TOP

Stadtentwicklungsausschuss	15.12.2020

öffentlich

Vorlage Nr.	594/2020-6
Stand	19.11.2020

Betreff Mitteilung zur Aussiedlung eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes mit Errichtung einer offenen Halle (Maschinenlager) und eines Einfamilienhauses mit Stellplätzen

Sachverhalt

Grundstück:	Gemarkung Merten, Flur 16, Flurstück 5, Händelstraße
Bauvorhaben:	Errichtung einer offenen Halle (Maschinenlager) und eines Einfamilienhauses mit Stellplätzen
Bauleitplanung:	Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich. Die Zulässigkeit richtet sich nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.
Flächennutzungsplan:	Fläche für die Landwirtschaft
Landschaftsplan:	keine besondere Schutzausweisung, Entwicklungsziel 2 (Erhaltung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Elementen)

Stellungnahme:

Der Antragsteller bewirtschaftet den von seinen Eltern gegründeten landwirtschaftlichen Produktionsbetrieb mit der Hofstelle im Innenbereich von Merten. Die Betriebsfläche umfasst 33 ha, davon sind 5 ha Eigentum und 28 ha Zupacht, davon 10 ha mit langfristigen Pachtverträgen (10 Jahre und mehr). Langfristige Pachtverträge für alle Flächen sind bei dem vorliegenden Betrieb nicht sinnvoll: Ein Großteil der angebauten Kulturen bedürfen Flächen, auf denen diese vorher nicht gewachsen sind (Fruchtfolge). Aus diesem Grund werden die Flächen mit anderen Betrieben, die andere Kulturen anpflanzen, getauscht. Das notwendige Merkmal der Dauerhaftigkeit für die Privilegierung, im Außenbereich bauen zu dürfen, ist ausreichend gesichert.
Die Grundstücksverhältnisse an der derzeitigen Hofstelle sind beengt, ohne Entwicklungsmöglichkeiten auf einem stark hängigen Grundstück. Um den Betrieb zeitgemäß weiterentwickeln zu können, ist eine Aussiedlung in die Tallage von Merten mit Platz für eine offene Maschinenhalle mit 600 m² Grundfläche vorgesehen.
Der Betrieb wird durch den Antragsteller und dessen Familie sowie mit bis zu 12 Arbeitskräften geführt.

Durch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung ist nachgewiesen, dass das Betriebskonzept tragfähig ist und ausreichend Gewinne zu erwarten sind, um die geplanten Investitionen zu tätigen und ausreichend Einnahmen für den Lebensunterhalt zu generieren.

Die Gebäude sollen auf einem Grundstück errichtet werden, das in unmittelbarer Nähe zur Ortschaft liegt. Eine Zersiedelung der freien Landschaft ist hierdurch nicht zu befürchten. Die Größe der geplanten Halle sowie des geplanten Einfamilienhauses mit angeschlossenem Büroteil ist dem betrieblichen Bedarf angemessen.

In einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag ist dargelegt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden kann. Dieser erfolgt überwiegend auf dem Baugrundstück und dient gleichzeitig zur Eingrünung der Gebäude.
Die von den zuständigen Ausschüssen der Stadt Bornheim beschlossenen Grundsätze zur Einbindung von Außenbereichsvorhaben in die Landschaft werden durch Farbgebung der Gebäude und Eingrünung zur freien Landschaft hin weitgehend eingehalten.
Die Untere Naturschutzbehörde hat das Benehmen für das Bauvorhaben erteilt.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die Händelstraße und die vorhandene öffentliche Stichstraße für die Friedhofsparkplätze, die bereits heute für die dahinterliegenden landwirtschaftlichen Flächen des Antragstellers als Erschließungsstraße genutzt werden. Der Stichweg ist als bituminöse Fahrbahndecke in einer Breite von ca. 5 Metern in der Örtlichkeit vorhanden. Aufgrund nur geringer täglicher Zu- und Abfahrten ist eine Beeinträchtigung des Besuchsverkehrs am Friedhof nicht zu befürchten.

Hinweis: Der ausstehende Ausbau der Händelstraße führt zu einem Flächenbedarf im Bereich der Grundstücksparzelle.

Die Verwaltung beabsichtigt, das Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB zu genehmigen.

Anlagen zum Sachverhalt

Flächennutzungsplan
Landschaftsplan
Lageplan
Ansichten