
MITTEILUNGSVORLAGE

M/2009/0106

Beratungsfolge:

Planungs-, Verkehrs- und
Umweltschutzausschuss

Termin

31.05.2011

Entscheidung

Kenntnisnahme

Öffentl.

Ö

Tagesordnungspunkt:



Bauantrag zur Errichtung eines Glasgewächshauses (200 m x 165 m) und Auffangbecken für Niederschlagswasser in der Gemarkung Ollheim, Flur 9, Flurstück 156 und 159, Dr.-Josef-Ströder-Straße

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt auf dem Außenbereichsgrundstück Gemarkung Ollheim, Flur 9, Flurstück 156 und 159, Dr.-Josef-Ströder-Straße, ein Glasgewächshaus und ein Auffangbecken für Niederschlagswasser zu errichten.

Das geplante Gewächshaus soll in einer massiven Bauweise errichtet werden und hat folgende Maße: Grundfläche 33167 m², Breite/Länge 200,38 m x 165,52 m, Traufhöhe 5,60 m, Firsthöhe 6,40 m, Umbauter Raum 189052 m³. Das Auffangbecken für Niederschlagswasser soll in seiner gesamten Ausdehnung ca. 130 m lang und zwischen 58 m und ca. 34,50 m breit sein. Die Außenwände sollen mit Sandwichpanelen (Farbe: Khaki Green) sowie teilweise in Floatglas/Polycarbonat ausgeführt werden. Die Tore sind in der Farbe RAL 8017 -schokoladenbraun- geplant.

Das Vorhaben wird als Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB beurteilt. Demnach ist im Außenbereich ein Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im vorliegenden Sachverhalt zählt hier auch der gartenbauliche Betrieb zur Landwirtschaft, da konkrete Unterscheidungen zu landwirtschaftlichen Flächen und gartenbaulich genutzten Grundstücken nicht getroffen worden sind.

Durch das Vorhaben sieht die Verwaltung öffentliche Belange beeinträchtigt. Konkret ist eine Verunstaltung des Ortsbildes zu erwarten. Der Wohnweiler Mömerzheim ist durch landwirtschaftliche Hofanlagen sowie Wohnbebauungen sowie der unter Denkmalschutz stehenden Marienkappelle im Ortskern geprägt. Zwar bestehen aufgrund vergangener

Genehmigungen des Betriebes Gewächshäuser am Randbereich von Mömerzheim. Diese Anlagen führen jedoch bereits jetzt schon zu einer immer stärkeren optischen Beeinträchtigung des Ortsbildes und werden als belastend empfunden. Das zusätzlich geplante Gewächshaus in dieser unangemessenen Dimensionierung sowie der massiven Art und Weise würde das Ortsbild maßgeblich stören, dahingehend massiv belasten und verunstalten.

Das Landschaftsbild des Außenbereichs ist ebenso schützenswert. Nicht erforderlich ist, dass die Landschaft völlig unberührt erhalten geblieben ist. Sie muss jedoch ihre Eigenart im Wesentlichen auch in Bezug auf das Landschaftsbild erhalten haben. Es kommt darauf an, ob das Vorhaben die Landschaft grob unangemessen verunstaltet. Um Mömerzheim ist die Voreifel weiträumig durch Ackerbau geprägt und in einer vernachlässigbaren Weise vereinzelt auch durch den Obstanbau. Prägende bauliche Anlagen für die gartenbauliche Erzeugung (Gewächshäuser) bestehen neben den genehmigten Anlagen dieses Betriebes ansonsten nicht und fügen sich allgemein nicht in diese bestehende ländliche Struktur ein. Das Landschaftsbild wird durch die Massivität und Dimensionierung des Gewächshauses hier grob unangemessen verunstaltet.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt auch vor, wenn ein Vorhaben die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt. Zweck dieses öffentlichen Belanges ist die Wahrung der natürlichen Eigenart der Landschaft, um eine wesensfremde Bebauung des Außenbereichs zu verhindern. Die natürliche Art der Landschaft wird geprägt von der naturgegebenen Art der Bodennutzung, einschließlich von Eigentümlichkeiten der Bodenformation und ihrer Bewachsung. Dieser Belang verfolgt den Zweck, dass der Außenbereich mit seiner naturgegebenen Bodennutzung für die Allgemeinheit erhalten bleibt. Aus diesem Grund sollen bauliche Anlagen abgewehrt werden, die der Landschaft wesensfremd sind oder der Allgemeinheit Möglichkeiten der Erholung entziehen. Der Belang natürliche Eigenart der Landschaft kann grundsätzlich auch privilegiert zulässigen Vorhaben entgegengehalten werden, wobei allerdings das Gewicht der Privilegierung i.d.R. höher zu veranschlagen ist. Der klassische gartenbauliche Betrieb ist unumstritten auf die naturgegebene Bodennutzung angewiesen und allgemein nicht wesensfremd. Wesensfremd ist hier allerdings die Art und Weise der Inanspruchnahme des Bodens mit den geplanten Anlagen und ihren festen Fundamenten. **Die Bodennutzung in der Gemeinde Swisttal ist nahezu vollständig landwirtschaftlich geprägt, ohne Bestand großflächiger Gewächshäuser.**

Für den besonderen Schutz der Erholungsfunktion des Außenbereichs ist wesentlich, ob eine Beeinträchtigung der Erholungseignung der Landschaft, d.h. seines „Erholungswertes“ anzunehmen ist. Dabei führt nicht jede Außenbereichsnutzung zur Beeinträchtigung der Erholungseignung der Landschaft. Notwendig ist eine spezielle Beeinträchtigung und bedarf konkreter Gründe.

Das Vorhaben wird seitens der Verwaltung nicht als ein typischer gartenbaulicher Betrieb angesehen, der im Außenbereich als privilegiert anzusehen ist und so vom Gesetzgeber gewollt bzw. abzusehen war. Aufgrund der Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft und Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes ist beabsichtigt, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag nicht zu erteilen. Mit dem Antragsteller findet vor der Ausschusssitzung noch ein Gespräch statt, um zu klären ob die Anlage eventuell kleiner dimensioniert werden kann.

Die Entscheidung über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit obliegt dem Bürgermeister. Der Ausschuss sollte jedoch die weitreichende Entscheidung zur Kenntnis nehmen.