

Bündnis 90 / Die Grünen
In der Bezirksvertretung Laurensberg
Karin Schmitt-Promny
Steppenbergweg 85
52074 Aachen



Frau Bezirksbürgermeisterin
Petra Perschon
Bezirksamt Laurensberg
Rathausstr. 12

52072 Aachen

Aachen, 05.09.2023

Betreff: Anfrage zum privilegierten Bauvorhaben Gemmenicher Weg

Sehr geehrte Frau Perschon,

die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen in der Bezirksvertretung Laurensberg beantragt, die o.g. Anfrage ergänzend zum Tagesordnungspunkt Bauvorhaben Gemmenicher Weg in der nächsten Sitzung der Bezirksvertretung Laurensberg am 18.10.2023 zu behandeln.

Seit ein paar Wochen ist nun sichtbar, dass am Gemmenicher Weg ein landwirtschaftliches Bauvorhaben in Angriff genommen wurde. Diese plötzliche Feststellung führte zu viel Kritik im Umfeld am Steppenbergweg.

Dazu haben wir folgende Fragen:

- I. Wann wurde dieses Vorhaben seitens der Stadt / Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss entschieden?

In der Sitzung des WLAs am 27.10.2020

- II. Wurde die Verwaltung in Laurensberg, der Bezirksamtsleiter Walter Wery oder die Bezirksbürgermeisterin Petra Perschon oder ggf. ihr Vorgänger Alexander Gilson über diese Entscheidung informiert?

Es erfolgte keine Information der BV über den Erbaurechtsvertrag. Bislang werden die BV auch über Pachtverträge nicht informiert.

- III. Warum wurde die Bezirksvertretung Laurensberg – anders als bei manchen Bauvorhaben in früheren Jahren – nicht informiert?

Hier ist es zu einem Versehen im Fachbereich Bauaufsicht gekommen. Aufgrund einer fehlerhaften räumlichen Zuordnung wurde die BV Mitte über das Bauvorhaben informiert. Der Fehler wurde erst im Rahmen der Anfrage des SPD Fraktion bemerkt.

IV. Was bedeutet rechtlich ein privilegiertes Bauvorhaben?

Die Privilegierung von Bauvorhaben im Außenbereich ist in § 35 BauGB geregelt. Die Regelung des § 35 BauGB ist vom Grundsatz geprägt, dass der Außenbereich grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten ist. Hiervon hat der Bundesgesetzgeber bestimmte Ausnahmen von Bauvorhaben festgelegt (Privilegierungen). Privilegierte Vorhaben können dem Wesen oder ihrer Natur nach nur im Außenbereich verwirklicht werden (z.B. wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen ihrer nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung oder infolge ihrer Zweckbestimmung). Für sie besteht eine erleichterte Zulässigkeit. Sie tragen somit eine besondere Berechtigung zur Bebauung des Außenbereichs in sich.

V. Muss ein landwirtschaftliches Bauvorhaben im Außenbereich auf jeden Fall genehmigt werden?

Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind (§ 71 Abs. 1 BauO NRW), d.h. es gibt eine Rechtsanspruch, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung im Außenbereich sind:

- 1. Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen,*
- 2. die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es*
- 3. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.*

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um ein Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Das Vorliegen der Voraussetzungen war Gegenstand der baurechtlichen Prüfung. Die Betriebsfläche beträgt ca. 13 ha (Pachtverträge mit der Stadt). Es handelt sich um einen Grünland- und Gemüsebetrieb mit einer Flächenausstattung von insgesamt ca. 15,5 ha im Vollerwerb. Außerdem werden 32 Schafe und Lämmer sowie 200 Legehennen auf eigener Futtergrundlage gehalten.

Die durch die Bebauung versiegelte Fläche (Wohnhaus, Halle) nimmt nur einem geringen Teil der verpachteten Fläche ein und ist damit untergeordnet. Bei der Analyse, ob die bauliche Anlage einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt, ist die gesamte Betriebsfläche (15,5 ha) in Relation zur versiegelten Fläche 840 qm (Halle und Haus mit Abfluss in den Dorbach) zu setzen. Darüber hinaus gibt es noch ca. 1200 m² befestigte Flächen, die jedoch versickerungsoffen (ohne anzuschließenden Abfluss) hergestellt werden können.

Die wasserrechtlichen Belange wurden ebenfalls im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens betrachtet. Lediglich die Entwässerung der Dachflächen mit rund 840 m² erfolgt über Einleitungen in den Dorbach.

Die öffentlich rechtlichen Belange sind im § 35 Abs. 3 BauGB aufgezählt. Bei einem privilegierten Vorhaben ist bei der Abwägung das besondere Gewicht der gesetzgeberischen Entscheidung, dieses Vorhaben im Außenbereich zuzulassen, angemessen zu berücksichtigen. Das privilegierte Vorhaben überwindet demnach regelmäßig sonstige im Außenbereich berührte öffentliche Belange.

Öffentliche Belange sind:

- a) *Schädliche Umwelteinwirkungen, § 35 Abs. 3 Nr. 3 BauGB*

Öffentliche Belange werden beeinträchtigt, wenn das Vorhaben schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt ist. Der Begriff der schädlichen Umwelteinwirkungen ist in § 3 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz definiert. Schädliche Umwelteinwirkungen sind danach Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft hervorzurufen. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der Norm sind nach der Rechtsprechung des BVerwG nichts anderes als die gesetzliche Ausformung des allgemeinen baurechtlichen Gebots der Rücksichtnahme für eine besondere Konfliktsituation.

Von dem landwirtschaftlichen Betrieb gehen keine Gefahren im o.g. Sinne aus.

- b) *Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet, § 35 Abs. 3 Nr. 5*

Der Begriff der natürlichen Eigenart der Landschaft umfasst den Schutz des Außenbereichs vor einer wesensfremden Nutzung und den Schutz einer im Einzelfall schutzwürdigen Landschaft vor ästhetischer Beeinträchtigung. Hat das Vorhaben nur unerhebliche Auswirkungen auf die Landschaft, ist noch keine Beeinträchtigung anzunehmen. Eine Verletzung der natürlichen Eigenart der Landschaft liegt bei einer der jeweiligen Landschaft wesensfremden Bebauung vor, sowie dann, wenn ein Vorhaben einem schutzwürdigen Landschaftsbild in ästhetischer Hinsicht grob unangemessen ist. Weicht ein Außenbereichsvorhaben vom herkömmlichen Baustil krass ab, kann es die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen.

Da landwirtschaftliche Betriebe wie dieser zur Eigenart des Außenbereiches zählen, liegt auch diesbezüglich keine Verletzung der natürlichen Eigenart der Landschaft vor.

- VI. Hätte es eine Möglichkeit gegeben, dieses Bauvorhaben wegen des dortigen Landschaftsschutzgebietes zu verhindern?

Es gab keine Möglichkeit, das Bauvorhaben aufgrund der Ausweisung als Landschaftsschutzgebietes zu verhindern, da es sich um ein privilegiertes Vorhaben handelt. Da an dem Standort nach Prüfung durch die untere Naturschutzbehörde keine

relevanten naturschutzfachlichen Gründe gegen das privilegierte Bauvorhaben sprechen, wurde die im Landschaftsplan vorgesehene Ausnahme erteilt. Bei Vorliegen dieser Voraussetzungen hat die untere Naturschutzbehörde eine Ausnahme im Landschaftsschutzgebiet zu erteilen. Zusammenfassend gab es seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine Möglichkeit, das Bauvorhaben dort zu verhindern.

- VII. Im Sommer 2021 ist es bei dem Stark-Regen-Ereignis durch den viel Wasser führenden Dorbach zu Überschwemmung gekommen. Wurde bei der Genehmigung und der jetzigen Planung des landwirtschaftlichen Bauvorhabens an eine möglicherweise auftretende Gefahr gedacht worden dadurch, dass das Wasser auf der Geländefläche nicht mehr versickern kann?

Aufgrund der geologischen Voraussetzungen kann auf dem Grundstück auch im un bebauten Zustand keine Versickerung stattfinden. Aus diesem Grund führt das Bauvorhaben nicht zu einer zusätzlichen Versiegelung der Bodenfläche, die m Rahmen einer Hochwasserschutz Betrachtung relevant sein könnte.

- VIII. Hätte man vor Beginn des Bauvorhabens nicht die Anwohnerschaft am Steppenbergr pro aktiv informieren können? So ist der Eindruck entstanden, dass über die Köpfe der Steppenberger*innen hinweg entschieden wurde.

Eine Beteiligung der Öffentlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nur im sehr eingeschränkten Fällen vorgesehen (§ 72 BauO NRW), da es einen Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung gibt und auch Gründe des Datenschutzes gegen eine „Veröffentlichung“ eines Bauantrages sprechen. Mit dem 2. Bürokratieabbaugesetz vom 09.10.2007 wurden in NRW auch die rechtlichen Möglichkeiten gegen Bauvorhaben eingeschränkt, so dass ein Widerspruch der Öffentlichkeit unbeachtlich ist.

Ansonsten sollen Eigentümer angrenzender Grundstücke (Angrenzer) unterrichtet werden, wenn zu erwarten ist, dass öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt werden. Angrenzer sind in diesem Bereich nicht vorhanden, so dass auch unter diesem Aspekt keine Unterrichtung erforderlich war.

*Bei baulichen Anlagen, die aufgrund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebs geeignet sind, die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, zu benachteiligen oder zu belästigen, kann die Bauaufsichtsbehörde **auf Antrag des Bauherrn** das Bauvorhaben in ihrem amtlichen Veröffentlichungsblatt und außerdem entweder im Internet oder in örtlichen Tageszeitungen, die im Bereich des Standorts der Anlage verbreitet sind, öffentlich bekannt machen.*

Eine Beantwortung dieser Fragen scheint uns für die Einschätzung der Situation hilfreich.

Mit freundlichen Grüßen

Karin Schmitt – Promny
(Fraktionssprecherin)