

Eitorf, den 14.12.2020

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, 02.02.2021
Mobilität und Klimaschutz

Tagesordnungspunkt:

Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Betriebes mit Schlachtung in ein Schlachthaus mit Erhöhung der Anzahl der Schlachttiere sowie nachträglicher Genehmigung von baulichen Änderungen auf dem Grundstück Gemarkung Eitorf, Flur 12, Flurstück 256 (An der Kirchenwiese 7)

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz erteilt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Betriebes mit Schlachtung in ein Schlachthaus mit Erhöhung der Anzahl der Schlachttiere sowie nachträglicher Genehmigung von baulichen Änderungen.

Begründung:

Der Antragsteller hat beim Rhein-Sieg-Kreis (RSK) im Juni 2020 eine Bauvoranfrage auf Nutzungserweiterung eines Weideviehstandes und Schlachthauses durch Erhöhung der Anzahl der Schlachttiere im Bereich von Eitorf-Bitze, An der Kirchenwiese 7, eingereicht. Im September 2020 wurde nach Vorprüfung des Antrages durch den RSK folgendes festgestellt:

Für das an der Kirchenwiese 7 vorhandene Gebäude wurde mit Bescheid vom 16.12.1993 eine Baugenehmigung zur Nutzungsänderung und Umbau eines Teilbereiches des Großviehstalles in Schlacht- und Kühlraum sowie Abholraum erteilt. Nach der damaligen Beschreibung im Bauantrag wurden die Räumlichkeiten im Rahmen des landwirtschaftlichen Betriebes für die Hofschlachtung von durchschnittlich 3 Stück Großvieh und 14-16 Schafe wöchentlich genutzt. Dieser landwirtschaftliche Betrieb wurde im November 2006 abgemeldet. Wenn die ursprünglich im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes genehmigte Hofschlachtung nun als eigenständiger Schlachtbetrieb geführt werden soll, handelt es sich nach Auffassung des RSK um eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung, auch deswegen, weil einige Teilbereiche des Gebäudes baulich anders genutzt werden sollen, als ursprünglich genehmigt. Daher handelt es sich nicht nur, wie beantragt, um eine

Nutzungserweiterung durch Erhöhung der Anzahl der Schlachttiere, sondern um die Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Betriebes in ein Schlachthaus mit nachträglicher Genehmigung von baulichen Anlagen. Dies hat der RSK dem Antragsteller mit Schreiben vom 17.09.2020 mitgeteilt.

Daraufhin ging eine aktualisierte Bauvoranfrage im November 2020 ein. Der RSK beteiligt die Gemeinde Eitorf mit Schreiben vom 19.11.2020 und bittet um Stellungnahme und ggf. Erteilung des Einvernehmens gemäß § 36 Baugesetzbuch (BauGB).

Das geplante Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung (Ortslagensatzung) von Bitze. Bauplanungsrechtlich beurteilt sich ein Vorhaben nach § 34 BauGB. Hiernach ist „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Die planungsrechtliche Zulässigkeit erfordert die Einstufung des überwiegenden Charakters des Gebietes und richtet sich nach den in der Umgebung vorkommenden Nutzungsarten.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf stellt für diesen Bereich MD – Dorfgebiet dar. Dorfgebiete dienen u.a. dem Wohnen, der Unterbringung der Wirtschaftsstellen von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetriebe.

Der aktuelle Antragsteller hatte bereits 2010 einen Bauantrag für den Umbau mit Nutzungsänderung des Stallgebäudes eingereicht. Dieser wurde mit Bescheid vom 15.04.2013 wegen fehlender Unterlagen zurückgewiesen.

Gemäß § 8 Abs. 3 Zuständigkeitsordnung der Gemeinde Eitorf entscheidet der Ausschuss (SOMK) über die Erteilung des Einvernehmens im Sinne der §§ 34 und 35 in Verbindung mit § 36 BauGB in Fällen von grundsätzlicher Bedeutung. Der Schlachtbetrieb im Ortsteil Bitze fügt sich nach seiner Art in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Da die Umgebung jedoch seit über 14 Jahren sich an das Stillliegen des Betriebes „gewöhnt“ hat, und bereits 2010 kritische Stimmen aus der Nachbarschaft zu hören waren, handelt es sich um einen Fall grundsätzlicher Bedeutung.

Städtebaulich handelt es sich um eine Ergänzung/Verfestigung des Innenbereichs durch einen gewerblichen Betrieb, der zusätzlich Arbeitsplätze (4 Mitarbeiter) vor Ort sichert. Zudem ist aus mehreren Gründen (Tierschutz, Vermeidung langer Transportfahrten, Sicherung der Nahversorgung, Förderung der Direktvermarktung durch örtliche Landwirte) durchaus ein Vorzug gegenüber großen Schlachtbetrieben zu geben

Nach Auskunft des Betreibers sollen zukünftig wöchentlich 10 Rinder und 30 Schafe geschlachtet werden; es sind keine unüblichen Lärmquellen zu erwarten. Es erwachsen lediglich betriebsübliche Geräusche, die nicht störend wirken. Der Abfall wird einmal wöchentlich beseitigt. Die vier Mitarbeiter kommen mit zwei Autos. Kunden kommen nach Terminvereinbarung drei Mal die Woche. Die Schlachttiere werden an 3 Tagen in der Woche je nach Bedarf geliefert und zwischen 8.00 Uhr und 17.00 Uhr geschlachtet. Es sind 3 Kühlhäuser vorhanden; im Betrieb wird nicht gebraten, geräuchert oder gekocht.

Aus o.g. Gründen kann das Vorhaben bauplanungsrechtlich als zulässig eingestuft werden. Der RSK hat die weiteren notwendigen Fachbehörden, wie Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamt, Brand- und Immissionsschutz ebenfalls zur Stellungnahme beteiligt.