



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/576/2020

Tagesordnungspunkt		
Nutzungsänderung Gemeinschaftsunterkunft in Monteurshotel - Gemeindliches Einvernehmen zum Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 14.05.2020
Bearbeiter:	Schönhaar	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	24.07.2018	öffentlich
Technik- und Umweltausschuss	16.06.2020	öffentlich

Beschlussvorschlag	Die beantragte Nutzungsänderung wird – auch und insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Planung (Festsetzung des Gebiets als „Urbanes Gebiet“ / MU) gem. § 6a BauNVO – abgelehnt. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 14 Abs. 2 BauGB wird versagt.
---------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Sicherung der Planung



Sachverhalt:

Hinsichtlich des Antrags auf Umwandlung der bestehenden Gemeinschaftsunterkunft des Landkreises Karlsruhe in ein Monteurhotel, hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.07.2018 beschlossen, keine Ausnahme / Befreiung von der rechtskräftigen Veränderungsperre zugunsten dieses Vorhabens zuzulassen.

Dem Antrag liegt folgender Sachverhalt zugrunde (Auszug aus BV 145/2018):

„Die im Jahr 2015 errichtete Gemeinschaftsunterkunft mit 180 Plätzen wird durch den Landkreis Karlsruhe seit einigen Wochen nicht mehr genutzt. Der Landkreis gedenkt, die Unterkunft an einen privaten Investor zu veräußern, der dann – gemäß vorliegendem Antrag auf Nutzungsänderung – das vorhandene Gebäude als Monteurhotel für 134 Personen nutzen will.

Das entsprechende Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sonnenberg-Salbusch“. Die Gemeinde Pfinztal hat hier mit Datum vom 14.05.2018 (ist Veröffentlichungsdatum im Mitteilungsblatt) sowohl den Aufstellungsbeschluss als auch die danach gefasste Veränderungsperre öffentlich bekannt gegeben.

Nachdem für diesen Bereich eine Veränderungsperre besteht, kann ein solches Vorhaben nicht ohne eine Befreiung hiervon realisiert werden. – Hierüber gilt es nun zu entscheiden.

Es sei an dieser Stelle zu erwähnen, dass die bisherige Planintention der Gemeinde - als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes - diejenige war, Bauflächen für gewerbliche Kleinunternehmer zu generieren und dabei Beherbergungsbetriebe sowie Verbrauchermärkte auszuschließen.

Der designierte Bauherr beschreibt, dass das Gebäude im Hinblick auf die angestrebte Nutzung nicht umgebaut werden muss. Es sollen lediglich neue Stellplätze geschaffen werden, sodass deren Gesamtsumme bei 31 liegt.

Der Gemeinderat mag sich erklären und einen entsprechenden Beschluss fassen.“

Die Ablehnung des Antrags auf Nutzungsänderung wegen entgegenstehender Veränderungsperre durch die untere Baurechtsbehörde erging rechtsmittelfähig mit Bescheid vom 07.01.2019. Gegen die Ablehnung erhob die Klägerin im Februar 2019 Widerspruch. Dieser Widerspruch wurde vom Regierungspräsidium Karlsruhe zurückgewiesen. Hiergegen wurde im April 2019 Klage erhoben.

Im Zuge der mündlichen Verhandlung am 29.04.2020 wurde das Ruhen des Verfahrens mit dem Recht des jederzeitigen Wiederanrufs beschlossen. Das Gericht empfiehlt der unteren Baurechtsbehörde in dem im Nachgang zum Verhandlungstermin verfassten Schreiben vom 05.05.2020, eine „ausdrückliche“ Äußerung der Gemeinde im Hinblick auf die „neue“ Veränderungsperre einzuholen. Das Gericht begründet dies damit, dass, aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Planungsgrundlage zur Veränderungsperre (die ursprüngliche Planung sah für den entsprechenden Bereich eine Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet vor; die aktuelle Planung geht von einer Ausweisung als urbanes Gebiet aus), eine erneute Entscheidung der zuständigen kommunalen Entscheidungsträger erforderlich sei, um eine Beeinträchtigung der kommunalen Planungshoheit auszuschließen. Mit Schreiben vom 15.05.2020 hat das Landratsamt diese Empfehlung aufgegriffen und die Verwaltung gebeten, eine erneute Beschlussfassung in den politischen Gremien herbeizuführen.



Der Technik- und Umweltausschuss hat im Rahmen seiner Zuständigkeit deshalb über folgende Fragestellung zu befinden:

„Soll der beantragten Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB für die Nutzungsänderung der bestehenden Gemeinschaftsunterkunft in eine Monteursunterkunft unter Berücksichtigung der der rechtskräftigen Veränderungssperre vom 15.05.2020 (Datum des In-Kraft-Tretens der 1. Verlängerung) zugrundeliegenden Entwurfsplanung (Ausweisung als urbanes Gebiet) das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden?“

Nach § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme erteilt werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Verwaltung sowie die Kanzlei Caemmerer Lenz der Auffassung sind, dass ein Anspruch auf Ausnahmeerteilung schon aufgrund des Entgegenstehens öffentlich-rechtlicher Belange nicht bestehen kann.

Über die Erteilung der Ausnahme entscheidet nach § 14 Abs. 2 BauGB die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde. Während § 14 Abs. 2 Satz 1 BauGB die materiell-rechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre formuliert, bestimmt Satz 2 die zuständige Behörde (LRA) und regelt die Beteiligung der Gemeinde. Deshalb setzt die Zulassung einer Ausnahme (Satz 1) stets voraus, dass dem Vorhaben überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Das ist sozusagen die für alles weitere entscheidende Tatbestandsvoraussetzung. Wann überwiegende öffentliche Belange entgegenstehen, ist in der obergerichtlichen Rechtsprechung geklärt. Entsprechend dem Zweck des Sicherungsinstruments steht vor allem die angestrebte Sicherung der künftigen Planung dem Vorhaben entgegen, wenn die künftigen Festsetzungen noch nicht mit einem ausreichenden Maß an Wahrscheinlichkeit endgültig geklärt sind, also vor Erreichen der materiellen Planreife oder wenn das beabsichtigte Vorhaben den künftigen Festsetzungen – wenn auch nur möglicherweise – widerspricht (vgl. dazu BVerwG Urt. v. 30.8.2012 – 4 C 1.11, BVerwGE 144, 82 Rn. 34 = NVwZ 2013, 304 = ZfBR 2013, 42; EZBK/Stock, 136. EL Oktober 2019, BauGB § 14 Rn. 96). Dementsprechend darf ein solches Vorhaben, auch dann nicht im Wege der Ausnahme zugelassen werden, wenn vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre die Baugenehmigung rechtswidrig versagt worden sein sollte, denn liegen die Tatbestandsvoraussetzungen des § 14 Abs. 2 BauGB nicht vor, weil das Vorhaben die Durchführung der Planung erschweren oder unmöglich machen würde, setzt sich die Veränderungssperre gegen den Ausnahmeantrag durch.

Da die beabsichtigte und hinreichend konkretisierte Planung dem Vorhaben widerspricht (wobei bereits ein wesentliches Erschweren ausreichen würde), fehlt es bereits an der Tatbestandsvoraussetzung für die Erteilung einer Ausnahme.

Weiteres Vorgehen

Aufgrund des derzeitig ruhenden Verfahrens sind zunächst keine weiteren Schritte von Seiten der Gemeinde einzuleiten. Es ist vielmehr die Äußerung des Klägers abzuwarten (Entscheidung über Fortsetzungsfeststellungsantrag mit dem Ziel eines Amtshaftungsanspruchs/Schadensersatzanspruchs).

Anlagen:

- Bauantrag 2018



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaaoffensive

Gesamtbeurteilung:

Das Versagen des gemeindlichen Einvernehmens nach § 14 Abs. 2 BauG steht den Zielen des GEK Pfinztal 2035 / der Klimaaoffensive nicht entgegen. Bezüglich möglicher Auswirkungen der der Veränderungssperre zugrundeliegenden Planung wird auf die Beurteilungsmatrix zu BV/539/2020 verwiesen.

Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				