



GEMEINDE
HÜRTGENWALD

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Nr.: **38/2018**

Abteilung:	Abteilung 3
Sachbearbeiter:	Herr Riester/ Frau Marx
Aktenzeichen:	632.0
Datum:	06.03.2018

Gremium	Termin		TOP-Nr.
Haupt- und Finanzausschuss	22.03.2018	öffentlich	6

**Bauvoranfrage zur Errichtung eines Pferdestalls im Bereich der Gemeindestraße Dresbach im Ortsteil Brandenburg;
hier: Beratung über die Planungsabsicht und mögliche Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens**

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Hürtgenwald erteilt der Bauvoranfrage zur Errichtung eines Pferdestalls im Bereich der Gemeindestraße Dresbach das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB.

Finanzielle Auswirkungen ? **Nein** €

Produkt: **90111**

Sachverhalt:

Der Gemeinde ist am 13.02.2018 die Bauvoranfrage zur Errichtung eines Pferdestalls im Bereich der Gemeindestraße Dresbach im Ortsteil Brandenburg (Gemarkung Brandenburg, Flur 15, Parzelle 151) zugegangen.

Nach Aussage des Architekten, soll der Pferdestall als Offenstallhaltung für sechs Islandpferde errichtet werden. Der Auslauf der Pferde soll auf anderen Parzellen im Außenbereich stattfinden.

Die weiteren Einzelheiten sind den beigefügten Antragsunterlagen zu entnehmen (siehe Anlagen).

Bereits vor Einreichen des Bauantrags ist auf eine Bauvoranfrage –ein Antrag des Bauherrn zu einzelnen Fragen seines Vorhabens- ein schriftlicher Vorbescheid zu erlassen. Nach § 71 Abs. 1 Landesbauordnung (BauO) NRW kann zu Fragen des Bauvorhabens ein Bescheid (Vorbescheid) beantragt werden. Der Vorbescheid gilt zwei Jahre und enthält die verbindliche Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde über die Zulässigkeit des Bauvorhabens.

Das betreffende Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich und die Zulässigkeit ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Baugenehmigungsbehörde ist der Kreis Düren, die Gemeinde Hürtgenwald wird im Rahmen des § 36 BauGB beteiligt.

§ 36 BauGB lautet (auszugsweise) wie folgt:

Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde

(1) Über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 31, 33 bis 35 wird im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden. ...

(2) Das Einvernehmen der Gemeinde und die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde dürfen nur aus den sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 ergebenden Gründen versagt werden. Das Einvernehmen der Gemeinde und die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde gelten als erteilt, wenn sie nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert werden; dem Ersuchen gegenüber der Gemeinde steht die Einreichung des Antrags bei der Gemeinde gleich, wenn sie nach Landesrecht vorgeschrieben ist. Die nach Landesrecht zuständige Behörde kann ein rechtswidrig versagtes Einvernehmen der Gemeinde ersetzen.

Im vorliegenden Fall der Errichtung eines Pferdestalls muss insbesondere geprüft werden, ob sich das Vorhaben hinsichtlich der Eigenart in die nähere Umgebung einfügt. Der Flächennutzungsplan weist das Grundstück der Gemarkung Brandenburg, Flur 15, Parzelle 151 als Wohnbaufläche aus. Grundsätzlich sind hier lediglich Wohnhäuser zulässig.

In vergleichbaren Fällen kam es bei der Errichtung von Pferdeställen in Wohngebieten zu Konflikten und bodenrechtlichen Spannungen. So hat beispielsweise das Verwaltungsgericht Aachen in seiner Entscheidung vom 10.10.2006, Az.: 3 K 967/06, abrufbar im Internet unter www.justiz.nrw.de, Rubrik Entscheidungen, festgestellt, dass „sich die von einem Pferdestall ausgehenden Beeinträchtigungen unmittelbar auf das benachbarte Wohngrundstück mit seiner Ruhezone auswirken. Bei einer Pferdehaltung in der Nähe von Wohnhäusern sind Belastungen für die dortigen Bewohner durch Geräusche, Gerüche, Fliegen, Ungeziefer, vor allem in der warmen Jahreszeit, unvermeidbar. Ein Stall mit zwei Pferden kann nicht stets verschlossen oder in einem Zustand gehalten werden, der Geruchsemissionen oder das verstärkte Auftreten von Fliegen und Ungeziefer verhindern kann. Zum anderen werden bodenrechtliche Spannungen zusätzlich dadurch hervorgerufen, dass dem Vorhaben der Klägerin eine Vorbildwirkung zukommt. Die Genehmigung weiterer Pferdeställe in unmittelbarer Nähe von Wohnhäusern in der hier maßgeblichen Umgebung müssten gleichfalls erteilt werden.“

Die Bauaufsichtsbehörde weist allerdings in einer ersten unverbindlichen Einschätzung zu Recht daraufhin, dass sich das Grundstück am äußersten Rand des unbeplanten Innenbereichs befindet und möglicherweise bereits vom unmittelbar angrenzenden Außenbereich gem. § 35 BauGB mitgeprägt wird.

Die abschließende und rechtsverbindliche Prüfung durch das Bauordnungsamt des Kreises Düren dauert an und kann nur von ihr rechtsverbindlich entschieden werden. Die Verwaltung sieht sich außer Stande, eine abschließende Empfehlung abzugeben, ob das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden soll, zumal der Kreis Düren bei seiner Prüfung ggf. weitere Stellungnahmen der einzelnen Fachämter der Kreisverwaltung einholen wird.

Für die Erteilung des Einvernehmens spricht aber zum einen der ländlich geprägte Charakter des Wohngebiets und der geplante Abstand des geplanten Pferdestalls zur Nachbargrenze von ca. 9,50 m. Die Abstände zu den Wohnhäusern Dresbach 9 und Dresbach 11 betragen lt. Lageplan ca. 20 m und ca. 17 m.

Abschließend wird nochmals auf folgende Bestimmungen des § 36 Abs. 2 BauGB hingewiesen:

a) Das Einvernehmen der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie es nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Antrags verweigert. Der Antrag ist hier am 13.02.2018 eingegangen, das Fristende ist demnach der 12.04.2018.

b) Die Bauordnungsbehörde (=Kreis Düren) kann ein rechtswidrig versagtes Einvernehmen der Gemeinde ersetzen.

zu erwartende Auswirkungen auf den Haushalt:

keine.

Abwägung und Entscheidungsvorschlag:

Es ist abzuwägen zwischen den Interessen des Grundstückseigentümers auf Errichtung eines Pferdestalls einerseits und den Interessen der Nachbarn auf Einhaltung nachbarschützender Belange (keine Geruchsbelästigung usw.) sowie den Gemeindeinteressen zur Einhaltung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung andererseits.

Da die Bauaufsichtsbehörde nach Vorliegen verschiedener Fachauskünfte unter Abwägung aller Aspekte die verbindliche Entscheidung über die Bauvoranfrage zu treffen hat, spricht verwaltungsseitig einiges dafür, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Gefertigt:	Mitzeichnung
(Sachbearbeiter)	(Abteilungsleiter) (Abteilungsleiter beteil. Abt.) (Fachbereichsleiter) (Bürgermeister)