtlich abgesicherten und deshalb regelmäßig dinglichen Befugnis zur Nutzung der Erschließungsstraße. Liegt die dafür erforderliche Zustimmung der Gemeinde als Grundstückseigentümerin nicht vor, ist die Erschließung nicht gesichert. Da eine Gemeinde auch öffentlich-rechtlich nicht gehalten ist, eine solche Zustimmung zu erteilen, führt die fehlende Zustimmung der Gemeinde zur Nutzung ihres Grundeigentums als Erschließungsstraße zur Unzulässigkeit eines Vorhabens. Die Gemeinde hat zwar einen gewissen Entscheidungsspielraum über Umfang, Ausgestaltung und Zeitpunkt der Erschließung. Wenn jedoch das gemeindliche Einvernehmen sowie die Baugenehmigung für das Vorhaben erteilt wird, kann sich die Erschließungslast in eine Erschließungspflicht umwandeln. Nach § 124 BauGB kann die Gemeinde die Erschließung durch Vertrag auch auf einen Dritten übertragen. Eine ausgebaute Grundstücksanbindung ist wegen des unbefestigten Seitenstreifens von ca. 5 m Tiefe nicht vorhanden.

Der Planungs- und Verkehrsausschuss sollte über den Antrag beraten und gemäß Beschlussvorschlag entscheiden.