

Anlage 2  
zur TOP 5

Amt für Natur- und Landschaftsschutz  
Abt.: 66.03  
Herr Thomas

Datum  
08.04.2019

**Vorlage**  
zur Sitzung des Naturschutzbeirates  
am 02.05.2019

**Befreiung von den Verboten der Ordnungsbehördlichen Verordnung über das Naturschutzgebiet „Siebengebirge“ in den Städten Königswinter und Bad Honnef, Rhein-Sieg-Kreis vom 12. Mai 2005**

**hier: Legalisierung einer bestehenden Gastronomie (sog. Winzerhäuschen am Drachenfels) und gleichzeitige Umnutzung von Gebäudeteilen als Betriebsleiterwohnung.**

Erläuterungen:

Die Antragstellerin hat bei der Stadt Königswinter einen Antrag auf Bauvorbescheid für die Legalisierung einer bestehenden Gastronomie und die gleichzeitige Umnutzung von Gebäudeteilen als Betriebsleiterwohnung gestellt.

Es handelt sich hierbei um das sog. Winzerhäuschen am Drachenfels im Naturschutzgebiet „Siebengebirge“. Die Antragstellerin betreibt die Gastronomie seit vielen Jahren. Im Laufe dieser Zeit wurde der Betrieb nach und nach baulich erweitert, die letzte Erweiterung liegt bereits lange zurück. Gegenwärtig hat der gesamte Gebäudekomplex eine Grundfläche von ca. 515 m<sup>2</sup>. Aufgrund der bei der Stadt Königswinter vorhandenen Unterlagen (Baugenehmigungen, Konzessionsunterlagen etc.) sind ca. 300 m<sup>2</sup> der vorhandenen baulichen Anlagen als genehmigt anzusehen, ca. 215 m<sup>2</sup> sind dementsprechend ohne die erforderlichen bau- und naturschutzrechtlichen Genehmigungen errichtet worden.

Die 76-jährige Antragstellerin hat den Gastronomiebetrieb bereits verpachtet, möchte ihn jedoch verkaufen. Der Betrieb stellt für sie einen Teil ihrer Alterssicherung dar. Um einem potentiellen Käufer Rechtssicherheit bieten zu können, beabsichtigt die Antragstellerin, Teile der illegalen baulichen Anlagen zurückbauen zu lassen. Ein kleiner Teil der baulichen Anlagen soll zu einer Betriebsleiterwohnung umgebaut werden. Von den ca. 215 m<sup>2</sup> sollen gemäß der vorgelegten Planung ca. 125 m<sup>2</sup> zurückgebaut werden, die geplante Betriebsleiterwohnung soll dementsprechend eine Größe von ca. 90 m<sup>2</sup> haben.

Die genaue Planung entnehmen Sie bitte den beigefügten Plänen.

Die Stadt Königswinter beurteilt auf Grundlage der in einer Größe von 300 m<sup>2</sup> genehmigten Betriebsfläche die Erweiterung um 90 m<sup>2</sup> als untergeordnet. Das Einrichten einer Betriebsleiterwohnung wird aufgrund der Lage des Betriebes und aus Gründen der sozialen Kontrolle (Diebstahl, Vandalismus etc.) als angemessen und sinnvoll angesehen.

Die untere Naturschutzbehörde beabsichtigt, für den Antrag auf Bauvorbescheid das Benehmen gemäß § 17 Abs. 1 BNatSchG zu erteilen und der Antragstellerin eine Befreiung von den Verbotsvorschriften der ordnungsbehördlichen Verordnung über das Naturschutzgebiet „Siebengebirge“ (NSGVO) in Aussicht zu stellen.

Nach den Vorschriften der NSGVO ist die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen aufgrund der Ausnahmeregelung des § 5 Abs. 2 NSGVO nur bis zu einer Größe von maximal 15 m<sup>2</sup> möglich. Da die beantragte Legalisierung mit 90 m<sup>2</sup> diese Grenze deutlich überschreitet, wäre eine Genehmigung nur durch die Erteilung einer Befreiung gemäß § 9 NSGVO möglich, wenn entweder Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vorliegen oder die Durchführung der Verbotsvorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung für die Antragstellerin führen würde.

Im Laufe der vergangenen Jahrzehnte sind entlang der Drachenfelsstraße sukzessive bauliche Anlagen und Erweiterung, vor allem im Zusammenhang mit der zeitweise sehr intensiven touristischen Nutzung des Drachenfelses, entstanden. Bei einigen Anlagen ist vor allem die baurechtliche Genehmigungslage mangels vorliegender Unterlagen unklar. Sowohl die Stadt Königswinter als auch die untere Naturschutzbehörde haben ein großes Interesse daran, den baulichen Bestand an der Drachenfelsstraße zu reduzieren und somit bislang überbaute Flächen im Naturschutz- und FFH-Gebiet zu renaturieren. Insofern besteht am Rückbau der ohne die erforderlichen Genehmigungen errichteten baulichen Anlage ein überwiegendes öffentliches Interesse.

Im vorliegenden Fall würde jedoch der vollständige Abriss der illegal errichteten baulichen Anlagen zu einer unzumutbaren Härte für die Antragstellerin führen. Der Gastronomiebetrieb stellt für die Antragstellerin, wie bereits erwähnt, einen Teil ihrer Alterssicherung dar. Würde die Stadt Königswinter in eigener bauordnungsrechtlicher Zuständigkeit einen kompletten Rückbau fordern, wäre der Verkauf des Gastronomiebetriebes deutlich schwerer möglich.

Aus den genannten Gründen ist es nach Auffassung der unteren Naturschutzbehörde in diesem vorliegenden Sonderfall angebracht, durch die Erteilung einer Befreiung im Sinne von § 9 NSGVO den Weiterbestand eines etablierten Gastronomiebetriebes am Drachenfels zu ermöglichen. Aufgrund der jahrzehntelangen Nutzung des Betriebes sind durch Erteilung der Befreiung keine neuen negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu befürchten. Durch den Rückbau der baulichen Anlagen im Umfang von ca. 125 m<sup>2</sup> wird der Natur bisher überbauter Raum zurückgegeben.

Beschlussvorschlag:

**Der Beirat erhebt keine Bedenken gegen die Erteilung einer Befreiung von den Verboten der Ordnungsbehördlichen Verordnungen über die Naturschutzgebiete „Siebengebirge“.**

