

Fachbereich III	Drucksachen-Nr.	10/0445
-----------------	-----------------	---------

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Planungs- und Umweltausschuss	28.04.2010	

Beschlussvorlage

(Neu-) Aufstellung einer Außenbereichssatzung für die Ortschaft Nallingen gem. § 35 Abs. 6 BauGB - Einleitung des Satzungsverfahrens

Für die Ortschaft Nallingen gibt es seit dem 26.07.1994 eine rechtskräftige Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB. Diese Satzung wurde durch eine erweiterte Außenbereichssatzung ersetzt, die seit dem 01.03.2005 rechtskräftig ist (s. beigefügter Kartenauszug/Anlage 1). Eine solche Satzung schafft noch kein unmittelbares Baurecht. Ein einzelnes Baugesuch wird weiterhin nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Bauvorhaben im Außenbereich beurteilt. Jedoch kann einem Vorhaben innerhalb einer Satzung nicht mehr entgegengehalten werden, dass es den Darstellungen im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widerspricht oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Durch eine solche Außenbereichssatzung soll eine Innenverdichtung ermöglicht werden.

Am nordwestlichen Rande der Ortschaft Nallingen haben die Eheleute Wintersohl vor ca. 8 Jahren ein Reitzentrum, bestehend aus zwei Stallungen, einer Reithalle, einem Reitplatz, einem Futterlager, einem Dungplatz sowie 20 Stellplätzen errichtet. Dieses Reitzentrum liegt außerhalb der Satzungsgrenze der Außenbereichssatzung. Der Bau dieses Reitzentrums ist durch die Bauaufsicht im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 BauGB genehmigt worden, da dieser Betrieb durch die Landwirtschaftskammer Rheinland als landwirtschaftlicher Betrieb eingestuft wurde und die Eheleute Wintersohl somit die Privilegierung als Landwirte erhielten.

Ende 2008 wurde das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Eheleute Wintersohl eröffnet, zu dem auch das Reitzentrum in Nallingen gehört. Das Ehepaar Schätzle aus dem süddeutschen Raum hat dieses kurz vor der Zwangsversteigerung erworben und betreibt es seit Anfang 2009 mit großem Engagement und ständig steigendem Kundeninteresse. Der Gebäudekomplex wird seitdem wieder genutzt für Pensionstierhaltung und die Haltung eigener Pferde. Ferner wird Reitunterricht erteilt.

Die Eheleute Schätzle haben bereits heute attraktive, landwirtschaftliche Freizeitangebote und planen weitere, welche insbesondere folgende Leistungen umfassen sollen und teilweise bereits umfassen:

Beteiligte Dienststellen (Sichtvermerk)

FBL

Bürgermeister

- Pferdezucht und Fohlenaufzucht
- Mietboxen für Gastpferde
- Reitunterricht und Beritt
- Ferien auf dem Reiterhof
- Aufnahme im Zirkel des Wanderreitbetriebes (Bestandteil des Regionale 2010 Projektes „Kulturlandschaft Homburger Ländchen“)
- Bistrobetrieb mit Terrassenfläche für Reitzentrumsnutzer und Fremdgäste (z.B. Wanderer, Radfahrer, Walker, Wanderreiter)
- Zum Reitbetrieb passende Wellnessangebote für Pferd und Reiter
- Sattel und Reitzubehörshop

Dazu sind teilweise Nutzungsänderungen der bestehenden Gebäude und bauliche Erweiterungen notwendig:

- Anbau und Erweiterung des Futterlagers
- Errichtung einer Mistplatte
- Errichtung eines Longierzirkels (Roundpen)
- Nutzungserweiterung des Zuschauerraums als sog. Reiterstübchen

Einen entsprechender Bauantrag würde die Bauaufsicht voraussichtlich ablehnen, da es sich bei den Vorhaben um nicht privilegierte Bauvorhaben im Außenbereich handelt.

Die landwirtschaftliche Privilegierung, die die Eheleute Wintersohl hatten, ist personenbezogen und ging durch den Verkauf nicht auf die Eheleute Schätzle über.

Nach den zwischenzeitlich veränderten Richtlinien müssten ca. 20 ha Futterflächen nachgewiesen werden. Bislang konnte der Nachweis lediglich über ca. 14 ha erbracht werden. Nach Aussage von Herrn Schätzle können derzeit nicht mehr Flächen zu angemessenen wirtschaftlichen Konditionen angepachtet oder gekauft werden. Für den privilegierten Betrieb der Eheleute Wintersohl waren seinerzeit ca. 14 ha ausreichend (0,25 ha/Pferd, heute: 0,35 ha/Pferd).

Die Eheleute Wintersohl mussten seinerzeit nur 0,25 ha Futterfläche pro Pferd nachgewiesen.

Derzeit bestehen keine Aussichten, die landwirtschaftliche Privilegierung zu erhalten. Das Ehepaar Schätzle hat daher nur die Möglichkeit einen reinen Pensionstierbetrieb im Rahmen einer genehmigungsfähigen Nutzungsänderung gem. § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB zu betreiben.

Alle anderen Angebote, wie Reitunterricht, Verkauf von Zubehörartikel, Betrieb des Reiterstübchens, Wellnessangebote, etc. die zum wirtschaftlichen Betrieb des Reitzentrums erforderlich sind, könnten bauordnungsrechtlich untersagt werden, da es derzeit keine planungsrechtliche Absicherung hierfür gibt. Ein entsprechendes Verfahren hat der Oberbergischen Kreis eingeleitet.

Das Vorhaben der Eheleute Schätzle hat nur dann Aussicht auf Genehmigung, wenn eine entsprechende planungsrechtliche Grundlage geschaffen wird.

Beantragt wurde deshalb die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplans. Eine solche gemeindliche Flächennutzungsplanänderung wäre genehmigungspflichtig durch die Bezirksregierung.

Nach zwischenzeitlichen Abstimmungsgesprächen sehen die Vertreter des Regierungspräsidenten keine Genehmigungschance. Zwar sieht man dort einen solchen Betrieb grundsätzlich als sinnvolle und attraktive Ergänzung des

Freizeitangebots der Gemeinde, gleichwohl stelle die Planung aber einen Siedlungsneuanfang im grundsätzlich freizuhaltenden Außenbereich dar. Dies sei mit den Zielen der Landesplanung nicht vereinbar.

Empfohlen wurde der Weg über eine entsprechende Erweiterung bzw. Neuaufstellung der Außenbereichssatzung.

In einer Vorabstimmung äußert sich die Bauaufsicht kritisch, ob es sich bei der Gesamtanlage um einen sogenannten „kleinen Gewerbebetrieb“ handelt, der über eine Satzung genehmigt werden könne.

Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich bei dem Gewerbebetrieb der Eheleute Schätzle, der überwiegend als Familienbetrieb geführt wird, um einen aus mehreren Tätigkeitsfeldern bestehenden kleinen Gewerbebetrieb, der den Einwohnern der Gemeinde Nümbrecht und auch deren Touristen ein interessantes und abwechslungsreiches Freizeitangebot offeriert und somit zur Attraktivitätssteigerung Nümbrechts einen wichtigen Beitrag leisten kann.

Sollte es nicht möglich sein, die planungsrechtliche Basis für die beantragten Vorhaben zu schaffen, ist zu befürchten, dass die Eheleute Schätzle den Betrieb gänzlich aufgeben müssen und die Anlage ohne jegliche Nutzung verfällt.

Vor diesem Hintergrund befürwortet die Verwaltung die Einleitung des Satzungsverfahrens zur Neuaufstellung der Außenbereichssatzung für die Ortschaft Nallingen.

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) bestehen.

Aus Sicht der Verwaltung sind diese Voraussetzungen erfüllt.

Beigefügt ist auch eine Übersicht über den vorhandenen und geplanten Gebäudebestand des Reitzentrums Nallingen (Anlage 3).

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Umweltausschuss beauftragt die Verwaltung, das Satzungsverfahren einzuleiten und das nach § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB vorgeschriebene Beteiligungsverfahren durchzuführen.

Anlagen:

Kartenauszug: rechtskräftige Außenbereichssatzung

Kartenauszug: neue Außenbereichssatzung

Übersichtsplan Gebäudebestand/ -planung Reitzentrum Nallingen