

**Öffentlich-rechtlicher Vertrag
gemäß §§ 54 ff. Verwaltungsverfahrensgesetz**

zwischen

1.

[REDACTED]

und

2. der Stadt Coesfeld, vertreten durch den Bürgermeister, Markt 8, 48653 Coesfeld,
vertreten durch
Herrn Ersten Beigeordneten Thomas Backes und
Herrn Fachbereichsleiter Ludger Schmitz

Vorbemerkung:

[REDACTED] betreibt auf dem Grundstück Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 23, Flurstück 339, am Darfelder Weg einen Betrieb für heiltherapeutisches Reiten. Auf dem Grundstück befinden sich eine Stallanlage und entsprechende Flächen für den Auslauf. Daneben hatte [REDACTED] früher die angrenzende Wiese (Flurstück 302) von der Stadt Coesfeld gepachtet. Das Pachtverhältnis begann am 18.09.1991 und wurde zum 31.12.2010 aufgelöst (zum Grundstück und zur Pachtfläche vgl. Anlage 1, Luftbild 2009).

Die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen sind nicht formell baurechtlich genehmigt worden. Zwischen der Stadt und [REDACTED] bestehen unterschiedliche Auffassungen darüber, ob die Anlagen zu irgendeinem Zeitpunkt in der Vergangenheit materiell-rechtlich genehmigungsfähig gewesen wären. Die Stadt vertritt die Auffassung, dass das Grundstück zum Bebauungszusammenhang nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) gehört und die angrenzende Bebauung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzustufen ist. Innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes ist die Nutzung „Pferdehaltung“ (auch Ponyhaltung) allerdings nicht zulässig.

[REDACTED] gehen davon aus, dass eine eindeutige Zuordnung zu einem Baugebiet der BauNVO nicht möglich ist bzw. war und demnach eine Gemengelage vorliegt und somit in der Vergangenheit eine Genehmigungsfähigkeit gegeben war.

Die Stadt Coesfeld hat inzwischen den Bebauungsplan Nr. 122 „Wohnen am Kulturquartier“ aufgestellt. Das Flurstück 339 befindet sich innerhalb des Bebauungsplangebietes, festgesetzt ist dort allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Der Bebauungsplan hat am 18.01.2011 Rechtskraft erlangt.

Im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan hatte [REDACTED] seinerzeit im Rahmen der Offenlegung Einwendungen geltend gemacht. Unter anderem wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund der schweren körperlichen Behinderung von [REDACTED] eine Verlegung des Standortes des Ponystalls für das heiltherapeutische Reiten nicht möglich sei,

[REDACTED]

da er in die Pferdepflege mit eingebunden ist. Unter Berücksichtigung dieser besonderen sozialen Umstände hat der Rat der Stadt Coesfeld im Rahmen der Abwägung zum Satzungsbeschluss beschlossen, dass die Stadt Coesfeld bei der Suche nach einem Alternativstandort behilflich sein will, wenngleich ein Rechtsanspruch auf diese Unterstützung nicht besteht. Gleichzeitig beschloss der Rat, dass in die Kaufverträge für die angrenzenden Grundstücke eine Duldung für die Ställe für einen Zeitraum von zehn Jahren einfließen soll.

§ 1

Die Vertragsparteien erkennen gegenseitig die Begründbarkeit der jeweiligen Rechtsposition an. Der Ausgang eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens ist nicht einschätzbar und vom Ergebnis her völlig offen. Die Vertragsparteien verständigen sich daher zur Abwendung eines Rechtsstreits auf eine auf maximal zehn Jahre befristete Duldung im nachfolgend beschriebenen Umfang.

§ 2

Der Umfang der Nutzung wird wie folgt festgelegt:

- Auf dem Grundstück werden maximal sechs Ponys (keine Großpferde) in dem vorhandenen Stallgebäude mit jederzeit freiem Auslauf auf dem vorhandenen Paddock gehalten. Die Haltung weiterer Tiere ist ausgeschlossen.
- Aufstallung in Offenhaltung an maximal 182 Tagen/Jahr ganztägig, an maximal 136 Tagen/Jahr halbtägig und an mindestens 46 Tagen/Jahr keine Haltung auf dem Grundstück.
- Die Stallungen und das Paddock werden täglich von Exkrementen gereinigt. Die kurzzeitige Lagerung der Exkremente erfolgt in einem geschlossenen Anhänger, der spätestens nach jedem vierten Tag zur Leerung abgefahren und geleert wird.
- Reitunterricht findet an maximal vier Werktagen in der Woche für maximal fünf Stunden statt.
- Jährlich dürfen bis zu fünf besondere Ereignisse (wie z.B. Tag der offenen Tür o.ä.) auf dem Grundstück stattfinden, die jeweils bis zu 5 Tage andauern und insgesamt jährlich 12 Tage nicht überschreiten.

§ 3

Eine Erweiterung oder Änderung der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Es dürfen lediglich notwendige Unterhaltungsarbeiten durchgeführt werden.

§ 4

Die Stadt Coesfeld hat für die in § 2 beschriebene Nutzung gutachterlich nachweisen lassen, dass unter Berücksichtigung der einschlägigen Rechtsvorschriften auf den Nachbargrundstücken die zulässigen Grenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet in Bezug auf Geruchsimmissionen eingehalten werden (Gutachten des Ingenieurbüros Uppenkamp und

Partner vom 16.06.2011; Anlage 2). Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse für die angrenzende Wohnbebauung sind daher nicht zu befürchten.

§ 5

■■■■■■■■■■ verpflichtet sich, innerhalb einer Frist von zwei Jahren die Verlagerung der nicht genehmigten Nutzung vorzunehmen und die Nutzung auf dem jetzigen Grundstück aufzugeben, sobald ein für beide Parteien geeigneter und zumutbarer Ersatzstandort zur Verfügung steht. Maßgebend für den Beginn der Frist ist, dass Kauf oder Pacht des Ersatzgrundstückes langfristig möglich ist und die Stadt Coesfeld die planungsrechtliche Zulässigkeit bescheinigt.

§ 6

Die Stadt Coesfeld verpflichtet sich, während der in diesem Vertrag festgelegten Fristen (Duldung zehn Jahre, längstens jedoch zwei Jahre nach Verfügbarkeit eines Ersatzstandortes) nicht ordnungsbehördlich gegen die nicht genehmigte Nutzung und die nicht genehmigte Bebauung auf dem Flurstück 339 (Darfelder Weg) vorzugehen.

§ 7

■■■■■■■■■■ verpflichtet sich, während der in diesem Vertrag festgelegten Fristen (Duldung zehn Jahre, längstens jedoch zwei Jahre nach Verfügbarkeit eines Ersatzstandortes) nicht gegen in dem Baugebiet „Wohnen am Kulturquartier“ erteilte Baugenehmigungen oder von der Genehmigungspflicht freigestellte Vorhaben (§ 67 BauO NRW) Klage zu erheben und gegen den Bebauungsplan Nr. 122 „Wohnen am Kulturquartier“ keine Normenkontrollklage zu erheben.

§ 8

Die Stadt Coesfeld verpflichtet sich, in allen Grundstückskaufverträgen innerhalb des Bebauungsplangebietes (B-Plan Nr. 122 „Wohnen am Kulturquartier“) einen Hinweis auf diesen öffentlich-rechtlichen Vertrag aufzunehmen. Die Stadt Coesfeld erklärt, dass sich die Stadtentwicklungsgesellschaft mbH ebenfalls gegenüber der Stadt Coesfeld verpflichtet hat, einen entsprechenden Hinweis in alle Kaufverträge aufzunehmen. In diesen Grundstückskaufverträgen wird den Erwerbern ferner auferlegt, für die in diesem Vertrag festgelegten Fristen (Duldung zehn Jahre, längstens jedoch zwei Jahre nach Verfügbarkeit eines Ersatzstandortes) keine rechtlichen Schritte gegen die Grundstücknutzung zu ergreifen, solange sich der Nutzungsumfang im Rahmen der §§ 2 und 3 dieses Vertrages hält.

§ 9

Die vorstehenden Vereinbarungen gelten auch für und gegen Rechtsnachfolger der Beteiligten. Änderungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen.

Coesfeld, _____

Beteiligte zu 1)

Coesfeld, _____

Für die Stadt Coesfeld
In Vertretung

(Thomas Backes)

Im Auftrag

(Ludger Schmitz)
