



Stadt Sulzburg

Beratungsvorlage für die öffentliche GR-Sitzung
am 02. Mai 2019

Nr. 24 / 2019

TOP III / 4 Bauantrag zur Errichtung von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden (Hühnerstall, Pferdestall, Dunglege) auf dem Grundstück Flurstück Nr. S 27 und S 693, Hauptstraße/Käpellemmatten der Gemarkung Sulzburg

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag für die Errichtung eines Legehennenstalls auf Flst.Nr. S 27 und die Errichtung eines Pferdestalls auf Flst.Nr. S 693 wird versagt.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

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 „Käpellemmatten 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 „Käpellemmatten“, 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 „Käpellemmatten“ nicht mehr realisiert werden. Lediglich ein kleiner Teil im Südosten des Plangebiets „Käpellemmatten“ könnte dann noch bebaut werden. Das Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 3 hat mitgeteilt, dass eine grundsätzliche Entscheidung entweder zugunsten des Bauantrages oder zugunsten des Bebauungsplans „Käpellemmatten“ 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 „Käpellemmatten“ 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 „Käpellemmatten“ 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 konfliktträchtige Gemengelagesituation geschaffen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass dem Antragsteller das Bebauungsplanverfahren „Käpellemmatten“ seit langem bekannt ist und er den Umfang seines landwirtschaftlichen Betriebes schon vor vielen Jahren erheblich reduziert hat.

Nach alledem wird vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen für das Vorhaben zu versagen.

Sulzburg, den 02. Mai 2019

gez. Dirk Blens
Bürgermeister