

Weinstadt, 04.02.2024

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
(Vertreter der Interessengemeinschaft der Widerspruchsführerinnen und
Widerspruchsführer im Verwaltungsverfahren)

Über den Gremiendienst
der Stadtverwaltung Weinstadt

An den
Gemeinderat der Stadt Weinstadt

Kommunale Petition nach Artikel 17 GG
Baugenehmigung Pferdehof, Weinstadt, Beutelsbach, Flst. 3256

Anlagen

3 Schreiben zur Widerspruchsbegründung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Weinstadt hat einen Pferdehof im Landschaftsschutzgebiet, zudem in Nachbarschaft zu Wohngebieten in den Niederen Weingärten und der oberen Burghaldenstraße, genehmigt. Nicht nur, dass mit dem Pferdehof ein Landschaftsverbrauch im besonders geschützten Landschaftsschutzgebiet verbunden ist und die Zersiedelung vorangetrieben wird. Daneben führt die Haltung von Pferden grundsätzlich auch zu erheblichen Nachbarbelastungen durch Geruch, Lärm, Allergene, Eingriffe in das Eigentum (Wertminderung der Immobilien). Die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Weinstadt und insbesondere die betroffene Nachbarschaft haben deshalb ein berechtigtes Interesse, von Beginn an informiert und in das Verfahren einbezogen zu werden. Darüber hinaus, dass die rechtliche Prüfung eines solchen Vorhabens behördenseitig mit der gebotenen Sorgfalt durchgeführt wird.

Gegen die erteilte Baugenehmigung haben in einer ersten Eingabe über einhundert Bürgerinnen und Bürger der angrenzenden Wohnquartiere ihren Protest in einer Unterschriftenliste zum Ausdruck gebracht. Mehrere Dutzend Haushalte aus der Nachbarschaft betreiben aktuell ein formelles Widerspruchsverfahren zur erteilten Baugenehmigung. Die betroffenen Nachbarinnen und Nachbarn sind der Überzeugung, dass die im Genehmigungsverfahren erforderlichen Beteiligungen insgesamt nur unvollständig vorgenommen wurden und auch die Nachbar- und Bürgerinformation seitens der Stadt Weinstadt nicht den rechtlichen Vorgaben entsprach, zumindest aber nicht den Ansprüchen genügen, welche die Stadtverwaltung und der Gemeinderat in Vertretung der Bürgerinnen und Bürger sich als Anspruch und Selbstverpflichtung auferlegt haben („Die Stadt Weinstadt schreibt Bürgerbeteiligung und Bürgerinformation groß“).

Weiter wird vorgebracht, dass das Baurechtsamt der Stadt Weinstadt im Genehmigungsverfahren die gebotene Sorgfalt erkennbar außer Acht gelassen hat und die Baugenehmigung in dessen Folge zahlreichen materiellen Fehler unterliegt (vgl. Anlagen).

Das Widerspruchsverfahren befindet sich aktuell bei der gesetzlich vorgesehenen Abhilfeprüfung bei der unteren Baurechtsbehörde (Baurechtsamt Weinstadt). Auf Grund der negativen Erfahrungen wird der Gemeinderat in einer Petition eingebunden und gebeten, sich **mit den Umständen des Baugenehmigungsverfahrens vertiefend zu befassen** und das **laufende Abhilfeverfahren zu begleiten**, dabei die Untere Baurechtsbehörde darauf zu verpflichten,

1. die nachbarrechtlichen Belange profund aufzuarbeiten, insbesondere mit Blick auf die Geruchs-, Lärm- und gesundheitlichen Beeinträchtigungen, inklusive Berücksichtigung der bereits vorliegenden Vorbelastungen.
2. angesichts der Lage des potentiellen Baugrundstücks im Landschaftsschutzgebiet sowie zur Vermeidung einer weiteren ungezügelten Zersiedelung und Versiegelung die rechtlich geboten Maßstäbe, insbesondere bezüglich aller Erfüllung der Voraussetzungen für das sog. Landwirtschaftsprivileg, anzulegen.
3. sich an vollständigen, objektiven Fakten und Marktdaten zu orientieren statt an den naturgemäß interessengeleiteten Aussagen der Antragsteller und der von diesen beauftragten Gutachter.
4. den Tierschutzes endlich ernst zu nehmen.
5. sicherzustellen, dass die Bearbeitung der Beschwerde durch andere Mitarbeiter(innen) erfolgt als diejenigen, die den ursprünglichen Antrag bearbeitet und genehmigt haben, um jegliche persönliche Befangenheit auszuschließen. Dabei bitten wir darum, anders als bisher solche Mitarbeiter(innen) mit der

Bearbeitung zu betrauen, die mit den Antragstellern nicht per Du verkehren und auch sonst in keiner persönlichen Beziehung stehen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

████████████████████

(im Namen der Interessengemeinschaft der Widerspruchsführerinnen und Widerspruchsführer im Verwaltungsverfahren)

Weinstadt, 04.02.2024

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
(Vertreter der Interessengemeinschaft der Widerspruchsführerinnen und
Widerspruchsführer im Verwaltungsverfahren)

Landratsamt Rems-Murr-Kreis
Veterinäramt
Erstetter Straße 58
71522 Backnang

**Tierschutzwiderrechtliche Baugenehmigung eines Pferdehofs in Weinstadt,
Beutelsbach, Flst. 3256**

**Antrag auf Eingreifen und Entzug bzw. Verweigerung der veterinärrechtlichen
Erlaubnis nach § 11 Abs. 1 Nr. 8c TierSchG**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Weinstadt hat mit Bescheid vom 11.01.2023, Az. 149-2020-ks/mar die Baugenehmigung für einen Pferdehof in Beutelsbach, Flst. 3256, erteilt. Genehmigt wurde ein Offenstall mit zwölf Einstellplätzen bei 101 m² Liegefläche, 308 m² Auslauf und 242 m² Bewegungsplatz; letzterer weitgehend durch Stromzaun und Dunglege vom Auslauf abgesondert.

Das Bauvorhaben entspricht nicht den Mindestvorgaben des Tierschutzes. Tiere müssen nach dem Tierschutzgesetz (TierSchG) ihrer Art und Bedürfnissen entsprechend angemessen verhaltensgerecht untergebracht werden. Hierzu hat das zuständige Bundesministerium Richtlinien und nicht zu unterschreitende Mindestvorgaben erlassen. Diese Mindeststandards werden vom Bauvorhaben quasi durchgehend und zum Teil sehr deutlich unterschritten:

1. Das Grundstück ist in seiner Kleinräumigkeit, seiner Hanglage und seiner baurechtlich genehmigten und geplanten Ausführung und Aufteilung insgesamt ungeeignet für die Haltung von 12 Pferden. Pferde haben einen Bedarf an täglich mehrstündiger Bewegung. In allen Pferdehaltungen ist daher täglich für ausreichende, den physiologischen Anforderungen entsprechende Bewegung der Pferde zu sorgen. Kontrollierte Bewegung (Training auf dem Bewegungsplatz)

beinhaltet nicht die gleichen Bewegungsabläufe wie die freie Bewegung, bei der die Fortbewegung im entspannten Schritt. Daher kann kontrollierte Bewegung die freie Bewegung nicht vollständig ersetzen. Bei der Planung von Pferdeställen muss daher immer auch geprüft werden, ob ausreichend groß bemessene geeignete, freie und nicht für anderweitige Verwendung vorgesehene Auslaufflächen verfügbar sind. Eine diesbezüglich ausreichende Flächenausstattung ist insbesondere für Neueinrichtungen unbedingt erforderlich. Vorliegend ist der freie und nicht für anderweitige Verwendung vorgesehene Auslauf von 308 m² unzureichend für den genehmigten Betrieb mit 12 Pferden. Der Bewegungsplatz kann nicht oder allenfalls sehr eingeschränkt zugerechnet werden. Dort sind gesonderte Bewegungseinheiten mit Einzelpferden vorgesehen, zudem ist dieser durch Stromzaun und Dungelege weitgehend vom Auslauf abgeschnitten. Auch Rangierfläche und Zufahrt sind nur bedingt geeignet für einen artgerechten Auslauf. Im Bereich rechts und links des Offenstalls sind mit Sackgassen zur Rampe und zu den Natursteinmauern tierschutzrechtlich ungeeignete Flächen in den sowieso bereits zu geringen Auslaufbereich eingerechnet. In der vorliegenden Kleinräumigkeit und unter Berücksichtigung des Geländeprofiles mit seiner Hanglage sind weder eine geeignete Strukturierungen für einen artgerechten Betrieb mit der genehmigten Belegung von 12 Pferden möglich, noch sind ausreichend Rückzugs- und Ausweichmöglichkeiten für rangniedrigere Tiere realisierbar. Eine Dauerstress-Situation innerhalb der Belegung ist vorgegeben, mit entsprechend negativen Auswirkungen auf die Tiere.

2. Der Offenstall ist in der mit Bescheid vom 11.01.2023 genehmigten Form aus Tierschutzgesichtspunkten deutlich zu klein für die Zahl der genehmigten 12 Einstellplätze. Die Mindest-Liegefläche aus Tierschutzgesichtspunkten beträgt für den genehmigten Offenstall (Einraum-Außenlaufstall mit Auslauf) 11,29 m² Liegefläche pro Pferd. Im Pensionsbetrieb kann die durchschnittliche Widerristhöhe der Gesamtbelegung nicht abgeschätzt werden. Damit keine Pferde geschäftsschädigend abgewiesen werden müssen, ist deshalb je Einstellplatz mit einer Durchschnittsgröße plus eines kleinen Puffers zu rechnen: $(2 \times 1,68 \text{ m Wh})^2$. Für 12 Einstellplätze wäre damit eine nicht zu unterschreitende Mindestliegefläche von rd. 136 m² erforderlich. Der genehmigte Offenstall ist mit seinen rd. 101 m² damit tierschutzrechtlich wesentlich und sehr deutlich zu klein für die genehmigte Zahl an Einstellplätzen. Arttypisch für das Fluchttier Pferd sind mehrere Ruhephasen über den 24-Stunden-Tag verteilt. Der Ruheplatz muss deshalb dem Sicherheits- und Komfortbedürfnis genügen, ansonsten legen sich Pferde nicht ab. Fress- und Tränkbereiche genügen diesen Ansprüchen nicht. Der in der Baugenehmigung genehmigte Platz für den Fress- und Tränkenbereich

Weinstadt, 04.01.2024

████████████████████
████████████████████
████████████████████
████████████████████
████████████████████

Stadt Weinstadt
über Herrn Oberbürgermeister
Michael Scharmann
an das
Baurechtsamt
Poststr. 17
71384 Weinstadt

**Erweiterte Widerspruchsbegründung zur seitens der Stadt Weinstadt erteilten
Baugenehmigung Weinstadt, Beutelsbach, Flst. 3256
Ihre Schreiben vom 23.11.2023 und 14.12.2023, Az. 606-2023-Me/mar**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeige ich die Vertretung im Verwaltungsverfahren der per Widerspruch mit
Unterschriftenliste vom 28.10.2023 beteiligten Widerspruchsführerinnen und
Widerspruchsführer in o.g. Angelegenheit an. Erste entsprechende Erklärungen auf
Ihr Schreiben vom 14.12.2023 hin müssten bereits bei der Stadt Weinstadt
eingegangen sein. Weitere werden folgen bis zum Ablauf der von der Stadt Weinstadt
gesetzten Frist am 30.01.2024 (vgl. Ihre E-Mail an ██████████ vom 20.12.2023).

Nach gewährter Akteneinsicht vom 08.12.2023 im Rahmen des o.g. Widerspruchs-
verfahrens wird die Begründung des gemeinschaftlichen Widerspruchs (Eingabe vom
28.10.2023) in den folgenden Punkten konkretisiert:

I. Nachbarschützende Belange

Bei dem Gebiet, auf dem der Pferdehof errichtet werden soll, handelt es sich um ein
Landschaftsschutzgebiet inklusive Grünzäsur und klimatologischer Bedeutung für die
betroffenen Gebiete (Kaltluftentstehung, Frischluftschneise). Bei den nachbarrechtlich
betroffenen Gebieten Niedere Weingärten und Burghaldenstr. 84-98 handelt es sich

um allgemeine Wohngebiete mit agglomerationstypischer, verdichteter Wohnbebauung (weit überwiegend Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften). Die Haltung von Pferden führt grundsätzlich zu typischen nachteiligen Auswirkungen für die Umgebung durch Lärm, durch Gerüche, durch Luftschadstoffbelastung, sowie durch ansteigende Populationen an Ungeziefer. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die Widerspruchsführer nicht unmittelbar Angrenzer des Baugrundstücks sind, sondern Nachbarn in immissionsrelevantem Abstand.

1. Lärmsituation, fehlendes Lärmgutachten

In Sachen Lärm sind die Wohngebiete Niedere Weingärten und Burghaldenstraße 84-98 **deutlich vorbelastet**. Für einen eindringlichen Lärmpegel auch zu besonders sensiblen Randtageszeiten sorgen die intensiv für Vereinsleben, Sport und Festivitäten genutzten Freizeit- und Sportanlagen in unmittelbarer Nachbarschaft (Sport- und Festhalle, Kunstrasenplatz, Allwettersportplätze, Tennisanlage des TC Schnait mit vier Courts, das Freibad, das Musikvereins- und Sängerheim mit Blasmusikproben im Freien, auch nach der Pandemie. Dazu kommen häufige Festlichkeiten (Kirbe mit Open-Air, Leuchtender Weinberg u.a.), der regelmäßig gastierende Zirkus und die Wertstoffcontainer (drei Mal Glas, drei Mal Altpapier, zwei Mal Altkleider). Dabei besteht bereits eine hohe Grundbelastung mit starkem Verkehr auf der zentralen Erschließungsstraße „Im Obenhinaus“, über die sich die gesamten An- und Abfahrten der Anwohner der östlichen Quartiere des Stadtgebiets abwickeln. Diese Straße ist zudem eine zentrale Zu- und Abfahrtsroute für die intensive Bewirtschaftung vieler Hektar Weinberge auf den Gemarkungen Beutelsbach und Schnait, mit in der Saison täglich Dutzenden Traktorfahrten im Zusammenhang mit Pflanzenschutzmaßnahmen, Mähen, Mulchen, Blattschnitt, Ausbringung von Dünger, Lese, etc..

Ein Pferdebetrieb sorgt für erhebliche, zusätzliche Lärmemissionen. Zu nennen sind hierbei die An- und Abfahrt der Pensionspferdebesitzer und Kunden von Reitstunden oder therapeutischem Reiten inklusive Türenschnellen der KfZ und erhöhten Motorgeräuschen bei der Abfahrt und nicht zuletzt die permanente Geräuschkulisse im Betrieb (Reitstunden, therapeutisches Reiten, kontinuierliche Versorgungs- sowie Entsorgungsleistungen des Pferdehofs, Ausreiten, etc.) sowie der Pferde generell. Dem Wesen der Pferde als Herdentiere gemein sind dabei insbesondere regelmäßige Rangkämpfe mit wiehern, Hufklopfen sowie wiehern aus Ungeduld bei der morgendlichen und abendlichen Fütterung, nächtliche Unruhe und Tritte gegen die Stallwände. Diese wesensbedingten Reaktionen sind sogar in verstärktem Umfang zu erwarten in der geplanten tierschutzrechtlich unzulässigen Haltung mit 12 Einstell-

plätzen auf rd. 100 qm Liegefläche im Stall, die eine dauerhafte Stresssituation der Tiere unumgänglich macht (vgl. dazu Ausführungen unten unter Abschnitt II, Nr. 3). Die Beeinträchtigung von Lärm hängt nicht nur von der Einhaltung einschlägiger Richtwerte ab, insbesondere nicht unter Anwendung von Mittelungspegeln. Ausschlaggebend sind vielmehr insbesondere die Intensität und die Zeitpunkte der Lärmbelastung. Autotürenschiagen, abfahrende KfZ, Pferdewiehern, klopfende Unruhe und Tritte gegen die Stallwand sind keine gleichmäßigen Hintergrundgeräusche, sondern Lärm von hoher Intensität und unterschiedlicher Frequenz und deshalb für die Nachbarschaft besonders belastend. Auch ist davon auszugehen, dass sich mit dem Betrieb eines Pferdehofs die Lärmbelastung in den besonders sensiblen Zeiträumen wie den Wochenenden oder Abend- und Nachtstunden deutlich erhöhen werden. Pensionspferdebesitzer werden sich regelmäßig in den Abendstunden und am Wochenende persönlich um ihre Tiere kümmern. Zudem werden sich die Tiere auch nachts mit geräuschintensivem Wiehern oder Tritten gegen die Stallwand werden bemerkbar machen, was für die Nachbarn unweigerlich bis hin zum Hochschrecken aus dem Schlaf, verbunden mit der Erschwernis, wieder in den Schlaf zu finden, führen kann.

Sind die Grenzen der Lärmbelastung für ein allgemeines Wohngebiet durch den bereits vorhandenen vielfältigen Bestand an Sport- Vereins-, Freizeit- und Eventeinrichtungen sowie die intensive landwirtschaftliche Nutzung der pflegeaufwändigen Sonderkultur Wein bereits absolut erreicht, würden diese durch die zusätzliche Ansiedlung eines Pferdehofs mit unvermeidbarer zusätzlicher Lärmemission überschritten.

Obwohl der örtlichen Baurechtsbehörde die vorbelastete Lärmsituation in diesem Bereich des Stadtgebiets genauso bekannt sein muss wie die unvermeidbaren Lärmemissionen eines Pferdehofs im Betrieb, wurde **kein Lärmgutachten** eingefordert und in die baurechtliche Gesamtprüfung des Bauvorhabens einbezogen.

2. Geruchsbelastung

Auch in Sachen Geruchs- und Luftschadstoffbelastung sind die Anwohner **deutlich vorbelastet** durch den intensiven Weinbau in direkter Nachbarschaft. Die Monokultur Wein mit langer Standzeit über Jahrzehnte ohne Fruchtfolgewechsel erfordert einen intensiven Pflege- und Pestizideinsatz. 15% der in der Landwirtschaft verbrauchten Pestizidmenge entfällt auf den Weinbau, bei nur 3,5% Anteil an der landwirtschaftlichen Nutzfläche. Dabei ist ein breiter Cocktail im Einsatz, von universell wirkenden Herbiziden bis hin zu breit gefächerten Fungiziden mehrerer

Pestizidklassen. Gemäß aktuellem Bericht des Landes Baden-Württemberg aus dem Jahr 2022 zum synthetischen Pflanzenschutzmitteleinsatz im Weinbau fallen allein zwischen mindestens 22 und bis zu >30 Spritzmittelfahrten (je nach Witterungsverlauf) mit Fungiziden pro Jahr an. Darüber hinaus weitere gesonderte Fahrten jeweils mit Herbiziden (Unkrautbekämpfung) und Insektiziden (etwa gegen die zunehmende Gefahr des Befalls mit der Kirschessigfliege). Erschwerend wirkt sich aus, dass die Anwohner durch die kleinparzellige Bewirtschaftung der Weinbauflächen von jedem einzelnen Spritzmitteldurchgang mehrfach betroffen sind, da die einzelnen Durchgänge nicht koordiniert, sondern je nach Inhaber und Beauftragten der einzelnen, schmalen Weinbauzeilen im zeitlichen Versatz erfolgen. Schließlich wird über das Jahr verteilt zusätzlich auch noch mehrfach organischer Dünger ausgefahren, inklusive besonders geruchsintensiver Düngemittel aus noch nicht abgeschlossenen Rotteprozessen (etwa Trester aus den jeweils aktuellen Erntedurchgängen oder organischer Mist aus Tierhaltung). Die aufgezeigten Spritz- und organischen Düngereinsätze emittieren zweifelsfrei Gerüche, stellen damit eine Geruchsvorbelastung dar.

Eine Pferdehaltung mit Dunglege ist typischer Weise mit einer zusätzlichen Geruchs- und Luftschadstoffbelastung verbunden und würde damit auch diesbezüglich für eine Zusatzbelastung sorgen. Die von den Bauherren beauftragte Immissionsprognose betrachtet aber **alleine die Pferdehaltung** ohne weitere Emittenten (vgl. Seite 17, Abs. 2 der gutachterlichen Prognose). Sie attestiert allein für die vorgesehene Pferdehaltung in das Grundstück Burghaldenstraße 84 hineinreichend bereits einen den Grenzwert überschreitenden Prognosequadranten mit dem Wert 11, für die Grundstücke Dornfelder Straße 17 und 18 jeweils einen bis in die Wohnbebauung hineinreichenden Prognosequadranten mit dem Grenzwert 10. In den unmittelbar benachbarten Prognosequadranten steigen die Werte lt. vorliegendem Geruchsgutachten steil an, von 11 bis hin zu 21.

Nachdem die drei Grundstücke Burghaldenstraße 94 sowie Dornfelder Straße 17 und 18 bereits lt. vorliegendem Geruchsgutachten unter ausschließlicher Betrachtung des Pferdehofs mit Grenzwerten versehen sind, steigen die Belastungswerte für diese Grundstücke **zwangsläufig über den zulässigen Grenzwert hinaus an**, bezieht man die dargestellte Vorbelastung der Grundstücke durch die intensiv bewirtschafteten Weinbauflächen mit ein. Für die Grundstücke Burghaldenstraße 86, 90, 94 und weitere Grundstücke in die Dornfelder Straße hinein steht dies mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ebenfalls zu erwarten.

Die zusätzliche Geruchsbelastung durch den intensiven Weinbau ist durch die Lage in direkter Nachbarschaft offensichtlich und musste zumindest dem Baurechtsamt, eigentlich auch dem Gutachter, bewusst gewesen sein. Die alleinige Betrachtung der

Geruchsemissionen aus der Pferdehaltung im Rahmen des Baugenehmigungsprozesses ist deshalb **unvollständig und unzureichend**.

3. Allergien

Mehrere Anwohner/innen reagieren per Allergietest nachgewiesen allergisch auf Pferde, darunter auch die Eigentümerin eines der Grundstücke, die im vorliegenden Gutachten allein ausgelöst vom Pferdehof bereits einen Belastungsgrenzwert ausweisen. Bei der Pferde-Epithelien-Allergie handelt es sich um eine Inhalationsallergie. Die Allergene des Pferdes befinden sich sowohl in den Haaren als auch in den Hautschuppen des Pferdes, aber auch im Urin bzw. in den Exkrementen des Tieres. Durch Luft- und Staubverbringung ist es damit unvermeidbar, dass Allergene im Betrieb des Pferdehofs entweichen und die betroffenen Personen in immissionsrelevanter Nachbarschaft in ihrer Gesundheit beeinträchtigen.

4. Eigentum

Mit dem Betrieb eines Pferdehofs in unmittelbarer Nachbarschaft, der nachbarbelastende Emissionen (Lärm, Gerüche, Luftschadstoffe) verbreitet, geht zwangsläufig eine Wertminderung der Immobilien in der Nachbarschaft einher.

5. Fazit

Die erteilte Baugenehmigung berücksichtigt nicht, dass die vorliegende Immissionsprognose ausschließlich die Geruchsbelastung durch den Pferdehof begutachtet, jedoch bereits erhebliche Vorbelastungen vorhanden sind. Sämtliche Geruchsvorbelastungen der nachbarschaftlichen Wohngebiete sind nicht berücksichtigt. Damit ist die in die Baugenehmigung eingeflossene Betrachtung diesbezüglich **fehlerhaft**.

Die erteilte Baugenehmigung übersieht zudem, dass das Bauvorhaben neben der Geruchsbelastung mit dem Faktor Lärm eine weitere nachbarschutzrechtlich relevante Belastungskategorie emittiert. Auch diesbezüglich sind die nachbarschaftlichen Wohngebiete bereits erheblichen Vorbelastungen ausgesetzt. Ein erforderliches Lärmgutachten wurde nicht angefordert und in die baurechtliche Gesamtprüfung einbezogen, obwohl die Lärm-Vorbelastungen der Wohngebiete durch die Lage an den Freizeiteinrichtungen, Sportplätzen und direkt an die Wohnbebauung heranreichenden Weinberge ebenso bekannt und offensichtlich sein musste wie die Tatsache, dass von einem Pferdehof im Betrieb Lärmemissionen

ausgehen. Da kein Lärmgutachten eingefordert wurde, ist die in die Baugenehmigung eingeflossene Betrachtung diesbezüglich **unvollständig und fehlerhaft**.

Ebenfalls unberücksichtigt blieben im Rahmen der baurechtlichen Abwägungen die wertmindernden Auswirkungen auf das Eigentum der Nachbarn, insbesondere ob schonendere Möglichkeiten (etwa an nachbarrechtlich weniger belastenden Standorten) realisierbar waren. Diesbezüglich ist die in die Baugenehmigung eingeflossene Betrachtung deshalb **unvollständig und fehlerhaft**.

Vor Erteilung der Baugenehmigung wurde keine Nachbarbeteiligung vorgenommen, damit den betroffenen Nachbarinnen und Nachbarn die Möglichkeit genommen, die vorliegenden Belastungen und Bedenken rechtzeitig bereits im Rahmen des Genehmigungsverfahrens anzuzeigen.

Das geplante Vorhaben würde hinsichtlich seiner Emissionen für eine Zusatzbelastung sorgen, welche in der Summe mit den bereits bestehenden hohen Vorbelastungen an Lärm sowie Geruch sowie durch seine wertmindernden Auswirkungen auf das Eigentum die Grenzen einer zumutbaren Gesamtbelastung für die Nachbarschaft überschreiten würde.

Die mit den zunehmenden Belastungen einhergehenden Beeinträchtigungen der Lebensqualität (Lärm, Geruch, Allergene, Luftschadstoffe), der Gesundheit (Lärm, Allergene, Luftschadstoffe) und des Eigentums (Wertminderung der Immobilien) betrifft dabei **durchgehend besonders geschützte Rechtsgüter**.

Die Stadt Weinstadt wird in Konsequenz der vorgenannten Ausführungen aufgefordert, die erteilte Baugenehmigung **unverzüglich zu widerrufen und aufzuheben**.

II. Öffentlich-rechtliche Belange

Neben den nachbarrechtlichen Gesichtspunkten hat die Baurechtsbehörde der Stadt Weinstadt bei der Prüfung des Bauvorhabens die erforderliche Sorgfalt aber auch hinsichtlich der einzuhaltenden öffentlich-rechtlichen Vorgaben in teilweise eklatanter Art und Weise vermissen lassen. Daraus resultierend verstößt die erteilte Baugenehmigung gegen zahlreiche gesetzliche Vorgaben. Die Baurechtsbehörden haben aber darauf zu achten, dass die baurechtlichen Vorschriften sowie die anderen

öffentlich-rechtlichen Vorschriften über die Errichtung von Anlagen und Einrichtungen eingehalten und befolgt werden (gesetzlicher Auftrag!).

Unabhängig von den nachbarschützenden Belangen wird die Baurechtsbehörde der Stadt Weinstadt deshalb aufgefordert, ihren **gesetzlichen Auftrag** (insbesondere aus § 47 Abs. 1 LBO) **wahrzunehmen und diesem ordnungsgemäß gerecht zu werden:**

1. Landschaftsschutz

1.1. Es besteht ein **Konflikt des Bauvorhabens zur Grünzäsur Z 71**

Beutelsbach/Schnait nach PS 3.1.2 des Regionalplans Stuttgart mit generellem Bauverbot. Ein Teil des Grundstücks und auch ein Teil der zur Überbauung vorgesehenen Flächen (Teile der Dunglege, der Verladeflächen sowie die südliche Ecke des Pferdestalls) befinden sich innerhalb dieser Grünzäsur (vgl. nachfolgenden Ausschnitt). Zum andern konterkarieren die Ausmaße des Bauvorhabens und die davon ausgehenden Emissionen auch mit dem unmittelbar an die Grünzäsur angrenzenden Teil seiner Fläche die Wahrung der Funktionsfähigkeit dieser Grünzäsur. Ziele der Raumordnung sind aber als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten. Ein Zielabweichungsverfahren wurde nicht durchgeführt.



1.2. Beim vorgesehenen Baugebiet handelt es sich um ein Landschaftsschutzgebiet mit ökologischer und klimatologischer Bedeutung für die Umgebung, das vorrangig zu erhalten ist. Eine Bebauung kann überhaupt nur in Betracht gezogen

werden, wenn in einer besonders sorgfältigen und kritischen Interessenabwägung der Vorrang des Bauvorhabens zum bereits festgelegten, damit bestehenden Landschaftsschutz herausgearbeitet wird. Eine solche Interessenabwägung ist in der Bauakte nicht dokumentiert, wurde demnach augenscheinlich nicht vorgenommen.

1.3. Auch eine Prüfung, ob schonendere Standorte als in einem Landschaftsschutzgebiet, inklusive Tangierung und Beeinträchtigung eines Grünzugs und einer Frischluftschneise, realisierbar sind, sind in der Bauakte nicht dokumentiert, wurde demnach augenscheinlich nicht vorgenommen.

1.4. Wesentliche Stellungnahmen, etwa der anerkannten Naturschutzverbände, wurden nicht eingeholt. Dies wurde auch seitens des BUND bereits moniert.

2. Privilegierung des Bauvorhabens nach § 35 Abs. 1 BauGB

Mit Grund und Boden als der natürlichen Lebenslage des Menschen ist sparsam und schonend umzugehen. Der Außenbereich soll im Gegensatz zum Innenbereich deshalb grundsätzlich von einer Bebauung so weit wie möglich freigehalten werden. Nach diesem Grundsatz muss die Prüfung eines neuen Vorhabens behördenseitig mit besonderer Sorgfalt und entsprechend kritisch durchgeführt werden. Insbesondere ist möglichen Umgehungsgefahren zu begegnen. Je mehr ein Betrieb im Einzelfall vom klassischen Vorstellungsbild eines Vollerwerbsbauernhofs abweicht, desto höhere Anforderungen an die Gewähr der Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit zu stellen (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 16.03.1994 - 8 S 1716/93).

Bei der Beurteilung wird von einem privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB ausgegangen (vgl. Baugenehmigung, Seite 3, Ziffer 5). Die Bauakte enthält aber weder vollständige Unterlagen, die eine diesbezügliche Prüfung in der erforderlichen Sorgfalt überhaupt ermöglichen, noch wurde in der Bauakte seitens der örtlichen Baurechtsbehörde festgehalten, welche rechtlichen Bewertungsaspekte dazu geführt haben, das Bauvorhaben als privilegiert im Sinne des § 35 I BauGB einzustufen. Eine Prüfung in der erforderlichen Sorgfalt würde auch zu dem Ergebnis kommen, dass keine Privilegierung im Sinne des § 35 I BauGB vorliegt:

2.1. Es ist bereits in Frage zu stellen, ob der Pferdehof vorliegend einem landwirtschaftlichen Betrieb dient. Die Bauherren gehen beide einem Hauptberuf im Angestelltenverhältnis nach und betreiben daneben Nebenerwerbslandwirtschaft mit weit überwiegendem bis vollumfänglichem Schwerpunkt Weinbau auf eigenen Flächen. Ein prägender wiesen- und weidewirtschaftlicher

Betriebszweig ist nicht erkennbar. Ein „dienen“ im Sinne einer bereits bestehenden, entsprechenden Bodennutzung ist daher nicht erkennbar.

2.2. Eine landwirtschaftliche Tierhaltung liegt gemäß § 201 BauGB nur vor, wenn das Futter für diese Tiere „überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betriebe gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann“. Als Maßstab in der Pferdewirtschaft sind 0,5 ha je Pferd an geeigneten, entsprechend ertragreichen Futterflächen anzusetzen. Im vorliegenden Fall wären demnach für die 12 Pferde der Baugenehmigung 6 ha geeignete, entsprechend ertragsversprechende Futterfläche erforderlich. Die verfügbaren Unterlagen lassen eine ausreichende Flächenausstattung nicht erkennen. Die aktuellsten FIONA-Ausdrucke aus 2021 in der Bauakte weisen 6,03 ha Dauergrünland (insbesondere Streuobstwiesen) aus, dazu 0,11 ha aus der Erzeugung genommenes Grünland. Weiter 1,22 ha Weinbauflächen sowie 2,79 ha Forstflächen und 0,08 ha Haus- bzw. Nutzgarten. Weder die Weinbauflächen noch die Forstflächen und der Hausgarten sind für die Futtererzeugung für einen Pferdehof geeignet. Es verbleiben die 6,032 ha Dauergrünland, von denen die örtliche Baurechtsbehörde gemäß Summen-Notiz auf E-Mail vom 03.01.2022 zum Thema auch ausgeht. Diese bestehen aber weit überwiegend aus kleinparzelligen Streuobstwiesen. Einige der Flächen können im Detail der E/A-Bilanzierung entnommen werden. Sie sind gekennzeichnet von engem Baumbestand und ungünstigem Zuschnitt, die zum Teil laut E/A-Bilanzierung auch noch mit einer zusätzlichen Verdichtung von Bäumen der notwendigen naturschutzrechtlichen Kompensation dienen sollen. Die sekundäre Bewirtschaftung von Streuobstwiesen zur Futtermittelgewinnung für Pferde per Mahd ist durch den Baumbestand, wesentlich aufwändiger und kostenintensiver als auf flächigen, reinen Grünflächen. Allein für die Flächenbewirtschaftung geht die Fachliteratur im Vergleich zur reinen Grünfläche von Mehrkosten von etwas über 300 € je ha aus, bei 6 ha demnach rd. 1.800 € p.a. (Quelle: Staatliche Naturschutzverwaltung Baden-Württemberg, Streuobstwiesen im Remstal und Albvorland). Hinzu kommen erhebliche zusätzliche Zeit- und Fahrtkosten durch die Ausdifferenzierung über viele kleine Parzellen und die Verteilung über größere Entfernungen.

Streuobstflächen erbringen durch den Baumbestand (weniger Grünfläche, Schattenwurf, Magerfläche) auch deutlich weniger Ertrag pro Hektar. Laut Fachliteratur kann auf reinen Vergleichsgrünflächen ohne Baumbestand je nach Bewirtschaftungsintensität mindestens doppelt bis vier Mal so viel Ertrag erzielt werden im Vergleich zu Streuobstwiesen, in der Hochintensivbewirtschaftung sogar noch ein weit über das Vierfache hinausgehender Mehrertrag. Ein

Minderertrag ist hingegen im Besonderen und in besonders deutlichem Umfang bei kleinparzelligen Streuobstflächen zu erwarten. Streuobstwiesen in Hanglage sind sogar weitestgehend nur für Weidebewirtschaftung (Ziegen, Schafe, eingeschränkt Kühe) geeignet, für eine Futtermittelgewinnung per Mahd hingegen je nach Gefälle gar nicht. Fazit der Fachliteratur für Streuobstflächen insgesamt: „Unter rein ökonomischer Betrachtung lassen sich Streuobstflächen heute nicht mehr rentabel bewirtschaften“.

Es sind deshalb in der Beurteilung der Flächenausstattung im Zusammenhang mit § 201 BauGB bei Streuobstwiesen durch die Abschläge im Ertrag entsprechende Mehranforderungen anzusetzen. Wie zuvor dargestellt, beläuft sich der Grünschnittertrag von Streuobstwiesen im Durchschnitt auf weniger als die Hälfte im Vergleich zum baumfreien Vergleichsgrünland. Unter Berücksichtigung dieses Minderertrags kann der **erforderliche Flächennachweis** dem Umfang nach schon deshalb **nicht mehr erbracht** werden, da bereits unter Vollansatz der kleinparzelligen, von Baumbestand gekennzeichneten Streuobstwiesen gerade so 6 ha nachgewiesen werden können. Aus Ertragsgesichtspunkten entspricht dies aber weniger als 3 ha Vergleichsgrünland. Wie in Kreisen der Widerspruchsführer zudem in Erfahrung gebracht werden konnte, wurden zwischenzeitlich sogar noch **Pachtverhältnisse** aus der der Baugenehmigung zugrunde liegenden Flächenliste **gelöst**.

- 2.3. Gemäß § 201 BauGB erfordert eine landwirtschaftliche Privilegierung einer Tierhaltungsanlage, dass die überwiegende Futtergrundlage für die gesamte Dauer der Nutzung dieser Anlage gesichert zur Verfügung stehen muss. Dies ist im strengen Sinne nur bei Eigentumsflächen gegeben (Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.08.1979, IV C 3.77). Die Rechtsprechung macht **bei Pachtflächen grundsätzliche Einschränkungen**, vor allem bei einer weit überwiegend gepachteten Flächenausstattung (etwa Bundesverwaltungsgericht vom 03.11.1972, IV C 9/70 und vom 03.02.1989, 4 B 14/89 sowie Urteil des VG München vom 05.05.1998, 1 K 5643/96). Ausnahmsweise und unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalls können solche Flächen mit in die Betrachtung einbezogen werden, wenn die Pachtverträge langfristig in Form von hohen Pacht-Restlaufzeiten ab Genehmigungsentscheid gesichert sind. Die herrschende Rechtsprechung sieht hierfür, **insbesondere bei überwiegender Flächenausstattung in Pacht**, Restlaufzeiten von 18 Jahren ab Genehmigung als erforderlich an. Vgl. Urteil des OVG Lüneburg vom 30.08.1988 (1 A 164/86), Urteil des OVG Münster vom 19.06.1970 (X A 104/69), Urteil des OVG Bremen vom 14.01.1986 (1 BA 36/85), Urteil des VG Göttingen vom 28.06.2007 (2 A 161/06). Allenfalls eine Minderheitsmeinung von Instanzen

niederen Ranges als die Vorgenannten hält Restlaufzeiten der Pachtverträge von nur 12 Jahren ab Genehmigung für ggf. im Einzelfall ausreichend, Urteil VG München vom 05.05.1998 (1 K 5643/96), Urteil des VG Minden vom 22.09.2010 (11 K 1160/09). Die Bauherren verfügen über einen knappen Hektar Weinbaufläche und weniger als einen halben Hektar Streuobstbestand im Eigentum. Bei den für Futtermittelgewinnung in Ansatz gebrachten Flächen handelt es sich damit weit überwiegend, annähernd sogar vollständig, um hinzugepachtete Flächen. Die bei einer weit überwiegend gepachteten Flächenausstattung für eine Privilegierung erforderliche Restlaufzeit von 18 Jahren ab Genehmigungsbescheid ist bei weitem nicht erfüllt. Die Pachtverträge wurden laut Bauakte von der Bauverwaltung nicht einmal eingesehen. Das Baurechtsamt hat sich bei der Beurteilung auf die FIONA-Ausdrucke und eine einfache Listenaufstellung der Pachtflächen durch die Bauherren beschränkt. Schon damit wurde die erforderliche Sorgfalt im Prüfverfahren erkennbar vernachlässigt. Der Bauakte kann aber entnommen werden, dass die örtliche Baurechtsbehörde lediglich für die Hälfte der Flächen überhaupt längerfristige Pachtverträge mit Gesamtlaufzeiten von 12 Jahren der Liste entnehmen konnte. Da die besagten Flächen bereits in älteren FIONA- Aufstellungen enthalten sind und der Bauantrag bereits seit Anfang 2020 läuft, werden damit vorliegend **durchgehend für alle Pachtflächen noch nicht einmal 12 Jahre ab Genehmigungsbescheid** erreicht. Vermutlich bewegt sich das Gros der Restlaufzeiten sogar im einstelligen Jahresbereich ab Baugenehmigung.

Die **dauerhafte Flächenverfügbarkeit** im Sinne einer Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB kann damit ebenfalls **nicht nachgewiesen** werden.

2.4. Die Wirtschaftlichkeit und Dauerhaftigkeit des Vorhabens ist ebenfalls Grundvoraussetzung für eine Privilegierung im baurechtlichen Sinne und vorliegend deutlich in Frage zu stellen. In einem Schreiben der Landkreisverwaltung von Anfang 2021 ist von einem **Investitionskonzept** der Firma Agriconcept die Rede. Weder dieses noch eine sonstige Wirtschaftlichkeitsberechnung des Projekts sind in der Bauakte hinterlegt, ebenso keine Einschätzung der örtlichen Baurechtsbehörde zur Wirtschaftlichkeit des Vorhabens. Auch dies entspricht nicht einer baurechtlichen Prüfung in der erforderlichen Sorgfalt. Die Baurechtsbehörde kann zwar zur Erfüllung ihrer Aufgaben Sachverständigengutachten heranziehen. „Heranziehen“ bedeutet aber, dass sie diese einsehen und im Lichte der baurechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorgaben sorgfältig bewerten muss. Dies ist erkenntlich nicht geschehen. Darüber hinaus ist das vorgenannte **Investitionskonzept** der Firma

Agriconcept zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung aus mehreren Gründen **Makulatur**:

- Diese Wirtschaftlichkeitsberechnung muss, da bereits mit Bauantrag Anfang des Jahres 2020 vorliegend, älteren Datums sein. Die Baukosten haben sich in den vergangenen Jahren bis zur Erteilung der Baugenehmigung im Jahr 2023 aber massiv erhöht, die Finanzierungskosten für Darlehen mit den üblichen Laufzeiten haben sich dabei vervielfacht.
- Der Bauantrag und damit das Investitionskonzept zielen auf Einnahmen aus 12 Einstellplätzen der Pferdepension. Aus tierschutzrechtlichen Gründen ist die tatsächliche Kapazität des Pferdehofs deutlich geringer. Die umsetzbaren Pensionsplätze reduzieren sich aus tierschutzrechtlichen Gründen auf einen Wert zwischen 41,67% und 66,67% der Ursprungsannahme (vgl. Ausführungen unten unter Nr. 3).
- Es ist zu berücksichtigen, dass die Bauherren über eigene Pferde verfügen, die eingestellt werden sollen. Damit reduzieren sich die für Pensionspferdehaltung verfügbaren Plätze und damit die für eine Gegenfinanzierung der Investitionskosten zu erwartenden Einnahmen weiter.
- Die verfügbare Auslauffläche von 308 m² (sogar zweifelhafte Mischflächen wie Rangierfläche für die Dunglege oder Zufahrt und eindeutig herauszurechnende Flächen wie die Heuraufe sind darin noch enthalten) erfüllt die tierschutzrechtlichen Mindestvorgaben allenfalls für 5 Pferde (vgl. Ausführungen unten unter Nr. 3). Ab dem sechsten Pferd muss der ausgewiesene Bewegungsplatz als Auslauffläche herangezogen werden und kann nicht mehr für therapeutisches Reiten oder Reitunterricht für einzelne Pferde zur Verfügung stehen, ohne gegen die Mindeststandards der verhaltensgerechten Unterbringung der übrigen Tiere und damit die tierschutzrechtlichen Mindeststandards zu verstoßen. Dies vermindert die Einnahmeerwartungen des Pferdehofs weiter. Im selben Zug vermindert sich die Attraktivität des Pferdehofs zusätzlich.
- Die sekundäre Bewirtschaftung von Streuobstwiesen zur Futtermittelgewinnung für Pferde per Mahd ist durch den Baumbestand, die Ausdifferenzierung über viele kleine Parzellen und die Verteilung über größere Entfernungen sehr aufwändig und überproportional kostenintensiv. Allein für die Bewirtschaftung der nachgewiesenen 6 ha Flächen sind Mehrkosten von 1.800 € p.a. anzusetzen, bei gleichzeitigen Abschlägen an Ertrag von >50%. Zusätzliche

Zeit- und Fahrtkosten für die kleinparzellige und räumliche entfernte Aufteilung der Flächen kommen hinzu.

- In seiner Gedrängtheit und Kleinräumigkeit mit kleinem Stall, unzureichenden Liegeflächen, eingeschränkten und schlecht geschnittenen Auslaufflächen ist der Pferdehof insgesamt wenig attraktiv für potentielle Kundschaft und im Vergleich zu wesentlich großzügigeren Anlagen in der Umgebung liegt ein klarer Wettbewerbsnachteil vor.

Die **Wirtschaftlichkeit** des Vorhabens ist damit **nicht gegeben**, eine **Dauerhaftigkeit** im Sinne einer privilegierten landwirtschaftlichen Betriebsführung kann damit **nicht erwartet werden**.

2.5. Die Gesamtsituation mit der zur Verfügung stehenden Baufläche, der flächenmäßigen Ausstattung und der persönlichen Situation der Bauherren deutet auf das Ziel eines aus Liebhaberei geführten Pferdestalls hin, der dann aber nicht der Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB unterliegt. Sollte hingegen eine Pensionspferdehaltung im Umfang von 12 Einstellplätzen als wirtschaftliches Standbein angestrebt sein, müsste die Eignung der Bauherren hinsichtlich der Sicherstellung der dauerhaften Betriebsführung stark in Frage gestellt werden. Beide sind in sozialversicherungspflichtigen Erstbeschäftigungsverhältnissen tätig und im Nebenerwerb im Weinbau von Weinbauflächen im Eigenbesitz gebunden. Dies wirft bereits die Frage auf, ob daneben die zeit- und betreuungsintensive Bewirtschaftung eines Pferdehofes mit umfänglicher Pensionspferdehaltung und ungünstig strukturierter Grünlandbewirtschaftung zeitlich gestemmt werden kann. Werden zudem die erheblichen Investitionen in beinahe vollständiger Abhängigkeit von Pachtverhältnissen geplant und die wirtschaftlichen und tierschutzrechtlichen Rahmenbedingungen derart verkannt wie vorliegend der Fall, muss auch die **persönliche Eignung** zur dauerhaften Führung einer solchen Anlage unter betriebs- und tierschutzrechtlichen (vgl. Nr. 3) Gesichtspunkten **ernsthaft in Frage gestellt** werden.

3. Tierschutz

Das Bauvorhaben entspricht nicht den Mindestvorgaben des Tierschutzes. Tiere müssen nach dem Tierschutzgesetz (TierSchG) ihrer Art und Bedürfnissen entsprechend angemessen verhaltensgerecht untergebracht werden. Hierzu hat das zuständige Bundesministerium Richtlinien und Mindestvorgaben erlassen. Diese Mindeststandards werden vom Bauvorhaben quasi durchgehend und zum Teil sehr deutlich unterschritten:

- 3.1. Der Offenstall ist aus Tierschutzgesichtspunkten deutlich zu klein für die Zahl der im Bescheid genehmigten Einstellplätze. Die Mindest-Liegefläche aus Tierschutzgesichtspunkten in einem Offenstall (Einraum-Außenlaufstall mit Auslauf) beträgt $(2 \times \text{Widerristhöhe})^2 / \text{Pferd}$ (Angabe ohne den Platz für den Fress- und Tränkenbereich). Es ist bei Pensionspferdehaltung von einer durchschnittlichen Pferdegröße auszugehen. Dies ist in der Baugenehmigung auf Seite 6 unter der Rubrik „Stallgebäude“ korrekt ausgeführt. Hieraus resultierend geht die Baugenehmigung von einer erforderlichen Mindest-Liegefläche von 8,47 m² je Pferd aus. Hierbei handelt es sich um einen **folgeschweren Rechenfehler**. Das korrekte Rechenergebnis für die in der Baugenehmigung zutreffend benannte Mindestvorgabe $(2 \times 1,68)^2$ ergibt einen nicht zu unterschreitenden Mindestplatzbedarf von 11,3 m² je Pferd und damit für 12 Einstellplätze eine nicht zu unterschreitende Mindestliegefläche von rd. 136 m² (ohne den Platz für den Fress- und Tränkenbereich). Der Offenstall ist mit seinen rd. 100 m² damit tierschutzrechtlich **wesentlich und sehr deutlich zu klein für die genehmigte Zahl an Einstellplätzen**, bietet – Tränke und Futterfläche abgezogen – maximal Platz für 8 Pferde. Neuere wissenschaftliche Studien befinden selbst diese Vorgabe von 11,3 m² pro Pferd als zu gering, mahnen als verhaltensgerecht angemessen mindestens 18 m² Liegefläche je Pferd an, da jeder Wert darunter durch das Sozialverhalten und die Rangordnung unter den Herdentieren zu unzureichenden Ausweichmöglichkeiten und damit zu unvermeidbaren, dauerhaften gegenseitigen Störungen, vermehrten Rankämpfen und im Ergebnis zum Dauerstress der Tiere führe (vgl. oben Nr. I.1). Ausgehend von diesen aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnissen würde der genehmigte Offenstall gar nur Platz für maximal 5 Pferde bieten. Damit ist die **Baugenehmigung in Bezug auf die Zahl der genehmigten Einstellplätze rechtswidrig**.
- 3.2. Es besteht darüber hinaus ein zusätzlicher **Zielkonflikt zur erteilten Baugenehmigung**, Seite 6, letzter Absatz (Ziffer 3). Wie zuvor ausgeführt, sind aus Platzmangel weder eine Strukturierung möglich, noch bestehen ausreichend Rückzugs- und Ausweichmöglichkeiten für rangniedrigere Tiere. Eine Dauerstress-Situation innerhalb der Belegung ist vorgegeben, mit negativen Auswirkungen auf die Tiere selbst sowie auf die zu erwartende Lärmbelästigung (vgl. oben Nr. I.1).
- 3.3. Darüber hinaus besteht zusätzlicher **Zielkonflikt zur dauerhaften Wirtschaftlichkeit und damit zur Privilegierung** des Vorhabens, wenn sich die Kapazität auf einen Wert zwischen 41,67% und 66,67% der Ursprungsannahme reduziert und dabei auch noch Plätze durch eigene Pferde der Bauherren belegt werden, für die kein Einkommen generiert werden kann.

- 3.4. Als Netto-Höhe des Offenstalls sind mindestens 2,5 x Wh gefordert. Bei der anzusetzenden durchschnittlichen Pferdegröße von 1,68 m (Wh) sind dies mindestens 4,20 Meter. Diese Mindestvorgabe wird, die erforderliche Einstreudecke zu berücksichtigen, knapp gerissen. Zudem kann in Pensionspferdehaltung nicht ausgeschlossen werden, dass Pferde zum Zugang angefragt werden, die über der Durchschnittsgröße liegen. Rein statistisch liegt etwa die Hälfte der Pferde über der Durchschnittsgröße. Diese müssten dann geschäftsschädigend abgewiesen oder gegen Nichteinhaltung der Mindeststandards des Tierschutzes im Pferdehof eingestellt werden.
- 3.5. Als Mindeststandard für die Auslauffläche sind unter Tierschutzgesichtspunkten 150 m² für die ersten beiden Pferde und 40 m² für jedes weitere Pferd gefordert. Für 12 Einstellplätze sind damit 550 m² an Auslauffläche nicht zu unterschreiten. Dies gelingt bereits **ab dem sechsten Pferd** (diese benötigen mindestens 310 m² Auslauffläche, bereinigt etwa um Futterflächen und Betriebsflächen) nur unter Einbeziehung des Bewegungsplatzes. Damit besteht ein **Zielkonflikt zur Wirtschaftlichkeit und damit zur Privilegierung des Vorhabens**, da der Bewegungsplatz nicht mehr für therapeutisches Reiten oder Reitunterricht für einzelne Pferde zur Verfügung steht, ohne gegen die Mindeststandards der verhaltensgerechten Unterbringung der übrigen Tiere zu verstoßen.
- 3.6. Der geforderte Mindestraumbedarf für notwendige Futtermittel und Stroh kann im Realbetrieb nicht erreicht werden. Er beträgt lt. Vorgaben des Landwirtschaftsamtes mind. 669 m³ für Heu und Stroh zzgl. Platz für Hafer und Kraftfutter. Brutto stehen ausweislich der Bauakte 672 m³ Lagerraum zur Verfügung. Damit ist unter Berücksichtigung von zusätzlichem Platzbedarf für Hafer und Kraftfutter bereits der Bruttoplatz nicht ausreichend. Auch müssen im Betrieb de facto wesentliche Abzüge vorgenommen werden, da zur Begehbarkeit der Raumlager, zur Freihaltung der Abwurfflächen, der Licht- und Lüftbänder sowie des Treppenaufgangs in das DG Flächen freigehalten werden müssen. Damit ist der geforderte Mindestraumbedarf deutlich **unterschritten**.
- 3.7. Eine dicht gedrängte Vollbelegung des Stauraums mit Stroh und Heu dürfte auch unter Brandschutzaspekten kritisch zu beurteilen sein.
- 3.8. Mit der deutlichen Unterschreitung zahlreicher Mindestanforderungen besteht Zielkonflikt zur Forderung der Baugenehmigung, Seite 5, letzter Absatz bis Seite 6, erster Absatz.

4. Fazit

Die Baugenehmigung **verstößt in eindeutiger Art und Weise gegen mehrere öffentlich-rechtliche Vorschriften**. Die Baurechtsbehörde der Stadt Weinstadt wird deshalb **im Zuge der Wahrnehmung ihrer gesetzlichen Aufgaben und Verpflichtungen aufgefordert**, die erteilte **Baugenehmigung zu widerrufen und aufzuheben**.

Es wird darauf hingewiesen, dass bezüglich der zahlreichen Verstöße gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften parallel die höhere Baurechtsbehörde informiert und zum Einschreiten im Rahmen der Rechts- und Fachaufsicht aufgefordert wird.

Abschließend wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich die Interessengemeinschaft der Widerspruchsführerinnen und Widerspruchsführer, vertreten durch den Unterzeichner, ausdrücklich weitere, ergänzende Eingaben und im Weiteren auch eine fachanwaltliche Vertretung vorbehalten.

Mit freundlichen Grüßen

gez.



(Vertreter der Interessengemeinschaft der Widerspruchsführerinnen und Widerspruchsführer im Verwaltungsverfahren nach dem LVwVfG)

Weinstadt, 28.01.2024

████████████████████
████████████████████
████████████████████

Stadt Weinstadt
Baurechtsamt
Poststr. 17
71384 Weinstadt

Ergänzende Eingaben zur erweiterten Widerspruchsbegründung (Schreiben vom 04.01.2024) bezüglich der von der Stadt Weinstadt erteilten Baugenehmigung Weinstadt, Beutelsbach, Flst. 3256

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Vertreter im Verwaltungsverfahren ergeht Antrag auf ergänzende Akteneinsicht und wird die erweiterte Widerspruchsbegründung des gemeinschaftlichen Widerspruchs (Eingaben vom 04.01.2024) um weitere Aspekte ergänzt.

Akteneinsicht

Vor Gewährung der Akteneinsicht wurden zentrale Elemente entnommen und der Einsicht vorenthalten, insbesondere das Investitionskonzept und die Pachtflächenaufstellung. Damit wurde dem zentralen Grundgedanken der Akteneinsicht, dass sich die Verfahrensbeteiligten ein objektives und umfassendes Bild von der Sachlage und dem Verwaltungshandeln verschaffen können, der Boden entzogen. Es wird deshalb **ergänzende Akteneinsicht in Bezug auf die bisher vorenthaltenen Aktenteile beantragt.**

In Bezug auf die Pachtflächenübersicht können im Interessenausgleich zwischen der Garantie auf freien und vollständigen Informationszugang und dem Datenschutz ggf. personenbezogene Daten der Pachtgeber geschwärzt werden.

In Bezug auf das Investitionsgutachten können schützenswerte Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse nicht erkannt werden. Schützenswert sind regelmäßig Produktionsmethoden, Verfahrensprozesse, Daten über verwendete Inhaltsstoffe sowie konkrete Bilanzen, Geschäftsverbindungen oder Lieferanten- und Kundenlisten. Solche Betriebsgeheimnisse sind vorliegend in einer mit Blick auf eine mögliche

Privilegierung vorgenommene, rein gutachterliche Wirtschaftlichkeitsabschätzung nicht zu erwarten. Insbesondere sind sowohl die Kosten für ein vergleichbares Bauprojekt anhand der offengelegten detaillierten Baupläne als auch die im aktuellen örtlichen Marktumfeld erzielbaren Einstellpreise (vgl. Ausführungen unter Nr. 3) ohne Weiteres frei ermittelbar und stellen damit keine Geschäftsgeheimnisse dar. In Bezug auf personenbezogene Daten oder individualisierbare Geschäftsgeheimnisse gilt im Übrigen auch hier Schwärzung vor generellem Vorenthalten.

Ergänzung zu Abschnitt II., Nr. 2 der erweiterten Widerspruchs begründung vom 04.01.2024 (Privilegierung nach § 35 I BauBG)

1. Nachdem die dauerhafte Flächenverfügbarkeit im Sinne einer Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB bereits mit Pachtrestlaufzeiten von durchgehend unter 12 Jahren ab Baugenehmigung nicht nachgewiesen werden kann wurde nun bekannt, dass mindestens zwei **Pachtverhältnisse** in engem zeitlichem Zusammenhang zur Baugenehmigung **gelöst** wurden (mit den [REDACTED]). Dies verstärkt die Bedenken bei einer wie vorliegend weit überwiegender Abhängigkeit von Pachtverhältnissen hinsichtlich der
 - gesicherten Flächenverfügbarkeit dem Umfang und der Dauer nach,
 - Umgehungsgefahr der vermeintlichen Privilegierung bzw. dem Willen, den Pferdehof als einem landwirtschaftlichen Betrieb dienend zu führen,
 - Möglichkeit, im Großraum Stuttgart leicht verfügbare Grünflächen wirtschaftlich betreiben zu können (leicht verfügbar sind vorrangig kleinparzellige Streuobstbestände).
2. Laut Baugenehmigung sollen 12 Pferde untergebracht werden, davon 11 Pensionspferde. Abgesehen davon, dass die genehmigte Gesamtzahl von 12 Einstellplätzen auf einer Stallfläche von 100 m² und einem Auslauf von 300 m² offensichtlich tierschutzrechtlich nicht zulässig ist, wurde bezüglich der für eine Privilegierung vorzuhaltenden Mindestzahl an kostenpflichtigen Pensionsplätzen keine **entsprechende Verbindlichkeit über die Baugenehmigung** geschaffen. Dies ist aber zwingend erforderlich, um möglichen Umgehungsgefahren einer einmal ausgesprochenen Privilegierung zu begegnen. Gerade bei den besonders kritischen Rahmenbedingungen des vorliegenden Bauvorhabens.
3. Bezüglich der **Wirtschaftlichkeit** wurde zwischenzeitlich ergänzend zu den bereits erfolgten Ausführungen im Schreiben vom 04.01.2024 das **örtliche Marktumfeld** ermittelt (www.stall-frei.de und ergänzend telefonisch). In der

näheren Umgebung (Radius 2 bis 15 km) stehen **zahlreiche freie Einstellplätze** in der Pensionspferdehaltung zur Verfügung. Mehrere sowohl auf Gemarkung Weinstadt selbst, als auch in der näheren Umgebung, etwa auf Gemarkungen Kernen, Remshalden, Berglen, Korb, Waiblingen, Rudersberg, Schorndorf, Fellbach, Winnenden, und auch im angrenzenden Teil des Lkr Esslingen. Es ist von einem gesättigten Markt auszugehen, der keine Vollausslastung zusätzlich am Markt vorgehaltener Einstellplätze erwarten lässt und zudem entsprechenden Preisdruck auf der Angebotsseite verursacht. Diese Feststellung wird gestützt von der Analyse „Wirtschaftlichkeit in der Pferdehaltung im Großraum Stuttgart (Dr. Volker Segger, Stgt.-Hohenheim, 2019)“. Dort wird konstatiert, dass sich das Verhältnis verfügbarer Einstellplätze zur Zahl der vorhandenen Pferde weiter erhöht hat und dabei eine deutliche Verschiebung in Richtung großer Betriebe (mehr Einstellplätze bei weniger Betrieben) zu beobachten ist. Dies führt lt. Analyse Dr. Segger zu einem anhaltenden Verdrängungswettbewerb über den Preis. Bestätigt wird dies ferner von einer Analyse des Landwirtschaftlichen Wochenblatts vom 14.12.2022, nachdem in den Jahren 2021 und 2022 mit erhöhter Inflation von 40% der untersuchten Pferdepensionsbetrieben am Markt gar keine Erhöhung der Einstellgebühren durchgesetzt werden konnte, von weiteren 35% der Betriebe nur Erhöhungen unterhalb der inflationsbedingten Mehrkosten und lediglich von den attraktivsten und am besten aufgestellten 25% der Pferdehöfe Erhöhungen der Einstellgebühren im Bereich der angefallenen Mehrkosten durchsetzbar waren.

In Bezug zum Bauvorhaben Lenz ist allen im örtlichen Marktumfeld verfügbaren Angeboten gemein, dass sie hinsichtlich der Flächen und Anlagen wesentlich besser ausgestaltet sind als das hier geplante Bauvorhaben. Neben deutlich großzügigerem Auslauf sind zumeist auch überdachte, beleuchtete und beregnete Reithallen, umfangreiche Belegschaft für Service und Betreuung, Umkleiden mit Duschen und soziale Begegnungsflächen, etc. vorhanden. Die Plätze werden oft von landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben im Außenbereich angeboten. Neben der flächenmäßig besseren Ausstattung verschafft dies auch Kostenvorteile, da mehr Plätze vorgehalten werden können und die Futtererwerbsflächen deutlich günstiger strukturiert sind im Vergleich zum vorliegenden Bauvorhaben. In der Umgebung werden so zahlreiche Plätze (wahlweise in Box und Offenstallhaltung) in attraktiv ausgestatteten Anlagen vorgehalten, im Preisbereich von 270 € bis 305 €, weitere bis 350 € pro Monat **inklusive** Mehrwertsteuer, **inklusive** 24/7 Raufutter, **inklusive** täglichem Service des Mistens und Streu, **inklusive** Nutzung der Anlagen, immer mit großzügigem Auslauf und Bewegungsplatz und vielfach mit überdachter Reithalle.

Unter Berücksichtigung der mangelhaften Flächenausstattung, der gedrängten Kleinräumigkeit, der unterdurchschnittlichen Ausstattung sowie der parallelen Tätigkeit der Bauherren jeweils in Hauptberuf und landwirtschaftlichem Weinbau-Nebenerwerb auf eigenen Flächen besteht damit für das geplante Bauvorhaben ein eklatanter Wettbewerbsnachteil. Im aktuellen Marktumfeld ist daraus resultierend **allenfalls ein erschwerter Marktzugang** und damit eine **unterdurchschnittliche Auslastung** sowie **Einstellpreise nur mit deutlichem Abschlag** zu den vorgenannten Angeboten in der näheren Umgebung (allesamt mit deutlich großzügigerer Ausgestaltung), allenfalls im Bereich von 250 € **brutto** pro nicht von eigenen Pferden genutztem Einstellplatz zu erwarten.

Rechnet man die Mehrwertsteuer heraus, die Kosten für Raufutter und Stroh, die sonstigen Betriebskosten, den Zeiteinsatz für Misten, Einstreu und Betriebsführung sowie die Investitionskosten, kann unter den gegebenen Umständen mit wenigen Einstellplätzen, Abschlägen bei der durchschnittlichen Auslastung, Abschlägen für das Einstellen eigener Pferde und erhöhten variablen Kosten durch ungünstige Strukturierung der Futterflächen **keinesfalls eine wirtschaftliche Betriebsführung** mit Refinanzierung der Investitionskosten sichergestellt werden.

Die Einnahmenansätze des Investitionskonzepts für das Bauvorhaben sind nicht bekannt, da dieses vor Akteneinsicht der Bauakte entnommen wurde. Es ist jedoch davon auszugehen, dass hier bezüglich

- a. der Zahl der realisierbaren Pensionsplätze (Vorgaben zum Tierschutz inklusive Abschlag für eingestellte eigene Pferde)
- b. der durchschnittlichen Auslastung
- c. der am Markt erzielbaren Einstellkosten sowie
- d. der Bau- und Investitionskosten

von unrealistischen Werten ausgegangen wurde.

Unter Berücksichtigung des örtlichen Marktumfelds und der Rahmenbedingungen des Bauvorhabens würde jedenfalls ein vernünftiger Landwirt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten wie auch und gerade unter Berücksichtigung des Gebots der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs ein solches Vorhaben mit diesem Verwendungszweck und etwa gleicher Gestaltung und Ausstattung **nicht** errichten.

Weinstadt, 10.03.2024

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
(Vertreter der Interessengemeinschaft der Widerspruchsführerinnen und
Widerspruchsführer im Verwaltungsverfahren)

Über den Gremiendienst
der Stadtverwaltung Weinstadt
An den
Gemeinderat der Stadt Weinstadt

Parallele Mehrfertigung
An die Fraktionsvorsitzenden

Kommunale Petition nach Artikel 17 GG
Baugenehmigung Pferdehof, Weinstadt, Beutelsbach, Flst. 3256

Sehr geehrte Damen und Herren,

in oben aufgeführter Angelegenheit haben sich mit Schreiben vom 04.02.2024 mehrere Dutzend Haushalte im Rahmen einer kommunalen Petition an den Gemeinderat der Stadt Weinstadt gewandt. Der Gemeinderat ist die Vertretung der Bürger und das Hauptorgan der Gemeinde. Er legt die Grundsätze für die Verwaltung der Gemeinde fest. Ihm obliegt zudem die Kontrolle der Gemeindeverwaltung (§ 24 Gemeindeordnung).

Zum Zweck und rechtlichen Hintergrund der eingebrachten Petition sei ausgeführt, dass sich betroffene Bürgerinnen und Bürger mit einer Petition an den Gemeinderat als zuständiges gebietskörperschaftliches Zentralorgan wenden können, wenn sie sich durch Entscheidungen von beteiligten Ämtern und Behörden in einer Verwaltungsentscheidung benachteiligt fühlen. Als Vertretung der Bürgerschaft und im Rahmen seiner Kontrollfunktionen bemüht sich der Gemeinderat als zuständiges Organ, im Rahmen der jeweiligen Petition den Sachverhalt und die Entscheidungsfindungen zu erörtern und unabhängig zu überprüfen. Dabei befindet sich die Petition im originären Zuständigkeitsbereich des Gemeinderats. Dieser agiert eigenständig, insbesondere von der Verwaltung unabhängig und unbeeinflusst. Dabei werden ihm

alle Unterlagen zur Verfügung gestellt und er kann darüber hinaus eigene Ermittlungen anstellen, Auskunftspersonen oder Sachverständige hören oder Ortsbesichtigungen vornehmen.

Vor diesem rechtlichen und kommunalpolitischen Hintergrund sind die betroffenen Bürgerinnen und Bürger gelinde gesagt irritiert, dass in dieser Angelegenheit seit über einem Monat „Funkstille“ herrscht und weder eine Bestätigung der Befassung des Gemeinderats mit der Petition erteilt wurde, geschweige denn den Petenten die Möglichkeit eingeräumt wurde, sich bezüglich ggf. offener Fragen zu erklären.

Die Interessengemeinschaft der Widerspruchsführerinnen und Widerspruchsführer macht deshalb deutlich, dass an der eingereichten Petition weiterhin **nachdrücklich festgehalten** wird. Im Zusammenhang mit der frühzeitig eingereichten Petition wird der Gemeinderat gebeten zu bestätigen, dass

- die unabhängige Befassung des Gemeinderats mit der Petition eingeleitet wurde und die Gegenprüfung der Sachverhalte und Entscheidungen im Gremium erfolgt,
- die gesetzlich vorgesehene Abhilfeprüfung bei der unteren Baurechtsbehörde vom Gemeinderat im Rahmen der Petition und einer unbeeinflussten, eigenen Meinungsbildung kritisch begleitet wird und
- die Entscheidung der unteren Baurechtsbehörde im gesetzlich vorgegebenen Abhilfeverfahren erst getroffen wird, wenn das abschließende Votum des Gemeinderats zur frühzeitig eingereichten Petition vorliegt.

Bei der Zusammenfassung der Aufarbeitungsergebnisse des Gemeinderats und dessen abschließender Beschlussfassung zum Votum hinsichtlich der eingereichten Petition wird um Beachtung des Grundsatzes der Öffentlichkeit (öffentliche Sitzung) gebeten, damit die Möglichkeit besteht, die Beratung der Eingabe mitzuverfolgen. Schließlich bitten die Petenten um abschließende schriftliche Ausfertigung des Votums des Gemeinderats zur Petition.

Mit freundlichen Grüßen

gez.


(im Namen der Interessengemeinschaft der Widerspruchsführerinnen und Widerspruchsführer im Verwaltungsverfahren)