

Inhaltsverzeichnis

17.03.2016 Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung

Sitzungsdokumente

Einladung Ausschüsse

Vorlagendokumente / Antragsdokumente

Top Ö 4

Bauantrag zur Errichtung eines Reiterhofs am Brombeerweg in Roisdorf –	Vorlage:
Urteil des Verwaltungsgerichts Köln	195/2016-1
Vorlage	
Vorlage: 195/2016-1	Vorlage:
	195/2016-1
Urteil VG Köln	

Einladung



Sitzung Nr.	21/2016
Nr.	3/2016

An die Mitglieder
des **Ausschusses für Stadtentwicklung**
der Stadt Bornheim

Bornheim, den 08.03.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur nächsten Sitzung des **Ausschusses für Stadtentwicklung** der Stadt Bornheim lade ich Sie herzlich ein.

Die Sitzung findet am **Donnerstag, 17.03.2016, 18:00 Uhr, im Ratssaal des Rathauses Bornheim, Rathausstraße 2**, statt.

Die Tagesordnung habe ich im Benehmen mit dem Bürgermeister wie folgt festgesetzt:

TOP	Inhalt	Vorlage Nr.
	<u>Öffentliche Sitzung</u>	
1	Bestellung eines Schriftführers/einer Schriftführerin	
2	Verpflichtung von Ausschussmitgliedern	
3	Einwohnerfragestunde	
4	Bauantrag zur Errichtung eines Reiterhofs am Brombeerweg in Roisdorf – Urteil des Verwaltungsgerichts Köln	195/2016-1
5	Aktuelle Mitteilungen und Beantwortung von Fragen aus vorherigen Sitzungen	196/2016-1
6	Anfragen mündlich	

Mit freundlichen Grüßen

Gezeichnet: Hans-Dieter Wirtz
(Vorsitzende/r)

beglaubigt:


(Verwaltungsfachwirt)

Ausschuss für Stadtentwicklung	17.03.2016
--------------------------------	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	195/2016-1
Stand	26.02.2016

**Betreff Bauantrag zur Errichtung eines Reiterhofs am Brombeerweg in Roisdorf –
 Urteil des Verwaltungsgerichts Köln**

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Sachverhalt

Wie bereits in der Ratssitzung am 18.02.2016 mündlich mitgeteilt, hat an diesem Tag die mündliche Verhandlung in dem Untätigkeitsklageverfahren vor dem Verwaltungsgericht Köln stattgefunden.

Inzwischen liegt das Urteil des Verwaltungsgerichts Köln vor. Dies ist der Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt.

Mit dem Urteil wird die Stadt Bornheim verpflichtet, die Kläger unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts zu bescheiden.

In den Entscheidungsgründen stellt das Gericht fest, dass die Klage als Verpflichtungsklage in Form der Untätigkeitsklage zulässig ist. Es führt hierzu aus, die Beklagte (die Stadt) habe über den Bauantrag der Kläger ohne zureichenden Grund in angemessener Frist sachlich nicht entschieden. Ein zureichender Grund für ein weiteres Zuwarten ergebe sich auch nicht aus dem derzeit noch anhängigen kommunalaufsichtlichen Verfahren. Im Hinblick auf die Gesamtdauer des Genehmigungsverfahrens (Bauantrag bereits im März 2012 gestellt) und unter Berücksichtigung des Umstandes, dass die Angelegenheit bereits am 17. September 2015 der Aufsichtsbehörde zur Entscheidung vorgelegt wurde, könne vom Vorliegen eines zureichenden Grundes im Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung nicht mehr ausgegangen werden. Die Unterlassung der Bescheidung des Baugenehmigungsantrags sei rechtswidrig und verletze die Kläger in ihren Rechten.

Das Verwaltungsgericht Köln legt im Weiteren dar, dass gem. § 75 Abs. 1 Satz 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen die Baugenehmigung zu erteilen ist, wenn dem Vorhaben öffentlich rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Hierzu führt es aus, dass dem klägerischen Vorhaben bauplanungsrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Bei der Reithalle handele es sich um ein privilegiertes Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Das Vorhaben diene einem landwirtschaftlichen Betrieb und das Futter könne überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden. Auch die Nachhaltigkeit bzw. Dauerhaftigkeit der landwirtschaftlichen Tätigkeit sei hinreichend gewährleistet. Dem stünde nicht entgegen, dass sich lediglich knapp 10 Prozent der zur Verfügung stehenden Flächen im Eigentum der Kläger befinde, da die übrigen Flächen langfristige angepachtet seien.

Öffentliche Belange stünden dem Vorhaben der Kläger nicht entgegen.

Der Flächennutzungsplan stelle die streitgegenständliche Fläche zwar als Fläche für Land-

wirtschaft mit besonderer Eignung für die Naherholung dar. Diese Festsetzung stehe der vorgesehenen Nutzung aber nicht entgegen. Jedenfalls schließe es in seinem näheren Umfeld eine Naherholung nicht aus. Auch bestehe kein Widerspruch zu den Darstellungen des Landschaftsplans. Die untere Landschaftsbehörde habe eine Ausnahmeerlaubnis erteilt. Da landwirtschaftliche Betriebe grundsätzlich in den Außenbereich gehören, lasse ihre Errichtung oder Erweiterung in der Regel weder das Entstehen noch eine Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten. Dem Vorhaben stehe schließlich auch nicht das Projekt „Grünes C“ entgegen. Denn auch der Erhalt der Landwirtschaft sei ein Ziel dieses Projektes.

Spätestens mit dem Abschluss des Erschließungsvertrages zwischen den Klägern und dem Wasserwerk vom 16.07.2015 sei auch eine ausreichende Erschließung gesichert. Bauordnungsrechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Vorschriften stünden dem Vorhaben ebenfalls nicht entgegen.

Eine gerichtliche Verpflichtung, die Baugenehmigung zu erteilen, komme derzeit lediglich deshalb nicht in Betracht, weil die Beantwortung der Frage, ob und ggf. welche Nebenbestimmungen der Baugenehmigung beizufügen sind, Sache der Beklagten sei.

Nach der Entscheidung des Verwaltungsgerichts Köln steht die Zulässigkeit des Bauvorhabens somit fest. Die Stadt ist verpflichtet, die Baugenehmigung ggf. mit entsprechenden Auflagen und Nebenbestimmungen zu erteilen.

Gegen das Urteil steht der Stadt die Berufung an das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein Westfalen zu. Die Berufung wird vom Oberverwaltungsgericht aber nur zugelassen, wenn

1. ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils bestehen,
2. die Rechtssache besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten aufweist,
3. die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat,
4. das Urteil von einer Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts oder eines höherrangigen Gerichts abweicht und auf dieser Abweichung beruht oder
5. ein der Beurteilung des Berufungsgerichts unterliegender Verfahrensmangel geltend gemacht wird und vorliegt, auf dem die Entscheidung beruhen kann.

Die Zulassung der Berufung ist innerhalb eines Monats nach Zustellung des Urteils beim Verwaltungsgericht zu beantragen. Das Urteil ist der Stadt am 01.03.2016 zugestellt worden.

Die Verwaltung sieht keinen der genannten Zulassungsgründe als gegeben an und wird daher mangels Erfolgsaussicht keinen Antrag auf Zulassung der Berufung stellen.

Die Baugenehmigung ist daher zu erteilen.

Anlagen zum Sachverhalt

Urteil VG Köln

Beglaubigte Abschrift



VERWALTUNGSGERICHT KÖLN

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

8 K 3306/15

In dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren

1. [REDACTED]
 2. [REDACTED]
- [REDACTED]

Kläger,

Prozessbevollmächtigte:

[REDACTED]

gegen

die Stadt Bornheim, vertreten durch den Bürgermeister, Rathausstraße 2,
53332 Bornheim,

Beklagte,

- 2 -

wegen einer Baugenehmigung
hat die 8. Kammer
aufgrund der mündlichen Verhandlung
vom 18. Februar 2016

durch

den Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgericht
den Richter am Verwaltungsgericht
den Richter
die ehrenamtliche RichterIn
den ehrenamtlichen Richter

Schommertz,
Roos,
Fröse,
Schröder und
Funke

für Recht erkannt:

Die Beklagte wird verpflichtet, die Kläger unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts zu bescheiden. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens trägt die Beklagte.

Das Urteil ist wegen der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

Die Kläger begehren die Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung einer Betriebsstätte für Pferdewirtschaft.

Sie betrieben seit dem Jahr 2005 einen landwirtschaftlichen Pferdebetrieb mit eigenen und Pensionspferden in Alfter-Witterschlik. Da die Pachtverträge für die dort gepachteten Flächen im Jahr 2012 ausliefen, erwarben und pachteten sie neue Flächen in Bornhelm-ROLSdorf, um ihren Betrieb an diesen Standort zu verlagern. Das Grundstück, auf welchem das klägerische Vorhaben, eine Reithalle, errichtet werden soll, liegt im Außenbereich und im Landschaftschutzgebiet.

- 3 -

Am 27. März 2012 beantragten die Kläger bei der Beklagten die Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung einer Betriebsstätte für Pferdewirtschaft. Danach soll auf dem Grundstück Gemarkung Rolsdorf, Flur 29, Flurstück 201 in Bornheim eine Reithalle mit angrenzender Anschleppung und 4 Ausläufen entstehen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde die maximale Pferdeanzahl von ursprünglich 48 auf 40 Pferde reduziert. Den Klägern stehen Grünflächen im Umfang von 14 ha zur Verfügung, wobei gut 90 Prozent der Flächen für mindestens 12 Jahre gepachtet sind und die restlichen knapp 10 Prozent im Eigentum der Kläger stehen.

Nach der Antragstellung beteiligte die Beklagte die zuständigen Fachbehörden und bat sie um Stellungnahmen zum klägerischen Vorhaben. Grundsätzliche Einwände wurden nicht erhoben, allerdings wurde gefordert, die Baugenehmigung mit Nebenstimmungen zu versehen.

Am 31. August 2012 erteilte der Rhein-Sieg-Kreis den Klägern eine Ausnahmeerlaubnis von den Festsetzungen des Landschaftsplanes, da das geplante Vorhaben weder den Charakter noch den besonderen Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets beeinträchtigt. Mit Schreiben vom 14. Februar 2013 teilte die Bezirksregierung Köln dem Rhein-Sieg-Kreis mit, dass sie die erteilte Ausnahme für rechtswidrig halte und wies den Rhein-Sieg-Kreis an, die beantragte Ausnahmeerlaubnis zurückzunehmen. Daraufhin nahm der Rhein-Sieg-Kreis die Ausnahmeerlaubnis mit Bescheid vom 26. Juli 2013 zurück. Hiergegen erhoben die Kläger eine Anfechtungsklage vor dem Verwaltungsgericht Köln (11 K 5322/13). In der mündlichen Verhandlung vom 26. Januar 2015 hob der Rhein-Sieg-Kreis nach Rücksprache mit dem anwesenden Vertreter der Bezirksregierung Köln den Rücknahmebescheid vom 26. Juli 2013 auf, woraufhin das in der Hauptsache erledigte Verfahren eingestellt wurde. Im Einstellungsbeschluss führte das Gericht aus, dass es im Falle einer streitigen Entscheidung der Remonstration des Rhein-Sieg-Kreises und der Klagebegründung der Kläger gefolgt wäre, weil die Ausnahmeerlaubnis rechtmäßig gewesen sei.

Am 27. Mai 2015 beriet der Ausschuss für Stadtentwicklung der Beklagten über den Beschlussvorschlag: „Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt die Zulässigkeit des Bauvorhabens fest und beauftragt den Bürgermeister, die Baugenehmigung zu erteilen“. Die Mehrheit des Ausschusses stimmte gegen diesen Beschlussvorschlag. Daraufhin beantragte der Bürgermeister der Beklagten den ablehnenden Beschluss. Auch bei einer neuerlichen Befassung in der Sitzung vom 19. August 2015 blieb der Ausschuss für Stadtentwicklung bei seiner Ansicht. Der daraufhin mit dem Beschluss befasste Rat der Beklagten folgte in der Sitzung vom 10. September 2015 der Ansicht des Ausschusses für Stadtentwicklung. Vor diesem Hintergrund legte der Bürgermeister der Beklagten die Angelegenheit mit Schreiben vom 17. September 2015 der Aufsichtsbehörde, dem Landrat des Rhein-Sieg-Kreises, zur Entscheidung vor. Diese ist bislang noch nicht ergangen.

Die Kläger haben bereits zuvor, am 5. Juni 2015, eine Untätigkeitsklage erhoben.

- 4 -

Sie sind der Ansicht, dass die Untätigkeitsklage zulässig sei, weil seit der Bauantragstellung im Jahr 2012 ohne zureichenden Grund nicht über den Antrag entschieden worden sei. Sie sei auch begründet, weil sie einen Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung hätten.

Die Kläger beantragen,

die Beklagte zu verpflichten, die beantragte Baugenehmigung zum Neubau einer Betriebsstätte für Pferdewirtschaft, Gemarkung Rolsdorf, Flur 29, Flurstück 201 in Bornheim zu erteilen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie ist der Ansicht, nicht untätig gewesen zu sein. Es habe seit Bauantragstellung zu keinem Zeitpunkt einen Stillstand des Genehmigungsverfahrens gegeben. Der Bauantrag sei in angemessener Zeit bearbeitet worden. Auch sei zu berücksichtigen, dass das mit dem nordrhein-westfälischen Kommunalrecht in Einklang stehende Verfahren durchzuführen und noch nicht abgeschlossen sei.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf den Inhalt der Gerichtsakte in diesem Verfahren, der Gerichtsakte des VG Köln im Verfahren 11 K 5322/13 sowie der beigezogenen Verwaltungsvorgänge der Beklagten ergänzend Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig und in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang begründet.

Die Klage ist als Verpflichtungsklage in Form der Untätigkeitsklage zulässig. Die Beklagte hat über den Bauantrag der Kläger ohne zureichenden Grund in angemessener Frist sachlich nicht entschieden, § 75 Satz 1 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO).

Im Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung liegt ein zureichender Grund für die Nichtbescheidung des Antrags der Kläger im Sinne des § 75 Satz 3 VwGO nicht vor.

Das Vorliegen eines zureichenden Grundes im Sinne des § 75 Satz 3 VwGO ist objektiv zu beurteilen. Einerseits ist die Verwaltung grundsätzlich verpflichtet, über Anträge so rasch zu entscheiden, wie es ihr ohne Nachteil für die gebotene Gründlichkeit möglich ist. Andererseits kann sich ein zureichender Grund für eine Nichtbescheidung etwa aus

- 5 -

dem besonderen Umfang oder der besonderen Schwierigkeit der Sachaufklärung sowie der besonderen Schwierigkeit des zu entscheidenden Falles ergeben.

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass die Kläger bereits im März 2012 den Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung gestellt hatten und spätestens im März 2015 nach Auffassung der Verwaltung der Beklagten die materiell-rechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung der Baugenehmigung vorlagen.

Ein zureichender Grund für ein weiteres Zuwarten ergibt sich auch nicht aus dem derzeit noch anhängigen kommunalaufsichtlichen Verfahren. Dabei kann dahinstehen, ob in der Durchführung des kommunalaufsichtlichen Verfahrens durch die Beklagte überhaupt ein zureichender Grund für die Nichtbescheidung des Bauantrags gesehen werden kann. Jedenfalls muss sich die Beklagte bei der gebotenen Gesamtbetrachtung die Dauer des kommunalaufsichtlichen Verfahrens zurechnen lassen. Dies ergibt sich bereits daraus, dass die Kläger selbst gegen die Aufsichtsbehörde mangels Klagebefugnis nicht gerichtlich vorgehen können, weil die §§ 119 ff. der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) ausschließlich dem öffentlichen Interesse an gesetzmäßigem Verhalten der Gemeinde, nicht aber – zumindest auch – dem Interesse des einzelnen Bürgers dienen.

Vgl. Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW), Beschluss vom 17. April 1975 – III B 1103/74 –, juris; VG Münster, Urteil vom 01. Dezember 2009 – 1 K 1048/09 –, juris.

Verwehrte man den Klägern die Möglichkeit, gegen die Beklagte selbst mittels einer Untätigkeitsklage vorzugehen, dann hätte es die Aufsichtsbehörde in der Hand, das Verwaltungsverfahren durch Nichtentscheidung beliebig in die Länge zu ziehen. Die Kläger wären rechtsschutzlos gestellt.

Im Hinblick auf die Gesamtdauer des Genehmigungsverfahrens und unter Berücksichtigung des Umstandes, dass die Angelegenheit bereits am 17. September 2015 von der Beklagten nach § 54 Abs. 3 Satz 1, Abs. 2 Satz 4 GO NRW der Aufsichtsbehörde zur Entscheidung vorgelegt wurde, kann vom Vorliegen eines zureichenden Grundes im Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung nicht mehr ausgegangen werden.

Die Klage ist aber nur in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang begründet. Die Kläger haben lediglich einen Anspruch auf Bescheidung ihres Antrags unter Berücksichtigung der Rechtsauffassung des Gerichts (1.), eine gerichtliche Verpflichtung der Beklagten zur Erteilung einer Baugenehmigung scheidet dagegen derzeit aus, weil die Sache noch nicht spruchreif ist (2.).

Die Unterlassung der Bescheidung des Baugenehmigungsantrags ist rechtswidrig und verletzt die Kläger in ihren Rechten, § 113 Abs. 5 Satz 1, 2 VwGO.

- 6 -

1. Gemäß § 75 Abs. 1 Satz 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) ist die Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Dem klägerischen Vorhaben stehen bauplanungsrechtliche Vorschriften nicht entgegen. Das betroffene Grundstück liegt weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, sodass sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 des Baugesetzbuches (BauGB) richtet.

Bei der Reithalle handelt es sich um ein privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Danach ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Das Vorhaben dient einem landwirtschaftlichen Betrieb. Nach § 201 BauGB ist Landwirtschaft im Sinne des BauGB insbesondere die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann.

Eine Bewegungs- oder Reithalle ist geeignet, einem landwirtschaftlichen Betrieb zu dienen.

Vgl. Bundesverwaltungsgericht (BVerwG), Urteil vom 19. April 1985 – 4 C 13/82 –, juris; OVG NRW, Urteil vom 27. September 2012 – 10 A 611/10 –, juris.

Das Futter kann überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden. Um den Futterbedarf eines Pferdes abzudecken, sind mindestens 0,35 ha Grünland pro Pferd erforderlich.

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 27. September 2012 – 10 A 611/10 –, juris; VG Gelsenkirchen, Urteil vom 26. April 2012 – 5 K 2358/09 –, juris; Ziffer 3.1.1 des Außenbereichserlasses des Ministeriums für Bauen und Verkehr und des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 27. Oktober 2006.

Die Kläger haben eine Fläche von 14 ha nachgewiesen, sodass sie ihren kompletten Bestand von maximal 40 Pferden mit selbst erzeugtem Futter versorgen könnten.

Auch ist die Nachhaltigkeit bzw. Dauerhaftigkeit der landwirtschaftlichen Tätigkeit hinreichend gewährleistet. Indizielle Bedeutung hierfür haben neben der (objektiven) Möglichkeit der Gewinnerzielung der mehr oder minder dauernd gesicherte Zugriff auf die nutzbare Fläche. Die für seine Ertragserzielung benötigten Flächen sollen dem Landwirt dauernd zur Verfügung stehen.

- 7 -

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 03. Februar 1989 – 4 B 14/89 –, juris; Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Beschluss vom 07. November 1994 – 8 S 976/94 –, juris.

Diese Voraussetzung erfüllt eine eigentumsrechtliche oder anderweitige sachenrechtliche Zuordnung. Jedoch kann die Dauerhaftigkeit eines landwirtschaftlichen Betriebs auch auf gepachteten Flächen gewährleistet sein, wenn es andere für die Dauerhaftigkeit sprechende Anzeichen gibt.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 19. Juli 1994 – 4 B 140/94 –, juris.

In diesem Zusammenhang ist auch der Strukturwandel in der Landwirtschaft zu berücksichtigen. Zahlreiche landwirtschaftliche Betriebe, welche ihre landwirtschaftliche Tätigkeit aufgeben, verkaufen das dazugehörige Land meist nicht, sondern verpachten dieses nur an andere landwirtschaftliche Betriebe.

Vgl. zu diesem Gesichtspunkt: Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Beschluss vom 07. November 1994 – 8 S 976/94 –, juris; VG Magdeburg, Urteil vom 28. Januar 1997 – 4 A 402/95 –, LKV 1997, 380, 381.

Vor diesem Hintergrund hat die Rechtsprechung bereits Betriebe mit 90 oder sogar 100 Prozent gepachteten Flächen als privilegierte landwirtschaftliche Betriebe anerkannt.

Vgl. Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 25. Februar 2015 – 8 A 10945/14 –, juris; OVG NRW, Urteil vom 27. September 2012 – 10 A 611/10 –, juris; Oberverwaltungsgericht für das Land Schleswig-Holstein, Urteil vom 07. Februar 1995 – 1 L 121/94 –, juris.

Zur Gewährleistung der Dauerhaftigkeit des Betriebes ist jedoch erforderlich, dass entsprechend langfristige Nutzungsverträge abgeschlossen werden. Als ausreichend werden in der Regel Laufzeiten von 12 Jahren und mehr erachtet.

Vgl. VG Gelsenkirchen, Urteil vom 26. April 2012 – 5 K 2358/09 –, juris; Ziffer 3.1.1 des Außenbereichserlasses des Ministeriums für Bauen und Verkehr und des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 27. Oktober 2006.

Daran gemessen ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass eine ausreichende Sicherheit nachhaltiger Bewirtschaftung gegeben ist.

Zwar befinden sich lediglich knapp 10 Prozent der zur Verfügung stehenden Flächen im Eigentum der Kläger. Die übrigen Flächen sind jedoch für 12 Jahre und damit langfristig gepachtet. Außerdem betreiben die Kläger ihre Pferdewirtschaft bereits seit dem Jahr 2005. Auch spricht einiges dafür, dass der Betrieb durch die Töchter der Klägerin zu 1. fortgeführt werden könnte. Schließlich sind keine Anhaltspunkte dafür erkennbar, dass die von den Klägern geplante Reithalle in nicht allzu ferner Zeit die Voraussetzungen

- 8 -

eines gesetzlich nicht privilegierten Vorhabens im Außenbereich nicht mehr erfüllen wird.

Aus der vorgelegten Wirtschaftlichkeitsrechnung der Kläger geht hervor, dass diese den Betrieb rentabel betreiben und einen Gewinn erzielen können. Ebenfalls ist nach den vorgelegten Stellungnahmen der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen grundsätzlich davon auszugehen, dass die geplante Pensionspferdehaltung wirtschaftlich betrieben werden kann und dass die von den Klägern gemachten Ansätze plausibel, nachvollziehbar und realistisch sind.

Nach § 35 Abs. 1 BauGB sind die dort genannten Vorhaben allerdings nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht „entgegenstehen“. Dem klägerischen Vorhaben stehen keine öffentlichen Belange entgegen.

Der Flächennutzungsplan stellt die streitgegenständliche Fläche zwar als Fläche für Landwirtschaft mit besonderer Eignung für die Naherholung dar. Diese Festsetzung steht der vorgesehenen Nutzung jedoch nicht entgegen. Denn nicht jede Beeinträchtigung öffentlicher Belange führt zur Unzulässigkeit privilegierter Vorhaben. Dies ergibt sich bereits aus einem Vergleich des Wortlauts der Absätze 1 und 2 des § 35 BauGB. Im Gegensatz zu nicht privilegierten Vorhaben haben privilegierte Vorhaben eine größere Durchsetzungsfähigkeit gegenüber den durch sie berührten öffentlichen Belangen.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 14. März 1975 – 4 C 41.73 –, juris; OVG NRW, Urteil vom 12. Juni 2012 – 8 D 38/08.AK –, juris.

Wie bereits dargelegt handelt es sich bei dem Vorhaben der Kläger um einen landwirtschaftlichen Betrieb. Ob und inwieweit das Vorhaben selbst der Naherholung dient, kann dahinstehen. Jedenfalls schließt es ist seinem näheren Umfeld eine Naherholung nicht aus.

Auch besteht kein Widerspruch zu den Darstellungen des Landschaftsplanes, welcher ein Landschaftsschutzgebiet festsetzt. Die Untere Landschaftsschutzbehörde hat eine Ausnahmeerlaubnis erteilt, welche Gegenstand des Verfahrens 11 K 5322/13 war, ausweislich der Gründe des Einstellungsbeschlusses für rechtmäßig gehalten wurde und mittlerweile bestandkräftig geworden ist.

Da landwirtschaftliche Betriebe grundsätzlich in den Außenbereich gehören, lässt ihre Errichtung oder Erweiterung in der Regel weder das Entstehen, noch eine Verfestigung oder Erweiterung einer (unorganischen) Splittersiedlung befürchten.

Vgl. BVerwG, Urteile vom 19. April 1985 – 4 C 13/82 – und vom 22. November 1985 – 4 C 71/82 –, beide juris; Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Urteil vom 08. Juli 2009 – 8 S 1685/08 –, juris.

- 9 -

Anhaltspunkte für die Annahme einer Ausnahme, wonach die Errichtung des privilegierten klägerischen Vorhabens zu einer unerwünschten Zersiedelung des Außenbereichs und damit zur Entstehung einer Splittersiedlung führen würde, sind nicht ersichtlich.

Dem Vorhaben steht schließlich auch nicht das Projekt „Grünes C“ entgegen. Ob es sich bei diesem Projekt überhaupt um einen öffentlichen Belang handelt, kann dahinstehen. Denn auch der Erhalt der Landwirtschaft ist ein Ziel dieses Projektes.

Nach § 35 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur dann zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist. Diese Voraussetzung ist erfüllt.

Spätestens mit dem Abschluss des Erschließungsvertrages zwischen den Klägern und dem Wasserwerk vom 16. Juli 2015 ist eine ausreichende Erschließung gesichert. Zweck des Vertrages ist die Ermöglichung der Belleferung des Grundstücks mit Trink- und Gebrauchswasser. Hierfür wurde den Klägern vom Rhein-Sieg-Kreis mit Schreiben vom 12. Februar 2016 die Erteilung einer Ausnahmeerlaubnis von den Verbotsvorschriften des Landschaftsplans Nr. 2 „Bornheim“ für die Verlegung einer Wasserleitung zugesichert.

Dem Vorhaben stehen grundsätzlich auch keine bauordnungsrechtlichen oder andere öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegen.

2. Eine gerichtliche Verpflichtung der Beklagten, die Baugenehmigung zu erteilen, kommt derzeit jedoch nicht in Betracht, weil die Sache noch nicht spruchreif ist. Zwar kann grundsätzlich auch ein Tatsachengericht mit Hilfe von Sachverständigen ein Auftragsprogramm entwickeln und ihm mit dem Tenor des Verpflichtungsurteils Verbindlichkeit verschaffen. Im Allgemeinen sind jedoch individuelle Einschätzungen und Zweckmäßigkeitserwägungen dafür erheblich, ob diese oder jene gleichermaßen geeignete Auflage oder sonstige Nebenbestimmung anzufügen ist. In diesem Falle kann das Tatsachengericht ein Bescheidungs Urteil im Sinne von § 113 Abs. 5 Satz 2 VwGO erlassen, wenn der herangezogene Versagungsgrund die Ablehnung des Antrags nicht trägt und die Genehmigung nach dem bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung gewonnenen Erkenntnisstand nicht schon aus anderen Gründen zu versagen ist.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 14. April 1989 – 4 C 52.87 – und Beschluss vom 25. November 1997 – 4 B 179/97 –, beide juris; OVG NRW, Urteil vom 03. Februar 2011 – 2 A 1416/09 –, juris.

Die Beantwortung der Frage, ob und ggf. welche Nebenbestimmungen der Baugenehmigung beizufügen sind, ist Sache der Beklagten. Beispielsweise empfiehlt das Amt für Natur- und Landschaftsschutz – Bauvorhaben, Landschaftsplanung, Artenschutz – mit Schreiben vom 2. November 2012 die Durchführung einer Reihe von Maßnahmen. Insoweit obliegt es der Beklagten zu entscheiden, ob und ggf. in welcher Weise die Anregungen dieser Fachbehörde berücksichtigt werden. Auch die Stellungnahme

- 10 -

des Amtes für Bevölkerungsschutz vom 4. Mai 2012 überlässt es der Beklagten, nähere Einzelheiten hinsichtlich des Brandschutzes zu regeln. Schließlich tragen die Kläger mit Schreiben vom 3. August 2015 selbst vor, dass, sofern die Einrichtung eines bestimmten Löschwasservorrates notwendig sein sollte, die Möglichkeit bestehe, diese Forderung im Wege einer Nebenbestimmung zum Gegenstand der Baugenehmigung zu machen.

Es ist daher ausnahmsweise gerechtfertigt, dass die Kammer davon absieht, die Sache spruchreif zu machen.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 154 Abs. 1, 155 Abs. 1 Satz 3 VwGO. Zwar wurde die Beklagte nur zu einer Bescheidung verpflichtet, jedoch ist nach Auffassung der Kammer das Unterliegen der Kläger aufgrund der Besonderheiten des vorliegenden Verfahrens als gering zu betrachten, weil die Kläger grundsätzlich einen Anspruch auf die Baugenehmigung haben und es lediglich noch um die Regelung von Nebenbestimmungen geht.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 Abs. 1, 2 VwGO i.V.m. §§ 708, 709 der Zivilprozessordnung.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil steht den Beteiligten die Berufung an das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen zu, wenn sie von diesem zugelassen wird. Die Berufung ist nur zuzulassen, wenn

1. ernsthafte Zweifel an der Richtigkeit des Urteils bestehen,
2. die Rechtssache besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten aufweist,
3. die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat,
4. das Urteil von einer Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts, des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts abweicht und auf dieser Abweichung beruht oder
5. ein der Beurteilung des Berufungsgerichts unterliegender Verfahrensmangel geltend gemacht wird und vorliegt, auf dem die Entscheidung beruhen kann.

Die Zulassung der Berufung ist innerhalb eines Monats nach Zustellung des Urteils bei dem Verwaltungsgericht Köln, Appellhofplatz, 50667 Köln, schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe der Verordnung über den elektronischen Rechtsverkehr bei den Verwaltungsgerichten und Finanzgerichten im Lande Nordrhein-Westfalen (Elektronische Rechtsverkehrsverordnung Verwaltungs- und Finanzgerichte - ERVVO VG/FG - vom 7. November 2012, GV. NRW. S. 548) zu beantragen. Der Antrag auf Zulassung

- 11 -

der Berufung muss das angefochtene Urteil bezeichnen. Die Gründe, aus denen die Berufung zugelassen werden soll, sind innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung des vollständigen Urteils darzulegen. Die Begründung ist schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe der ERVVO VG/FG bei dem Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, AegidiiKirchplatz 5, 48143 Münster, einzureichen, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist.

Vor dem Oberverwaltungsgericht und bei Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Oberverwaltungsgericht eingeleitet wird, muss sich jeder Beteiligte durch einen Prozessbevollmächtigten vertreten lassen. Als Prozessbevollmächtigte sind Rechtsanwälte oder Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, die die Befähigung zum Richteramt besitzen, für Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts auch eigene Beschäftigte oder Beschäftigte anderer Behörden oder juristischer Personen des öffentlichen Rechts mit Befähigung zum Richteramt zugelassen. Darüber hinaus sind die in § 67 Abs. 4 der Verwaltungsgerichtsordnung im Übrigen bezeichneten Ihnen kraft Gesetzes gleichgestellten Personen zugelassen.

Die Antragsschrift sollte dreifach eingereicht werden. Im Fall der elektronischen Einreichung nach Maßgabe der ERVVO VG/FG bedarf es keiner Abschriften.

Schommertz

Roos

Fröse

B e s c h l u s s

Der Wert des Streitgegenstandes wird auf

15.000,00 €

festgesetzt.

G r ü n d e

Mit Rücksicht auf die Bedeutung der Sache für die Kläger ist es angemessen, den Streitwert auf den festgesetzten Betrag zu bestimmen (§ 52 Abs. 1 GKG). Der Streitwert orientiert sich an dem Streitwertkatalog für die Verwaltungsgerichtsbarkeit (Stand: 15. Dezember 2015). Davon ausgehend bringt die Kammer als Bruchteil der geschätzten Rohbaukosten (Ziffer 9.1.2.6) 15.000,00 Euro in Ansatz.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diesen Beschluss kann schriftlich, zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle oder in elektronischer Form nach Maßgabe der Verordnung über den elektronischen Rechtsverkehr bei den Verwaltungsgerichten und Finanzgerichten im

- 12 -

Land Nordrhein-Westfalen (Elektronische Rechtsverkehrsverordnung Verwaltungs- und Finanzgerichte - ERVVO VG/FG - vom 7. November 2012, GV. NRW. S. 548) bei dem Verwaltungsgericht Köln, Appellhofplatz, 50667 Köln, Beschwerde eingelegt werden.

Die Beschwerde ist innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, einzu legen. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann sie noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

Die Beschwerde ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200 Euro übersteigt. Die Beschwerdeschrift sollte dreifach eingereicht werden. Im Fall der elektronischen Einreichung nach Maßgabe der ERVVO VG/FG bedarf es keiner Abschriften.

Schommertz

Roos

Fröse



Beglaubigt
Reif, VG-Beschäftigter
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

Inhaltsverzeichnis

21/2016, 17.03.2016, Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung	1
Sitzungsdokumente	
Einladung Ausschüsse	2
Vorlagendokumente	
TOP Ö 4 Bauantrag zur Errichtung eines Reiterhofs am Brombeerweg in Roisdorf –	
Vorlage 195/2016-1	3
Urteil VG Köln 195/2016-1	5
Inhaltsverzeichnis	17