

Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Gremium:	Stadtrat	Datum:	21.03.2024
Behandlung:	Entscheidung	Aktenzeichen:	
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich	Vorlage Nr.	2-0751/24/12-212
Sitzungsdatum:	20.03.2024	Niederschrift:	12/SR/039

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

Sachverhalt:

Am 21.02.2024 hat der Bauausschuss sich intensiv mit den Ergebnissen der rechtlichen Prüfung im Zusammenhang mit der Nutzung des „Hotel Huschens“ befasst.

In der Sitzung wurde allerdings kein Beschluss gefasst, sodass der Stadtrat nun über die Thematik beraten wird.

Dazu erläutert der Fachbereichsleiter Bauen & Umwelt Oliver Schwarz die rechtlichen Aspekte in der Sitzung und stellt diese anhand einer Präsentation vor, die der Niederschrift als Anlage beigefügt wird.

Ratsmitglied Kerner erfragt, ob man das Vorkaufsrecht nicht anhand des Hochwasserschutzes nach § 24 Abs. 7 BauGB begründen könnte, da das unbebaute Grundstück am Bach liegt. Oliver Schwarz entgegnet, dass dies nur möglich sei, wenn es zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses bereits ein Hochwasserschutzkonzept für diese Fläche gegeben hätte. Es gibt zwar einen Entwurf des Hochwasserschutzkonzeptes der Verbandsgemeinde, welches auch den Stadtteil Michelbach beinhaltet, dieses wurde jedoch durch den Stadtrat Gerolstein noch nicht beschlossen.

Ratsmitglied Linnerth fragt nach der Höhe des Streitwerts, falls ein Verfahren eingeleitet werden würde. Herr Schwarz wird im Streitwertkatalog nachschauen und kann diese Information nachliefern.

Aus dem Rat wird kritisiert, dass die Anlage zu diesem Tagesordnungspunkt im Bürgerinfoportal nicht öffentlich einsehbar ist. Stadtbürgermeister Schneider merkt dazu an, dass alle Unterlagen zu diesem Punkt nun öffentlich eingestellt werden.

Die CDU-Stadtratsfraktion stellt den folgenden Antrag zur Abstimmung:

Antrag 1 der CDU-Fraktion:

Der Stadtrat der Stadt Gerolstein fordert die Landrätin auf, ein Baugenehmigungsverfahren einzuleiten, da die geplante Nutzung im ursprünglichen Baugenehmigungsverfahren nicht erfasst war.

Beschluss (Antrag der UWG-Fraktion):

Die UWG-Stadtratsfraktion beantragt zu dem Antrag 1 der CDU-Fraktion eine namentliche Abstimmung.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich abgelehnt

Ja: 6 Nein: 14 Enthaltungen: 2

Somit ist der Antrag auf namentliche Abstimmung abgelehnt und es wird anschließend über den Antrag 1 der CDU-Fraktion abgestimmt:

Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.

Beschluss (Antrag 1 CDU-Fraktion):

Der Stadtrat der Stadt Gerolstein fordert die Landrätin auf, ein Baugenehmigungsverfahren einzuleiten, da die geplante Nutzung im ursprünglichen Baugenehmigungsverfahren nicht erfasst war.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich beschlossen

Ja: 21 Nein: 1

Die CDU-Fraktion stellt einen weiteren Antrag zur Abstimmung:

Antrag 2 der CDU-Fraktion:

Der Stadtrat der Stadt Gerolstein fordert die Landrätin auf, zuallererst alle noch frei verfügbaren Wohnraum-Kapazitäten mit Flüchtlingen zu belegen und erst danach die Gemeinschaftsunterkunft in Michelbach zu nutzen. Die Gemeinschaftsunterkunft soll als Puffer für den Fall dienen, dass in der Vulkaneifel kein sonstiger Wohnraum mehr zur Verfügung steht. Ferner ist die Landrätin aufgefordert, wenn nötig mit Hilfe eines Mediators, wieder eine gemeinsame Gesprächsebene mit der Bevölkerung in Michelbach zu finden.

Zerstörtes Vertrauen in verantwortliche Instanzen ist zwingend wiederherzustellen. Für den Stadtrat der Stadt Gerolstein steht fest, dass es nach den negativen Erfahrungen und der zögerlichen Informationspolitik der Verwaltung hinsichtlich der geplanten Unterbringung in Stadtkyll und jetzt in Michelbach, künftig nur noch eine frühzeitige, ehrliche, transparente und aufrichtige Kommunikation geben darf, die an Tatsachen und Fakten orientiert ist und wo keine wichtigen Bestandteile und Abläufe verschwiegen werden. Dafür trägt die Landrätin die volle Verantwortung.

Bei der Einrichtung zukünftiger Gemeinschaftsunterkünfte in der Stadt Gerolstein ist der Stadtrat der Stadt Gerolstein frühzeitig einzubinden.

Im Rat wird darüber diskutiert, dass der Mittelteil, welcher Wertungen enthält, nicht notwendig sei und dass somit der erste und letzte Absatz als Beschluss ausreichen würde.

Stadtbürgermeister Schneider informiert, dass der Kreistag den Beschluss bereits genau so gefasst habe und dass die Landrätin diesem so folgen wird. Somit sei der Antrag obsolet.

Ratsmitglied Steen äußert sich darüber, dass es mittlerweile nicht mehr um das Wohlbefinden der Flüchtlinge, sondern lediglich um das Wohlbefinden der Michelbacher Bürger:innen gehen würde. Alle Geflüchteten in Desserath und Steineberg unterzubringen sei für diese Menschen auch keine bessere Lösung. Er merkt an, dass die Kritik an der Transparenz anfänglich berechtigt war, aber mittlerweile sei der Informationsfluss besser geworden und die Landrätin habe den Michelbachern ein Gesprächsangebot unterbreitet, was die meisten allerdings nicht wahrgenommen haben. Man solle jedoch weiter daran festhalten, dass es grundsätzlich sicher bessere Lösungen als Michelbach gebe. Er bewertet es als positiv, dass die Michelbacher trotz allen Unmuts der Meinung sind, dass die Menschen die dort ankommen werden, für die Situation nichts können und somit freundlich empfangen werden.

Stadtbürgermeister Schneider weist auf den Kreistagsantrag der Fraktionsgemeinschaft SPD / UWG hin, dass der Betrieb in einer Gemeinschaftsunterkunft in Michelbach nicht verwehrt werden soll, sondern ein Betrieb für Familien sehr wohl vorgesehen werden kann. Er teilt mit, dass er persönlich die 0-Lösung als kritisch ansieht und hält eine Besetzung mit 5 Familien, bestehend aus 2 Erwachsenen und 2 Kindern, somit 20 Personen, als tragbar.

Ratsmitglied Wülferath stellt einen Antrag auf Ende der Debatte.

Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.

Beschluss (Antrag 2 CDU-Fraktion):

Der Stadtrat der Stadt Gerolstein fordert die Landrätin auf, zuallererst alle noch frei verfügbaren Wohnraum-Kapazitäten mit Flüchtlingen zu belegen und erst danach die Gemeinschaftsunterkunft in Michelbach zu nutzen. Die Gemeinschaftsunterkunft soll als Puffer für den Fall dienen, dass in der Vulkaneifel kein sonstiger Wohnraum mehr zur Verfügung steht. Ferner ist die Landrätin aufgefordert, wenn nötig mit Hilfe eines Mediators, wieder eine gemeinsame Gesprächsebene mit der Bevölkerung in Michelbach zu finden. Zerstörtes Vertrauen in verantwortliche Instanzen ist zwingend wiederherzustellen. Bei der Einrichtung zukünftiger Gemeinschaftsunterkünfte in der Stadt Gerolstein ist der Stadtrat der Stadt Gerolstein frühzeitig einzubinden.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich beschlossen

Ja: 17 Nein: 2 Enthaltungen: 3

Anschließend weist Stadtbürgermeister Schneider auf § 75 Abs. 2 der Gemeindeordnung (GemO) hin, dass der Ortsbeirat zu allen wichtigen Fragen, die den Stadtteil berühren, vor der Beschlussfassung des Stadtrates zu hören sind. Die Mitglieder des Ortsbeirates Michelbach wurden zu dieser Sitzung inklusive der Unterlagen zum Tagesordnungspunkt 6 eingeladen.

Stadtbürgermeister Schneider übergibt dem stellvertretenden Ortsvorsteher von Michelbach, Frank Humpertz, das Wort. Herr Humpertz weist auf die Brandschutzauflagen hin und bemerkt, dass dem Vorbesitzer einige Brandschutzauflagen gestellt wurden und erfragt, ob diese nun hinfällig seien. Herr Schwarz informiert, dass die Brandschutzauflagen, die das Hotel damals einzuhalten hatte, auch weiterhin so eingehalten, umgesetzt und überprüft werden müssen. Wenn das Gefühl besteht, dies sei nicht der Fall, muss die Kreisverwaltung darauf hingewiesen werden.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt kein Vorkaufsrecht geltend zu machen. Weiterhin beschließt der Stadtrat keine rechtlichen Schritte gegen die Nutzung des „Hotel Huschens“ in Michelbach einzuleiten.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 22

Aktenvermerk

Fachbereich 2
Bauen und Umwelt

Oliver Schwarz
oliver.schwarz@gerolstein.de

☎ 06591 13-1126

Zeichen: 2/11420-08

07. März 2024

Nutzung des Hotel Huschens, Michelbach, durch den Kreis als Unterkunft für Geflüchtete

Mit Beschluss vom 10.02.2024 wurde die Verwaltung durch den Stadtrat gebeten, sämtliche rechtlichen Gesichtspunkte der Stadt Gerolstein in der Angelegenheit „Hotel Huschen“ in Michelbach zu prüfen.

Hierbei soll vor allem der Aspekt des Vorkaufsrechtes sowie die Erforderlichkeit eines Baugenehmigungsverfahrens näher beleuchtet werden.

Vorkaufsrecht:

Das Vorkaufsrecht einer Gemeinde ist in den §§ 24 ff. BauGB geregelt und kann nur in den dort aufgelisteten Fällen angewandt werden. Zielsetzung des Vorkaufsrechtes ist die Sicherung der Bauleitplanung.

Ein Vorkaufsrecht der Gemeinde entsteht im Regelfall durch eine städtebauliche Maßnahme (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, etc.).

Das Vorkaufsrecht kann dabei nach § 28 BauGB innerhalb von 3 Monaten ab Vorlage des vollständigen Kaufvertrages ausgeübt werden. Der Kaufvertrag liegt der Verwaltung seit dem 05.01.2024 vor, somit kann das Vorkaufsrecht bis zum 05.04.2024 ausgeübt werden.

Mit Ausübung des Vorkaufsrechtes, welches als Verwaltungsakte mit vorheriger Anhörung auszuüben ist, würde die Stadt in den bestehenden Kaufvertrag (anstelle des Käufers) eintreten. Das Vorkaufsrecht bildet damit die mildere Form der Enteignung. Die Entscheidung zur Ausübung des Vorkaufsrechtes ist zudem eine Ermessensentscheidung, sodass die Kommune das „Für und Wider“ der sich gegenüberstehenden öffentlichen und privaten Belange abwägen und in ihre Entscheidung einfließen lassen muss.

Die Auflistung, wann der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zusteht (vgl. § 24 Abs. 1 BauGB) ist dabei abschließend, sodass die Gründe nun nacheinander einer Prüfung unterzogen werden.

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,

Für die im Kaufvertrag bezeichneten Grundstücke besteht kein Bebauungsplan, sodass auch keine weiteren Festsetzungen getroffen wurden, die ein Vorkaufsrecht ermöglichen.

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,

Es liegt kein Umlegungsgebiet (§ 52 BauGB), kein Sanierungsgebiet (§ 142 BauGB), kein städtebaulicher Entwicklungsbereich (§ 165 ff BauGB) und keine Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB) vor. Charakteristisch für diese Gebiete ist das Vorliegen einer entsprechenden Satzung.

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,

Es handelt sich weder um eine Fläche im Außenbereich noch ist die Darstellung im Flächennutzungsplan Wohnbaufläche.

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,

Hier handelt es sich grundsätzlich um Fläche innerhalb eines Bebauungsplanes (§ 30), innerhalb eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes (§ 33 BauGB) sowie im Innenbereich. Die verkauften Grundstücke liegen allesamt im Innenbereich, sind aber großteilig bebaut.

Das Grundstück Flur 3, Flurstück 560/6 ist allerdings im Innenbereich gelegen und unbebaut. Diess ist ebenfalls Teil des Kaufvertrages gewesen, sodass dieses Grundstück für die Ausübung eines Vorkaufsrechts in Betracht kommen könnte.

*Das Grundstück muss jedoch in einem Gebiet liegen, welches **vorwiegend** mit Wohngebäuden bebaut werden kann.*

Dies sind die Gebiete nach § 2 – 4 Baunutzungsverordnung (Wohngebiete). Das Grundstück liegt nach dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan im Mischgebiet.

Es lässt sich, insbesondere auch aufgrund der direkten Nachbarschaft mit dem Hotel, welches nur im Mischgebiet überhaupt zulässig sein kann, auch kein faktisches Wohngebiet annehmen (neben dem Hotel sind auch noch weitere Hallen/Scheunen vorhanden, die eher mischgebietsprägend sind).

Insofern scheidet auch die Ausübung des Vorkaufsrechtes auf das einzige unbebaute Grundstück aus.

Inwieweit dies für die Interessen der Stadt in Bezug auf die Nutzung des Hotels Änderungen hervorgerufen hätte ist ebenfalls unklar, da das Grundstück aus dem Kaufvertrag rausgelöst werden müsste. Der übrige Teil des Kaufvertrages hätte weiterhin Bestand.

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

Es liegt keine Indikation vor, die Anhaltspunkte dafür liefert, dass die Grundstücke zum Hochwasserschutz freizuhalten sind, zumal sie schon bebaut sind. Ebenso kann nicht von einem städtebaulichen oder sonstigen Missstand der Gebäude ausgegangen werden.

Im Ergebnis liegt damit kein Grund vor, mit welchem die Stadt ein Vorkaufsrecht geltend machen kann. Die Planung die Gebäude/Grundstücke anders zu nutzen – auch in Form eines Konzeptes – reicht nicht aus, um ein Vorkaufsrecht zu begründen.

Unabhängig von der Ausübung des Vorkaufsrechts besteht aufgrund des Kaufvertrages bereits ein Nutzungsrecht, sodass zwar das Eigentum nicht übergegangen ist, aber der Käufer das Grundstück und die Gebäude bereits umfänglich nutzen darf. Insofern ist auch eine zeitliche Verzögerung durch eine Mitteilung der Ausübung des Vorkaufsrechts nicht gegeben. Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass hier auch Schadensersatzansprüche des Käufers aufgrund der bereits getätigten Investitionen im Raum stehen könnten.

Erforderlichkeit einer Baugenehmigung:

Grundsätzlich gilt, dass die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen nach der Landesbauordnung RLP (LBauO) einer Genehmigung bedürfen. Es sei denn, es ist im Rahmen des Gesetzes etwas anderes bestimmt. Für die baulichen Veränderungen zur Nutzung des Gebäudes könnte eine Regelung in § 62 LBauO Anwendung finden, sodass keine für die baulichen Veränderungen keine Genehmigung erforderlich ist.

Nach § 62 Abs. 2 Nr. 5 a) LBauO sind Nutzungsänderungen genehmigungsfrei, wenn für die neue Nutzung keine anderen bedeutsamen öffentlich-rechtlichen Anforderungen als für die bisherige Nutzung gelten.

Das bisherige Hotel ist als Fremdenpension mit mindestens 45 Betten baurechtlich genehmigt worden. Das Gebäude wird als Gemeinschaftsunterkunft ähnlich genutzt werden. Bei einer geplanten Unterbringung von bis zu 60 geflüchteten Menschen sind – in analoger Anwendung der Muster-Beherbergungsstättenverordnung – keine höheren bzw. zusätzlichen baulichen oder

brandschutztechnischen Anforderung erforderlich, sodass es sich bei der Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft nach derzeitigem Stand um maximal eine Nutzungsintensivierung handelt. Solche Nutzungsintensivierungen sind grundsätzlich zulässig, solange sich dadurch nicht höhere oder zusätzliche baurechtliche/brandschutztechnische Anforderungen notwendig werden.

Die bisher diskutierten Urteile haben jeweils immer den Fall einer Regelung von Neubauten (VG Schwerin) oder Umnutzungen in Gewerbegebieten betrachtet (OVG Sachsen, 10.03.2015 - 1 B 298/14). Das OVG Sachsen sieht zwar grundsätzlich eine Nutzungsänderung als erforderlich an, aber dies im Wesentlichen, weil hier auch zugleich aufgrund des anderen Gebietscharakters (hier Gewerbegebiet) und Überschreitung der Baufenster eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich war. Nach dem OVG waren aber keine städtebaulichen Gründe, welche hier eine ermessensgerechte Versagung der Befreiung rechtfertigen könnten, nach summarischer Prüfung ersichtlich, sodass eine Befreiung erteilt wurde.

Übertragen auf Michelbach bedeutet dies zusammengefasst, dass solange sich die Nutzung innerhalb der baulichen Grenzen bewegt, eine Nutzungsänderung nicht zwingend erforderlich ist und selbst wenn eine Nutzungsänderung erforderlich sein sollte, davon auszugehen ist, dass diese genehmigt würde, da die Nutzung in einem Mischgebiet grundsätzlich zulässig ist (dazu z. B. Hessischer VGH, Beschluss vom 17.05.2017 - 5 S 1505/15, zur Zulässigkeit in einem reinen Wohngebiet Oberverwaltungsgericht NRW, 7 B 394/17).

Unabhängig von diesem Verständnis ist die Errichtung von Unterkünften für Geflüchtete durch die Regelungen des § 246 BauGB erheblich erleichtert und beschleunigt worden, sodass selbst wenn die Stadt dennoch davon ausgeht, dass eine Nutzungsänderung erforderlich wäre, diese zeitnah genehmigt würde, da dem Vorhaben keine erkennbare rechtliche Regelung entgegensteht (zur Genehmigungsfähigkeit Bayerischer VGH, Beschluss vom 21.03.2016 - 2 ZB 14.1201).

Der Stadt steht es dennoch frei aus ihren Rechten nach § 36 BauGB (Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens) zu klagen. Um bei dieser Klage, neben einer formellen Beteiligung, Erfolg zu haben, müssten allerdings Gründe für die Versagung des gemeindlichen Einvernehmens ersichtlich sein, die hier nicht erkennbar sind, da das gemeindliche Einvernehmen-ähnlich wie das Vorkaufsrecht – der Sicherung der Planungshoheit der Gemeinden dient. Ein Einvernehmen kann nur versagt werden, wenn das Vorhaben gegen die gesetzlichen Bestimmungen der §§ 31-35 BauGB verstößt. Dieser Verstoß kommt hier jedoch nicht in Betracht, da eine Gemeinschaftsunterkunft in einem Mischgebiet grundsätzlich zulässig ist (s.o.)

Weitere mögliche Rechte der Stadt Gerolstein:

Veränderungssperre § 14 BauGB:

Unter Anwendung des oben Geschriebenen, handelt es sich um eine zulässige, nicht genehmigungsbedürftige Nutzungsänderung, sodass grundsätzlich eine Veränderungssperre nach §

14 BauGB durch einen Bebauungsplan dem Vorhaben entgegenstehen würde. Dafür wäre die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, welcher eine entsprechende Nutzung ausschließen würde.

Aufgrund des Entwicklungsgebotes aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB kann hier derzeit nur ein Bebauungsplan mit Mischbaunutzung festgelegt werden, welcher dem Vorhaben nicht entgegensteht.

Darüber hinaus regelt § 246 BauGB, dass in allen Bebauungsplänen Anlagen, die der Unterbringung und weiteren Versorgung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden dienen in der Regel zugelassen werden sollen.

Eine Bauleitplanung zur Verhinderung des Vorhabens scheidet somit aus, sodass auch die Veränderungssperre ins Leere geht.

Hinweis: Möglichkeiten der Unterbringung von Geflüchteten

Sollte es durch den Kreis oder bei anderen Behörden, die zur Unterbringung verpflichtet sind, dringenden Bedarf geben, kann nach § 246 Nr. 14 BauGB, sofern die weiteren Optionen des § 246 BauGB ausgeschöpft wurden, im Übrigen im erforderlichen Umfang vom BauGB sowie der Landesbauordnung RLP abgewichen werden. In diesem Fall ist die betroffene Gemeinde lediglich anzuhören (dies ersetzt das Verfahren des Einvernehmens).

Zusammengefasst stehen der Stadt Gerolstein damit lediglich rechtliche Möglichkeiten im Rahmen der Nutzungsänderung zu. Sie könnte auf Beteiligung im Rahmen des Einvernehmens klagen. Die Erfolgsaussichten in rechtlicher Hinsicht sind dabei zwar denkbar, aber im Ergebnis nicht zielführend, da das Vorhaben dadurch nicht wegfällt, sondern die Stadt nur in einem formellen Akt beteiligt werden würde und dort das Einvernehmen erteilen müsste.

Ebenso würde eine Zeitverzögerung des Vorhabens auch mit einer Klage nicht eintreten, da diese zunächst keine aufschiebende Wirkung entfaltet. Eine Anordnung der aufschiebenden Wirkung dürfte aufgrund der sehr geringen Erfolgsaussichten einer Klage ebenfalls keinen Erfolg haben.

Im Ergebnis kann der Stadt aus rein rechtlichen Aspekten nicht geraten werden, tätig zu werden.

Aufgestellt 18.02.2024/Überarbeitet 07.03.2024

Oliver Schwarz
Fachbereichsleiter

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

**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

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



2

2

Vorkaufsrecht

§ 24 BauGB

- 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.

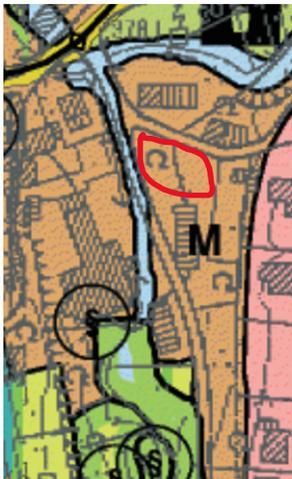
3

3

Vorkaufsrecht

§ 24 BauGB

- 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

§ 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

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

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

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



Veränderungssperre?

Ausweisung Bebauungsplan?

8

8

Rechtliche Optionen - Zusammenfassung



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

9

9

Sonstiges



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

10

10

Sonstiges

§ 246 BauGB



- (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

11

Sonstiges

§ 246 BauGB



- (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

12

Sehr geehrter Herr Stadtbürgermeister,
sehr geehrte Beigeordnete,
sehr geehrte Damen und Herren des Stadtrates,

heute darf ich als Mitglied des neuen Ortsbeirates von Michelbach ein paar Worte in Bezug auf die Baurechtliche Prüfung im Zusammenhang mit der Nutzung des ehemaligen Hotel Huschens als Flüchtlingsunterkunft an den Stadtrat richten.

Leider müssen wir als Ortsbeirat von Michelbach, in diesem Punkt wieder Kritik äußern, wir als Ortsbeirat wurden nicht in die Beratung zu diesem wichtigen Punkt für den Stadtteil vor dieser Sitzung eingeladen, was jedoch das Kommunal-Gesetz vorsieht.

Heute soll über die Punkt Ausübung des Vorkaufsrechts für das ehemalige Hotel-Huschens beraten und abgestimmt werden.

Wir als Ortsbeirat von Michelbach fordern wenigsten für das Nachbargrundstück, (Gabelung Salmerstrasse und Talweg **Parzelle 560/6**) als einziges in der Mitte des Ortes liegende Grundstück das Vorkaufsrecht auszuüben.

Bitte nutzen Sie diese Möglichkeit in der Frist bis 05.04.24 !

Den Punkt **Erforderlichkeit einer Baugenehmigung sowie Nutzungsänderung** des ehemaligen Hotel Huschens sehen wir anders wie in der Sitzungsunterlage beschrieben.

Die Ausführungen zu § 62der Landesbauordnung können wir uns nicht anschließen.

Es liegt sowohl **eine Nutzungsänderung vor**, den die Bettenanzahl soll auf 60 Betten gesteigert werden (nachdem offensichtlich vorher eine noch höhere Belegung angestrebt worden war) Das mach eine Kapazitätserhöhung von ca. 42,86 % aus.

Die Beherbergungsräume sollen deutlich über das bisherige Maß hinaus mit Menschen belegt werden, so dass es sich unseres Erachtens nicht um eine geringfügige Nutzungsintensivierung handelt.

Eine Mehrbelegung in diesem Umfang dürfte an das Objekt andere Anforderungen an das Bauwerk stellen.

Eine Baugenehmigung ist daher erforderlich!

Darüber hinaus sind beim Betrieb des Hotel Huschens - den ehemaligen Betreibern bzw. Eigentümern gegenüber - durch den Landkreis Vulkaneifel massive Brandschutzverstöße festgestellt und schriftlich dokumentiert worden, deren erfolgte Beseitigung immer noch unklar ist. Alleine schon aus dieser Tatsache ist unseres Erachtens deswegen **ein Baugenehmigungsverfahren** angezeigt – zumal mit der Flüchtlingsunterbringung eine andere Nutzung als die reine Hotelnutzung im Raum steht und zu klären ist, ob die notwendige brandschutzrechtliche Gefahrenvorsorge für eine deutlich höhere Belegung der Räume mit Menschen tatsächlich gewährleistet ist.

Weiter stellt sich uns die Frage, inwieweit **Brandschutz** durch die örtliche Feuerwehr gewährleistet werden kann. Zur Menschrettung müssten innerhalb der Hilfsfristen die notwendigen Einsatzmittel der Feuerwehr zur Verfügung gestellt werden können. Bei Flüchtlingsunterkünften besteht bedauerlicherweise erfahrungsgemäß ein gesteigertes Brandrisiko, so dass solches alleine schon **zum Schutz der Untergebrachten eine wichtige Fragestellung ist**. Schließlich haben die Gemeinden nach § 3 Brand- und Katastrophenschutzgesetz des Landes Rheinland-Pfalz (LBKG) zu sorgen.

Zur Sicherstellung der brandrechtlich erforderlichen Möglichkeiten, muss ein **2. baulicher Rettungsweg vorhanden sein**, der an der Rückseite (Balkonfront) der Unterkunft erläuft.

Diese Möglichkeit besteht wegen anderweitiger Besitzverhältnisse nicht mehr!

Aus diesen wichtigen Gründen verlangen sie als Stadtrat von Gerolstein

die Beantragung einer Baugenehmigung Seitens des Besitzers der Unterkunft!