

Federführender Bereich		Beteiligte Bereiche				
Stadtplanung		230/Liegenschaften	60/ BA	66		
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz						
<u>Betrifft:</u>  Neubau eines landwirtschaftlichen Betriebes in Berzdorf (Aussiedlerhof Schurz) hier: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gem. § 36 BauGB für ein Außenbereichsvorhaben gem. § 35 Abs.1 Nr. 1 BauGB						
Namenszeichen des federführenden Bereichs			Datum			
Leiter/in		Sachbearbeiter/in	31.10.2006			
Namenszeichen						
		Beteiligte Bereiche		Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister
230/ Lie- genschaf- ten	60/ BA	66				
Bearbeitungsvermerk						

Sachbearbeiter/in: Gregor Nachtwey  
Datum: 31.10.2006

öffentlich

nichtöffentlich

## Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz

## Betreff:

Neubau eines landwirtschaftlichen Betriebes in Berzdorf (Aussiedlerhof Schurz)  
hier: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gem. § 36 BauGB für ein Außenbereichsvorhaben  
gem. § 35 Abs.1 Nr. 1 BauGB

## Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz der Stadt Wesseling erteilt gem. § 7 Abs. 2 Buchstabe e) der Zuständigkeitsordnung der Stadt Wesseling das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben – Neubau eines landwirtschaftlichen Betriebes in Berzdorf (Aussiedlerhof Schurz) – gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 36 Abs. 1 BauGB.

## **Sachdarstellung:**

### **1. Problem**

Der Landwirtschaftsbetrieb Schurz bewirtschaftet zur Zeit ca. 85 ha landwirtschaftliche Nutzfläche im Vollerwerb. Wesentliche Betriebszweige sind der Ackerbau, der Gemüseanbau, die Direktvermarktung aus diesen Betriebszweigen und aus der eigenen Tierhaltung sowie die Pensionspferdehaltung.

Der Betrieb wird von der Hofstelle „Hauptstraße 78“ in Berzdorf bewirtschaftet. Dieser alte Hof im Zentrum des Ortsteils ermöglicht nach den heute zu berücksichtigenden Kriterien keine bzw. eine nur unzureichende geordnete betriebliche und bauliche Entwicklung. Zudem befindet sich die Hofstelle nicht im Eigentum des Antragstellers und steht wahrscheinlich nur noch für einen begrenzten Zeitraum zur Verfügung; der Pachtvertrag ist bereits abgelaufen.

Der Betrieb soll daher vorteilhafterweise an einen Standort verlagert werden, der bezüglich der Anforderungen des Immissionsschutzes langfristig gesichert ist und sich außerdem durch ein vielseitiges, an Kriterien des ökologischen Landbaus und nach Empfehlungen zur besonders artgerechten Tierhaltung ausgerichtetes Leistungsangebot auszeichnet, sowie durch seine landwirtschaftliche Umgebung und ansprechende Gestaltung breite Akzeptanz für die Direktvermarktung findet.

Der vorhandene Betrieb soll langfristig sowohl bezüglich der Flächenbewirtschaftung vergrößert werden (von derzeit 88,3 ha auf 140,0 ha), als auch mehr Pensionspferde aufnehmen (von derzeit 16 auf 32 Tiere). Dies wäre mangels Flächenverfügbarkeit am jetzigen Standort nicht möglich, so dass das wirtschaftliche Agieren einer starken Einschränkung unterliegen würde.

Bedingt durch diese Problematik wurden bereits im Jahr 2000 mehrere Standortalternativen in Berzdorf auf ihre Eignung hin untersucht, die jedoch aus Gründen der Erschließung sowie insbesondere wegen der Lage im Schutzgebiet in der freien Landschaft (ausgewiesenes Landschaftsschutzgebiet) nicht umsetzbar waren.

Der nun beantragte Standort für den Neubau eines Aussiedlerhofes (Bauvoranfrage vom 12.05.2006) liegt an der Ortsrandlage Berzdorfs, südlich der Godorfer Burg und des Godorfer Hofes, westlich des Sportzentrums „Sportoase Berzdorf“ und grenzt an die vorhandenen Auskiesungsflächen an (siehe Anlage). Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Wesseling. Für diesen Bereich existiert kein Bebauungsplan der Stadt Wesseling, so dass sich das Gebiet nach den Planersatzvorschriften des BauGB beurteilt, hier nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

Grundsätzlich ist der Außenbereich von jeglicher Bebauung freizuhalten. Gem. § 35 (1) Nr. 1 BauGB ist im Außenbereich ein Vorhaben jedoch zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt (sog. Privilegierung für land- und forstwirtschaftliche Betriebe).

Ferner befindet sich der geplante Standort gemäß den Darstellungen des gültigen Landschaftsplanes Nr. 8 „Rheinterrassen“ im Landschaftsschutzgebiet 2.2- 20 „Abgrabungsflächen bei Brühl und Wesseling“. Der Standort ist hinsichtlich seiner grundsätzlichen Akzeptanz und Eignung mit dem Rhein- Ertf-Kreis, Untere Landschaftsbehörde, abgestimmt, da zur Realisierung des Vorhabens eine Befreiung nach Landschaftsgesetz NRW von den Festsetzungen des Landschaftsschutzes erforderlich ist.

Als bauliche Anlagen sind gemäß der Bauvoranfrage vom 12.05.2006 ein Betriebsleiter-Wohnhaus, ein Altenwohnhaus (sog. „Altenteiler“), eine Gerätehalle, ein Pferdestall und eine landwirtschaftliche Mehrzweckhalle mit Pferdestall beantragt. Ferner soll ein Reitplatz mit Parkplätzen für Gäste angelegt werden. Die Hofanlage soll mit Weideflächen und Koppeln umgeben und mit Baum- und Strauchbepflanzung eingegrünt werden (siehe Anlage).

### **2. Lösung**

Aus Sicht der Stadtplanung handelt es sich bei der geplanten Art und der Größe des Aussiedlerhofes um ein Vorhaben im Außenbereich, das Auswirkungen über das betreffende Plangrundstück hinaus haben kann.

Nach Zuständigkeitsordnung der Stadt Wesseling vom 19.06.1998 (i.d. Fassung vom 17.11.2004) ist deshalb gem. § 7 (2) Punkt e der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens (§ 36 BauGB) zuständig: „Der Ausschuss entscheidet über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens bei Bauvorhaben, die aufgrund der Art oder des Ma-

ßes der baulichen Nutzung oder sonstiger Umstände Auswirkungen weit über das betreffende Grundstück hinaus haben, wenn diese Vorhaben im ungeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) oder im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen.“

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines landwirtschaftlichen Betriebes im Außenbereich gem. § 35 (1) Nr. 1 BauGB ergibt sich aus der Art des Vorhabens (Frage: Handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben grundsätzlich um einen privilegierten landwirtschaftlichen Betrieb? Sind alle Anlagen des geplanten Vorhabens von der Privilegierung gedeckt?), sowie aus der Tatsache, dass öffentliche Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen und eine ausreichende Erschließung gesichert ist.

### Nachweis der Privilegierung des geplanten Vorhabens

Für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens bedarf es zunächst der Prüfung und des Nachweises, dass es sich bei dem Vorhaben um ein privilegiertes Vorhaben gem. § 35 (1) Nr. 1 BauGB handelt (landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb) und alle Teilbereiche des Vorhabens unter diese Privilegierungstatbestände fallen. Dies betrifft vor allem die Prüfung des Wohnhauses der Betriebsleiterfamilie sowie des Altenteilerwohnhauses und die geplante Pensionstierhaltung.

#### 1. Wohnhaus Betriebsleiterfamilie/ Altenteilerwohnhaus

Ein Betriebsleiterwohnhaus ist grundsätzlich von der Privilegierung umfasst, wenn es Wohnraum für den Hofeigentümer und mithelfende Familienangehörige enthält; ein Altenteilerwohnhaus kann ebenfalls von der Privilegierung umfasst sein, wenn es Wohnraum für mithelfende Familienangehörige „im Generationenwechsel“ enthält.

Die Privilegierung gilt nicht, wenn der Wohnraum fremdgenutzt wird bzw. von Personen ohne Mithilfe/ Tätigkeit im landwirtschaftlichen Betrieb bewohnt wird, da der Außenbereich grundsätzlich nicht für sonstiges Wohnen vorgesehen ist.

Dieser Nachweis ist durch den Antragsteller in seiner Betriebsbeschreibung erbracht worden. Hierzu heisst es: „Das Wohnhaus dient der Unterbringung des Betriebsinhabers und seiner Familie, 5 Personen.“ Ferner heisst es zum Altenteiler- Wohnhaus: „Das Wohnhaus dient bis zur Nutzung durch den Betriebsinhaber der Unterbringung eines im Betrieb mithelfenden Familienangehörigen (Tochter).“

Diese Nutzung soll im Bauvorbescheid als Auflage in Form einer entsprechenden Baulasteintragung vor Erteilung der Baugenehmigung formuliert werden, so dass die Wohnbauten im Außenbereich als Bestandteil des landwirtschaftlichen Betriebes eindeutig unter die Privilegierungstatbestände des § 35 BauGB fallen.

#### 2. Pensionstierhaltung

Die Pensionstierhaltung ist nur bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen bezüglich der Futtergrundlage der Pferde zum Begriff der Landwirtschaft (§ 201 BauGB) und damit zu den privilegierten Vorhaben im Sinne des § 35 (1) Nr. 1 BauGB zu rechnen.

Wenn die Pensionstierhaltung von der Privilegierung umfasst wird, so werden auch die zugehörigen Anlagen wie Reitplatz/ Reithalle davon umfasst.

Wäre das nicht der Fall, so wären für Pensionstierhaltung/ Reitplatz/ Reithalle die Beurteilungskriterien des § 35 (2) BauGB (sonstige Vorhaben i. S. eines gewerblichen Reiterhofes) anzuwenden. Laut § 201 BauGB ist der Begriff der Landwirtschaft für die (Pensions)tierhaltung zutreffend, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann.

Diese Nachweise sind vom Antragsteller im Rahmen ergänzender Betriebsbeschreibungen sowie einer Stellungnahme durch die Landwirtschaftskammer NRW erbracht worden. Die Landwirtschaftskammer bestätigt mit ihrer Stellungnahme vom 17.07.2006, dass das Grün- und Ackerland für die Bereitstellung der Futtergrundlage ausreichend dimensioniert ist sowie das Vorhaben dem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb dient und dem Vorhaben keine öffentlichen landwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.

Somit liegen die Voraussetzungen des § 201 BauGB vor, so dass die Pensionstierhaltung unter die Privilegierungstatbestände des § 35 BauGB fällt.

Die Prüfung hat somit insgesamt ergeben, dass es sich bei dem geplanten Vorhaben um ein privilegiertes Vorhaben gem. § 35 (1) Nr. 1 BauGB handelt. Im weiteren bedarf es der Prüfung, ob öffentliche Belange dem Vorhaben entgegen stehen und eine ausreichende Erschließung gesichert ist.

## Zulässigkeit des privilegierten Planvorhabens gem. § 35 (1) Nr. 1 BauGB (öffentliche Belange sowie ausreichend gesicherte Erschließung)

Ein privilegiertes Vorhaben ist nach § 35 (1) Nr. 1 BauGB zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist.

### 1. Erschließung

Die Erschließung für den geplanten Aussiedlerhof ist bedarfsgerecht herzustellen, da auf Grund der bisherigen Ackernutzung keine Erschließungsanlagen - zumindest nicht in ausreichender Dimensionierung für einen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb - vorhanden sind.

Ferner ist in Anbetracht des zu erwartenden PKW- Verkehrsaufkommens davon auszugehen, dass der vorhandene Landwirtschaftsweg in seiner derzeitigen Dimension/ Beschaffenheit als Erschließungsweg nicht ausreichend ist, sondern ebenfalls durch den Antragsteller bedarfsgerecht auszubauen ist.

Diese Erschließungsanlagen sind auf Kosten des Antragstellers in Abstimmung mit den beteiligten Fachbereichen der Stadt Wesseling sowie den notwendigen Versorgungsträgern herzustellen (Erschließungsvertrag). Die Vorgaben zur ausreichend gesicherten Erschließung sollen ebenfalls in die Auflagen zum Bauvorbescheid aufgenommen werden, so dass auf Grundlage der Auflagen zum Bauvorbescheid dem Vorhaben eine ausreichende Erschließung bescheinigt werden kann.

### 2. Öffentliche Belange

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling stellt für den Bereich des geplanten Vorhabens Wald- bzw. Grünflächen dar. Somit stehen die Aussagen des FNP dem Planvorhaben nicht entgegen.

Das Planvorhaben befindet sich im Bereich des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes „Abgrabungsflächen bei Brühl und Wesseling“. Die Festsetzung eines Landschaftsschutzgebietes im Landschaftsplan Nr. 8 für das Plangrundstück steht der Genehmigungsfähigkeit eines privilegierten Vorhabens nicht grundsätzlich entgegen; unabhängig von der planungsrechtlichen Beurteilung ist jedoch die Erteilung einer Befreiung nach Landschaftsgesetz NRW für das Planvorhaben durch die Untere Landschaftsbehörde/ den Landschaftsbeirat erforderlich, um die Genehmigungsfähigkeit herzustellen.

Diese Befreiung für den „Neubau eines landwirtschaftlichen Hofes in Wesseling- Berzdorf im Landschaftsschutzgebiet“ ist in der Sitzung des Landschaftsbeirates am 15.08.2006 erteilt worden (Antrag auf Befreiung von den Verbotsvorschriften durch den Antragsteller ist am 25.07.2006 gestellt worden).

Auch die Untere Landschaftsbehörde hat sich im Rahmen der Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 17.07.2006 grundsätzlich für den Standort ausgesprochen: „Seitens der ULB bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den geplanten Standort für das Vorhaben, da die Anlage hier im Anschluss an die vorhandene Bebauung (Tennishalle und Hofanlage) besser in das Landschaftsbild zu integrieren ist als an den seit 2000 diskutierten Standortvorschlägen in der freien Landschaft.“

Die Belange des Denkmalschutzes und des Bodendenkmalschutzes sind durch Beteiligung der Fachbehörden zu klären; sie erscheinen nach derzeitiger Einschätzung jedoch nicht betroffen. Dennoch bedarf es einer Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde (Stadt Wesseling) sowie des Landschaftsverbandes Rheinland/ Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Abteilung, Denkmalschutz, da sich in unmittelbarer Umgebung ein Baudenkmal (Anlagen der Godorfer Burg; Denkmalliste der Stadt Wesseling Nr. 76 und 82) sowie ein dazugehöriges Bodendenkmal (Außenanlagen der Godorfer Burg; Bodendenkmal- Liste der Stadt Wesseling Nr. 3) befinden und hier der Umgebungsschutz als öffentlicher Belang geprüft werden muss. Die Beteiligung der Fachbehörden ist in Vorbereitung.

Insofern soll im Rahmen des Bauvorbescheids der Hinweis aufgenommen werden, dass die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens vorbehaltlich der positiven Stellungnahme der Denkmalbehörden ergeht, die bestätigen, dass öffentliche Belange aus Sicht des Denkmalschutzes (hier: Umgebungsschutz des vorhandenen Bau- und Bodendenkmals) dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der Erhaltung der Eigenart der Landschaft/ Erholungsnutzung sowie der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes bedarf es in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde der weiteren Konkretisierung des Vorhabens. Diese soll im Rahmen der für das Vorhaben einzureichenden Bauantragsunterlagen erbracht werden.

Im Bauvorbescheid soll deshalb als weitere Auflage formuliert werden, dass im Rahmen der Bauantragstellung ein im Einvernehmen mit der Stadt Wesseling sowie der Unteren Landschaftsbehörde verbindlicher landschaftspflegerischer Fachbeitrag/ Begleitplan durch den Antragsteller erstellt wird, in dem die naturräumlichen sowie Orts- und Landschaftsbild prägenden Aspekte hinsichtlich der bauli-

chen und landschaftsgärtnerischen Ausgestaltung des Vorhabens geregelt werden. In dem Fachbeitrag soll die erforderliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung inklusive der geplanten Kompensationsmaßnahmen sowie die naturräumliche Einbindung/ Eingrünung des Vorhabens mit Darstellung aller durchzuführenden Begrünungsmaßnahmen dargestellt werden (Begrünungs-/ Pflanzplan). Es ist ferner darzustellen, dass das Vorhaben in einer flächensparenden und außenbereichsschonenden Weise ausgeführt wird (Anforderung des § 35 (5) BauGB). Dies sind Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 35 BauGB und Landschaftsgesetz NRW, die an jedes Außenbereichsvorhaben gestellt werden.

Die Belange der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sind ferner durch eine gestalterisch gute und vor allem verträgliche Einbindung der Bauten in die Landschaft, durch raumwirksame Begrünung und ortsangepasste Gestaltung/ Materialwahl, zu berücksichtigen. Deshalb soll als weitere Auflage zum Bauvorbescheid formuliert werden, dass sowohl die Materialwahl und Farbgestaltung als auch die Dachform/ Dacheindeckung und die Höhe der baulichen Anlagen ebenfalls mit der Stadt Wesseling sowie der Unteren Landschaftsbehörde im Rahmen der Bauantragstellung einvernehmlich abzustimmen sind, um dem Aspekt der Erhaltung der Eigenart der Landschaft sowie der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes in hinreichendem Maße Rechnung zu tragen.

Durch die im Bauvorbescheid aufzugebenden Auflagen wird sichergestellt, dass

1. es sich bei dem geplanten Vorhaben um ein privilegiertes Vorhaben handelt, das im Außenbereich errichtet werden darf (Baulasteintragung für die Benutzung der Wohngebäude),
2. eine ausreichende Erschließung für ein Vorhaben im Außenbereich sichergestellt ist (Abstimmung Erschließungsmaßnahmen sowie Erschließungsvertrag) und
3. öffentliche Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen (mit der Stadt Wesseling sowie der Unteren Landschaftsbehörde einvernehmlich zu erstellender und verbindlicher landschaftspflegerischer Begleitplan/ Fachbeitrag),

so dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 35 BauGB erfüllt werden und das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB für den beantragten Bauvorbescheid erteilt werden kann.

### **3. Alternativen**

keine

### **4. Finanzielle Auswirkungen**

keine

### **Anlagen**

Projektbeschreibung

Auszug Liegenschaftskataster (Maßstab 1:2.000)

Lageplan des Vorentwurfes (Maßstab 1:500)

Zentralperspektive Ansicht Nord- Ost des Vorentwurfes (Maßstab 1:1.000)

Zentralperspektive Ansicht Süd- West des Vorentwurfes (Maßstab 1:600)

Ansicht Ost des Vorentwurfes (Maßstab 1:600)

### **Anmerkung**

Die Fraktionen erhalten je einen Lageplan/ Ansicht sowie die perspektivischen Darstellungen des Vorhabens im Maßstab 1: 500.