Baurechtliche Prüfung im Zusammenhang mit der Nutzung des "Hotel Huschens"

Verbandsgemeinde GEROLSTEIN

Kontakt:
Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein
Kyllweg 1
54568 Gerolstein
post@gerolstein.de
www.gerolstein.de

Verfasser / Bearbeiter:
Oliver Schwarz
✆ 06591 13-1126
oliver.schwarz@gerolstein.de

EIFEL

1

Thema

Inhalt

Verbandsgemeinde GEROLSTEIN

1. **Vorkaufsrecht**
2. **Baurecht**
3. **Bauplanungsrecht**
4. **Sonstiges**

2

2

Vorkaufsrecht

§ 24 BauGB

Verbandsgemeinde GEROLSTEIN

1) Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 festgesetzt ist
2. in einem Umlegungsgebiet,
3. in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich,
4. im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung,
5. im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist,

6. **in Gebieten, die nach den §§ 30, 33 oder 34 Absatz 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind, wobei ein Grundstück auch dann als unbebaut gilt, wenn es lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaut ist,**

7. in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten, sowie
8. in Gebieten nach den §§ 30, 33 oder 34, wenn
   a) in diesen ein städtebaulicher Missstand im Sinne des § 136 Absatz 2 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 3 vorliegt oder
   b) die baulichen Anlagen einen Missstand im Sinne des § 177 Absatz 2 aufweisen

und die Grundstücke dadurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld aufweisen, insbesondere durch ihren baulichen Zustand oder ihre der öffentlichen Sicherheit und Ordnung widersprechende Nutzung.

3

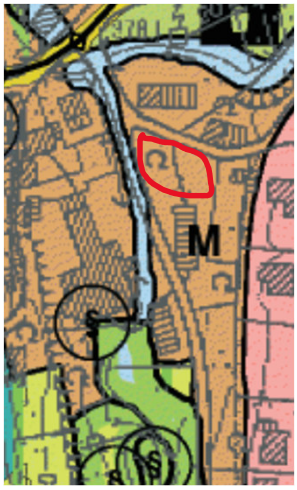
3

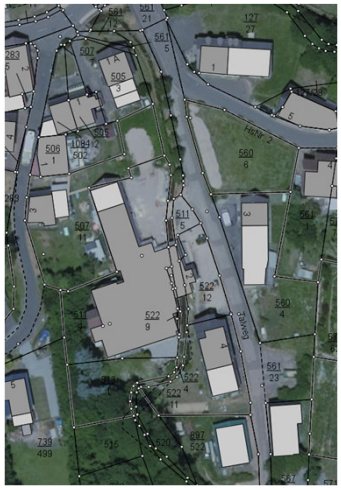
Vorkaufsrecht

§ 24 BauGB

Verbandsgemeinde GEROLSTEIN

1) in Gebieten, die nach den §§ 30, 33 oder 34 Absatz 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind, wobei ein Grundstück auch dann als unbebaut gilt, wenn es lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaut ist,





4

4

Baurecht

Verbandsgemeinde GEROLSTEIN

§ 62 LBauO

(2) Keiner Baugenehmigung bedürfen ferner:

Nr. 5
Nutzungsänderungen von

a) Gebäuden, Nutzungseinheiten und Räumen, die nicht im Außenbereich liegen, wenn für die neue Nutzung keine anderen bedeutsamen öffentlich-rechtlichen Anforderungen als für die bisherige Nutzung gelten

(3) Die Genehmigungsfreiheit entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch baurechtliche und sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften an bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen gestellt werden.

Annahme: Nutzungsintensivierung – Stand aktuell ca. 45 Betten – angedachte Planung 60 Betten

5

5

Baurecht

Verbandsgemeinde GEROLSTEIN

Mischgebiet § 6 BauNVO

1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(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,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

6

6

Baurecht

§ 62 LBauO

Verbandsgemeinde GEROLSTEIN

Kommentierung:

Verweist auf die zulässige Nutzung nach BauNVO

- Danach keine Genehmigung erforderlich, da beide Nutzungen im Mischgebiet zulässig.

Beschluss VG Trier v. 13.03.2024

- Zwar spricht aus Sicht der Kammer vieles dafür, dass die für einen Beherbergungsbetrieb erteilte Baugenehmigung, die zudem seit Jahren nicht ausgenutzt worden ist, die antragsgegnerisch geplante Nutzung nicht erfasst und die Nutzungsänderung ein Bedürfnis nach einer Baugenehmigung hervorrufen dürfte

➢ Vorläufige Prüfung und keine abschließende Aussage

➢ Heilung jederzeit (im Zweifel bis zur mündlichen Verhandlung durch Bauantrag möglich)

7

7

Bauplanungsrecht

Verbandsgemeinde GEROLSTEIN

Mischgebiet § 6 BauNVO

1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(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 u
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebie die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Veränderungssperre?

Ausweisung Bebauungplan?

8

8

Rechtliche Optionen - Zusammenfassung

Verbandsgemeinde GEROLSTEIN

Ausübung Vorkaufsrecht

- Erklärung möglich – Erfolgsaussichten nicht vorhanden

Erteilung auf Einvernehmen nach § 36 BauGB

- Klage möglich – Erfolgsaussichten unklar – Einschätzung eher gering
- Versagung Einvernehmen – sehr unwahrscheinlich

Bauplanungsrecht

- Keine sinnvollen Optionen

Sonstiges

Verbandsgemeinde GEROLSTEIN

Beschluss VG Trier v. 13.03.2024

- Zielsetzung: vorläufiger Rechtsschutz
- Bewertung des Gerichts im Hinblick auf den möglichen Rechtsverstoß und dessen dauerhafte Folgen
- Entscheidung: Kein Anspruch auf vorläufigen Rechtsschutz
- Begründung:
  - Baugenehmigung dient nicht unmittelbar dem Schutz von Nachbarn
  - Gebietsbewahrungsanspruch – keine gebietsfremde Nutzung (Gebiete nach BauNVO)
  - Einfügen in die Eigenart der Umgebung i. V. m. § 246 BauGB – nur bei erforderlichen Abweichungen von unzulässigen Nutzungen zu betrachten
  - Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets – wenn die bauliche Anlage „völlig aus dem Rahmen fällt“
  - Nachbarrechtliche Rücksichtnahme – Einzelfallentscheidung

Sonstiges

§ 246 BauGB

Verbandsgemeinde GEROLSTEIN

(8) Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 gilt § 34 Absatz 3a Satz 1 entsprechend für die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen in bauliche Anlagen, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, und für deren Erweiterung, Änderung oder Erneuerung.
(9) Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 gilt die Rechtsfolge **des § 35 Absatz 4 Satz 1 für Vorhaben** entsprechend, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, wenn das Vorhaben im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit nach § 30 Absatz 1 oder § 34 zu beurteilenden bebauten Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs erfolgen soll.
(10) Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 kann in **Gewerbegebieten** (§ 8 der Baunutzungsverordnung, auch in Verbindung mit § 34 Absatz 2) für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. § 36 gilt entsprechend.

(11) Soweit in den Baugebieten nach den **§§ 2 bis 8 der Baunutzungsverordnung** (auch in Verbindung mit § 34 Absatz 2) Anlagen für soziale Zwecke **als Ausnahme zugelassen werden können**, gilt § 31 Absatz 1 mit der Maßgabe, dass Anlagen für soziale Zwecke, die der Unterbringung und weiteren Versorgung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden dienen, dort bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 in der Regel **zugelassen werden sollen.** Satz 1 gilt entsprechend für in übergeleiteten Plänen festgesetzte Baugebiete, die den in Satz 1 genannten Baugebieten vergleichbar sind.

(12) Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 kann für die auf längstens drei Jahre zu befristende
1. Errichtung mobiler Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende,
2. Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen in Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten nach den §§ 8 bis 11 der Baunutzungsverordnung (auch in Verbindung mit § 34 Absatz 2) in Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende **von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit** werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
Die in Satz 1 genannte Frist von drei Jahren kann bei Vorliegen der dort genannten Befreiungsvoraussetzungen um weitere drei Jahre verlängert werden, längstens jedoch bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030. Sofern die Frist bereits abgelaufen ist, gilt Satz 1 auch für die auf drei Jahre, längstens jedoch bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 zu befristende Fortsetzung der zuvor ausgeübten Nutzung einer bestehenden baulichen Anlage entsprechend. § 36 gilt entsprechend.

11

Sonstiges

§ 246 BauGB

Verbandsgemeinde GEROLSTEIN

(13) Im Außenbereich (§ 35) gilt unbeschadet des Absatzes 9 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 die Rechtsfolge des § 35 Absatz 4 Satz 1 entsprechend für
1. die auf längstens drei Jahre zu befristende Errichtung mobiler Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende,
2. die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen, auch wenn deren bisherige Nutzung aufgegeben wurde, in Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende, einschließlich einer erforderlichen Erneuerung oder Erweiterung.
(…)

14) Soweit auch bei Anwendung der Absätze 8 bis 13 **dringend benötigte Unterkunftsmöglichkeiten** im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können, kann bei Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünften oder sonstigen Unterkünften für Flüchtlinge oder Asylbegehrende bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 von **den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften in erforderlichem Umfang abgewichen werden**. Zuständig ist die höhere Verwaltungsbehörde. Die **Gemeinde ist anzuhören**; diese Anhörung tritt auch an die Stelle des in § 14 Absatz 2 Satz 2 vorgesehenen Einvernehmens. Satz 3 findet keine Anwendung, wenn Vorhabenträger die Gemeinde oder in deren Auftrag ein Dritter ist. Für Vorhaben nach Satz 1 gilt § 35 Absatz 5 Satz 2 erster Halbsatz und Satz 3 entsprechend. Absatz 13 Satz 5 gilt entsprechend. Die Rückbauverpflichtung nach Satz 5 entfällt, wenn eine nach Satz 6 zulässige Nutzung aufgenommen wird oder wenn sich die Zulässigkeit der nachfolgenden Nutzung aus § 30 Absatz 1, 2 oder § 33 ergibt. Die Sicherstellung der Rückbauverpflichtung nach Satz 5 in entsprechender Anwendung des § 35 Absatz 5 Satz 3 ist nicht erforderlich, wenn Vorhabenträger ein Land oder eine Gemeinde ist. Wenn Vorhabenträger ein Land oder in dessen Auftrag ein Dritter ist, gilt § 37 Absatz 3 entsprechend; im Übrigen findet § 37 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 auf Vorhaben nach Satz 1 keine Anwendung.

12