



Aktenzeichen: 614/Re

Datum: 04.09.2020

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Mörsch Planungs- und Umweltausschuss

Bauvoranfrage zur Errichtung von Abstellflächen für landwirtsch. Anhänger u. Bearbeitungsgeräte sowie von zwei Wohnhäusern, Mörschweide, Mörsch; Flurstück-Nr.: 531; hier: Erteilen des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB i. V. m. § 35 BauGB

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

Gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 1 BauGB wird für die Errichtung von Abstellflächen für landwirtschaftliche Anhänger und Bearbeitungsgeräte sowie von zwei Wohnhäusern auf dem Flurstück 531 in der Gemarkung Mörsch gemäß dem beigefügten Plan das Einvernehmen erteilt.

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	<input type="checkbox"/>
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		

Begründung:

1. Beschreibung des Vorhabens

Ein landwirtschaftlicher Betrieb (Gemüseanbau) plant auf dem Flurstück 531 in der Gemarkung Mörsch die Herrichtung einer landwirtschaftlichen Abstellfläche für landwirtschaftliche Anhänger und Bearbeitungsgeräte sowie zweier Wohnhäuser für Betriebsinhaber.

Das Grundstück ist derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Aufgrund der Umsetzung des am 12.03.2020 einstimmig im Planungs- und Umweltausschuss beschlossenen Bauvorhabens einer Mehrzweckhalle auf dem Flurstück 504/1 entfallen die dort vorhandenen Lagerflächen. Hieraus ergibt sich die betrieblich notwendige Herstellung von Ersatzflächen. Die Maßnahmen sollen in unmittelbarer Nähe östlich der bereits bestehenden Betriebsfläche umgesetzt werden, um den Fortbestand des landwirtschaftlichen Betriebes in der Gemarkung Mörsch zu sichern.

Die Söhne des Betriebsinhabers sind mittlerweile als Geschäftsinhaber in der Gesellschaft eingetragen und beantragen in gleicher Bauvoranfrage die Errichtung zweier Einfamilienhäuser als Betriebswohneinheiten, um Vandalismus und Diebstahl der gelagerten Betriebsmittel vorzubeugen.



Luftbild o. M.

— Bereich des Vorhabens

— Grundstück

— Ausgleichsfläche

2. Bestehendes Planungsrecht

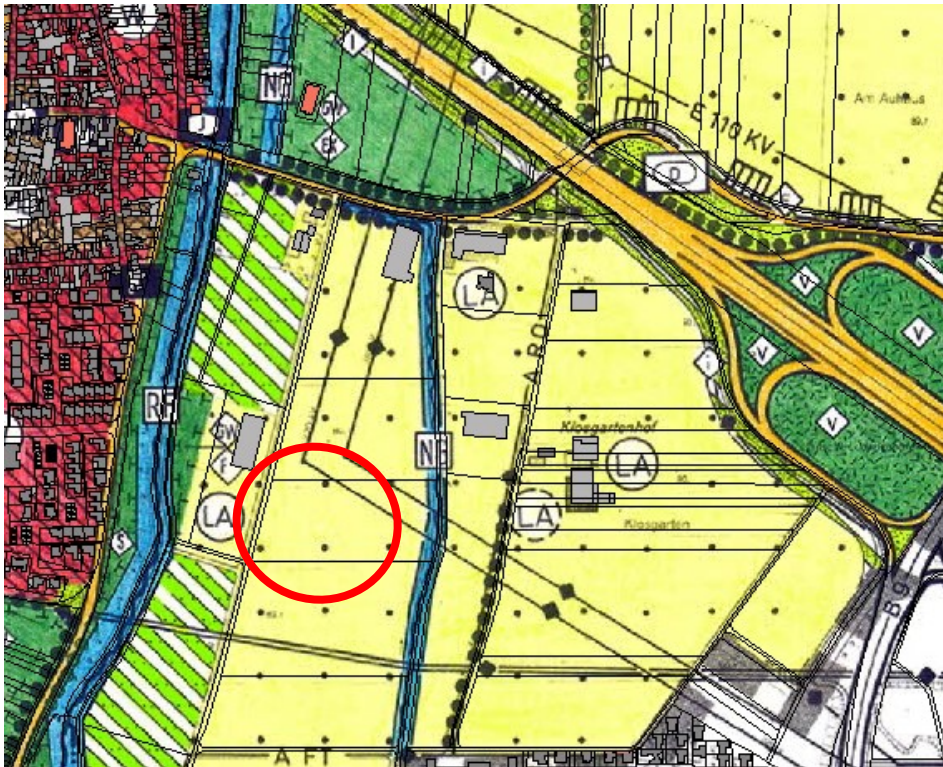
Das Flurstück 504/1 ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Bei dem vorhandenen Betrieb handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb. Somit handelt es sich bei dem Vorhaben um ein nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiertes Vorhaben.

Die landwirtschaftliche Abstellfläche wird von der Privilegierung erfasst, da sie dem Betrieb zugeordnet ist; sie ist in räumlicher Nähe zur bestehenden landwirtschaftlichen Halle sowie Eigentum des Betriebs. (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg: BauGB Kommentar, § 35, Rn. 40)

Bei den beiden den Betriebsinhabern zugeordneten Wohnhäuser ist grundsätzlich davon auszugehen, dass diese vom Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 1 Nr. 1 erfasst sind. (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg: BauGB Kommentar, § 35, Rn. 39)

2.1 Darstellungen des Flächennutzungsplans

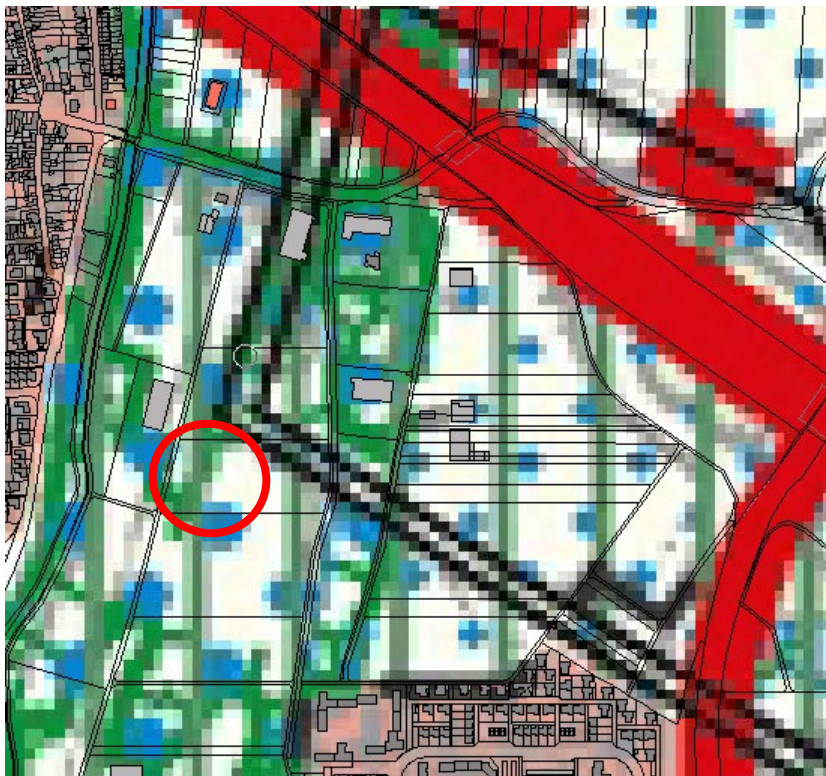


Auszug aus dem Flächennutzungsplan o. M.

 Bereich des Vorhabens

Der Flächennutzungsplan stellt für die Fläche Landwirtschaft dar. Somit entspricht das Vorhaben als privilegierte Betriebserweiterung nach § 35 BauGB den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

2.2 Darstellungen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar



Auszug aus dem Regionalplan o. M.

○ Bereich des Vorhabens

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar setzt für die Fläche folgendes fest:

- Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz
- Überschwemmungsgefährdeter Bereich
- Bereich mit besonderer Bedeutung für Naherholung
- Bereich mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung für Naherholung
- Flächen mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung
- Landesweiter Biotopverbund Rheinland-Pfalz
- Grünzäsur

Die Festlegung einer Grünzäsur im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar steht raumbedeutsamen Vorhaben in der Regel als öffentlicher Belang entgegen; bestandssichernde Maßnahmen sind jedoch zulässig. Raumbedeutsame Vorhaben sind Vorhaben, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird (§ 3 ROG). Wann das Merkmal der Raumbeflussung erfüllt ist, ist eine Frage der Würdigung des Einzelfalls (vgl. BVerwG, Beschluss vom 7. November 1996 - BVerwG 4 B 170.96). Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich hier um ein raumbedeutsames Vorhaben, da eine Beeinflussung der räumlichen Entwicklung oder Funktion des Gebietes vorliegt. Durch die Maßnahmen wird jedoch durch Ausgleichsflächen der tatsächlich vorhandene Grünzug östlich des Irrwassergrabens auf der westlichen Seite verbreitert und somit aufgewertet. Entsprechende Stellungnahmen und Einschätzungen seitens der Unteren und Oberen Naturschutzbehörden liegen vor.

Zudem ist das privilegierte Vorhaben nur zulässig, wenn die Funktionen der Grünzüge nicht beeinträchtigt werden, es im überwiegenden öffentlichen Interesse notwendig ist oder aufgrund besonderer Standortanforderungen nur außerhalb des Siedlungsbestandes errichtet werden kann. Letzteres ist aus Sicht der Verwaltung hier der Fall, da es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb handelt.

Aufgrund der bereits derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung des Flurstücks 531 sowie des in unmittelbarer Nähe befindlichen Betriebsgeländes auf dem Flurstück 504/1, werden die weiteren Punkte des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar aus Sicht der Verwaltung als unproblematisch eingeschätzt. Die durch das Vorhaben verursachte Versiegelung wird durch Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück ausgeglichen. Durch diese ökologische Aufwertung einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche zur Ausgleichsfläche wird eine Aufweitung des Grünzuges erreicht.

2.3 Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung

„Eine Splittersiedlung ist gekennzeichnet durch in einem engeren räumlichen Bereich liegende Bauten, die [...] sich nicht in die geordnete städtebauliche Entwicklung einfügen“ (Ernst/Zinkahn/Bielenberg: BauGB Kommentar, § 35, Rn. 103). „Eine Splittersiedlung erfüllt in ihrer gesamten Struktur keine städtebauliche Funktion, sondern führt zur Zersiedlung der Landschaft im Außenbereich.“ (Ernst/Zinkahn/Bielenberg: BauGB Kommentar, § 35, Rn. 104) Beim Vorhaben handelt es sich um einen standortbedingten Betrieb, daher ist der städtebaulichen Entwicklung entsprochen. Der landwirtschaftliche Betrieb erfüllt eine städtebauliche Funktion im Außenbereich und kann aufgrund seiner Nutzung nicht im Innenbereich gemäß § 34 BauGB angesiedelt werden. Somit ist keine Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung (Nr. 7) zu befürchten.

3. Fachliche Einschätzung

Die Fläche, welche für die Herstellung der Lagerfläche und die Errichtung der Wohnhäuser vorgesehen ist, ist derzeit als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche genutzt. Diese Fläche soll zu ca. 50 % als mit Schotter befestigte Lagerfläche sowie mit den beiden Wohnhäusern versiegelt/teilversiegelt werden. Weiterhin steht das Vorhaben im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu weiteren Hallen, welche dem landwirtschaftlichen Betrieb dienen.

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen müssen im weiteren Verfahren (Baugenehmigung) mit den zuständigen Fachbehörden qualitativ sowie quantitativ eng abgestimmt werden und nach den Vorgaben umgesetzt werden.

Aus Sicht der Verwaltung steht das Vorhaben keinen öffentlichen Belangen entgegen. Daher ist das Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht zulässig, aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung die Zustimmung zu der vorgelegten Planung.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Übersichtsplan