

Gemeinde Selfkant



Sitzungsvorlage 198/2024

öffentlich

Planung- und Umweltausschuss
Gemeindevertretung

Vorberatung
Entscheidung

Finanzielle Auswirkungen	nein	Anlagevermögen	./.
Haushaltsmittel zur Verfügung	./.	Abwicklung über Produkt	./.

Antrag auf Nutzungsänderung und Änderung eines vorhandenen Gebäudes im Außenbereich

Sachverhalt:

Der vorherige Eigentümer der Stallungen am Gutes Wammen in Havert-Stein beantragt die Nutzungsänderung und Änderung des Kuhstalles in einen **Pferdestall mit 20 Pferdeboxen, Reithalle, Errichtung einer Mistplatte und vier Paddocks sowie Legalisierung eines Longierplatzes zur privaten Nutzung.**

Auf dem als **Anlage** beigefügten Lageplan ist die Lage des ehemaligen Kuhstalles schraffiert dargestellt. Das ebenfalls als **Anlage** beigefügte Luftbild lässt die örtliche Situation erkennen.

Das geplante Vorhaben liegt außerhalb der Ortslagensatzung und kann nicht einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB zugeordnet werden. Weiterhin liegt das Grundstück nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB. Das Grundstück liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Demnach richtet sich die Zulässigkeit des Bauvorhabens nach § 35 BauGB.

Die hier beantragte Nutzungsänderung ist nicht einem gemäß § 35 Abs. 1 BauGB bevorzugt zulässigen Vorhaben, einem sogenannten privilegierten Vorhaben wie z.B. bei land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben, zuzuordnen. Hier handelt es sich um ein „sonstiges Vorhaben“ im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 2 BauGB. Diese „sonstigen Vorhaben“ im Außenbereich können nur im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Für den Bereich des Bauvorhabens weist der Flächennutzungsplan „Fläche für die Landwirtschaft“ aus. Weiterhin befindet sich das Vorhaben innerhalb eines geschützten Landschaftsbestandteils.

Da es sich allerdings bei der Nutzungsänderung eines ehemals landwirtschaftlich genutzten Stallgebäudes um ein Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB handeln könnte, kann soweit die nachfolgenden Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 1 kumulativ erfüllt sind, nicht entgegengehalten werden, dass es Darstellungen eines Flächennutzungsplanes oder eines Landschaftsplanes widerspricht, dass es die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder dass es die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Im Einzelnen sind das:

- a) das Vorhaben dient einer **zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz**,
- b) die **äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt**,
- c) die **Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück**,
- d) das **Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet** worden,
- e) das Gebäude steht im **räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle** des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,
- f) im Falle der **Änderung zu Wohnzwecken** entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nummer 1 zulässigen Wohnungen **höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle** und
- g) es wird eine Verpflichtung übernommen, **keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen**, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1 erforderlich,

Bei einer Einordnung als ein nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB zulässiges Bauvorhaben ist weiterhin zu prüfen, ob das Vorhaben andere öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt.

Hierzu hat der Kreis Heinsberg im Rahmen einer planungsrechtlichen Stellungnahme vom 09.10.2024 mitgeteilt, dass seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken geäußert werden. Bei einer **privaten Pferdehaltung** bestehen ebenfalls keine Bedenken seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde. Die Untere Wasserbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 06.08.2024 vorsorglich noch Bedenken geäußert, da für eine abschließende Stellungnahme weitere Unterlagen erforderlich sind. Für die Festmistplatte fehlen ausreichende wasserrechtliche Unterlagen und es ist noch ein Entwässerungskonzept vorzulegen. Diese Bedenken können jedoch nach Vorlage der ergänzenden Unterlagen ausgeräumt werden.

Schlussendlich kommt der Kreis Heinsberg in seiner o. g. planungsrechtlichen Stellungnahme zu dem Ergebnis, dass *„über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB die Baugenehmigungsbehörde gemäß § 36 Abs. 1 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde entscheidet. Die Gemeinde Selfkant bat mit Schreiben vom 17. Juli 2024 um erneute Beteiligung nach Klärung einer möglichen Privilegierung. Eine Privilegierung i.S.d. § 35 Abs. 1 BauGB (z.B. land- und forstwirtschaftlicher Betrieb liegt zwar hier nicht vor, jedoch ist das Vorhaben auf der Grundlage des § 35 Abs. 4 BauGB „begünstigt“ aufgrund der Nutzungsänderung eines bestehenden, ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudes.“*

Beschlussvorschlag:

Über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 Abs. 1 BauGB ist zu beraten und zu beschließen.