

Ausschuss für Stadtentwicklung	30.01.2019
--------------------------------	------------

**öffentlich**

Vorlage Nr.	025/2019-6
Stand	02.01.2019

**Betreff Mitteilung betreffend: Bauvoranfrage zur Errichtung eines Betriebsleiterhauses**

**Sachverhalt**

Grundstück: Gemarkung Bornheim-Brenig, Flur 67, Flurstück 67, Neugrabenweg in Dersdorf

Bauvorhaben: Errichtung eines Betriebsleiterhauses

Bauleitplanung: Das Bauvorhaben liegt außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Es ist gemäß § 35 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch zu bewerten, da es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Landschaftsplan trifft keine Festsetzungen

Erschließung: ist grundsätzlich gesichert, die Vorhaltung ausreichender Löschwassermengen ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen

**Stellungnahme:**

Antragsgegenstand ist die Errichtung eines Wohnhauses in unmittelbarer Nachbarschaft zu der bestehenden Hofstelle. Das derzeit auf dem Betriebsgelände bestehende Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten wird vom Vater des Antragstellers und seinem Großvater mit deren Angehörigen genutzt.

Der landwirtschaftliche Betrieb produziert vorwiegend im Freiland Salate, Blumenkohl und Staudensellerie. Zudem werden Erdbeeren in Gewächshäusern angebaut.

Rechtsgrundlage für eine Zulassung ist § 35 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit den durch die Landesregierung erlassenen „Grundsätzen zur planungsrechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben im Außenbereich – Außenbereichserlass“.

Die Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen bescheinigt dem Vorhaben die betriebliche Notwendigkeit. Von der Unteren Naturschutzbehörde wurde bereits das Benehmen gemäß § 17 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz erteilt, die ökologische Eingriffskompensation ist innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen. Hinsichtlich der Löschwasserversorgung wird von der Feuerwehr die derzeit über die öffentliche Löschwasserversorgung zur Verfügung stehende Löschwassermenge als nicht ausreichend erachtet, eine Erhöhung der Menge ist im Baugenehmigungsverfahren (beispielsweise über die Anlage eines Löschwasserbehälters) nachzuweisen.

Die Verwaltung beabsichtigt, für das Vorhaben einen positiven Vorbescheid zu erteilen, unter der Bedingung, dass die sich auf dem Hof befindlichen Wohneinheiten dem Betrieb dienen und ausschließlich durch Familienmitglieder genutzt werden dürfen.

### **Anlagen zum Sachverhalt**

Lageplan  
Stellungnahme LWK  
Benehmen UNB  
Übersicht