



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. 028/2013

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
07.02.2013

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Aufstellung einer Außenbereichsatzung "Horst"

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung der Außenbereichsatzung „Horst“ wird beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren nach dem Baugesetzbuch einzuleiten.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Aufstellung der Außenbereichsatzung trägt der Antragsteller

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	20.02.2013	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	
Rat	26.02.2013	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	

gez. Schneider

Sachverhalt:

Die Betreiber eines therapeutischen Reitbetriebes mit Zucht beantragen die Aufstellung einer Außenbereichssatzung in einem Teilbereich der Bauernschaft „Horst“, um dort innerhalb bestehender Gebäude eine Wohnung einzurichten (siehe Anlage 1). Der Standort, die mögliche Abgrenzung der Satzung und Fotos des Gebietes sind den Anlagen 2-4 zu entnehmen.

Prüfung Außenbereichssatzung „Horst“

Beantragt ist eine Außenbereichssatzung, welche die Nutzungsänderung und Änderung von in der Vergangenheit zulässigerweise errichteten Gebäuden und die einem Pferdepensionsbetrieb dienenden Gebäude im Geltungsbereich der Satzung nicht die öffentlichen Belange des § 35 (3) Satz 1 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB beeinträchtigen lassen.

Ausgangslage

Die Antragsteller halten auf ihrem Grundstück bereits seit mehreren Jahren zwischen 12 und 18 Pferde und Ponys. Die Antragstellerin erteilt Reitunterricht und züchtet Ponys. Das vorhandene ehemalige Wohngebäude wird seit mehr als 10 Jahren als Stall genutzt. Die Antragsteller leben an einem anderen Ort. Sie möchten das vorhandene Gebäude umbauen und nun als Wohnhaus nutzen.

Der Vorbesitzer des derzeit als Stall genutzten Gebäudes hat im Jahr 1972 eine Verpflichtungserklärung (Baulast) unterzeichnet, das Wohngebäude nicht mehr zu nutzen oder eine sonstige nach § 35 Abs. 1 BauGB nicht privilegierte Nutzung zu beanspruchen. Diese Baulast ist beim Kauf des Grundstücks durch die Antragsteller bestehen geblieben. Im persönlichen Gespräch erklärte die Antragstellerin, dass Sie eigenes Land besitzt und das Futter für Ihre Tiere selbst erzeugt, indem Sie das Grünland eines Landwirts aberntet. Formal verfügt sie jedoch nicht über genügend eigene Flächen und Pachtflächen, um die Tatbestandsvoraussetzungen für einen im Außenbereich privilegierten landwirtschaftlichen Betrieb zu erfüllen. Aus diesen Gründen ist eine Umnutzung des Stalls zum Wohnhaus aktuell bauordnungsrechtlich nicht möglich. Durch eine Änderung des Planungsrechts wird eine Möglichkeit geschaffen, die Baulast zu löschen und die Umnutzung als Wohnhaus zu ermöglichen.

Darüber hinaus bezwecken die Antragsteller, die einem Pferdepensionsbetrieb dienenden Gebäude durch die Außenbereichssatzung abzusichern. Innerhalb des Geltungsbereiches einer Außenbereichssatzung könnte dies ermöglicht werden. Es muss hier aber ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass die Wirkung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 Satz 1 nicht deckungsgleich mit dem im Antrag aufgeführten § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 ist. Die Erweiterung einer Splittersiedlung kann einem Vorhaben trotz Außenbereichssatzung entgegen gehalten werden. Dem Antrag kann also rein rechtlich nicht vollumfänglich entsprochen werden. Die Antragstellerin wurde insbesondere in Hinblick auf den bislang noch nicht geäußerten, aber möglicherweise folgenden Wunsch nach Bau einer Reithalle oder den Anbau weiterer Gebäude über den bebauten Bereich hinaus ausdrücklich auf diese Tatsache hingewiesen.

Die Festsetzung der Außenbereichssatzung sollte sich nach Rücksprache mit der Antragstellerin zudem nicht nur auf Pensionspferdebetriebe, sondern allgemeiner auf „der gewerblichen Tierhaltung dienende Gebäude“ erstrecken, da die Antragstellerin keine Pensionspferdehaltung, sondern einen therapeutischen Reitbetrieb mit Zucht betreibt und zukünftig betreiben möchte.

Prüfung der Anwendbarkeit einer Außenbereichsatzung § 35 Abs. 6 BauGB

1. Es liegt ein bebauter Bereich im Außenbereich vor. Es ist ein eindeutiger Eindruck einer zusammenhängenden, der Verdichtung zugänglichen Bebauung vorhanden.
2. Enthält der bebaute Bereich Wohnbebauung von einigem Gewicht? Mit sechs Wohngebäuden liegt der Bereich am unteren Rand der Anwendbarkeit einer Außenbereichsatzung.
3. Ist der bebaute Bereich nicht landwirtschaftlich überprägt? Das Gewicht der landwirtschaftlichen Nutzungen und der Wohnnutzung halten sich in etwa die Waage. Durch die vorgesehene Abgrenzung der Außenbereichsatzung würde kein neues Wohngebäude entstehen können, das näher als die bereits bestehenden Wohngebäude an einen der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe heranrückt. Somit ist nicht von einer Beeinträchtigung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzung durch die Außenbereichsatzung auszugehen.
4. Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung? Grundsätzlich muss sich ein nicht-privilegierter Gewerbebetrieb im Gewerbegebiet oder in einem eigens für diesen Zweck geschaffenen Sondergebiet ansiedeln. Im vorliegenden Fall liegt mit der Pensionspferdehaltung jedoch keine für ein in Nottuln vorhandenes Gewerbegebiet typische Betriebsform vor. Auf Grund der geringen Größe des Betriebs scheint die Ausweisung eines Sondergebietes unangebracht.
- 5./6. Es sollen durch die Satzung keine Vorhaben ermöglicht werden, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss. Natura-2000-Schutzgebiete und Flora-Fauna-Habitat-Gebiete werden nicht berührt.

Fazit

Auch hier liegt wegen der geringen Größe der Ansiedlung ein Grenzfall der Anwendbarkeit einer Außenbereichsatzung vor. Die Satzung könnte angesichts der vielen vergleichbaren Siedlungsansätze in Nottuln zu einem Präzedenzfall für weitere Anträge auf Aufstellung einer Außenbereichsatzung werden.

Die vorliegende Satzung soll inhaltlich jedoch

- auf den möglichen Um- und Neubau von der gewerblichen Tierhaltung dienenden Gebäuden und
- die Nutzungsänderung und Änderung von vorhandener Bausubstanz zu Wohnraum

beschränkt werden. Dadurch kann hier grundsätzlich von einer Vereinbarkeit mit den Funktionen des Außenbereichs ausgegangen werden.

Anlagen:

- Anlage 1: Antrag des Antragstellers
- Anlage 1a: Anlagen zum Antrag
- Anlage 2: Übersichtskarte
- Anlage 3: Mögliche Abgrenzung der Außenbereichsatzung
- Anlage 4: Fotos des möglichen Geltungsbereichs

Verfasst:
gez. Frau Maria Odenthal

Sachgebietsleitung:
gez. Fuchte

