

---

## BESCHLUSSVORLAGE

---

V/2009/1146

**Beratungsfolge:**

Planungs-, Verkehrs- und  
Umweltschutzausschuss

**Termin**

14.05.2014

**Entscheidung**

Entscheidung

**Öffentl.**

Ö

---

**Tagesordnungspunkt:**



Bauvoranfrage zur Erweiterung eines Glasgewächshauses und Errichtung eines Wohnhauses mit Garage als Betriebsleiterwohnung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB auf dem Außenbereichsgrundstück Gemarkung Ollheim, Flur 9, Flurstück 156, Dr-Josef-Ströder-Straße

---

**Beschlussvorschlag:**

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltschutzausschuss ist mit der Errichtung eines Glasgewächshauses sowie eines eingeschossigen Wohnhauses als Betriebsleiterwohnung einschließlich Garage auf dem Grundstück Gemarkung Ollheim, Flur 9, Flurstück 156, nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB unter der Maßgabe einverstanden, dass die ökologischen Ausgleichspflanzungen vorwiegend auf dem Grundstück entlang der Längsseiten des geplanten Gewächshauses erfolgen.

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird erteilt.

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller beabsichtigt das bestehende Glasgewächshaus auf dem Außenbereichsgrundstück Gemarkung Ollheim, Flur 9, Flurstück 156, in Richtung des Auffangbeckens für Niederschlagswasser zu erweitern. Es soll ebenfalls in einer massiven Bauweise errichtet werden mit einer Grundfläche von 9269 m<sup>2</sup>, einer Breite/Länge von 56,0 m x 165,52 m, Traufhöhe von 5,60 m und Firsthöhe von 6,40 m. Das bestehende Glasgewächshaus wurde in der Sitzung des Planungs-, Verkehrs- und Umweltschutzausschusses am 31.05.2011 unter TOP 7 behandelt.

Ebenso ist geplant ein Wohnhaus einschließlich Garage als Betriebsleiterwohnung mit ca. 150 qm Wohnfläche und 40 qm Bürofläche in eingeschossiger Bauweise und einem Satteldach mit ca. 35° auf dem o.g. Grundstück zu errichten. Bezüglich der betrieblichen Notwendigkeit des Wohnhauses wird auf das anliegende Schreiben vom 03.02.2014 verwiesen.

Die Vorhaben sind nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu beurteilen. Demnach sind sie im Außenbereich privilegiert zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn sie einem Betrieb der gartenbaulichen

Erzeugung dienen.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Landschaftsplan Nr. 4 Meckenheim-Rheinbach-Swisttal weist den Bereich als innerhalb eines großräumigen Maßnahmenraumes zur Anlage naturnaher Lebensräume sowie zur Anpflanzung von Gehölzen aus. Das Flurstück 156 liegt dabei im Maßnahmenbereich M 5.5-1. Die textlichen Festsetzungen des Landschaftsplanes besagen für diesen Bereich u.a., dass Maßnahmen zur Anlage naturnaher Lebensräume sowie zur Anpflanzung von Gehölzen in abgegrenzten Landschaftsräumen durchzuführen sind. Zusätzlich zu den ortsfesten Maßnahmen entlang von Fließgewässern sind zur Erfüllung der Mindestqualität der Bördelandschaft für Arten der Feldflur geeignete Lebensräume auf einer Fläche von 15,1 ha anzulegen. Dies ist im Einvernehmen mit den Eigentümern und Bewirtschaftern der Flächen umzusetzen. Auswirkungen auf benachbarte Flächen und Drainagesysteme sind zu berücksichtigen. Schwerpunkt der Maßnahmen ist die Entwicklung offener und halboffener Lebensräume.

Die abschließende Prüfung der vorzunehmenden Ausgleichspflanzungen erfolgt durch die Untere Landschaftsbehörde in Abstimmung mit dem Antragsteller. Aufgrund der textlichen Festsetzungen des Landschaftsplanes für den Maßnahmenraum 5.5-1 und im Hinblick auf die bereits umgesetzten ökologischen Ausgleichsmaßnahmen an dem bestehenden Gewächshaus sowie unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes, sollten die Ausgleichspflanzungen für das geplante Gewächshaus ebenfalls entlang der Längsseiten der Anlage erfolgen. Von Seiten der Gemeinde wird daher empfohlen, die Maßnahmen entsprechend festzuschreiben.

Mit Schreiben vom 03.04.2014 teilt das Steuerberaterbüro des Antragstellers mit, dass es sich bei dem Betrieb um Einkünfte aus Landwirtschaft gemäß § 13 Einkommenssteuergesetz (EStG) handelt. Mit Schreiben vom 09.04.2014 wurde ebenfalls vom Steuerberaterbüro mitgeteilt, dass die geplante Erweiterung des Glasgewächshauses nach dem zu erwartenden Ertrag nach etwa 5,2 Jahren amortisiert sein wird. Die nachzuweisende Wirtschaftlichkeit kann im Hinblick auf die zweijährige Erfahrung des Betriebes unter Glas, den jährlichen Umsätzen aus dem Verkauf von Erdbeeren und des kurzen Zeitraumes für die Amortisation aus Sicht der Gemeinde daher zunächst unterstellt werden. Die abschließende Prüfung der genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erfolgt durch die Bauaufsichtsbehörde.

#### Beeinträchtigung öffentlicher Belange

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt u.a. 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.

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.

Unter Berücksichtigung der Privilegierung des Betriebes sind Beeinträchtigungen öffentlicher Belange, die eine Unzulässigkeit des Vorhabens „Erweiterung des Glasgewächshauses“ begründen könnten, hier nicht ersichtlich. Die Anlage wird zudem zwischen dem bestehenden Glasgewächshaus und dem Niederschlagswasserbecken mit Erdwall und Bepflanzungen integriert. Die Planung des Wohnhauses als Betriebsleiterwohnung soll innerhalb des Betriebsgeländes in unmittelbarer Nähe des Betriebsleiterwohnhauses errichtet werden. Nach vorläufiger Prüfung kann hier ebenfalls eine dem Betrieb dienende Funktion unterstellt werden, so dass das Wohnhaus als privilegiert zugelassen werden kann. Die abschließenden Prüfungen der Voraussetzungen nach § 35 Abs. 1 BauGB erfolgen durch die Bauaufsichtsbehörde.

Vor der Sitzung erfolgt eine Ortsbesichtigung. Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltschutzausschuss sollte über den Antrag beraten und gemäß Beschlussvorschlag entscheiden.