



**Bebauungsplanverfahren /Veränderungssperre
„Sonnenberg-Salbusch“**

Gemeinderatssitzung am 15.12.2020

**Nutzungsänderung Gemeinschaftsunterkunft in
Monteurshotel**

-Information

-Beratung und Beschlussfassung

Zusammenfassung bisheriger Verfahrensablauf

- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan 24.04.2018, Bekanntmachung am 17.05.2018
- Veränderungssperre Bekanntmachung 24.04.2018, Bekanntmachung am 17.05.2020, in Kraft getreten am 18.05.2018
- Ziele und Zwecke der Planung (lt. Bekanntmachung):

„Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Gewerbeflächen nördlich der bestehenden Gemeinschaftsunterkunft des Landkreises sowie eine Überplanung des unbeplanten Innenbereichs geschaffen werden. Der Bebauungsplan soll darüber hinaus den Übergangsbereich zwischen den vorwiegend zum Wohnen genutzten Grundstücken und dem bestehenden Gewerbe entlang der Jöhlinger Straße definieren. Zur Sicherung der Erschließung einer Mischgebietsfläche als Gebietserweiterung im westlichen Planbereich, enthält das Plankonzept eine hierfür erforderliche Erschließungsstraße.“

Außerdem sollten Beherbergungsbetriebe nicht zugelassen werden.

Zusammenfassung bisheriger Verfahrensablauf

- Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung der Gemeinschaftsunterkunft in ein Beherbergungsbetrieb (Monteursunterkunft) am 11.07.2018 von workerhome24 GmbH
- Geplant: *„Übernachtungszimmer mit zwei und vier Betten für bis zu 134 Personen“, Gemeinschaftsküchen und – bäder/-WCs „zur Vermietung an Bau- und Handwerkerunternehmen zur zeitweisen Überlassung an deren Mitarbeiter für die Dauer der jeweiligen Bauvorhaben in der Region, jeweils voraussichtlich über einige Wochen.“*

Zusammenfassung bisheriger Verfahrensablauf

- Ablehnung LRA 07.01.2019 wg. Veränderungssperre; keine Ausnahme, da Plankonzept keine Beherbergungsbetriebe vorsehe
- Widerspruch hiergegen von RP am 19.03.2019 zurückgewiesen mit gleicher Begründung
- Klageschrift vom 18.04.2019 an VG Karlsruhe
- Gemeinde Pfinztal mit Beschluss vom 25.04.2019 beigeladen

Zusammenfassung bisheriger Verfahrensablauf

Klagebegründung:

- Veränderungssperre (VS) sei unwirksam, da unbestimmt. Unter § 2 der Satzung sei ein Flurstück nicht aufgezählt, das aber laut Planzeichnung im Geltungsbereich liege;
- Voraussetzungen der Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB lägen vor da Vorhaben Planungszielen nicht entgegenstünde bzw. eine sinnvolle Nachnutzung der GU darstelle;
- Baugenehmigung sei daher zu erteilen

Zusammenfassung bisheriger Verfahrensablauf

- Problem der Bestimmtheit
- Rechtssicherheit durch erneute Beschlussfassung Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre am 24.03.2020
- „Aktualisierte“ Planung:

„Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines „Urbanen Gebiets“ (MU) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geschaffen werden. Konkret soll die Planung ein verträgliches Nebeneinander von verschiedenen Nutzungen im Gebiet ermöglichen (Dienstleistung/ nichtstörendes Gewerbe / Büroflächen, Einzelhandel, verschiedene Wohnformen). Die Plankonzeption sieht eine Mehrfachnutzung von Gebäuden mit kombinierten Nutzungen vor (sog. „Hybridgebäude“). Neben der Erweiterung der Möglichkeiten im bereits bebauten Bereich (Bestand) werden neue überbaubare Flächen geschaffen. Durch die Überplanung soll dem bestehenden Bedarf an entsprechenden Flächen Rechnung getragen werden.“ Bekanntmachung v. 16.04.2020

Zusammenfassung bisheriger Verfahrensablauf

§ 6a Urbane Gebiete

(1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
2. Tankstellen.

(4) Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden

1. im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist,
2. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind,
3. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, oder
4. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.

Zusammenfassung bisheriger Verfahrensablauf

- Termin mündliche Verhandlung: Verfahren ruhend gestellt. Gericht vertrat Auffassung, dass Gemeinde sich zunächst mit der Frage des Einvernehmens zu befassen habe, bevor Gericht überhaupt entscheiden könne.
- Unzutreffend: Gericht korrigiert: Wenn Baurechtsbehörde Ersetzung des Einvernehmens in Betracht ziehe, könne Baurechtsbehörde Gemeinde auffordern, über Einvernehmen zu entscheiden.
- § 14 Abs. 2 BauGB: *„Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde“*
- § 54 Abs. 4 LBO: *„Hat eine Gemeinde ihr nach § 14 Abs. 2 Satz 2, § 22 Abs. 5 Satz 1, § 36 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB erforderliches Einvernehmen rechtswidrig versagt, hat die zuständige Genehmigungsbehörde das fehlende Einvernehmen nach Maßgabe der Sätze 2 bis 7 zu ersetzen.(...)Die Gemeinde ist vor der Erteilung der Genehmigung anzuhören. Dabei ist ihr Gelegenheit zu geben, binnen angemessener Frist erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden.“*

Zusammenfassung bisheriger Verfahrensablauf

- Entgegenstehende öffentliche Belange = Planung der Gemeinde; wenn Vorhaben auch nur möglicherweise gegen Planungsziele der Gemeinde verstößt, liegen schon die Voraussetzungen für Ausnahme nicht vor; Einvernehmensentscheidung nicht erforderlich; Baugenehmigung zu versagen
- Vorhaben nicht mit Planungszielen zu vereinbaren:
 - MU: zwar Beherbergungsbetriebe allgemein zulässig, MU aber Weiterentwicklung der Planungsziele 2018; damals geäußertes Wille der Gemeinde, Beherbergungsbetriebe nicht zuzulassen, nicht aufgehoben/geändert. Nach § 1 Abs. 5 BauNVO kann festgesetzt werden, dass allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig sein sollen
 - „Hybridgebäude“: Klar zum Ausdruck gekommen, dass vertikale und horizontale Trennung gewollt ist, d.h. dass verschiedene Nutzungen auf verschiedene Ebenen verteilt werden sollen (EG: Dienstleistung/Einzelhandel etc., OG: Wohnen). Beherbergungsbetriebe nicht aufgeführt. Außerdem Monteurshotel über alle Ebenen.

Zusammenfassung bisheriger Verfahrensablauf

- Verfahren wieder angerufen durch Kläger
- Vergleichsvorschlag vom Gericht v. 21.09.2020: Gemeinde erteilt Einvernehmen, LRA erteilt Genehmigung
- Begründung: *„In Anbetracht dieser Planungsziele und-zwecke und vor dem Hintergrund, dass –anders als im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO – im urbanen Gebiet Beherbergungsbetriebe gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig sind, lässt sich momentan nicht feststellen, dass das klägerische Vorhaben mit der beabsichtigten Planung nicht vereinbar wäre, so dass die Versagung des Einvernehmens zur Erteilung einer Ausnahme sich als rechtswidrig darstellt und daher dessen Ersetzung nach § 54 Abs. 4 LBO durchaus angezeigt sein könnte.“*
- Rechtsauffassung nicht zutreffend; s.o. Gericht verkennt Planungsziele; horizontale und vertikale Aufteilung findet keine Berücksichtigung

Zusammenfassung bisheriger Verfahrensablauf

Amtshaftung im Zusammenhang mit gemeindlichem Einvernehmen

- LRA gegenüber Gemeinde Auffassung geäußert, man müsse Vergleich abschließen, da ansonsten Schadensersatzansprüche des Bauherrn „wegen Verhinderungsplanung“ drohten.
- Selbst bei rechtswidrig versagtem Einvernehmen: ständige Rechtsprechung des BGH seit 2010, dass keine Amtspflichtverletzung der Gemeinde, keine Amtshaftungsansprüche, auch nicht wegen verzögerter Erteilung der Baugenehmigung (BGH III ZR 29/10, III ZR 29/12)
- LRA Baugenehmigungsbehörde, Ersetzungsbefugnis, Amtshaftungsansprüche gegen Land BW bei verzögerter Erteilung
- Verhinderungsplanung: bei fehlender Erforderlichkeit der Planung i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB. Allenfalls dann, wenn Planung nur vorgeschoben wird, einzig und allein um ein Vorhaben zu verhindern, ohne dass Planung jemals realisiert werden soll. Hier positive Planung, Umstand, dass Nutzungen ausgeschlossen werden nach allg. Auffassung keine Verhinderungsplanung, auch nicht wenn bestimmtes Vorhaben zum Anlass genommen wird, einen Bebauungsplan aufzustellen und durch Veränderungssperre zu schützen.

Zusammenfassung bisheriger Verfahrensablauf

- Einvernehmen wiederholt nicht erteilt
- Bebauungsplanverfahren weitergeführt
- Abschnittsweise Entwicklung
- 20.10.2020 überarbeiteten Entwurf gebilligt, frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
- Entwurf Stand Okt. 2020: vertikale und horizontale Trennung; Ausschluss von Beherbergungsbetrieben
- LRA (trotz Kenntnis von Beschluss) Einvernehmen ersetzt, Baugenehmigung am 25.11.2020 erteilt.
- Rechtswidrig aus bereits dargelegten Gründen; insb. aktualisierte Planung maßgeblich (EZBK/Stock, 139. EL August 2020, BauGB § 14 Rn. 93: *Öffentliche Belange können nur diejenigen planungsrechtlichen Gründe sein, die den Erlass der Veränderungssperre legitimiert haben, also die Sicherung der Planung. Maßstab ist zunächst die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses wenigstens in einem Mindestmaß konkretisierte Planung. Im Laufe des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens kann sich die Planungskonzeption durch förmliche Beschlüsse des zuständigen Gemeindeorgans (zB Offenlegung für die Öffentlichkeitsbeteiligung; Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan) weiterentwickeln und konkretisieren. In diesem Fall ist der neuere Planungsstand maßgebend.*)

Handlungsoptionen

- Rechtsbehelf:

Anfechtung der rechtswidrigen Ersetzung des Einvernehmens =
Anfechtung der Baugenehmigung wegen Verletzung der
Planungshoheit der Gemeinde aus Art. 28 GG

Widerspruch laut Rechtsbehelfsbelehrung statthaft, binnen
Monatsfrist einzulegen. Dürfte auch statthafter Rechtsbehelf sein, da
LRA einen neuen Bescheid erlassen hat und keinen Abhilfebescheid,
zumindest nicht explizit (falls Klage statthaft anstelle Widerspruchs
wäre Rechtsbehelfsbelehrung fehlerhaft, Jahresfrist für Klage)

Widerspruch bis 30.12.2020 (Eingang Gemeinde laut Stempel
30.11.2020)

Handlungsoptionen

- Baugenehmigung bis Abschluss des Hauptsacheverfahrens keine Bestandskraft
- Rechtsbehelf keine aufschiebende Wirkung, d.h. Bauherr kann sofort Genehmigung umsetzen; schafft „vollendete Tatsachen“
- Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung nach § 80 Abs. 5 VwGO bei VG Karlsruhe (ggf. Beschwerde bei VGH Mannheim)
- Summarische Prüfung im Eilverfahren, Argumente aus Klageverfahren
- Keine mündliche Verhandlung
- Seit Vergleichsvorschlag durch Gericht zusätzlich zu bisherigen Argumenten aktueller Planungsentwurf mit explizitem Ausschluss von Beherbergungsbetrieben

Handlungsoptionen

- Kein Rechtsbehelf: Genehmigung wird bestandskräftig, also unanfechtbar
- Selbst bei Inkrafttreten des Bebauungsplans in jetziger Form: Monteursunterkunft Bestandskraft



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Julia Stein

Rechtsanwältin

Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Caemmerer Lenz, Karlsruhe