



## **Bauvoranfrage zum Neubau eines kompletten landwirtschaftlichen Betriebes einschl. Betreiberwohnhaus in Kalterherberg**

| <i>Beratungsfolge</i>                         | <i>Geplante Sitzungstermine</i> | <i>Ö / N</i> |
|---|---------------------------------|--------------|
| Bau- und Planungsausschuss (Beschlussfassung) | 26.02.2019                      | Ö            |

### **Beschlussvorschlag**

Die Auslagerung des landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes ist nach § 35 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich zulässig und das Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt unter der Voraussetzung, dass es sich um ein privilegiertes Vorhaben handelt und im Rahmen des Bauantragsverfahrens die Erschließung durch städtebaulichen Vertrag gesichert wird.

### **Sachverhalt**

Der Antragsteller stellt einen Antrag auf Vorbescheid zur Aussiedlung seines kompletten landwirtschaftlichen Betriebes einschließlich Betreiberwohnhaus mit der genauen Fragestellung, ob dies planungsrechtlich zulässig ist. Der landwirtschaftliche Betrieb soll auf seinen im Eigentum befindlichen Grundstücken Gemarkung Kalterherberg, Flur 21, Flurstücke 27 und 28 errichtet werden. Die Betriebsstätte befindet sich momentan am Standort Messeweg 47.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Monschau sind die Grundstücke als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt und gemäß Festsetzungen des Landschaftsplanes VI - Monschau - liegen diese im Landschaftsschutzgebiet. Die Grundstücke sind dem Außenbereich zuzuordnen und Vorhaben sind somit nach § 35 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 35 Abs. 1 BauGB ist im Außenbereich ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und nach Nr. 1 einem landwirtschaftlichen Betrieb dient.

Der Antragsteller ist gemäß Stellungnahme der Landwirtschaftskammer privilegierter Haupterwerbslandwirt im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Die nach Abs. 1 privilegierten Vorhaben gehören entsprechend der Entscheidung des Gesetzgebers grds. in den Außenbereich und insofern haben diese ein gewisses Durchsetzungsvermögen gegenüber öffentlichen Belangen, wie z. B. dem Landschaftsschutz. Gegenüber den sonstigen Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB, bei denen öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt werden dürfen, dürfen privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB diesen nicht entgegenstehen. Die Privilegierung wirkt sich v.a. darin aus, dass sie dem Vorhaben eine gegenüber den öffentlichen Belangen grds. stärkere Stellung verleiht. Die Untere Landschaftsbehörde hat zum Vorhaben im Rahmen der Beteiligung keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.

Als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung muss eine ausreichende Erschließung

gesichert sein. Erreichbar sind die Grundstücke über die in städtischem Eigentum befindlichen Flächen „Gemarkung Kalterherberg, Flur 21, Flurstück 19, 54 und 385“, deren Ausbau als Wirtschaftsweg, B= im Mittel ca. 3,00 m, erfolgte. Die Beschaffenheit des Weges lässt im derzeitigen Zustand (fehlender Unterbau, Fahrbahnbreite etc.) eine Nutzung als Zufahrtsstraße zum Betreiberwohnhaus sowie als *landwirtschaftliche (Haupt-)Zuwegung* mit erhöhter Beanspruchung *nicht zu*. Neben Winterdienst und Abfallentsorgung ist ebenfalls die Abwasserentsorgung nicht gesichert. Ein Anschluss an das städt. Abwassersystem (MW-Kanal „Messeweg“ bzw. direkt zur KA Kalterherberg, Rosengasse) ist grundsätzlich über eine neu zu errichtende Pumpendruckleitung (L = ca. 390 m, einschl. Verlegung auf Privatgrundstück) technisch realisierbar. Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass die Erschließung der Grundstücke derzeit nicht gesichert ist, jedoch hat der Antragsteller bereits ein schriftliches Angebot eingereicht, eine ausreichende Erschließung auf seine Kosten herzustellen.

Somit ist das Vorhaben planungsrechtlich zulässig, sofern im Rahmen des Bauantragsverfahrens die Privilegierung nochmals bestätigt und die bislang mangelnde Erschließung durch einen abzuschließenden städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger, in dem er sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen und Kostentragung verpflichtet, gesichert wird .

Auch wenn das Vorhaben seitens der Verwaltung in Bezug auf die Notwendigkeit und die Lage äußerst kritisch gesehen wird, liegen - auch nach mehrmaligen Rücksprachen mit dem zuständigen Bauaufsichtsamt - keine Versagungsgründe vor.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Keine

### **Anlage/n**

- 1 Auszug aus der Flurkarte (öffentlich)
- 2 Luftbild mit Übersicht der Bewirtschaftungsflächen (öffentlich)
- 3 Lageplan (öffentlich)
- 4 Betriebsbeschreibung (öffentlich)



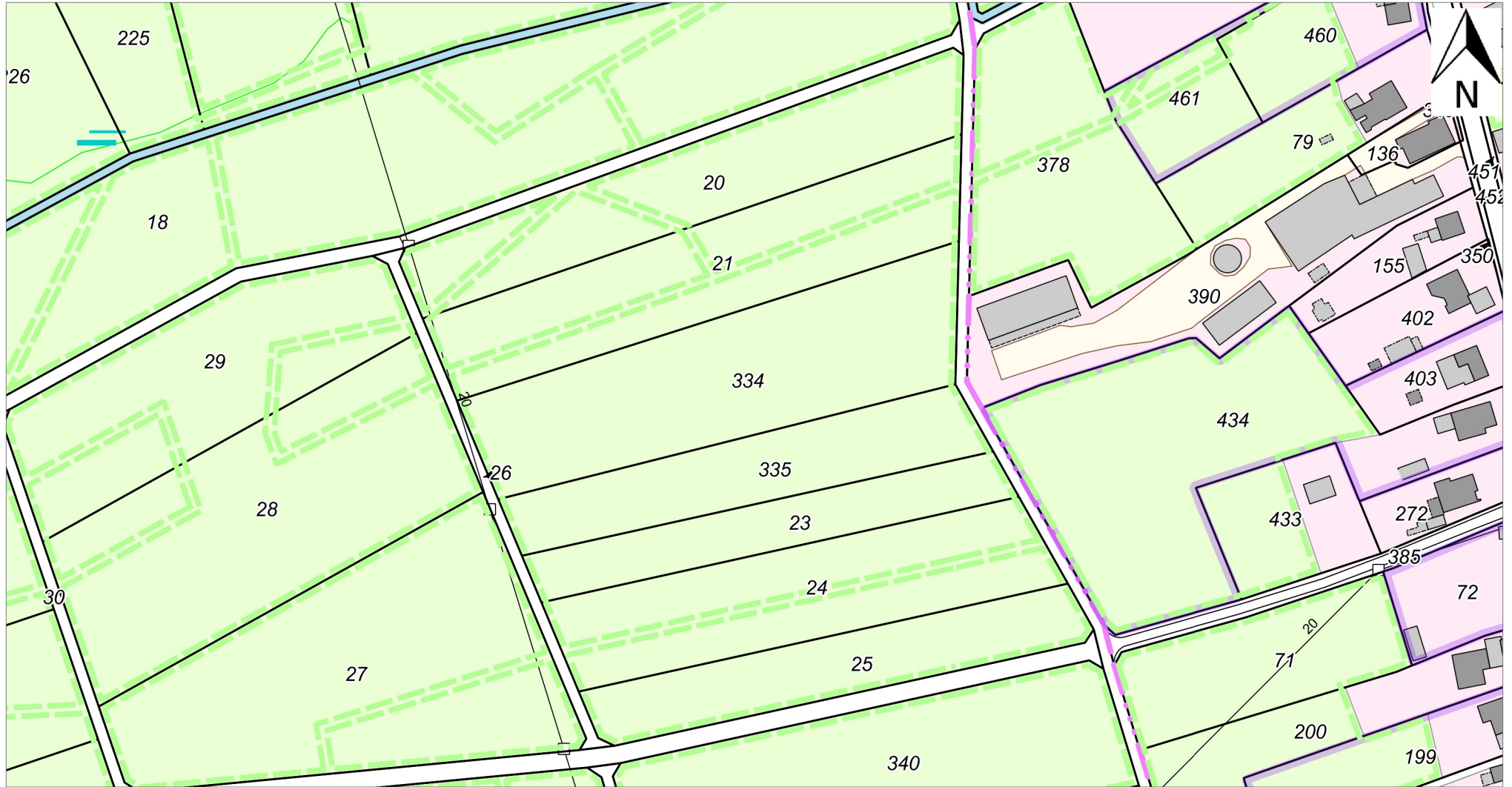
# Stadt Monschau

Laufenstr. 84, 52156 Monschau

# Auszug aus dem GeoPortal

Erstellt: 14.02.2019

Zeichen:







Betrieb: 001100262

Messweg 47

52156 Monschau

Seite 8 von 14

Luftbildkarte

Datum des Ausdrucks:

**Legende:**

- TTTTTTTTT Feldblocknummer
- - - - - Feldblockgrenze
- L-1 fld. Nr. LE (Flur-Auslastung; siehe Ausweisung Landratsstellenkarte)
- ..... LE-Grenze (LE-Grenze wird ggf. durch fld. Nr. des Landratsstellenrats überdeckt)

Hintergrund:  
Luftbild (DGK 5L); Befliegung vom 15.10.2007  
Deutsche Grundkarte (DGK 5)

Maßstab: (ca.) 1 : 5000



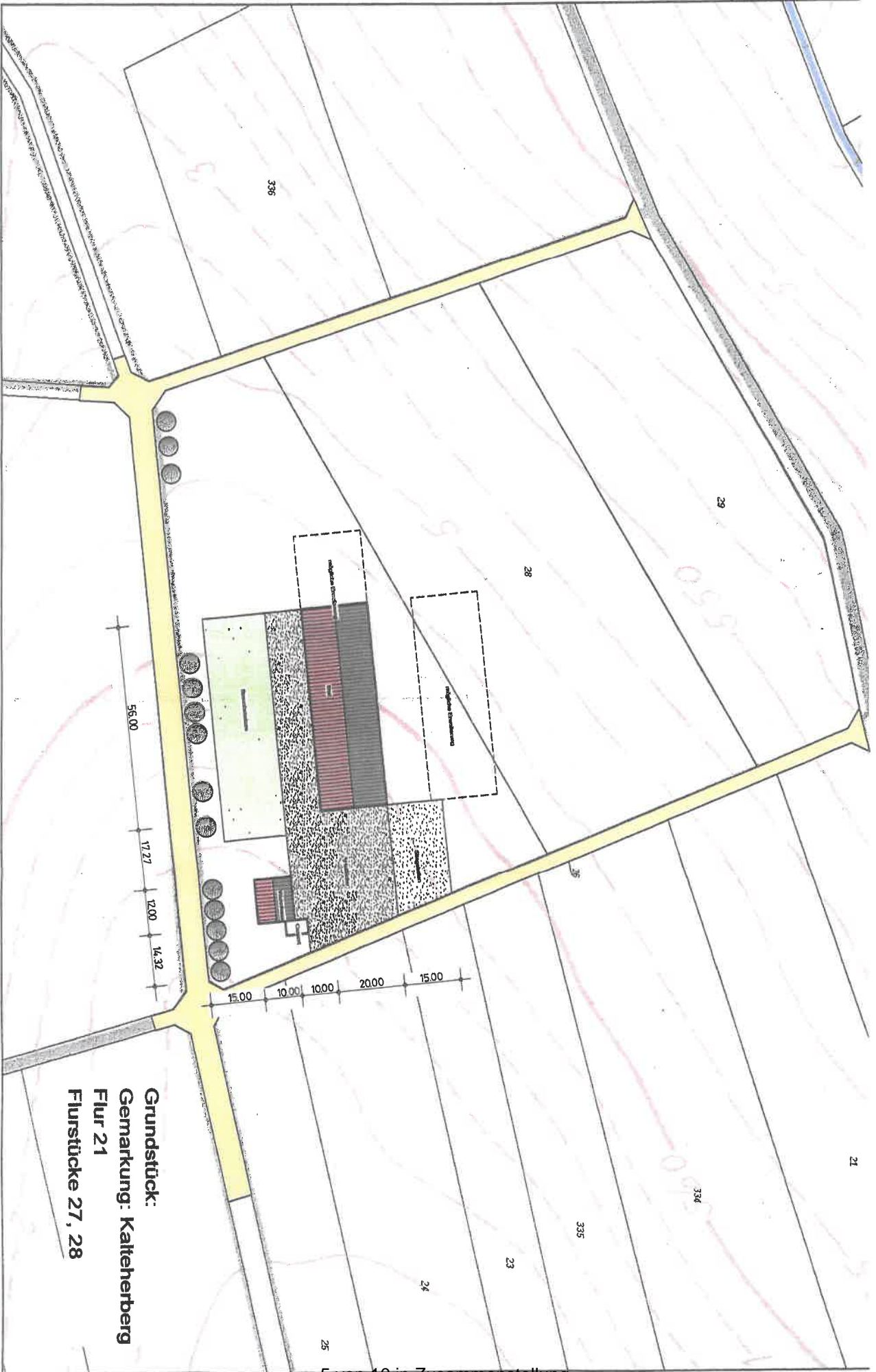
Nutzungsrecht: Dieser Luftbildausdruck darf nur für Zwecke der Agrarförderung im Rahmen von InVekos genutzt werden.

DER DIREKTOR  
der Landwirtschaftskammer  
Nordrhein-Westfalen  
als Landesbeauftragter

Kreisstelle Aachen

Teil. (02421) 592 3-0





**Grundstück:**  
**Gemarkung: Kalteherberg**  
**Flur 21**  
**Flurstücke 27, 28**

ca. 1 : 1000




| Betriebsbeschreibung Blatt 3 |                                     | Bauherin / Bauherr:<br>[REDACTED] |       |   | Antrag vom:<br>10.10.2018 |
|------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-------|---|---------------------------|
| 5                            | Gefährliche Stoffe                  | Art                               | Menge | Ort der Lagerung und Schutzvorkehrungen | Prüfvermerke              |
| 5.1                          | Düngemittel                         | . / .                             |       |   |                           |
|                              |                                     |                                   |       |   |                           |
|                              |                                     |                                   |       |   |                           |
|                              |                                     |                                   |       |   |                           |
| 5.2                          | Pflanzenschutzmittel,<br>Gifte o.ä. | . / .                             |       |   |                           |
|                              |                                     |                                   |       |   |                           |
|                              |                                     |                                   |       |   |                           |
|                              |                                     |                                   |       |   |                           |
| 5.3                          | Kraft-, Betriebsstoffe              | Öle- und Fette                    |       |   |                           |
|                              |                                     |                                   |       |   |                           |
|                              |                                     |                                   |       |   |                           |
|                              |                                     |                                   |       |   |                           |
| 5.4                          | Abfallstoffe                        | keine                             |       |   |                           |
|                              |                                     |                                   |       |   |                           |
|                              |                                     |                                   |       |   |                           |
|                              |                                     |                                   |       |   |                           |
|                              | Art der Beseitigung                 | nicht erforderlich                |       |   |                           |
|                              |                                     |                                   |       |   |                           |
| 5.5                          | Besonders zu behandelnde Abwässer   | keine                             |       |   |                           |
|                              | Art, Menge pro Zeiteinheit          |                                   |       |   |                           |
|                              |                                     |                                   |       |   |                           |
|                              |                                     |                                   |       |   |                           |
|                              | Art und Ort der Behandlung          | . / .                             |       |   |                           |
|                              |                                     |                                   |       |   |                           |
|                              |                                     |                                   |       |   |                           |
|                              | Verbleib der Rückstände             | . / .                             |       |   |                           |
|                              |                                     |                                   |       |   |                           |
|                              |                                     |                                   |       |   |                           |

Fortsetzung Blatt 4

|                                     |   |                                    |                     |                           |                     |
|-------------------------------------|---|------------------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------|
| <b>Betriebsbeschreibung Blatt 4</b> |   | Bauherrin / Bauherr:<br>[REDACTED] |                     | Antrag vom:<br>10.10.2018 |                     |
| <b>6</b>                            | <b>Arbeitskräfte</b>                                      | <b>Ausbildung als</b>              | <b>Ist</b>          |                           | <b>Ziel</b>         |
|                                     | Betriebsleiter(in)  | Landwirtschafts                    | 100                 | %-Anteil je               | 100                 |
|                                     | Ehegatte  | /                                  |                     | %-Anteil je               | %-Anteil je         |
|                                     | mithelfende Familienangehörige                            |                                    | Anzahl              | %-Anteil je               | Anzahl              |
|                                     |   |                                    | Anzahl              | %-Anteil je               | Anzahl              |
|                                     |   |                                    | Anzahl              | %-Anteil je               | Anzahl              |
|                                     | ständige Arbeitnehmer                                     |                                    | Anzahl              |                           | Anzahl              |
|                                     | Teilzeitkräfte  |                                    | Anzahl              | Jahresarbeitsstd.         | Anzahl              |
|                                     | nicht ständige Arbeitnehmer (z. B. Saison)                |                                    | Anzahl              | Jahresarbeitsstd.         | Anzahl              |
|                                     | <b>Anzahl der Arbeitskräfte insgesamt</b>                 |                                    | 1                   |                           | 1                   |
|                                     | Arbeiten, die fremd vergeben werden<br>(z. B. Lohnarbeit) |                                    | nach Aufwand,       |                           | nach Aufwand,       |
|                                     |   |                                    | teilw. Ballenpresse |                           | teilw. Ballenpresse |

|          |   |  |  |   |  |
|----------|---|--|--|---|--|
| <b>7</b> | <b>Betriebsform</b>   | <b>Ist</b>   |  | <b>Ziel</b>   |  |
|          | Vollerwerbsbetrieb  | <input checked="" type="checkbox"/>                              |  | <input checked="" type="checkbox"/>                       |  |
|          | mit Zuerwerb aus<br>(z.B. Fremdenzimmer, Lohnunternehmen,<br>landwirtschaftl. Werkstätten, Handel mit<br>Fremderzeugnissen) | Art der Tätigkeit  |  | Art der Tätigkeit   |  |
|          | Anteil des Zuerwerbs am Gesamtbetrieb   | %  |  | %   |  |
|          | Nebenerwerbsbetrieb<br>(ankreuzen ob IST oder ZIEL)   | <input type="checkbox"/>   |  | <input type="checkbox"/>                                  |  |
|          | Art des Haupterwerbs  |  |  |   |  |
|          | Jahreseinkünfte aus Haupterwerb   | 50.000 EUR   |  | 50.000 EUR  |  |
|          | Jahreseinkünfte aus<br>Nebenerwerbsbetrieb  | EUR  |  | EUR   |  |
|          | Wirtschaftlichkeitsrechnung   | <input type="checkbox"/> beigefügt                               |  | <input checked="" type="checkbox"/> nicht beigefügt       |  |
|          | Fortbestand des Betriebes gesichert   | <input checked="" type="checkbox"/> durch Erbfolge               |  | <input checked="" type="checkbox"/> durch                 |  |
|          | Betriebsnachfolger, Name und<br>Ausbildung als  | <input checked="" type="checkbox"/> Ausbildung ist abgeschlossen |  | <input type="checkbox"/> Ausbildung wird abgeschlossen am |  |

|  |   |
|--|---|
| <b>8</b>   | <b>Sonstiges</b>  |
| Angaben und Hinweise, die zur Beurteilung des Vorhabens notwendig sind | Die aktuelle Betriebsstätte befindet sich im Wassereinzugsgebiet, die reine Düngung mit Festmist wird angestrebt. |

|  |                     |
|--|---------------------|
| Ort, Datum<br><b>Monschau, 10.10.2018</b>  | Genehmigungsvermerk |
| Der / die bauvorlageberechtigte Entwurfsverfasser/in:<br><br> |                     |
| Unterschrift   |                     |



## Betriebsbeschreibung und Betriebskonzept des Rinderaufzuchtbetriebes [Redacted], Messeweg 47, 52156 Monschau

Der Biobetrieb [Redacted] bewirtschaftet derzeit ca. 115 ha Dauergrünland, wovon sich etwa 22 ha im Eigentum befinden. Der Betrieb ist seit mehr als 20 Jahren auf die Jungrinderaufzucht im Haupterwerb spezialisiert und wirtschaftet nach Bio-EU-Richtlinie. Der Landwirtschaftsmeister Herr [Redacted] führt die Aufzucht für derzeit zwei weitere Biobetriebe der Region mit steigender Nachfrage als entgeltliche Dienstleistung durch. Ein weiterer Biobetrieb aus Raffelsbrand, welcher die Fremdaufzucht ebenfalls wahrnehmen möchte, ist im Gespräch. Mit etwa 10 – 12 Monaten kommen die Tiere auf den Betrieb und werden kurz vor der Abkalbung wieder abgegeben. Die Futterwerbung führt Herr [Redacted] selbständig durch und lagert es in Form von Heu bzw. Ballensilage auf dem Betriebsgelände ein. Für das Heu steht ein Schuppen zur Verfügung, die Siloballen werden auf einem geschotterten Platz gelagert. Der vorhandene Boxenlaufstall bietet zurzeit 70 Plätze für Jungtiere, jedoch bereitet diese Anzahl, je nach Alter der Tiere, Platzprobleme durch die Vorschriften der Bio-EU-Richtlinie sodass im Winter meist nur ca. 60 - 65 Tiere eingestallt werden können. Der Stall wurde 1989 errichtet und ist neben den Liegeboxen mit Spaltenboden ausgelegt, die Gülle lagert unter dem Stall sowie in einem unbedeckten Hochbehälter. Die anfallende Gülle des Boxenlaufstalles wird mit einer separaten Pumpe regelmäßig in den Behälter gepumpt.

Die aktuelle Betriebsstätte befindet sich im Wassereinzugsgebiet des Obersees der Rurtalsperre. Die landwirtschaftlichen Flächen befinden sich alle im Wassereinzugsgebiet der Perlenbachtalsperre bzw. des Obersees. Aus Aspekten des Gewässerschutzes ist der Boxenlaufstall grundsätzlich in Ordnung, jedoch gibt es keine Sichtschächte zur Kontrolle von Undichtigkeiten. Das regelmäßige Pumpen der Gülle birgt die Gefahr einer Havarie, z.B. bei unbemerktem Platzen eines Schlauches.

An der vorhandenen Hofstelle am Messeweg 47 sind keine baulichen Erweiterungsmöglichkeiten mehr gegeben. Die aktuelle Nachbarschaft verzeichnete in den vergangenen Jahren einen Wechsel und wird zunehmend befremdlicher zur Landwirtschaft. In Folge dessen ist die

Akzeptanz für den Betrieb, vor allem für Stallgerüche und die Transportarbeiten von Festmist, Gülle und Futter laut Herrn [REDACTED] deutlich gesunken.

Langfristiges Ziel von Herrn [REDACTED] unter anderem aus den oben genannten Gründen ist es, den Betrieb in den Außenbereich zu verlagern. Um die Zukunftsfähigkeit des Betriebes für den Haupterwerb und eine damit verbundene Erweiterung zu sichern, deutet sich eine Auslagerung als kaum zu umgehende Maßnahme an. Die landwirtschaftliche Nutzung des bisherigen Geländes soll zur Umgehung weiterer Probleme langfristig vollständig beendet werden.

Herr [REDACTED] plant den Bau eines neuen, modernen Laufstalles für ca. 100 Jungrinder im reinen Strohhaltungsverfahren. In das Gebäude soll dabei ein Strohlager sowie ein überdachtes Festmistlager mit fachgerechter Entnahmestelle integriert werden. Ein Wohnhaus soll neben dem neuen Stall erreicht errichtet werden, um eine ausreichende Präsenz des Betriebsleiters bei den Tieren zu ermöglichen. Direkt an dem Stallgebäude plant Herr [REDACTED] zusätzlich eine fachgerechte Lagerstätte für die Silageballen.

Der Bau einer modernen Betriebsanlage sowie die reine Düngung mit Festmist in den Wassereinzugsgebieten würde sich sehr positiv für den Gewässerschutz auswirken, da die Gefahr von Abflüssen wassergefährdender Stoffe auf ein Minimum reduziert und das Risiko bakteriologischen Besatzes der Oberflächengewässer deutlich verkleinert werden würde.

Die alte Betriebsstätte möchte Herr [REDACTED] zumindest zum größten Teil an Herrn [REDACTED] veräußern. Dieser möchte die Stallgebäude im Rahmen seiner Selbstständigkeit für den Metallbau nutzen und bietet Herrn [REDACTED] somit den Kauf der Stallungen und des vorhandenen Wohnhauses in der Ortslage an. In Folge dessen würde dann die Viehhaltung und Lagerung von Gülle oder Festmist auf dem alten Betriebsgelände entfallen.

Für den Ausgleich des Eingriffs in die Landschaft zu gewährleisten, plant Herr [REDACTED] eine Hochstammobstwiese mit alten einheimischen Obstsorten direkt am Betriebsgelände zu etablieren. Des Weiteren sollen heimische Rotbuchen um den Stalltrakt gepflanzt werden.

gez. i. A. Marvin Serve

Berater für die Kooperation Landwirtschaft/Wasserwirtschaft der Städteregion Aachen

Rütger-von-Scheven-Straße 44

52349 Düren