

Unser Mandant ist Vollerwerbslandwirt und Eigentümer diverser landwirtschaftlicher Flächen in der Gemarkung Bell. Auf den Flurstücken 214/1; 911/211, 202/1 und 196 betreibt er einen Reiterhof. Am 26.06.2013 (BA-63-2012-16373) erhielt unser Mandant bereits die Baugenehmigung zur Errichtung eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs bestehend aus den baulichen Anlagen Reithalle/Heulager/Aktivstall/Pferdeboxen/Maschinenunterstellplatz/Einfriedung und eines Betriebsleiterwohnhauses mit Hofladen und Garage. Das vorbezeichnete Betriebsleiterwohnhaus wurde bis dato nicht errichtet und ist nun Gegenstand des vorliegenden Antrags in modifizierter Form.

Wir weisen darauf hin, dass parallel zu diesem Bauantragsverfahren ein Bauantrag zur Genehmigung diverser baulicher (Reit-)Anlagen auf dem Gelände eingereicht wurde.

Zum weiteren Verständnis der Erforderlichkeit des Antrags verweisen wir zunächst auf die Ausführungen zur Sachlage nachfolgend unter I. Sodann erfolgt eine Auflistung der Antragsunterlagen (dazu unter II.). Die Ausführungen zur Genehmigungsfähigkeit des beantragten Vorhabens folgen sodann unter III.

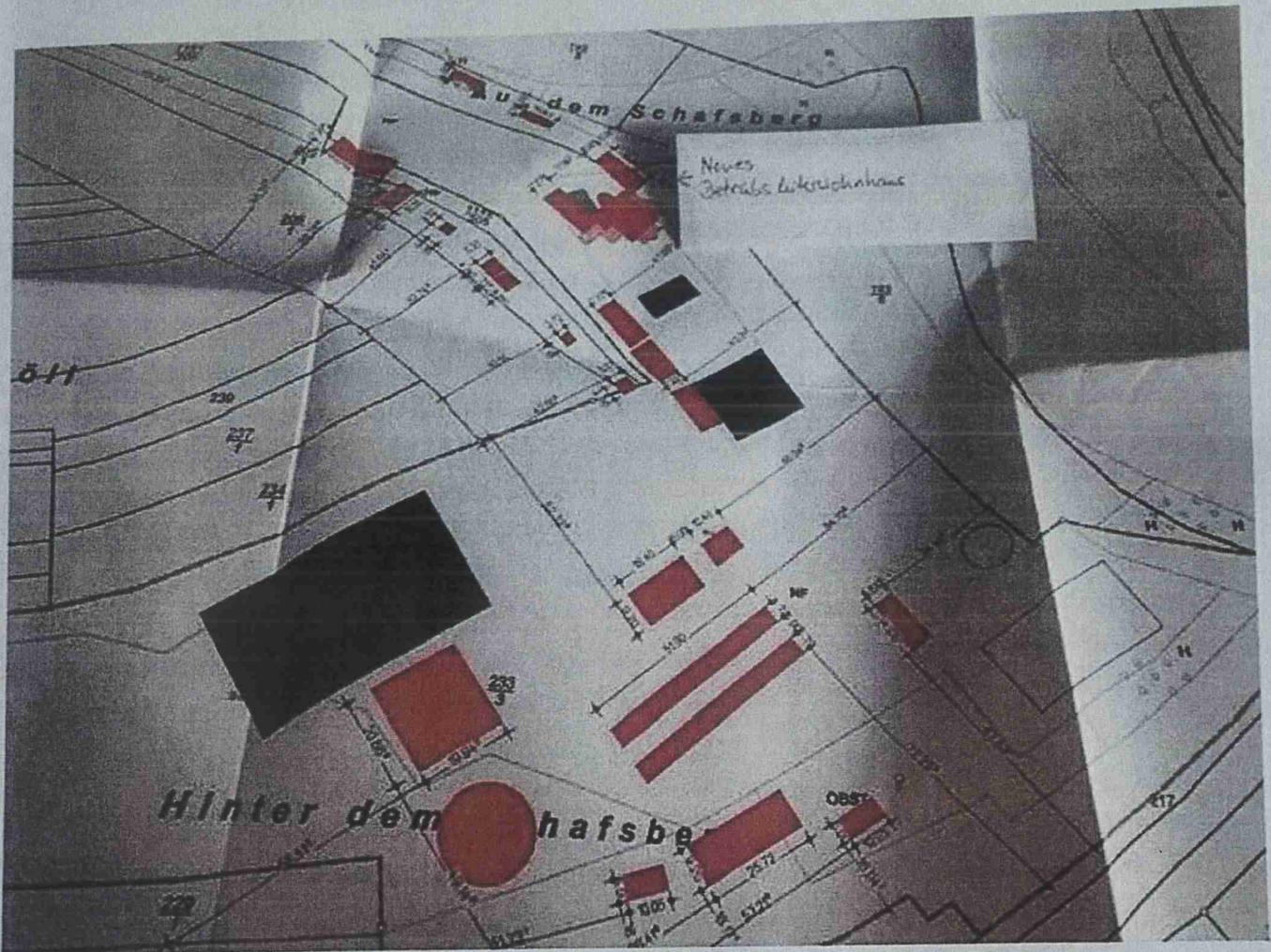
I. Zur Sachlage

Wie o.a. erhielt unser Mandant am 26.06.2013 (BA-63-2012-16373) die Baugenehmigung zur Errichtung eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs.

Gegenstand dieser Genehmigung war auch das Betriebsleiterwohnhaus mit Hofladen und Garage. Vor der Genehmigungserteilung im Jahr 2013 fand ein gemeinsamer Abstimmungstermin am 30.03.2012 bei der Kreisverwaltung statt. Hier wurde vereinbart, dass mit der Errichtung des Betriebsleiterwohnhauses erst begonnen werden darf, wenn zuvor die Reithalle auf dem Areal komplett errichtet wurde. Damit sollte die Ernsthaftigkeit des gesamten Vorhabens untermauert werden. Bei der Reithalle musste unser Mandant allerdings zwischenzeitlich umdisponieren und diese an einen anderen Standort als ursprünglich genehmigt auf dem Gelände errichten. Er erhielt die Genehmigung für die Reithalle am 31.05.2021 BA -63-2021-3511-. Die Reithalle ist fast fertiggestellt und kann bald genutzt werden.

Weil jedoch seither der ständige Aufenthalt auf dem Grundstück mit den hochwertigen Pferden zwingend notwendig ist und war, stellte unser Mandant ein kleines, mobiles Tiny House auf dem Gelände auf, das u.a. Antragsgegenstand im parallel eingereichten Bauantragsverfahren ist und so lange genutzt werden soll, bis das hier in Rede stehende Betriebsleiterwohnhaus nach vorliegendem Antrag genehmigt und der Bau abgeschlossen ist. Nach Fertigstellung des Betriebsleiterwohnhauses wird das Tiny

House entfernt. Der Standort des Betriebsleiterwohnhauses bleibt unverändert, es ist lediglich im Vergleich zu der Genehmigung von 2013 „gedreht“, vgl. nachfolgender Planauszug:



Anlass der geänderten Planung mit der Erweiterung des Betriebsleiterwohnhauses, das nunmehr unterkellert werden soll und zusätzlich zum Erdgeschoss ein Obergeschoss haben soll, ist einerseits die Verlagerung des Maschinenzurparks vom Gelände, der sich neben der genehmigten Lagerhalle befindet und zum Teil in die geplante Unterkellerung verlegt werden soll. Das zusätzliche Geschoss im Vergleich zum Bauantrag, der 2013 genehmigt wurde, ist aufgrund der veränderten Familiensituation unseres Mandanten erforderlich. Zum Zeitpunkt der Genehmigung 2013 war noch nicht absehbar, dass die Tochter unseres Mandanten den Hof übernehmen wird. Dies ist aber nun abschließend geplant, so dass langfristig die Familie der Tochter unseres Mandanten generationsübergreifend auf dem Hof leben wird. Hinzu kommt, dass der Schwiegervater unseres Mandanten erhebliche Arbeiten auf dem Hof vornimmt und unser Mandant auf seine Mithilfe angewiesen ist. Insofern ist es erheblich, dass auch die Schwiegereltern vor Ort auf dem Betriebsgelände leben. Aufgrund der körperlichen

Behinderung der Ehefrau unseres Mandanten ist es zudem notwendig, dass ein Raum für eine Pflegekraft im Haus zur Verfügung gestellt wird, die sich sodann auch um die Schwiegereltern unseres Mandanten bei Bedarf, was absehbar ist, kümmern kann.

In diesem Zusammenhang ist auch auf das noch nicht abgeschlossene, derzeit ruhende Bauvoranfrageverfahren (KRA 0159-20) zu verweisen, in dem die Unterkellerung sowie die Drehung des Gebäudes um 90 Grad, allerdings mit weitaus größerer Fläche über die Hausabschlusswände hinausgehend, beantragt wurde. Dies wurde nach Einholung der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz vom 28.08.2019 und darauf basierendem Bescheid der Unteren Bauaufsicht vom 18.03.2020 abgelehnt, der mit Widerspruch vom 25.03.2020 angefochten wurde und mithin nicht bestandskräftig ist. Vorliegend schließt die Unterkellerung außer im nördlichen Bereich mit den Hauswänden ab, so dass bei den ohnehin erforderlichen Ausgrabungsarbeiten lediglich weiter in die Tiefe, jedoch nicht flächenverbrauchend zu allen Seiten in die Breite abgegraben werden soll. Zudem wird die zurzeit für Maschinen genutzte Fläche unterhalb des Betriebsleiterwohnhauses bei Genehmigung im vorliegenden Verfahren renaturiert und nicht mehr für bauliche Anlagen genutzt, bzw. zum Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen. Insofern wird ein Ausgleich bei Genehmigungserteilung gewährleistet. Darauf lassen auch die Angaben im Bescheid der Bauaufsicht vom 31.05.2021 (BV-60-2021-1746) schließen, woraus unter Ziff. 9 folgt:

*„9. Neben der genehmigten Fahrzeughalle wurden zwei Unterstellhallen mit einer Größe von je ca. 15,0 m * 8,0 m errichtet. Hierzu soll ein Bauantrag (Behelfsbau nach § 49 LBauO) mit Aussage des Statikers zur Standsicherheit gestellt werden. Diese Behelfsbauten sollen spätestens dann wieder zurückgebaut werden, falls die Unterkellerung unter dem Wohnhaus genehmigt wird.“*

Die Angaben zum naturschutzfachlichen Ausgleich betreffend des Betriebsleiterwohnhauses sind dem Landschaftspflegerischen Begleitplan des Ingenieurbüros IFL mit Stand von November 2022 zu entnehmen.

II. Antragsunterlagen

Folgende Unterlagen sind dem Antrag beigelegt:

- Antrag auf Baugenehmigung
- Baubeschreibung

- Berechnung des Bruttorauminhalts
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen
- Lageplan M 1:1000
- Plan BA-01 Grundrisse
- Plan BA-02 Ansichten, Schnitt
- Landschaftspflegerischer Begleitplan Ingenieurbüro IFL, Stand: Nov. 2022

III. Zur Rechtslage

Das beantragte Betriebsleiterwohnhaus mit Dorfladen, Unterkellerung und Errichtung des Obergeschosses dient dem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und ist notwendig, so dass das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig ist. Zudem stehen sonstige Rechtsvorschriften dem Vorhaben nicht entgegen, so dass die Genehmigung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 70 LBauO zu erteilen ist.

1. Privilegierter, landwirtschaftlicher Betrieb, § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig, da es einem privilegierten, landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb i.S.d. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dient und die Erschließung gesichert ist. Hier kann auf die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer vom 10.08.2018 in dem ehemals durchgeführten Verfahren zur Erweiterung einer Lagerhalle auf dem Gelände verwiesen werden (Az. der Kreisverwaltung: BA-63-2018-1388). Hieraus geht eindeutig hervor:

„Das in den Baugesuchsunterlagen beantragte Bauvorhaben dient dem landwirtschaftlichen Betrieb [REDACTED] und erfüllt die Privilegierungsvoraussetzungen im Sinne des § 35 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB.“

Eine Privilegierung des Betriebs insgesamt liegt also offensichtlich vor, was auch durch die am 28.03.2022 erteilte Baugenehmigung der Reithalle bestätigt wird. In diesem Verfahren wurde die Landwirtschaftskammer erneut beteiligt.

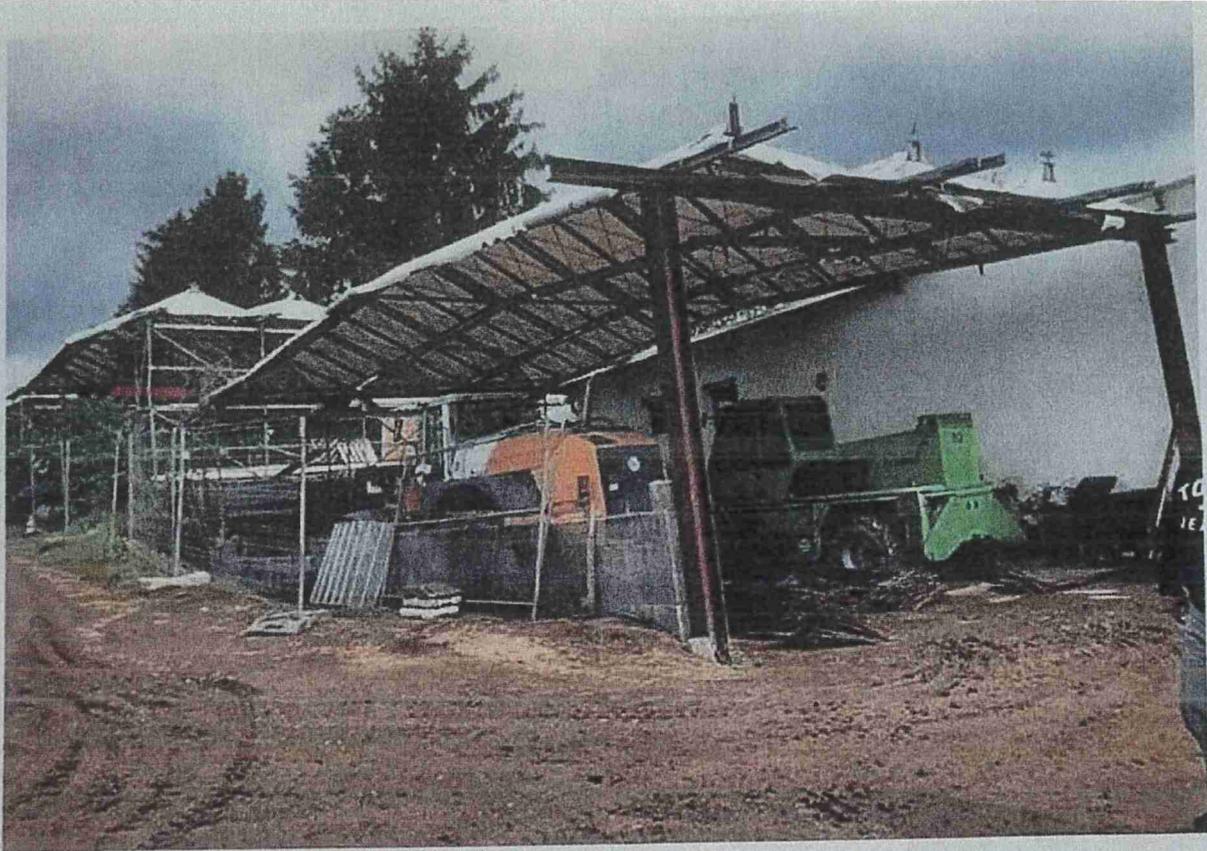
2. Erforderlichkeit des Betriebsleiterwohnhauses

Dass die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses generell erforderlich und dem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb dienlich i.S.d. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist, haben die Landwirtschaftskammer und auch die

Baugenehmigungsbehörde im Jahr 2013 als zutreffend angesehen. An diesem Zustand hat sich auch weiterhin nichts geändert. Wie vorerwähnt durfte das Betriebsleiterwohnhaus nach der mündlichen Vereinbarung im Haus der Kreisverwaltung von 2012 aber erst errichtet werden, wenn die Reithalle hergestellt ist. Erst im Herbst 2022 konnte mit den Bauarbeiten für die Reithalle begonnen werden. Jedoch dokumentierte unser Mandant durch das häufige Bewohnen des Tiny-Houses, dass die persönliche Anwesenheit des Betriebsleiters vor Ort von hoher Bedeutung ist, weil in dem Betrieb auch Pferde untergebracht werden, die an einer Lungenkrankheit leiden. Der Reiterhof hat sich auf COPD Pferde spezialisiert. Es wurde eine Anlage geplant und errichtet, welche Heu eine halbe Stunde mit 180 Grad und 10 bar erhitzt, um alle Bakterien zu eliminieren. Des Weiteren wird eine besondere Kammer eingerichtet, in welcher die Pferde mit einer speziellen Sohle bedampft werden. Dieses Verfahren ist in Deutschland bis dato einzigartig. Aber auch abgesehen davon sind die Pferde insgesamt hochwertig, so dass auch eine regelmäßige Anwesenheit aus Vorkehrung vor Diebstahl, etc. notwendig ist. Insofern ist die Errichtung des Betriebsleiterwohnhauses grundsätzlich nach wie vor erforderlich.

3. Erforderlichkeit der Unterkellerung

Die vorgesehene Unterkellerung ist ebenfalls erforderlich, da sie der Unterbringung von Fahrzeugen dient, die sämtlich für Betriebszwecke genutzt werden. Aktuell befinden sich die Fahrzeuge unter zwei Überdachungen, die aber auf Dauer für die Fahrzeugunterbringung ungeeignet sind und witterungsbedingt Schäden hervorrufen werden. Die nachfolgende Fotoaufnahme zeigt den Bestand teilweise unter den Überdachungen, die sich unterhalb des geplanten Betriebsleiterhauses befinden und die entfernt werden sollen, wenn die Unterkellerung genehmigt wird, wie auch in dem Bescheid der Kreisverwaltung vom 31.05.2021 unter Ziff. 9 angeführt wird (siehe oben).



An die Stellen der Überdachungen würde unser Mandant im Fall der Genehmigung des Gebäudes samt Keller die Überdachungen entfernen, das Gelände begrünen und keine weiteren baulichen Maßnahmen vornehmen. Das Gelände würde dadurch auch optisch erheblich aufgewertet. Welche landwirtschaftlichen Maschinen und Fahrzeuge im Keller abgestellt werden müssten, ergibt sich aus der nachfolgenden Auflistung:

- Notstromaggregat
- Pferdeanhänger
- Hoflader
- Traktor Hieble mit Schlegelmulcher
- Schmalspurtraktor mit Holzerkleinerer
- Radlader
- John Deere 332 mit installiertem Mäher
- Mini-Bagger
- Pfahlramme Rauband
- Hydraulisches Bohrgerät mit diversen Bolzen
- Gerader MBU mit Niveauregulierung (Laser)
- Unimog U 400
- Gabelstapler
- Pferdetransporter

Im Keller sollen letztlich die Geräte/Fahrzeuge untergebracht werden, die bei der Außenlagerung Schaden nehmen und nicht täglich gebraucht werden. Auch soll hier eine Notstromanlage installiert werden, die den Ablauf des Betriebes sichert.

Diese Maschinen/Fahrzeuge sind auch weiterhin für den landwirtschaftlichen Betrieb notwendig und können auch an keinem anderen Ort, wie z.B. der genehmigten Lagerhalle abgestellt werden, in der sich bereits Maschinen/Fahrzeuge befinden. Dies sind folgende Geräte/Fahrzeuge:

- Hubsteiger 21 m.
- Pic-Up für Pferdehänger
- Merlo Roto 30.16
- Radlader Zeppelin ZL 12 C
- Unimog U 2100
- Unimog U 1500 mit Wasserfass (für den Notfall, falls Wasserleitungen eingefroren sind)
- Traktor ICB
- Traktor MB 150
- Gabelstapler
- Quad
- Diverses Werkzeug
- Golf Wagen (Transport für aufbereitetes Heu)
- Bedampfungsanlage Heu
- Wasseraufbereitungsanlage

Durch die Unterkellerung wird auch keine erhebliche zusätzliche Fläche versiegelt, verbraucht. Im Wesentlichen schließt das Kellergeschoß mit den Außenwänden des Erdgeschosses ab. Insofern bestehen auch aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken, zumal die aktuellen Fahrzeugunterstände oder irdisch an anderer Stelle entfernt würden und hier keine Versiegelung bzw. Bebauung mehr notwendig wäre. Dadurch würde das Gelände nicht nur naturschutzfachlich, sondern auch optisch aufgewertet.

4. Erforderlichkeit der Errichtung eines Obergeschosses

Die Errichtung eines weiteren Geschosses im Vergleich zu der ursprünglichen Planung von 2013 ist notwendig und dienlich, weil es letztlich vergleichbar zur Herstellung eines Altenteilerhauses ist. Wie oben unter I. Abs. 3 geschildert, lässt die Familiensituation keine andere Lösung zu, da der Schwiegervater unseres Mandanten ebenfalls mit in dem Betrieb arbeitet und die Tochter den Betrieb langfristig übernehmen und ihre eigene Familie gründen wird.

Das Erdgeschoss soll behindertengerecht ausgestattet werden. Hier sollen zunächst die Schwiegereltern unseres Mandanten wohnen. Der Hauptwohnbereich unseres Mandanten und seiner Familie wird im Obergeschoss sein.

Im Ergebnis liegen die Genehmigungsvoraussetzungen insgesamt vor. Die Genehmigung ist daher nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 70, 61 LBauO zu erteilen.

Wir bitten um schriftliche Eingangsbestätigung des Antrags und um Angabe der Vollständigkeit und Prüffähigkeit der Unterlagen.

Mit freundlichen Grüßen



Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Berechnung des Bruttorauminhaltes

Vorhaben:

Erweiterung eines genehmigten Mehrgenerationshauses
mit Dorfladen um ein Keller- und Obergeschoss
Hauptstraße 1
56745 Bell

Bauherr:



Bruttogrundrissflächen lt. CAD

Kellergeschoss	=	864,74 m ²
Erdgeschoss	=	434,85 m ²
Obergeschoss	=	189,18 m ²
Dachstuhl	=	189,18 m ²

Anrechenbare Höhen

Inkl. Bodenpl.	Kellergeschoss	=	5,705 m
	Erdgeschoss	=	3,435 m
	Obergeschoss	=	3,035 m
	Dachstuhl	=	2,988 m

Bruttorauminhalt

Kellergeschoss	=	864,74 m ²	x	5,705 m	=	4933,342 m ³
Erdgeschoss	=	434,85 m ²	x	3,435 m	=	1493,710 m ³
Obergeschoss	=	189,18 m ²	x	3,035 m	=	574,161 m ³
Dachstuhl	=	189,18 m ²	x	2,988 m	=	565,270 m ³

Bruttorauminhalt Wohnhaus gesamt **2633,141 m³**

Bruttorauminhalt Tiefgarage gesamt **4933,342 m³**

Mayen, 12.07.2022

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Vorhaben:

Erweiterung eines genehmigten Mehrgenerationshauses
mit Dorfladen um ein Keller- und Obergeschoss
Hauptstraße 1
56745 Bell

Bauherr:



Kellergeschoss

Parkfläche Baufahrzeuge	648,28 m ²	-	0%	=	648,28 m ²
Lagerfläche	74,03 m ²	-	0%	=	74,03 m ²
Lagerfläche II	97,87 m ²	-	0%	=	97,87 m ²
Lagerfläche III	181,40 m ²	-	0%	=	181,40 m ²
					1001,58 m²

Erdgeschoss

Garage	61,41 m ²	-	0%	=	61,41 m ²
Abstell	2,53 m ²	-	0%	=	2,53 m ²
Dusche	3,98 m ²	-	0%	=	3,98 m ²
Lager	4,29 m ²	-	0%	=	4,29 m ²
HWR	11,89 m ²	-	0%	=	11,89 m ²
Haustechnik	6,56 m ²	-	0%	=	6,56 m ²
Schleuse	2,94 m ²	-	0%	=	2,94 m ²
Küche	20,94 m ²	-	0%	=	20,94 m ²
Wohnen/Essen	61,89 m ²	-	0%	=	61,89 m ²
Arbeiten/Verwaltung	34,92 m ²	-	0%	=	34,92 m ²
WC	3,68 m ²	-	0%	=	3,68 m ²
Diele	28,89 m ²	-	0%	=	28,89 m ²
Schwiegereltern	31,16 m ²	-	0%	=	31,16 m ²
Schleuse	6,39 m ²	-	0%	=	6,39 m ²
Umkleide	4,65 m ²	-	0%	=	4,65 m ²
WC	3,54 m ²	-	0%	=	3,54 m ²
Verkaufsraum	61,90 m ²	-	0%	=	61,90 m ²
Lagerraum	19,97 m ²	-	0%	=	19,97 m ²
					351,56 m²

Obergeschoss

Kinderzimmer	20,89 m ²	-	0%	=	20,89 m ²
Schlafen	39,13 m ²	-	0%	=	39,13 m ²
Bad	30,79 m ²	-	0%	=	30,79 m ²
Ankleide	17,71 m ²	-	0%	=	17,71 m ²
Galerie	16,08 m ²	-	0%	=	16,08 m ²
WC	3,91 m ²	-	0%	=	3,91 m ²
Pflegekraft	15,61 m ²	-	0%	=	15,61 m ²
Balkon 1	2,29 m ²	-	50%	=	1,15 m ²
Balkon 2	13,65 m ²	-	50%	=	6,83 m ²
Balkon 3	7,03 m ²	-	50%	=	3,52 m ²
					155,61 m²

Wohnflächen gesamt:

369,28 m²

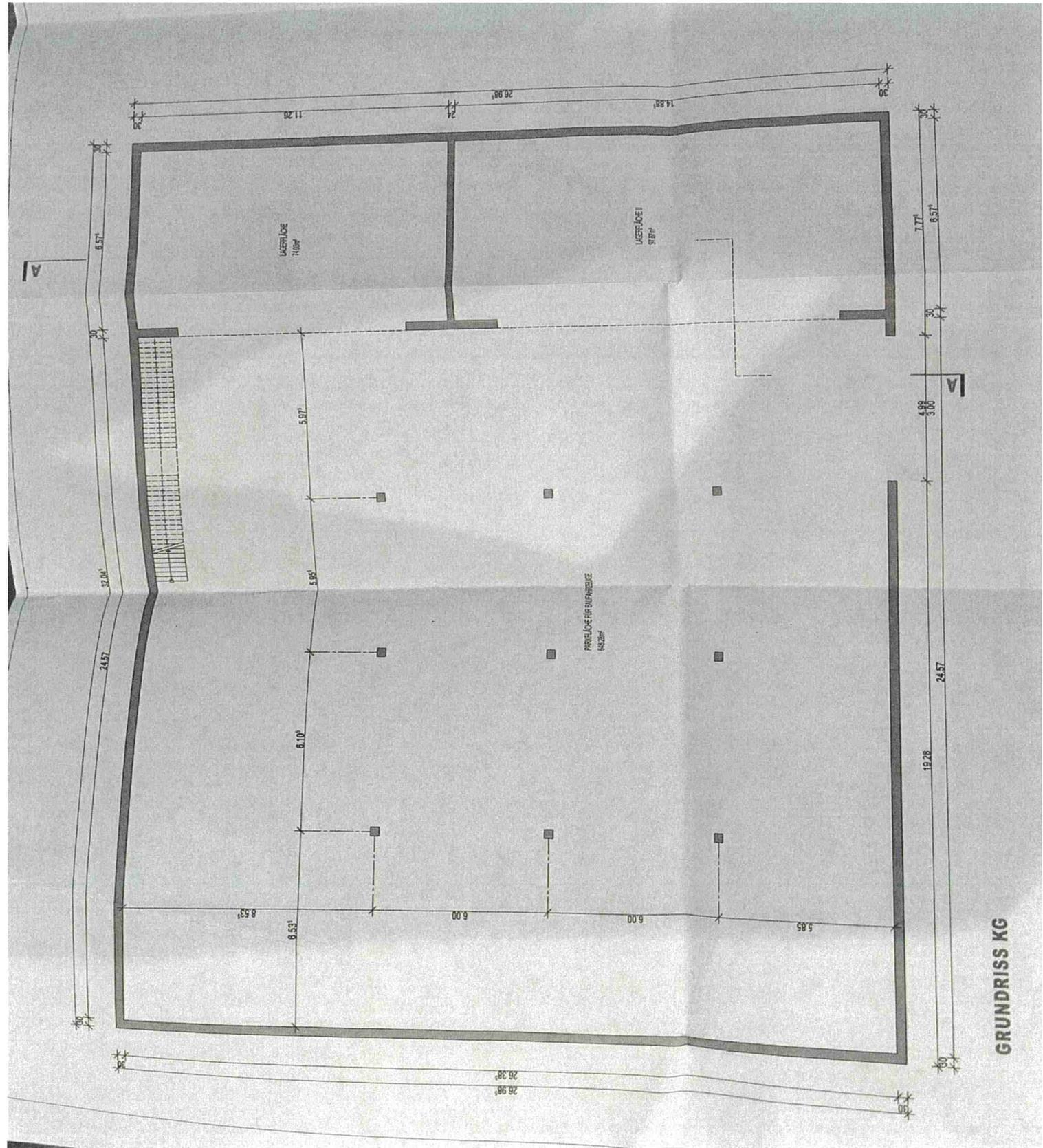
Nutzflächen gesamt:

1159,44 m²

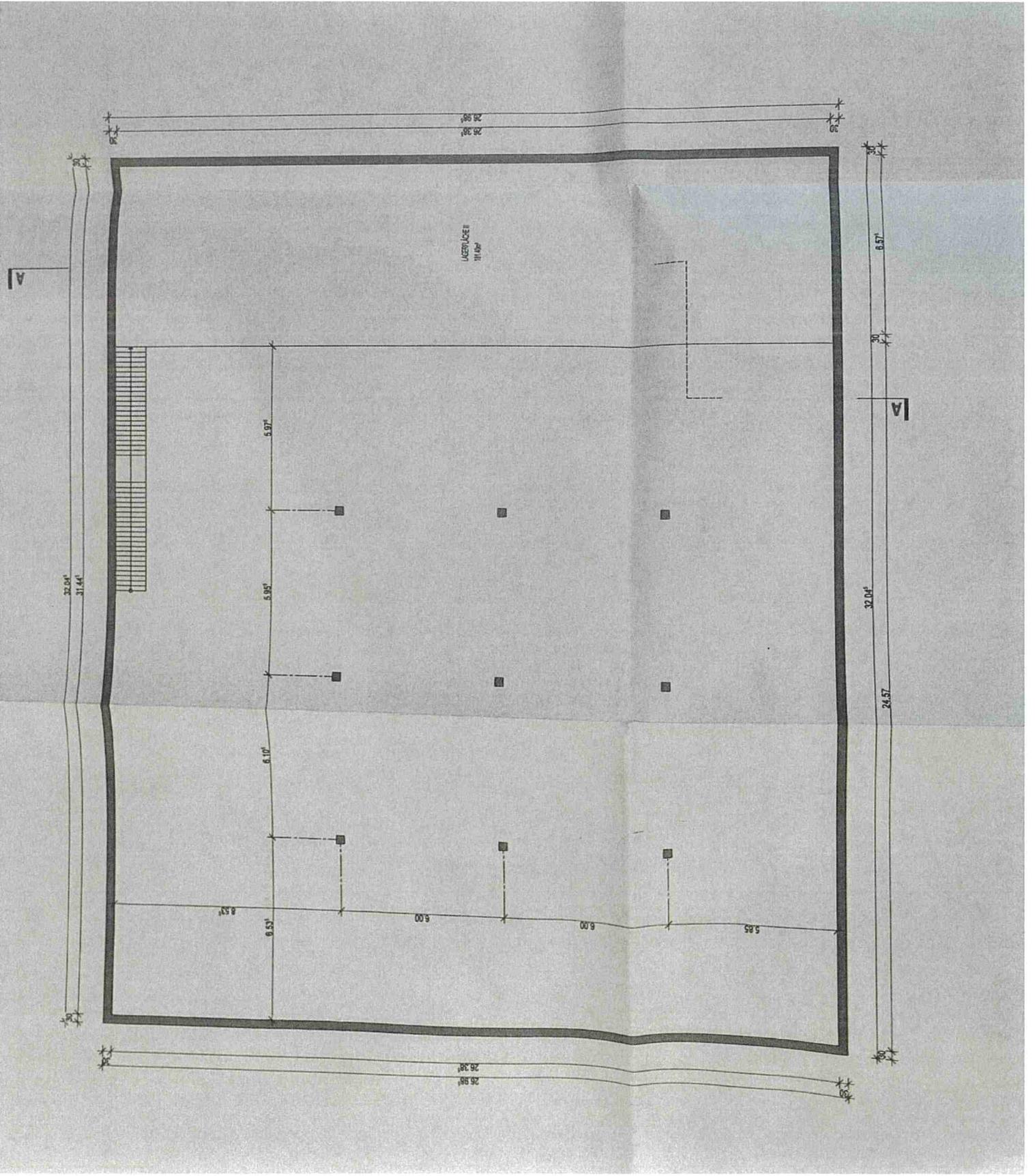
Wohn- und Nutzflächen gesamt:

1528,72 m²

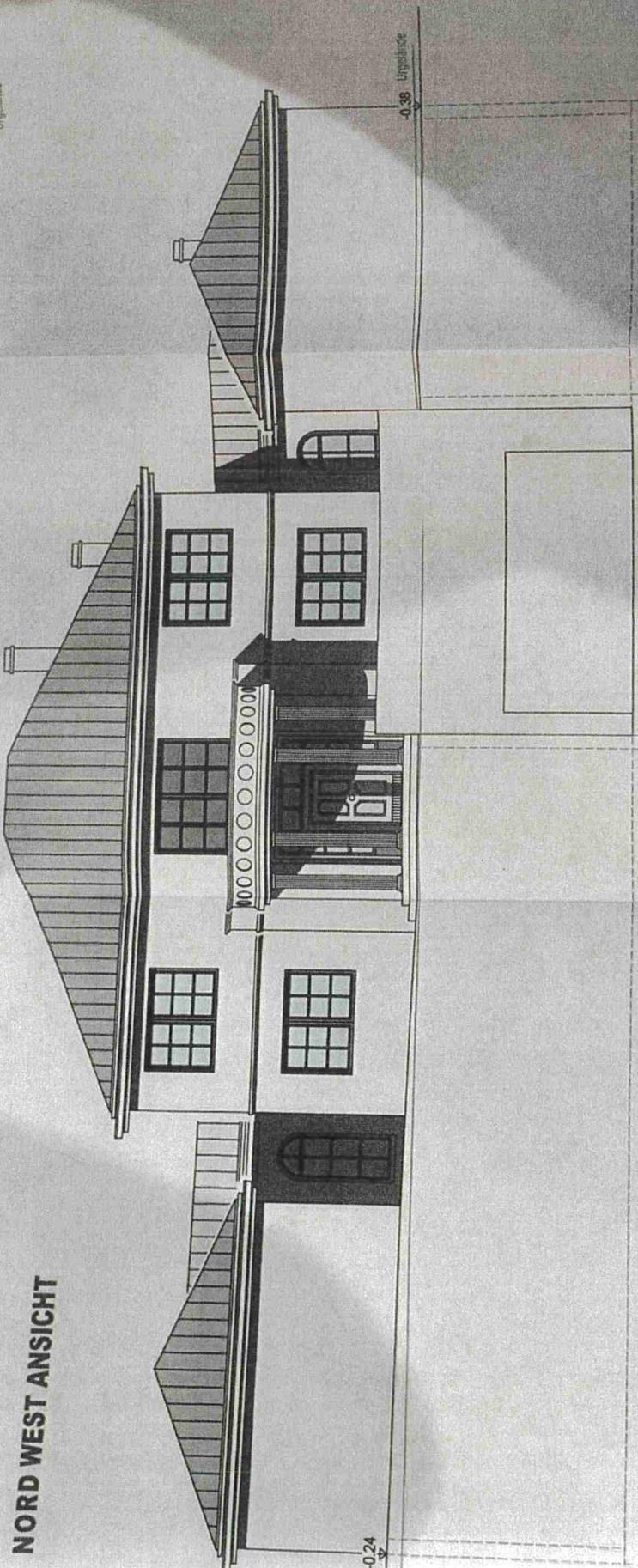
Mayen, 12.07.2022



GRUNDRISS KG



NORD WEST ANSICHT

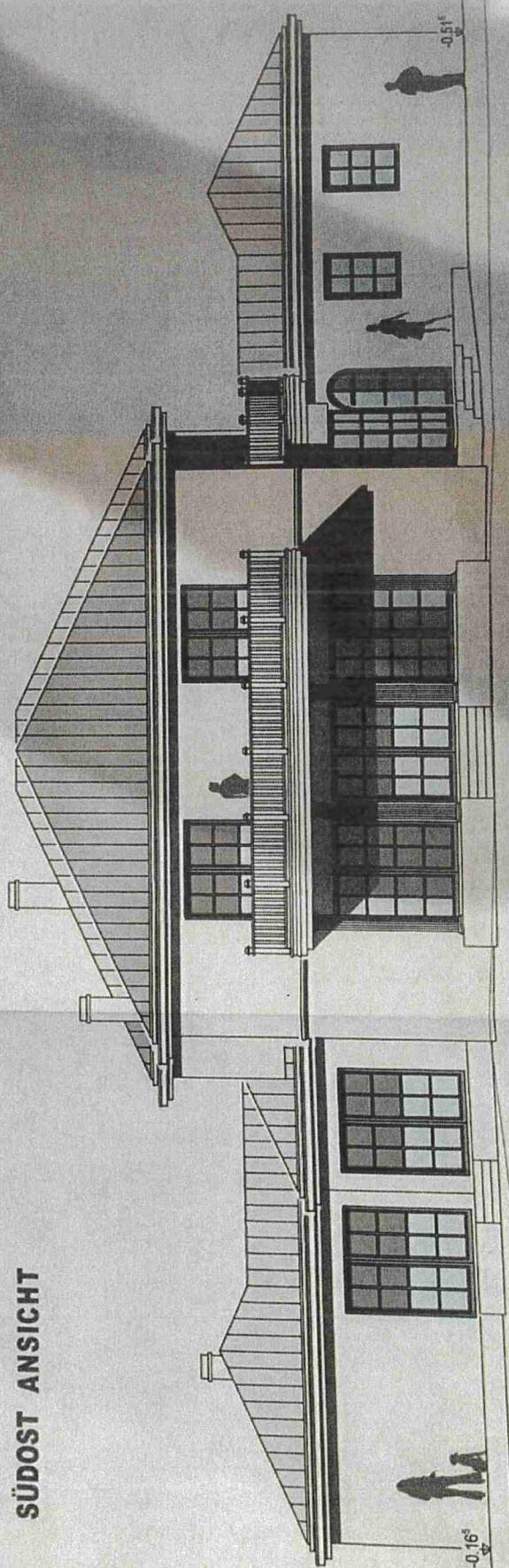


-0.24

-0.38 Umgelände

nide

SÜDOST ANSICHT



-0.16

-0.51

-0.62

Umgelände

Stellplatznachweis

Werkstatt:

6 Stpl. je Stand gefordert

2 Stände x 6 Stpl. = 12 Stpl. gefordert

Reithalle

1 Stpl. je 50m² Hallenfläche

1.076,65m² Hallenfläche / 50m² = 22 Stpl. gefordert

1 Stpl. je 10-15 Besucherplätze

14 Besucherplätze vorhanden = 1 Stpl. gefordert

Haus + Tiny House

1.5 Stpl. je 1 Wohneinheit

1.5 Stpl. x 2 Wohneinheiten = 3 Stpl. gefordert

Dorfladen

1 Stpl. je 30-40m² Nutzfläche jedoch mind. 2 Stpl.

61.90m² / 35m² = 1.7 -> 2 Stpl. gefordert

Verwaltung

1 Stpl. je 30-40m² Nutzfläche

34.92m² / 35m² = 1 Stpl. gefordert

INSGESAMT 41 STELLPLÄTZE GEFORDERT

