Ergänzung zur Vorlage
243/2016-1

Pilger, Christiane

Von: Wiebke Hannken <uwe.heynmoeller@.....>
Gesendet: Montag, 25. April 2016 01:00
An: Pilger, Christiane
Cc:
.....
.....
Betreff: Fwd: Fakten zum Reiterhof - Teil 3 - Sogenannte "Privilegierung" und Bauen im Außenbereich
Anlagen: Flächennutzungsplan-Seite51.jpg; Flächennutzungsplan-Seite52.jpg

Sehr geehrte Frau Pilger,

die wiederholten Äußerungen einiger Kritiker des Vorhabens - zuletzt erneut der LSV mit einem Brief an die Ausschussmitglieder - geben Anlass dazu, die gesetzlichen Grundlagen des Bauens im Außenbereich für einen Pferdepensionsbetrieb nochmals klarzustellen und zu erläutern.

Hier ist zunächst auf die einschlägigen Paragraphen des Baugesetzbuches hinzuweisen. In §35 wird unterschieden zwischen den sogenannten "privilegierten Vorhaben" und den sogenannten "sonstigen Vorhaben":

Baugesetzbuch (BauGB)

§ 35 Bauen im Außenbereich

(Absatz 1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es

1.

einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,.....

(Absatz 2) Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

.....

§ 201 Begriff der Landwirtschaft

Landwirtschaft im Sinne dieses Gesetzbuchs ist insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann,

Der Begriff der Landwirtschaft im Sinne des Baugesetzbuches umfasst also auch Pferdepensionsbetriebe, die auf eigener Futtergrundlage Wiesen- und Weidewirtschaft betreiben. Dies tut unser Betrieb. Das Bauvorhaben fällt damit unter §35 Absatz 1 BauGB. Solche Vorhaben werden auch als "privilegierte

Vorhaben" bezeichnet, da sie über den (ebenfalls im BauGB aufgelisteten) öffentlichen Belangen stehen, sofern sie diesen nicht komplett entgegenstehen.

Ein wichtiger öffentlicher Belang ist der Flächennutzungsplan. Schauen wir also jetzt in den Text der Begründung des Flächennutzungsplans der Stadt Bornheim. Dort ist auf den Seiten 50 bis 52 die Darstellung für den hier fraglichen Bereich enthalten. Der gesamte Text dieser Seiten ist als Anlage zu dieser Mail enthalten.

Im Flächennutzungsplan werden ebenfalls die Vorhaben nach §35 Absatz 1 und diejenigen nach Absatz 2 unterschieden und mit eigenen Begriffen bezeichnet (S.51):

*Zu den privilegierten Vorhaben zählen u.a. Vorhaben,
die einem land- oder forstwirtschaftlichen, oder gartenbaulichen Betrieb dienen,*

Hiermit sind also die Vorhaben nach §35 Absatz 1 als "privilegierte Vorhaben" bezeichnet. Im nächsten Absatz des Textes werden die Vorhaben nach §35 Absatz 2 BauGB bezeichnet:

...Durch den Zusatz „Vorranggebiet“ sollen die Bereiche im Flächennutzungsplan gegenüber sonstigen privilegierten Maßnahmen (gemäß §35 Abs. 2 BauGB) im Außenbereich hervorgehoben werden.

Die Vorhaben nach §35 Absatz 2 BauGB werden hier also als "sonstige privilegierte Maßnahmen" bezeichnet. Dies kann man durchaus als etwas unglückliche Wortwahl sehen. Hier kommt es also entscheidend auf das Wort "sonstige" bei der Unterscheidung der beiden verschiedenen Vorhabenskategorien an.

In dem nun sich auf unser Baugrundstück beziehenden Abschnitt heißt es dann auf S.52:

***Gebiete mit besonderer Eignung für die Naherholung**
Ebenso wie die Landwirtschaft hat im Bereich der Ville-Hochfläche die stille Naherholung eine große Bedeutung, weshalb hier südlich der Ortschaften Bornheim und Brenig ein Gebiet mit besonderer Eignung für die Naherholung im Flächennutzungsplan dargestellt wird. Die Darstellung ergänzt die grundsätzliche Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft und der Waldflächen. Durch die Darstellung der Gebiete mit besonderer Eignung für die Naherholung soll die vorhandene Nutzung gegenüber konkurrierenden Nutzungen, insbesondere den sonstigen privilegierten Maßnahmen, abgesichert werden.*

Es sollen also Vorhaben nach §35 Absatz 2 BauGB verhindert werden, nicht jedoch nach §35 Absatz 1 ! Leider muss man dem LSV vorwerfen, dass Zitate dieses Abschnitts immer ohne das Wort "sonstige" angeführt werden, was natürlich den Sinn in diesem Falle völlig verfälscht. Ein Pferdepensionsbetrieb widerspricht also nicht dem Flächennutzungsplan, wie es von LSV-Funktionären erneut gegen besseres Wissen behauptet wird.

Ich hoffe, dass die Verwaltung einen Weg findet, diese Dinge klarzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

Pferdebetrieb
Uwe Heynmöller

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

und Alfter betroffen. Die Ergebnisse des „Grünen C“ sind in die Darstellung der Schutzflächen für Boden, Natur und Landschaft sowie die Darstellung der Kompensationsflächen mit aufgenommen worden. Sie werden somit Bestandteil des neuen Flächennutzungsplans.

4.8.1 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen werden in der Regel ausschließlich für den planerischen Außenbereich dargestellt. Sie nehmen flächenmäßig den größten Teil des Gemeindegebietes ein. Ihre maßgebliche Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung kommt durch die Umwidmungssperrklausel in § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB zum Ausdruck: Landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere, bauliche Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Gemäß Wohnbauflächenbedarfsprognose ist jedoch eine Stadtentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung allein nicht möglich, da der zukünftige Wohnbauflächenbedarf höher ist als die derzeit im Flächennutzungsplan dargestellten noch nicht bebauten Flächen (Reserveflächen) (vgl. Kap. 4.1).

Flächen für die Landwirtschaft

Die Flächen für die Landwirtschaft mit hoher Bodengüte dienen u.a. dem Ackerbau, der Wiesen- und Weidewirtschaft, der gartenbaulichen Erzeugung mit hoher Bedeutung des Erwerbsobst- und Gemüseanbaus. Es ist daher ein Ziel der Flächennutzungsplanung, die vorhandenen Flächen weitgehend zu erhalten und damit die vorherrschende Kulturlandschaft zu schützen. Auch aus diesem Grund werden einige besonders wertvolle Bereiche zusätzlich mit einer Schutzfunktion überlagert.

Für die Steuerung von privilegierten Vorhaben hat nur die Darstellung von landwirtschaftlichen Flächen keine Wirkung, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung des Vorhabens gesichert ist. Zu den privilegierten Vorhaben zählen u.a. Vorhaben, die einem land- oder forstwirtschaftlichen, oder gartenbaulichen Betrieb dienen, die der Ver- und Entsorgung, oder der Forschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dienen.

Da Landwirtschaft im Vorgebirge nach wie vor ein wichtiger Wirtschaftsfaktor und prägend für das Ortsbild ist, werden südlich der Ortschaften Brenig, Dersdorf und Waldorf im Bereich der Ville-Hochfläche Vorrangflächen für die Landwirtschaft dargestellt. Es handelt sich um eine ergänzende Darstellung. Durch den Zusatz „Vorranggebiet“ sollen die Bereiche im Flächennutzungsplan gegenüber sonstigen privilegierten Maßnahmen (gemäß § 35 Abs. 2 BauGB) im Außenbereich hervorgehoben werden.

Wald

Die Darstellung der Flächen für Wald orientiert sich im wesentlichen am Bestand. Vor allem die Ville-Hochfläche (Villerücken) weist im Westen große Waldbestandteile auf. Hier wird der Wald durch wenige Kompensationsflächen zur Schaffung von Biotopbrücken ergänzt (vgl. Kap. 4.8.2).

Des weiteren bleibt der Eichenkamp zwischen Autobahn und Landesstraße 281 erhalten.

Die Waldfläche auf der Bonner Deponie entfällt, da hier laut Rekultivierungsplanung keine Hochstämme gepflanzt werden können.

In der Gemarkung Kardorf-Hemmerich wird im neuen Flächennutzungsplan die Darstellung dreier kleiner Flächen – aufgrund ihrer biotopvernetzenden Funktion – von Fläche für die Landwirtschaft in Waldfläche geändert.

Gebiete mit besonderer Eignung für die Naherholung

Ebenso wie die Landwirtschaft hat im Bereich der Ville-Hochfläche die stille Naherholung eine große Bedeutung, weshalb hier südlich der Ortschaften Bornheim und Brenig ein Gebiet mit besonderer Eignung für die Naherholung im Flächennutzungsplan dargestellt wird. Die Darstellung ergänzt die grundsätzliche Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft und der Waldflächen. Durch die Darstellung der Gebiete mit besonderer Eignung für die Naherholung soll die vorhandene Nutzung gegenüber konkurrierenden Nutzungen, insbesondere den sonstigen privilegierten Maßnahmen, abgesichert werden.

4.8.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

Der Schutz von Natur und Landschaft wird wesentlich durch die im Zuständigkeitsbereich der Unteren Landschaftsbehörde ausgewiesenen Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß Landschaftsgesetz NW geregelt. Im Flächennutzungsplan sind die innerhalb des Stadtgebietes von Bornheim ausgewiesenen Schutzgebiete und Schutzobjekte nachrichtlich dargestellt. Nähere Angaben zu den Landschaftsschutzgebieten, geschützten Landschaftsbestandteilen sowie Naturschutzgebieten enthält der Landschaftsplan Nr. 2, Bornheim. Die Stadt Bornheim ist ebenso wie andere Planungsträger verpflichtet, die sich aus dem Flächen- und Objektschutz ergebenden Ziele in ihrer räumlichen Entwicklung zu berücksichtigen. Sie ist insbesondere verpflichtet, ihre Bauleitplanung auf die Vorgaben des Flächen- und Objektschutzes abzustimmen, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Ferner ergibt sich aus den §§ 33, 37 Landschaftsgesetz NW, dass die Stadt die Ziele des Flächen- und Objektschutzes durch geeignete Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen in ihrem eigenen Zuständigkeitsbereich unterstützen soll. Deshalb werden ergänzend neben diesen im Landschaftsplan gesicherten Flächen und Objekten im Stadtgebiet zusätzliche Flächen als Schutzgebiet für Boden, Natur und Landschaft sowie als Entwicklungsflächen bzw. Kompensationsflächen dargestellt, die eine nachhaltige Stadtentwicklung unterstützen. Dabei wird von einer Doppeldarstellung der Flächen aus dem Landschaftsplan im Flächennutzungsplan abgesehen.

Flächen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (Schutzflächen)

Unter Berücksichtigung der sonstigen städtebaulichen Belange werden Bereiche in Ergänzung zum Schutzgebietssystem des Landschaftsplans im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft dargestellt (s. Themenkarte Freiraum als Anlage zur Begründung):

Diese Flächen werden ergänzend dargestellt zu den Flächen für die Landwirtschaft. Eine Einschränkung der landwirtschaftlichen Bodennutzung nach guter fachlicher Praxis ist mit dieser Darstellung grundsätzlich nicht verbunden. Allerdings sollen in diesen Bereichen keine baulichen Anlagen entstehen (Gebäude, Gewächshäuser etc.) oder bodenunabhängige Kulturen eingeführt werden. Es sollen der Landschaftscharakter erhalten und punktuell geeignete Maßnahmen zur Aufwertung der Landschaft durchgeführt werden (z.B. Anlage von Blühstreifen, kleinere Gehölze).