

Ausschuss für Stadtentwicklung	06.06.2018
--------------------------------	------------

**öffentlich**

Vorlage Nr.	349/2018-6
-------------	------------

Stand	09.05.2018
-------	------------

**Betreff Bauvoranfrage zur Errichtung einer landwirtschaftlichen Hofstelle mit einer Halle und einem Zweifamilienhaus**

**Beschlussentwurf**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, der Bauvoranfrage zur Errichtung einer landwirtschaftlichen Hofstelle mit einer Halle und einem Zweifamilienhaus im Außenbereich gem. § 35 Abs. 1 BauGB zuzustimmen.

**Sachverhalt**

- Grundstück: Gemarkung Rösberg, Flur 4, Flurstücke 91 und 261, Theisenkreuzweg
- Bauvorhaben: Errichtung einer landwirtschaftlichen Hofstelle mit einer Halle und einem Zweifamilienwohnhaus
- Bauleitplanung: Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich. Die Zulässigkeit richtet sich nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.
- Flächennutzungsplan: Fläche für die Landwirtschaft
- Landschaftsplan: Landschaftsschutzgebiet, Entwicklungsziel 2 (Erhaltung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Elementen)
- Erschließung: das Baugrundstück liegt an einem ausreichend breiten Wirtschaftsweg, die verkehrstechnische Erschließung ist gesichert; Wasserversorgung muss hergestellt werden, Abwasserbeseitigung soll über eine Kleinkläranlage in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde erfolgen

**Stellungnahme:**

Der Antragsteller bewirtschaftet auf ca. 222 ha einen Ackerbaubetrieb mit den Produktionsschwerpunkten Getreide, Zuckerrüben, Winterraps und Silomais. Es handelt sich um einen Pachtbetrieb eines Stiftungsfonds, der bereits in 5. Generation an den Antragsteller verpachtet ist. Der Betriebssitz befindet sich zurzeit in Kerpen-Bergerhausen. Dort befinden sich derzeit ca. 130 ha der Betriebsfläche, ca. 92 ha in Rösberg.

Bedingt durch die geplante Erweiterung des Braunkohle-Tagebaus Hambach fallen ein Teil der Ackerflächen in Kerpen weg. Gleichzeitig hat der Antragsteller die Möglichkeit, ca. 70 ha Ackerland im Bereich Sechtem / Walberberg vom gleichen Stiftungsfonds zu pachten, so dass zukünftig ca. 162 ha in Bornheim und nur noch ca. 40 ha in Kerpen bewirtschaftet werden sollen.

Die Pachtverträge haben eine Laufzeit bis 2042 mit der Option der Übertragung auf die nächste Generation. Auf diese Weise ist die Dauerhaftigkeit des landwirtschaftlichen Betriebs gesichert, auch wenn keine Eigentumsflächen vorliegen.

Die geplante Hofstelle ist aus betrieblicher Sicht an zentraler Stelle geplant, da von hier aus die Rösberger Flächen und die Flächen in Kerpen ohne Durchfahrt einer Ortschaft erreicht werden können. Die Entfernung zur Bebauung ist so groß, dass keine Immissionen durch den landwirtschaftlichen Betrieb zu erwarten sind.

Die Größe der geplanten Maschinen- und Lagerhalle ist nach Auskunft der Landwirtschaftskammer dem betrieblichen Bedarf angemessen. Die geplante zweite Wohnung auf der Hofstelle dient der Unterbringung des Altenteiler-Ehepaars, dessen Mitarbeit auf dem Hof wichtig ist. Insbesondere der Vater des Antragstellers arbeitet in Ernte und Bestellung der Ackerflächen mit.

Das Benehmen der Unteren Naturschutzbehörde liegt vor. Diese hat sich im Rahmen einer eingehenden Prüfung auch mit Alternativgrundstücken befasst. Diese lagen wie das Baugrundstück im Landschaftsschutzgebiet mit Ausweisung des Entwicklungsziels 2 im Landschaftsplan. Abschließend ist die Untere Naturschutzbehörde zu dem Ergebnis gekommen, dass das Grundstück aufgrund der vorhandenen guten Verkehrsanbindung und der unmittelbaren Nähe zu den zu bearbeitenden Ackerflächen den geringsten Umwelteingriff darstellt.

Im späteren Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass der Grundsatzbeschluss des VPLA und UmwA zur Eingrünung von Außenbereichsvorhaben Anwendung finden wird. Ebenso ist durch einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag nachzuweisen, dass der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen wird.

Das Bauvorhaben ist von erheblicher städtebaulicher Bedeutung, weil es sich um eine Neuan siedlung eines landwirtschaftlichen Betriebs handelt. Nach Zuständigkeitsordnung hat der Ausschuss für Stadtentwicklung über die Zulässigkeit zu entscheiden.

Die Verwaltung empfiehlt, das Bauvorhaben zuzulassen, weil es sich um ein privilegiertes Vorhaben handelt, das die Zulassungsvoraussetzungen nach § 35 Abs. 1 BauGB erfüllt.

### **Anlagen zum Sachverhalt**

Stellungnahme Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen  
Landschaftsplan  
Flächennutzungsplan  
Lageplan