

Petition 08/00043/10

Baurecht - Erhalt der Conchita-Ranch Mittelbach

Beschlussempfehlung: **Der Petition kann nicht abgeholfen werden.**

Die Petition fordert den Erhalt der Conchita Ranch in Mittelbach, deren Betrieb durch das Bauordnungsamt Chemnitz mit Nutzungsuntersagung und Beseitigungsanordnung vom 01.08.2024 untersagt wurde.

Sachverhalt:

Die Conchita-Ranch ist ein Reiterhof mit Streichelzoo und verschiedenen Tieren. Sie bieten auf ihrem Hof Ferien- und Freizeitgestaltung für Kinder an. Die Petenten fürchten um ihre berufliche Existenz, weil die Stadt Chemnitz – Bauordnungs- und Vermessungsamt – ihnen den Betrieb des Reiterhofes mit Nutzungsuntersagung und Beseitigungsanordnung wegen fehlender Baugenehmigung im August 2024 untersagt hat. Der Petition wurde eine Unterschriftensammlung von Kindern und deren Eltern beigelegt, die das Angebot des Reiterhofes nutzen.

Für den Reiterhof, genannt „Conchita-Ranch“ (Flurstück 198/m der Gemarkung Mittelbach, Adresse: Aktienstraße 1z, 09224 Chemnitz), wurde mit Ausgangsbescheid der Stadt Chemnitz – Bauordnungs- und Vermessungsamt – vom 1. August 2024 die Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb (Reiterhof) untersagt und gleichzeitig die sofortige Vollziehung angeordnet. In dem Bescheid wurde darüber hinaus die Beseitigung der – ohne die erforderliche Baugenehmigung – errichteten Anlagen (mit Ausnahme eines Bestandsgebäudes) angeordnet. Bezüglich dieser letztgenannten Verfügung wurde keine sofortige Vollziehung angeordnet.

Ausgangspunkt für diese Maßnahmen waren Beschwerden aus der unmittelbaren Nachbarschaft über nicht hinnehmbare Beeinträchtigungen durch den täglichen Reitbetrieb des Reiterhofes in Form von Lärm (u. a. durch An- und Abfahrtsverkehr), Straßenverschmutzung, Zuparken und durch Hinterlassenschaften der Tiere sowie allgemeine Geruchsbelästigungen. Am 30. September 2023 wurde bei der unteren Bauaufsichtsbehörde ein Antrag auf Einschreiten, mit dem Verlangen die Nutzung des Betriebes einzustellen, gestellt. Den Behörden ist im Zuge des Einschreitens bekannt geworden, dass ausweislich der Angaben der Petenten drei Pferde, 18 Ponys, zwei Alpakas, ein Esel und weitere Kleintiere auf dem Hof gehalten werden (Stand: Ende November 2023).

Auf die konkrete Situation wurde die Einsatzkoordinierungsstelle des Ordnungsamtes dann im Rahmen einer Ortsbegehung im Sommer 2024 aufmerksam und setzte daraufhin die Bauaufsichtsbehörde in Kenntnis. In diesem Zusammenhang wurde bekannt, dass die Petenten seit einigen Jahren einen „ausufernden“ Reiterhof betreiben (Zitat aus dem Ausgangsbescheid, S. 2), der ausweislich der Gewerbeauskunft in dieser Form nicht angemeldet worden ist. Weiterhin stellte sich heraus, dass in der Vergangenheit stetig umfangreiche, den Behörden bis dahin nicht bekannte und nicht genehmigte, Bauerweiterungen auf dem Hof vorgenommen worden sind.

Die Petenten, die in dem bisherigen Verwaltungsverfahren mehrfach angehört worden sind, legten über den von ihnen beauftragten Rechtsanwalt am 9. August 2024 Widerspruch gegen den Ausgangsbescheid ein. Mit Änderungsbescheid vom

14. Oktober 2024 untersagte die Stadt Chemnitz neben der Nutzung des landwirtschaftlichen Betriebes ergänzend auch die Nutzung des Reiterhofes als Gewerbebetrieb. Zuvor war die Anordnung der sofortigen Vollziehung im Ausgangsbescheid im Hinblick auf die Nutzungsuntersagung mit Bescheid vom 16. August 2024 wieder aufgehoben worden, nachdem der bevollmächtigte Rechtsanwalt bei dem Verwaltungsgericht Chemnitz einen Antrag nach § 80 Abs. 5 VwGO auf Aufhebung der sofortigen Vollziehung durchsetzen konnte.

Die Stadt Chemnitz hat dem Widerspruch der Petenten jedoch nicht abgeholfen und den Vorgang am 6. November 2024, mit der Bitte um weitere Entscheidung, an die Landesdirektion Sachsen (LDS) als Widerspruchsbehörde abgegeben.

Die LDS hat die Verfahrensakte am 17. März 2025, u. a. mit der Bitte um nochmalige Überprüfung, an die Stadt Chemnitz zurückgegeben. Die Stadt Chemnitz soll nochmals untersuchen, woraus sich im Hinblick auf den Reiterhof der Petenten der konkrete Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme ergibt. Die Stadt Chemnitz ermittelt derzeit nochmals die entscheidungserheblichen Tatsachen, nimmt dann eine baurechtliche Bewertung vor und veranlasst die sich daraus ergebenden notwendigen Maßnahmen.

Beurteilung:

Die derzeit anhängigen Widersprüche der Petenten gegen den Bescheid der Stadt Chemnitz vom 1. August 2024, in Gestalt des Änderungsbescheides vom 14. Oktober 2024, entfalten aufschiebende Wirkung (§ 80 Abs. 1 VwGO).

Den Petenten steht als Widerspruchsführern das Recht zu, neben dem laufenden Widerspruchsverfahren gleichzeitig eine Petition anzustrengen, um ihr Ziel – den Erhalt und die Weiterführung des Reiterhofes – zu verfolgen.

Dem Ergebnis des Widerspruchsverfahrens kann jedoch nicht vorgegriffen werden, um die derzeit laufende, unbeeinflusste nochmalige Überprüfung durch die Stadt Chemnitz zu ermöglichen und zu gewährleisten. Die erneute Befassung eröffnet den Petenten nochmals eine Chance der Prüfung ihres Anliegens unter Berücksichtigung der konkreten Umstände vor Ort. Selbst für den Fall, dass die Stadt Chemnitz nicht abhelfen sollte und an ihrer ursprünglichen Entscheidung festhält, kommt es im Anschluss daran gegebenenfalls zu einer weiteren Überprüfung durch die LDS als Widerspruchsbehörde.

Das weitere Verfahren ist daher abzuwarten

Der Petition kann nicht abgeholfen werden.