

2021/146

Beschlussvorlage

I.1 - Planung, Hochbau -

Sabine Carl



Stadt Monschau

Bauantrag zur Legalisierung eines Pferdestalles

| Beratungsfolge | Geplante Sitzungstermine | Ö / N |
|---|--------------------------|-------|
| Bau- und Planungsausschuss (Beschlussfassung) | 23.03.2021 | Ö |

Beschlussvorschlag

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt,

zum Bauantrag zur Legalisierung eines Pferdestalles auf dem Grundstück der Gemarkung Kalterherberg, Flur 14, Flurstück 262 des gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 35 BauGB zu versagen.

Sachverhalt

Auf dem Grundstück der Gemarkung Kalterherberg, Flur 14, Flurstück 262 wurde ein Pferdestall ohne Baugenehmigung errichtet. Das Grundstück liegt außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist im einfachen Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 1, 11. Änderung und im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Genehmigung eines Pferdestalles ist aufgrund des einfachen Bebauungsplanes im Außenbereich gem. § 35 Abs. 1 BauGB nur möglich, wenn es sich um ein privilegiertes Vorhaben handelt. Das heißt, wenn das Vorhaben einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Die Grundstückseigentümer wurde in einem Beratungsgespräch beim Bauordnungsamt der Städteregion Aachen umfassend über den Bauverstoß informiert. Ebenfalls wurden sie auf erhebliche Bedenken im Hinblick auf eine Genehmigungsfähigkeit hingewiesen. Hierzu liegt eine Gesprächsnotiz des Bauordnungsamtes vor. Von den Grundstückseigentümern wurde anschließend auch kein Bauantrag gestellt.

Stattdessen wurde ein Bauantrag von einem Dritten gestellt. Mit dem Antrag soll nun der Pferdestall einem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet werden.

Diesem Antragsteller wurde bereits eine landwirtschaftlich genutzte Lagerhalle am 09.05.2019 genehmigt. Die Genehmigung steht unter dem Vorbehalt, dass bis zum 15.05.2023 nachgewiesen wird, dass das Vorhaben einem landwirtschaftlichen Betrieb dient. Die Lagerhalle dient der Unterbringung von Futtermitteln, Maschinen und Geräten. Sie liegt in einer Entfernung von ca. 650 m zum Wohnhaus des Antragstellers und ist nach jetzigem Verfahrensstand noch nicht fertiggestellt.

Insofern ist die dienende Funktion gemäß § 35 Abs. 1 BauGB beachtlich. Diese verlangt die Zuordnung des betreffenden Vorhabens zu einem landwirtschaftlichen Betrieb unter Berücksichtigung des Gebots größtmöglicher Schonung des Außenbereichs.

Hierbei ist die Besonderheit zu berücksichtigen, dass das Wohnhaus des Antragstellers an der Bahnhofstraße und die Mehrzweckhalle in ca. 650 m Entfernung liegt. Vor diesen Hintergrund ist die Mehrzweckhalle als eigentlich „Hofstelle“ und als Ausgangspunkt für die zukünftigen Entwicklungen zu sehen.

Die Zuordnung des Vorhabens muss in der Regel äußerlich erkennbar sein. Bei einer Entfernung von über 500 m (Luftlinie) und einer verkehrlichen Entfernung von 860 Metern ist eine räumliche Zuordnung nicht gegeben. Auch die funktionale Zuordnung ist nicht gegeben, da lt. Kommentierung ein „vernünftiger Landwirt“ Futtermittel, Tiere usw. an einem Standort bündelt. Ein solcher Abstand wäre beispielsweise nur durch seuchenhygienische Gründe zu begründen. Auch die Entfernung zum derzeitigen Wohnhaus ist mit ca. 900 m deutlich zu hoch. Hierzu gibt es Vergleichsurteile des Oberverwaltungsgerichtes Münster und Lüneburg.

Für die planungsrechtliche Beurteilung ist es ohne Belang, ob es sich um einen Neubau oder eine Legalisierung handelt. Durch eine Legalisierung dürfen aber unzulässiger Weise errichtete Gebäude keine Vorteile erwirken.

Die Vorstellung eine Hofstelle zu etablieren und zwei Jahre später einen Stall in einer Entfernung von über 860 Meter zu „errichten“, entspricht nicht dem, was die gängige Rechtsprechung unter einer Betriebsentwicklung eines „vernünftigen“ Landwirts versteht. Abgesehen von der fehlenden räumlichen und funktionalen Zuordnung würde ein „vernünftiger“ Landwirt auch aus betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten und zum Wohl seiner Tiere, diese im näheren Umfeld bündeln.

Zudem ist aufgrund der Historie zu überdenken, ob im vorliegenden Fall nicht die Entscheidung als „vernünftiger Landwirt“ sondern die Legalisierung eines Stalls zur Prüfung steht. („Strohmannlösung“).

Unabhängig von dem planungsrechtlichen Verstoß, sind solche Vorhaben aufgrund ihrer nachteiligen Vorbildfunktion besonders kritisch zu sehen.

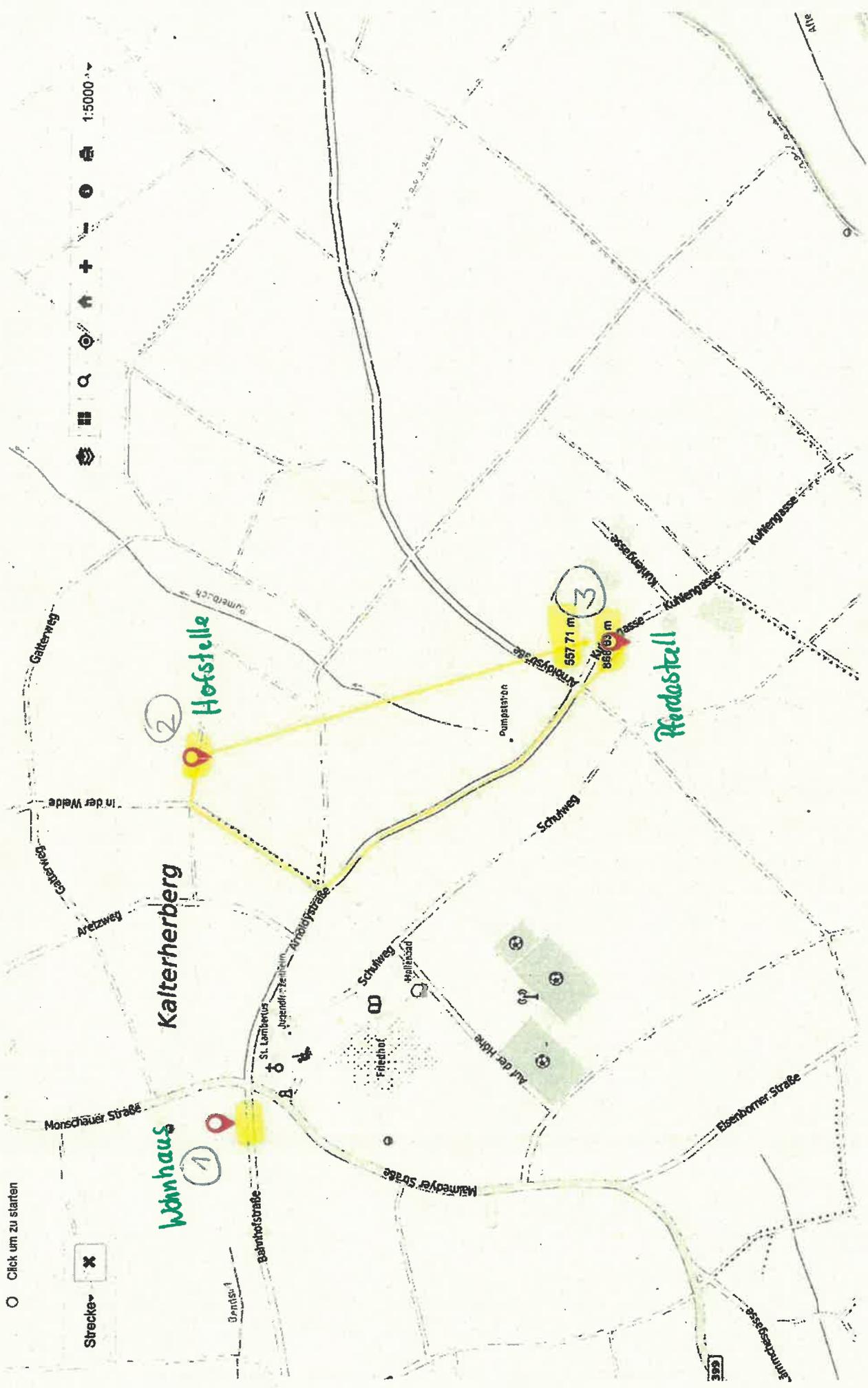
Da das Vorhaben aufgrund seiner fehlenden räumlichen Zuordnung unzulässig ist, wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, das Einvernehmen nach § 36 BauGB zu versagen.

Finanzielle Auswirkungen

keine

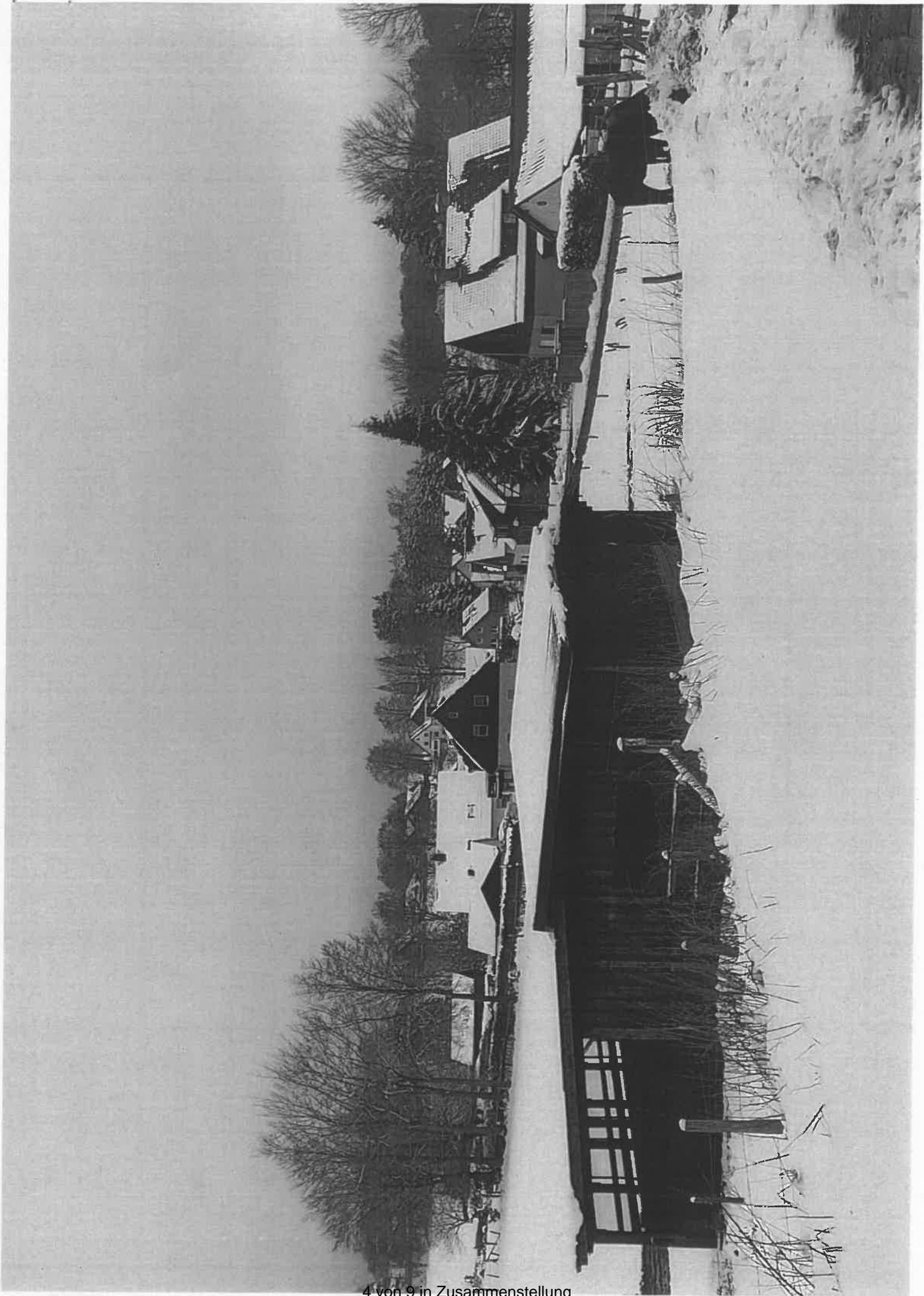
Anlage/n

- 1 Lageplan und Foto (öffentlich)
- 2 Lageplan Bauantrag (öffentlich)
- 3 Grundriss (öffentlich)
- 4 Ansichten (öffentlich)
- 5 Schnitte (öffentlich)
- 6 Liegenschaftskarte (öffentlich)



○ Click um zu starten

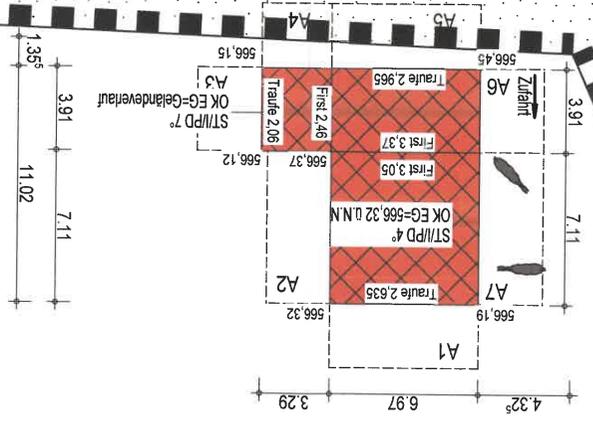
Strecke X



262
 Birgit Steinhilber und
 Josef Goffart-Steinhilber
 4725 qm

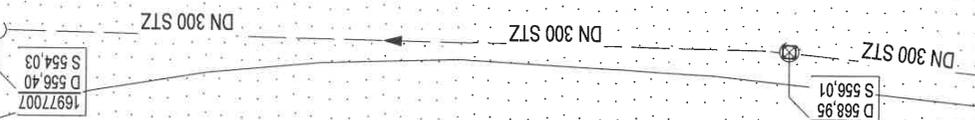
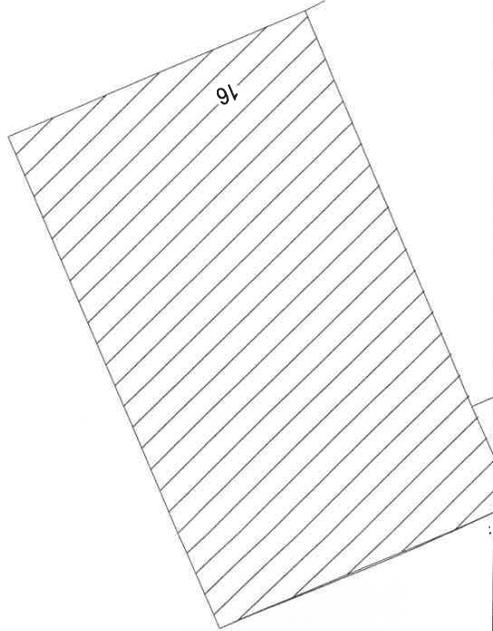
145
 Bernd Kreuz
 2482 qm

Das Dachflächenwasser
 Perdestalles wird oberfläch-
 frei über die belebte Boden-
 ohne Beeinträchtigung der Nö
 abgeleitet.



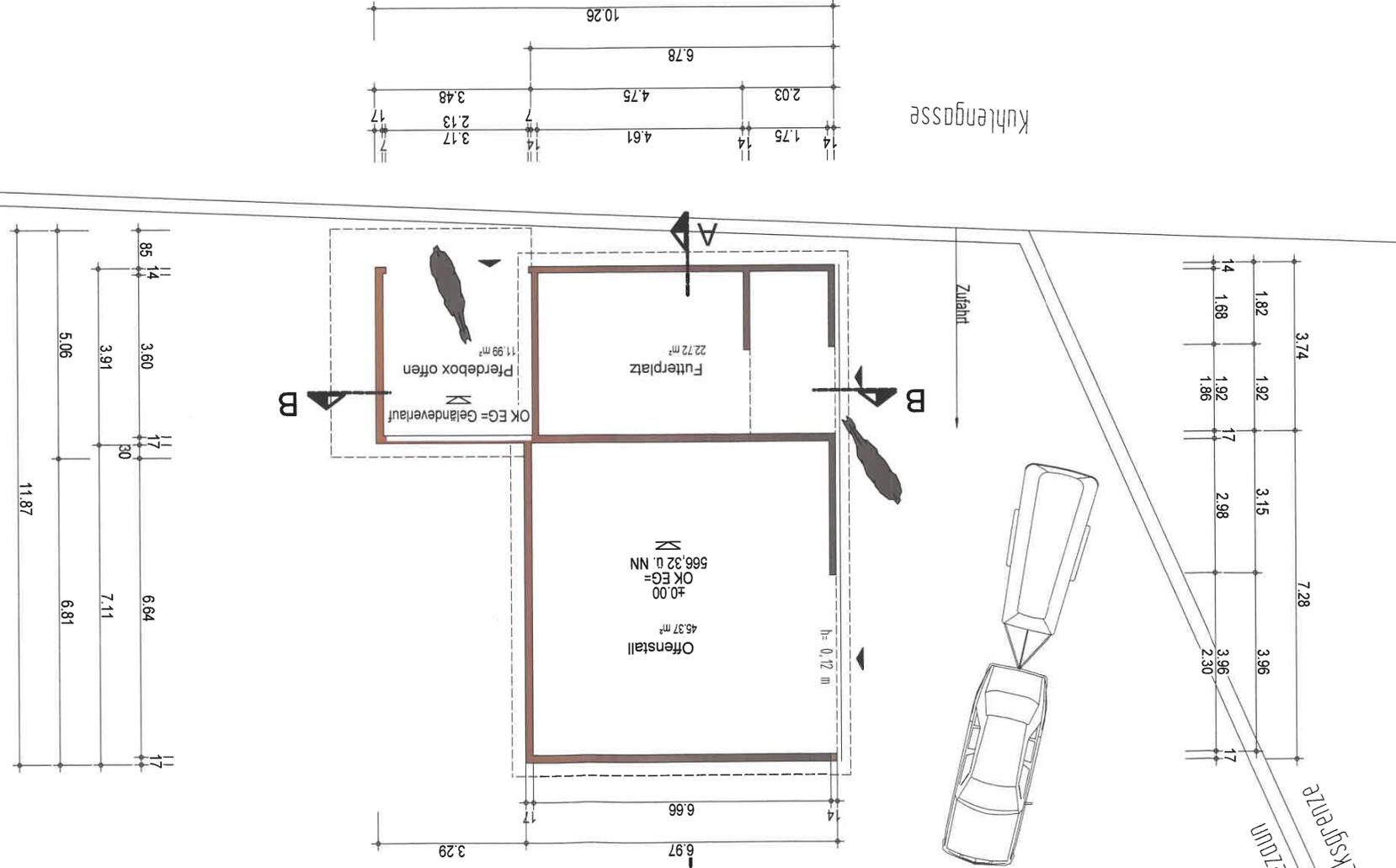
Kuhlinggasse

236
 Stadt Monschau
 3230 qm



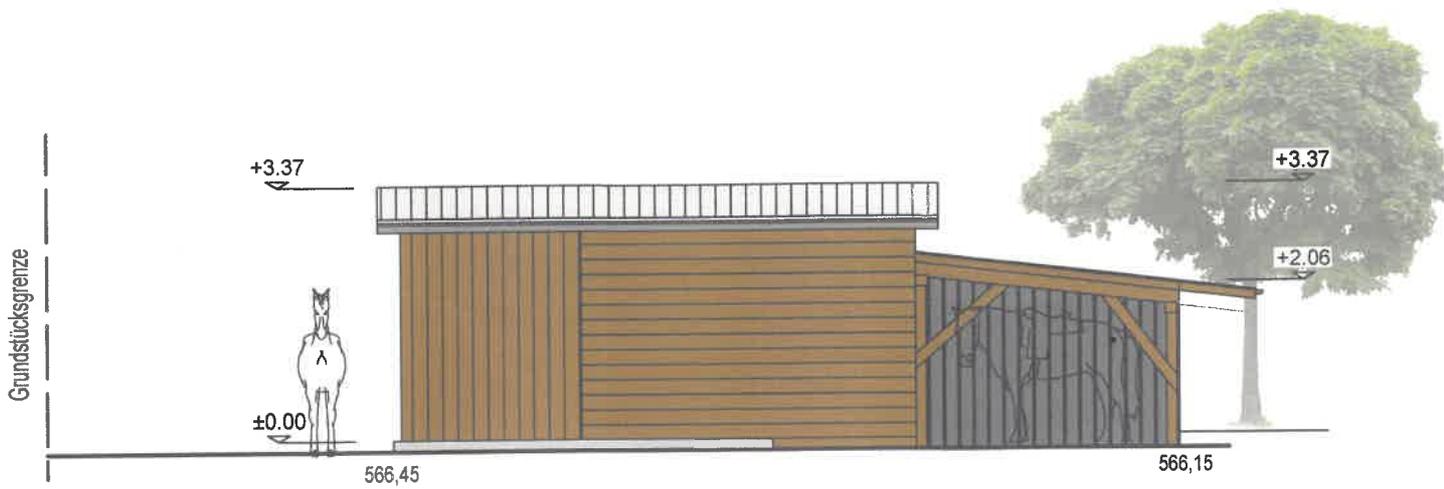
16977007
 D 556,40
 S 554,03

16977006
 D 568,96
 S 556,01



Kuhleingasse

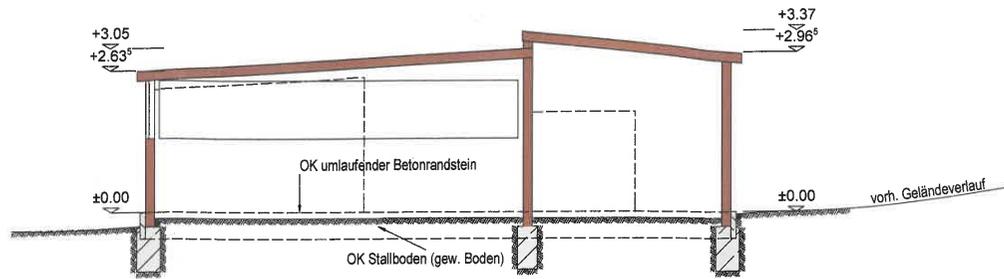
Waldzäun
Grundstücksgrenze



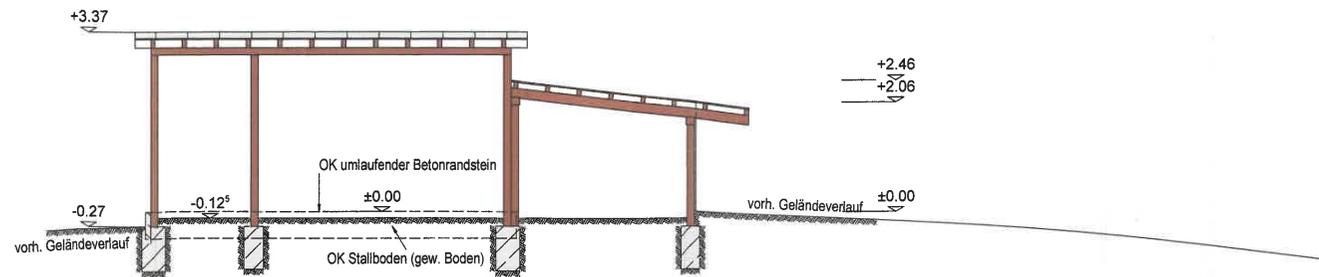
Süd - West Ansicht



Nord - Ost Ansicht



Schnitt A-A



Schnitt B-B

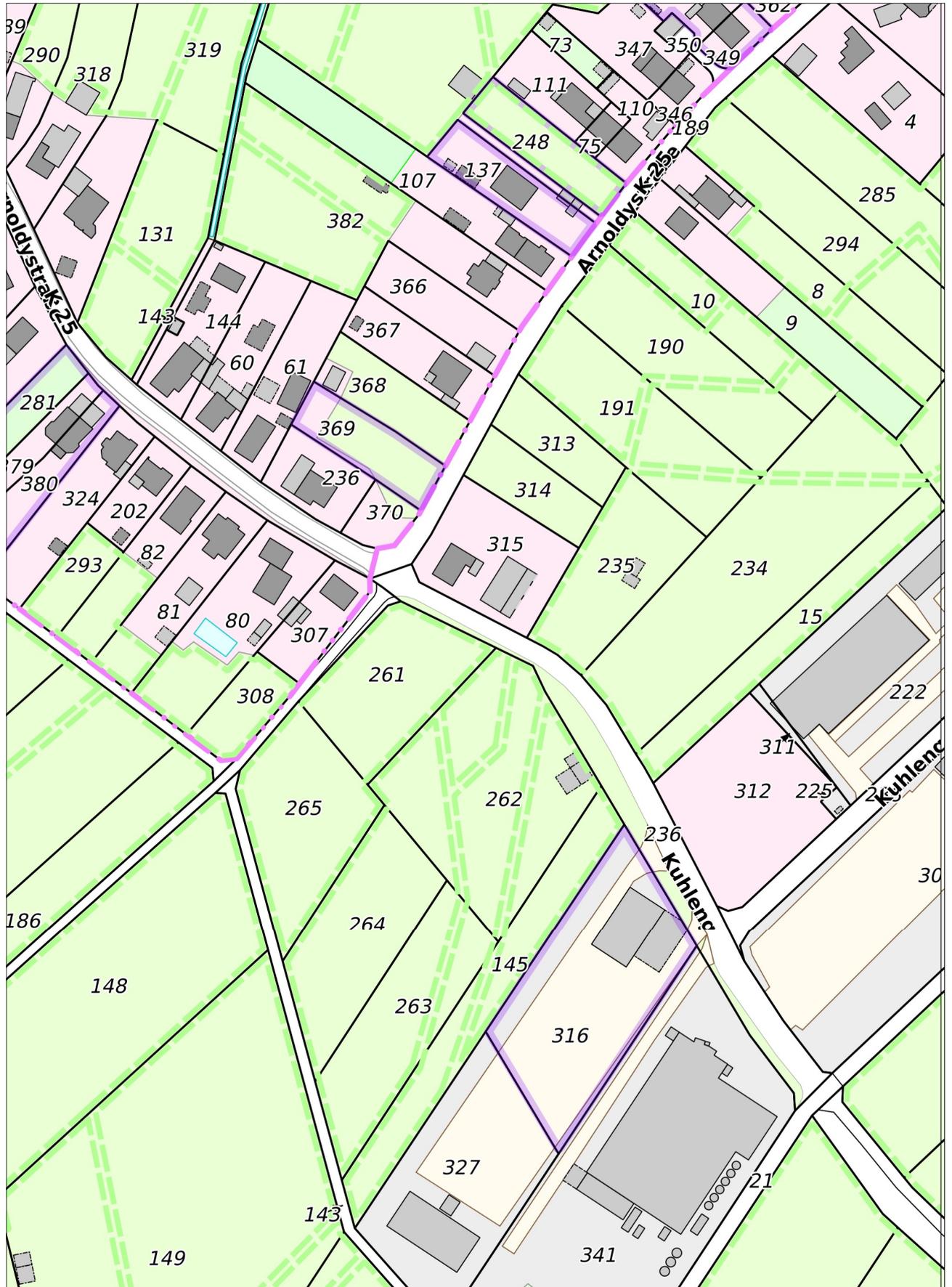


Stadt Monschau

Laufenstr. 84
52156 Monschau

Auszug aus dem GeoPortal

Erstellt: 18.03.2021
Zeichen:



Die StädteRegion Aachen übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen.