

Rechtsanwälte in Bürogemeinschaft:
Tobias Weinhold
Evelyn Gerlach
Alexander Deicke

RA Tobias Weinhold • Marktplatz 12 • 71634 Ludwigsburg

Stadt Leonberg
Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt
Belforter Platz 1
71229 Leonberg

Rechtsanwalt Tobias Weinhold

Tel.: 07141 6851133
Fax: 07141 6851166

Marktplatz 12
71634 Ludwigsburg

weinhold@Lbra.de

Steuernummer: 71466/06995

BW Bank Stuttgart
Konto: 24 333 21
BLZ: 600 501 01

Vorab per Telefax: 07152/ 990-3190

Ludwigsburg, 02.10.2013

Mein Zeichen: 060WE06-2013

Ihr Zeichen: C632/nt/kel

Bauvorhaben Container-Unterkunft im Aldi-Kreisel in der Gebersheimer Str. in Leonberg

Sehr geehrter Herr Notter,

in obiger Sache liegt dem Unterzeichner eine Kopie des Bauantrages zwischenzeitlich vor. Bekanntlich sind meine Mandanten, Frau Silvia Honal, Herr Heiko Geiger und Herr Dennis Maurizio Eigentümer der Liegenschaft Gebersheimer Straße 53. Ferner sind die Herren Geiger und Maurizio Eigentümer der Liegenschaft Gebersheimer Straße 55.

Die Grundstücke meiner Mandantschaft liegen innerhalb des Bebauungsplans „Gebersheimer Straße/ Lohlenbachtäle“ vom 21.4.1989. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft entlang dem Flurstück 3576, welches zusammen mit den Flurstücken 3577 und 3577/2 das Baugrundstück für das streitgegenständliche Bauvorhaben bildet. Das Grundstück meiner Mandanten liegt am Rande des durch den Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets. Die Entfernung des Baugrundstücks zu den Grundstücken meiner Mandanten beträgt lediglich ca. 40 m. Der Bauantrag vom 19.08.2013 weist die Baugrundstücke dem Außenbereich zu.

Diese vorausgeschickt möchte meine Mandantschaft vorab losgelöst von der Fragestellung, ob das Bauvorhaben möglicherweise auch nachbarrechtliche Belange meiner Partei verletzt, anmerken, dass das Baugesuch bereits aufgrund zwingender, von der Baugenehmigungsbehörde zu beachtender Vorschriften, nicht genehmigungsfähig ist.

Im Einzelnen:

1. Der Bereich wird im Flächennutzungsplan „Leonberg 2020“ als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Unterstellt, das geplante Vorhaben sei tatsächlich dem unbeplanten Außenbereich zuzuordnen, dürfte sich damit in rechtlicher Hinsicht folgendes ergeben:

- a) Bei dem avisierten Bau von 25 Wohncontainern für die Unterbringung von Obdachlosen und der Aufnahme von Flüchtlingen im Rahmen der Anschlussunterbringung handelt es sich unstreitig nicht um ein privilegiertes Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 1 BauGB.

Insofern wird zunächst auf Ziff. 1.1 des Flächennutzungsplans verwiesen. Dort heißt es wie folgt:

„Der Flächennutzungsplan stellt keine verbindliche Rechtsnorm dar. Allein aufgrund der Darstellungen im Flächennutzungsplan können beispielsweise keine Ansprüche auf eine Baugenehmigung erteilt werden. Dennoch ergeben sich aus den Darstellungen Wirkungen von erheblicher Reichweite:“

In Bezug auf Außenbereichsvorhaben ist demnach verbindlich festgestellt:

„Ein Vorhaben im Außenbereich beeinträchtigt öffentliche Belange u.a. dann, wenn es den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht (§ 35 Abs. 3 BauGB). Mit dem eingefügten Planvorbehalt kann von der Konzentrationswirkung für privilegierte Vorhaben Gebrauch gemacht werden.“

Hieraus ergibt sich zunächst eindeutig, dass das Vorhaben nicht genehmigungsfähig ist. Einen Planvorbehalt sieht der Flächennutzungsplan nur für privilegierte, nicht aber für ein sonstiges Vorhaben, um welches es sich hier handelt, im Außenbereich vor.

Ungeachtet dessen wird darauf hingewiesen, dass sich bei nicht privilegierten Außenbereichsvorhaben ohnehin bereits die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan grundsätzlich durchsetzt (H.-J. Koppitz, Bauvorhaben im Außenbereich, 2. Aufl., Rn. 114). Erschwerend kommt hinzu, dass die Baugrundstücke in südwestlicher Richtung direkt an ein Landschaftsschutzgebiet angrenzen.

Das Bauvorhaben der Stadt Leonberg verstößt damit gegen die Bestimmung des § 35 Abs. 3 Abs. 1 BauGB.

- b) Darüber hinaus kodifiziert der Flächennutzungsplan in Ziff. 5.2 detailliert die landwirtschaftliche Leitlinie Leonbergs. Demnach sind Glems und Glemstal die prägende landschaftliche Zielsetzung Leonbergs, weshalb dort eine weitere bauliche Inanspruchnahme unter besonderer Beachtung landwirtschaftlicher Belange vermieden werden muss.

Für das Gebiet Lohlenbachtäle sieht der Flächennutzungsplan als Entwicklungsziele dabei explizit die Bildung von „Feucht-/ Nasswiesen, extensives Grünland, sowie die Aufwertung von Fließgewässern“ vor (siehe Tabelle 53: „Suchräume“ für Ausgleichsmaßnahmen).

Dem trägt im Übrigen auch der Bebauungsplan „Gebersheimer Straße/ Lohlenbachtäle“ vom 21.4.1989 Rechnung. Insbesondere unter Ziff. 10.2 pfb 3 heißt es nämlich, dass

„die so ausgewiesenen Flächen der Erhaltung, Entwicklung sowie Umgestaltung des Lohlenbaches und des bachbegleitenden Gehölzes dienen.“

Damit wird die Beschreibung des Gebietscharakters sowohl durch den zitierten Bebauungsplan wie auch durch den Flächennutzungsplan hinreichend konkretisiert. Das Vorhaben verstößt damit darüber hinaus u.a. auch gegen die Ziele für Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz in Leonberg.

- c) Ferner ist für die Glems in diesem Bereich als ein fachtechnisch abgegrenztes Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Ausweislich des Flächennutzungsplanes sind dabei nicht nur die fachtechnisch abgegrenzten, sondern auch die natürlichen Überschwemmungsgebiete vor dem Hintergrund eines umfassenden Hoch- und Fließgewässerschutzes zu sichern.

Das Baugrundstück befindet sich in einem hochwassergefährdeten Bereich. Die zur Bebauung ausgewiesenen Flächen waren innerhalb der letzten Jahre wiederholt überflutet. Durch die Bebauung der Grundstücke auf einer entsprechenden Bodenplatte nebst einer ggf. erforderlichen Niveauanhebung der Fläche wird im Falle eines erneuten Hochwassers die notwendige Wasseraufnahmefähigkeit der benachbarten Grundstücke verringert. Folge wird sein, dass sich im Falle eines erneuten Hochwassers die Überschwemmungsgefahr für die mittelbar angrenzenden Grundstücke erheblich erhöhen wird.

Unter diesem Hintergrund sind vorliegend auch nicht nur öffentliche Belange, sondern auch Belange meiner Partei betroffen. Es wird verwiesen auf die Entscheidung des VGH München, wonach die Errichtung eines nicht privilegierten Bauvorhabens im Außenbereich, die ein Abflusshindernis darstellt, dem Nachbarn das Recht der Geltendmachung des Rücksichtsnamegebots zugesteht (VGH München, Beschl. V. 30.04.1997, Az. 27 ZS 97.984).

Im Ergebnis ist somit festzuhalten, dass das Bauvorhaben evident gegen die verbindlichen Bestimmungen des Flächennutzungsplanes verstößt. Für den Bau der Wohncontainer findet sich dort jedenfalls keinerlei Grundlage. Das Vorhaben ist vielmehr in mehrfacher Hinsicht als Beeinträchtigung der verbindlich festgelegten Ziele des Flächennutzungsplanes und insbesondere des Hochwasserschutzes zu qualifizieren.

2. Darüber hinaus ist das Vorhaben auch aus immissionsschutzrechtlicher Gründen nicht genehmigungsfähig. Die Grundstücksflächen grenzen an die Gebersheimer Straße, einer der meist befahrenen Straßen im Stadtgebiet Leonberg. Direkt am südlichen Ende der Grundstücksfläche befindet sich zudem die internationale Güterbahnlinie in Richtung Schweiz bzw. S-Bahnlinie.

Im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Finanz- und Verwaltungsausschusses des Gemeinderats Leonberg vom 20.06.2013 blieb die Frage der immissionsschutzrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens offen. Nach diesseitigem Kenntnisstand ist eine dahingehende Prüfung bislang auch nicht erfolgt.

Die Lärmvorsorgewerte der 16. BImSchV dürfen am Tag 59 db(A) nicht überschreiten. Zur Nachtzeit sind die zulässigen Werte auf 49 db(A) begrenzt.

Nach den hier eingeholten Informationen ergibt eine Prüfung der Lärmwerte, dass die Bewohner der Container unter Berücksichtigung der Immissionen durch Straße und Bahnverkehr tagsüber einem Gesamtlärm (Mittelungspegel) von 68,8 db(A) und zur Nachtzeit von 65,5 db(A) ausgesetzt sind. Damit werden die Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete am Tage um 9,8 db(A) und in der Nacht um 16,5 db(A) überschritten.

Darüber hinaus dokumentiert sich anhand der Werte, dass der Mittelungspegel in der Nacht über dem Grenzwert zur akuten Gesundheitsgefährdung liegt, am Tage nur knapp darunter. Ausweislich der hierzu von der Rechtsprechung entwickelten Grenzwerte liegen diese in der Nacht bei 60 db(A), am Tage bei 70 db(A).

Weiterhin wird mit hoher Wahrscheinlichkeit der EU-weite zulässige Grenzwert für den Jahresmittelwert des Schadstoffs NO₂ überschritten. Möglicherweise ist dies auch beim Grenzwert für Feinstaub der Fall (mehr als 35 Tage pro Jahr mit Überschreitung des Tagesmittelwerts).

Im Hinblick auf die Lärmwerte wären zumindest entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Aus gegebenem Anlass muss jedoch bezweifelt werden, dass solche bei der beabsichtigten Containerbauweise technisch überhaupt möglich sein könnten. Es steht vielmehr fest, dass die Lärmwerte bei Wohnunterkünften dieser (Leicht)Bauweise für die Betroffenen weitaus höher sein werden.

Im Übrigen wird die ohnehin bereits erhebliche Lärm- und Schadstoffbelastung in der unmittelbaren Umgebung durch das Aufstellen der Wohncontainer noch erhöht werden. Diese wirken nach Lage und Länge wie eine Mauer, weshalb eine Ausbreitung in der Talauwe nicht mehr ungehindert möglich ist und damit die Lärm- und Schadstoffbelastung der Gebersheimer Straße massiv erhöht werden wird.

Anliegend wird hierzu das Gutachten von Herrn Ewald Thoma vom 30.09.2013 zur Akte gereicht mit der dringenden Anregung, dieses im Rahmen der Entscheidung über das Baugesuch zu berücksichtigen.

3. Letztendlich dürfte dem Bauvorhaben zudem auch § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB entgegenstehen. Zur unerwünschten Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung gehört nach der Rechtsprechung auch die Anschlussbebauung an die vorhandene Bebauung in den Außenbereich hinein, weil auch hiermit eine Zersiedelung der Landschaft eingeleitet werden kann. Südlich der Bebauungspiangrenze sind die Flurstücke 4446/1, 3573/2 und 3574 bereits bebaut. Wenn nun zusätzlich noch die Flurstücke 3576, 3577 und 3577 überbaut werden, wird damit faktisch die Baulücke zum Plangebiet Gebersheimer Straße/ Lohlenbachtäle geschlossen und die Grenze zum Außenbereich auf das Flurstück 3572 verschoben. Hinzu kommt, dass im Rahmen der Beschlussfassung bereits hinreichend konkret geäußert worden ist, dass die Wohnmodule beliebig erweitert werden können und dies in naher Zukunft auch beabsichtigt ist. Es entspricht allgemeiner Rechtsprechung, dass eine Erweiterung i.S.d. § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB zu befürchten ist, wenn eine Ausdehnung der Bebauung über die Grenzen der bisherigen bebauten Flächen in den Außenbereich vorgesehen ist.

Nach alledem stehen einer Genehmigung des Bauvorhabens zwingend zu beachtende öffentliche Belange entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

Tobias Weinhold
Rechtsanwalt