



Stadt Sulzburg

Beratungsvorlage für die öffentliche GR-Sitzung
am 25. März 2021

Nr. 16/2021

TOP III / 1 Information über einen am 05.03.2021 beim Verwaltungsgerichtshof (VGH) in Mannheim eingegangenen Normenkontrollantrag gegen die Stadt Sulzburg wegen Gültigkeit des Bebauungsplanes „Käpellemmatten“ und weitere Verfahren

Sachverhalt/Begründung:

Die Vergabe der Erschließungsarbeiten für das Baugebiet Käpellemmatten wurde von der Tagesordnung der letzten Gemeinderatssitzung vom 04.03.2021 genommen, weil ein Rechtsanwaltsschreiben mit der Androhung juristischer Schritte gegen das Baugebiet eingegangen war. Es sollte vorab geprüft werden welche Risiken im Zusammenhang mit der Vergabe der Erschließungsarbeiten durch diese Klage bestehen.

Am 05.03.2021 ist beim Verwaltungsgerichtshof (VGH) in Mannheim ein Normenkontrollantrag gegen die Stadt Sulzburg wegen Gültigkeit des Bebauungsplanes „Käpellemmatten“ eingegangen.

In der Begründung des Antrags wird vorgetragen, dass

- Ein möglicher Nutzungskonflikt zwischen den Planungen des Antragstellers für die Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebs und den damit ausgehenden Geruchsmissionen zur geplanten Wohnbebauung, sei nicht hinreichend berücksichtigt worden.
- Durch die Verlegung des Bubenberggrabens sei das Eigentum des Antragstellers nachteilig betroffen.
- Die Abwägung der Gemeinde im Rahmen der Behandlung der Einwände aus der Offenlage des Bebauungsplans Käpellemmatten sei fehlerhaft.

Für diesen geplanten landwirtschaftlichen Betrieb wurde im Jahr 2019 ein Bauantrag zur Errichtung eines Pferdestalles, eines Hühnerstalls sowie einer Dunglege beantragt. In der öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses am 21.05.2019 wurde das gemeindliche Einvernehmen mit folgendem Beschluss versagt:

Begründung zum ablehnenden Beschluss:

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die Gemeinde unterstellt, dass es sich um ein privilegiertes Vorhaben handelt, das einem landwirtschaftlichen (Nebenerwerbs-)Betrieb dient. Zwar sind privilegierte Vorhaben im Außenbereich grundsätzlich zulässig. Hier stehen dem Vorhaben jedoch öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB entgegen:

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt hier vor, da das Vorhaben nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Das Grundstück Flst.-Nr.S 693 ist im gültigen Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Es liegt im Bereich der Erweiterung des geplanten Neubaugebiets „Käpelmatten II“.

Ferner liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, da das Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB schädliche Umweltauswirkungen hervorrufen kann. Ausweislich des Gutachtens des Ingenieurbüros iMA vom 26.02.2019 werden durch die geplanten Stallungen im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Käpelmatten“, der ein allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt, die zulässigen Immissionswerte für Geruch nach der Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL) überschritten. Denn dort werden Werte erreicht, die die für ein allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Mischgebiet (MI) maßgebliche Geruchsstundenhäufigkeit von 10% überschreiten.

Bei der maßgeblichen Gesamtbelastung könnte ein erheblicher Teil des geplanten Baugebiets „Käpelmatten“ nicht mehr realisiert werden. Lediglich ein kleiner Teil im Südosten des Plangebiets „Käpelmatten“ könnte dann noch bebaut werden. Das Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 3 hat mitgeteilt, dass eine grundsätzliche Entscheidung entweder zugunsten des Bauantrages oder zugunsten des Bebauungsplans „Käpelmatten“ getroffen werden muss.

Bei der Abwägung zwischen dem Bauvorhaben und den davon betroffenen öffentlichen Belangen muss zwar die gesetzliche Privilegierung des § 35 Abs.1 Nr. 1 BauGB besonders berücksichtigt werden. Ein an sich privilegiertes Vorhaben ist aber unzulässig, wenn ihm höherwertige öffentliche Belange entgegenstehen.

So liegt es hier. In der Stadt Sulzburg sind Bauplätze sehr knapp. Das Baugebiet „Käpelmatten“ wird dringend benötigt, um die erhebliche Nachfrage nach Bauplätzen, insbesondere von jungen Familien, wenigstens teilweise decken zu können. Bei der Stadt besteht bereits eine Warteliste. Viele Nachfragen nach Baugrundstücken belegen das ebenso. Bei Realisierung des landwirtschaftlichen Vorhabens könnte ein ganz wesentlicher Teil des Baugebiets „Käpelmatten“ nicht mehr realisiert werden. Außerdem könnte das Grundstück FlSt. Nr. S 693 dann nicht mehr entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans genutzt werden. Dadurch könnten voraussichtlich auch andere im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellte Flächen nicht mehr als Wohnbauflächen genutzt werden. Durch das Vorhaben würde eine konfliktrichtige Gemengelagesituation geschaffen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass dem Antragsteller das Bebauungsplanverfahren „Käpelmatten“ seit langem bekannt ist und er den Umfang seines landwirtschaftlichen Betriebes schon vor vielen Jahren erheblich reduziert hat.

Gegen die ablehnende Haltung wurde sodann Klage beim Verwaltungsgericht Freiburg in der Verwaltungsrechtssache gegen die Genehmigungsbehörde den Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler (Untere Baurechtsbehörde) wegen Nicht-Erteilung einer Baugenehmigung eingereicht. Dieses Verfahren ist beim Verwaltungsgericht Freiburg noch nicht entschieden.

Ungeachtet der Ablehnung und eingereichten Klage wurde sodann vom Betreiber in der Folge mit der Errichtung eines Pferdestalles in Holzbauweise trotzdem begonnen.

Unmittelbar nach Beginn dieser widerrechtlichen Arbeiten wurde nach Anzeige durch den Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler als Untere Baurechtsbehörde wegen des unerlaubten Bauens zur Errichtung eines Pferdeunterstandes eine Stilllegungsverfügung und Nutzungsuntersagung gegenüber dem Betreiber erlassen. Darin wurde auch darauf hingewiesen, dass die Errichtung genehmigungspflichtiger Anlagen ohne Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit darstellt, die gemäß § 75 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- Euro geahndet werden kann.

Seit Erlass dieser Stilllegungsverfügung und Nutzungsuntersagung ruhen die Arbeiten.

Der Betreiber hat auch beim Verwaltungsgericht eine weitere Klage gegen den vom Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald genehmigten Wasserrechtsantrag zur Verlegung eines Entwässerungsgrabens eingereicht. In der Begründung wird ausgeführt, dass der alte Einlauf (Röhre) des Bubenberggrabens nicht im Gewässerboden verbleiben dürfe und entfernt werden müsse. Dies bedeute erneut Arbeiten auf dem Grundstück des Klägers. Gleichzeitig macht der Kläger sich Sorgen wegen des Böschungswinkels.

Im Rahmen einer Anhörung wurden die unklaren Punkte bei einem Vor-Ort-Termin mit Vertretern des Landratsamtes, dem planenden Ingenieur, Vertreter der Stadt sowie dem betroffenen Anwohner erörtert und besprochen. Da wurden die Punkte ausführlich besprochen und der planende Ingenieur konnte die unklaren Punkte erklären.

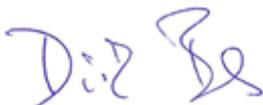
Trotz Anhörungstermin wurde in der Folge dann eine Klage beim Verwaltungsgericht Freiburg eingereicht.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass aktuell 3 verschiedene Klagen durch den Betreiber des geplanten landwirtschaftlichen Betriebes gegen das Plangebiet Käpellemmatten eingereicht wurden.

Der Vollständigkeit halber wird von Seiten der Verwaltung darauf hingewiesen, dass es sich hier nicht um einen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb des Eigentümers der landwirtschaftlichen Grundstücke handelt, sondern um geplante landwirtschaftliche Gebäudeteile direkt an der Grenze zum Baugebiet des Pächters der landwirtschaftlichen Grundstücke, einem Verwandten des Grundstückseigentümers.

Weitere Erläuterungen – insbesondere inwiefern ein einstweiliger Rechtsschutz die Erschließungsarbeiten behindern könnte - erfolgen in der Sitzung.

Sulzburg, den 17. März 2021



*Dirk Blens
Bürgermeister*

*Uwe Birkhofer
Bauverwaltung / Liegenschaften*