Beschlussvorlage 2019/0671

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Rudolf Mitzam

Beratung	Datum		
Bau- und Umweltausschuss	23.04.2019	Vorberatung	öffentlich
Marktgemeinderat	30.04.2019	Entscheidung	öffentlich

Betreff

Antrag auf Baugenehmigung Dieter Schwarz über die Errichtung eines Wochenendhauses auf Fl.Nr. 312/10 Gmkg Schwand, Meisenweg 1; Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens

Sachverhalt:

Für das o.g. Bauvorhaben wurde vom BauUA das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt (siehe Beschluss vom 18.09.2017, Pkt. 4.1). Mit Bescheid vom 30.10.2017 hat dann das Landratsamt Roth den Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung abgelehnt. Begründung für die Ablehnung war, dass dem geplanten Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Das Grundstück Fl.Nr. 312/10 liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 für Schwand „Wochenendhausgebiet“ des Marktes Schwanstetten. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 30 Abs. 1 BauGB. Hiernach ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes zulässig, wenn es dessen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und ist deshalb nach § 30 Abs. 1 BauGB nicht zulässig.

Weiterhin führt das Landratsamt aus, dass die maximale Grundfläche der Einzelhäuser (überbaute Fläche) von 54 m^2 deutlich überschritten werden soll. Geplant ist eine überbaute Fläche von 70 m^2. Die Festsetzung unter Nr. 4 des Bebauungsplans kann nicht eingehalten werden. Zudem sind die südliche und östliche Baugrenze überschritten. Über die Erteilung von Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes wird nach § 36 Abs. 1 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden. Der Markt Schwanstetten hat der Erteilung der beantragten Baugenehmigung nicht zugestimmt. Solange die Gemeinde ihr Einvernehmen nicht erklärt hat, ist das Landratsamt gehindert, die beantragte Baugenehmigung zu erteilen. Das folgt aus dem Begriffsinhalt des in § 36 BauGB geforderten Einvernehmens und aus dem Institut der gemeindlichen Planungshoheit. Eine Befreiung von der maximalen Grundfläche berührt Grundzüge des Bebauungsplans. Die Grundkonzeption des Bebauungsplans würde mit der Zulassung der geplanten Grundfläche aufgegeben.

Nachdem der Bauherr diese Rechtsauffassung nicht teilte, reichte er gegen den Bescheid des Landratsamtes Roth entsprechende Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht Ansbach (VG) ein. Das VG ordnete zur Klärung der Klagebegründung für den 14.03.2019 eine öffentliche mündliche Verhandlung mit Augenscheinseinnahme für den Bereich des Baugrundstücks und dem gesamten Wochenendhausgebiet an.

Vom Meisenweg ausgehend wurde vom Gericht nahezu das vollständige Wochenendhausgebiet in Augenschein genommen.

Das Gericht gibt als Ergebnis der Ortseinsicht bekannt, dass aus seiner Sicht über eine Funktionslosigkeit des bestehenden Bebauungsplans von 1969 ernsthaft nachgedacht werden muss, weil sich die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort sowohl hinsichtlich der Festsetzung als Wochenendhausnutzung als auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Höhe der Gebäude und Grundfläche der Gebäude) zum Großteil anders darstellen. Selbst wenn man nicht von einer Funktionslosigkeit oder nur von einer Teilfunktionslosigkeit des Bebauungsplanes ausginge, würde sich noch die Frage einer zu erteilenden Befreiung stellen. Die Voraussetzung, dass die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden und das Vorhaben städtebaulich vertretbar ist, erscheinen erfüllt und damit die Tatbestandsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB. Die Ermessenserwägungen, die darüber hinaus noch geltend gemacht werden können, sind angesichts der Größe des vom Kläger beabsichtigten Gebäudes schwer gegen eine Genehmigung

auszuüben. Die Größe des beabsichtigten Gebäudes fügt sich im Vergleich zur bestehenden Bebauung dort ein.

Der Rechtsstreit wird daher vertagt, um der Gemeinde die Gelegenheit zu geben, das gemeindliche Einvernehmen noch zu erteilen bzw. dem Landratsamt Roth die Gelegenheit zu geben, sich über ein nicht erteiltes gemeindliches Einvernehmen hinwegzusetzen.

Das Gericht empfiehlt daher der Gemeinde, ihre Entscheidung zu überdenken und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beurteilung der Verwaltung:

Die von der Gemeinde angesprochene, im Verfahren befindliche Bebauungsplanänderung ergab für die beschriebene Einzelfallentscheidung keine Auswirkung. Die vorgenannte Beurteilung des Gerichts zielt nur auf die durchgeführte Ortseinsicht mit der durchgeführten Bestandsaufnahme ab. Dabei stellte das Gereicht fest, dass die Voraussetzungen für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 3 Schwand für das Bauvorhaben gegeben sind. Daraus ergibt sich ein Rechtsanspruch auf die Erteilung der Genehmigung für das Bauvorhaben.

Die Entscheidung des BauUA in der Sitzung am 18.09.2017, Pkt. 4.1 das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen wird daher mit der Feststellung des Gerichtes beanstandet. Mit der Vertagung der Entscheidung über das Klageverfahren wird der Gemeinde die Möglichkeit eröffnet, das gemeindliche Einvernehmen aufgrund der Erkenntnisse des Gerichtes nachzuholen.

Sollten die Gremien der Gemeinde zu dem Ergebnis kommen den Beschluss des BauUA vom 18.09.2019 nicht zu revidieren, wird in der Feststellung des Gerichts darauf hingewiesen, dass dann das Landratsamt Roth sich über ein nicht erteiltes gemeindliches Einvernehmen hinwegsetzen kann. Die gesetzliche Grundlage für ein solches Vorgehen des Landratsamtes ergibt sich aus Art. 67 BayBO *Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens*. Abs. 1, der wie folgt lautet:

(1) [1]Hat eine Gemeinde ihr nach § 14 Abs. 2 Satz 2, § 22 Abs. 5 Satz 1, § 145 Abs. 1 Satz 2, § 173 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB oder nach Art. 63 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 1 erforderliches Einvernehmen rechtswidrig versagt und besteht ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Genehmigung, kann das fehlende Einvernehmen nach Maßgabe der Abs. 2 bis 4 ersetzt werden; in den Fällen der § 36 Abs. 1 Sätze 1 und 2 BauGB ist das fehlende Einvernehmen nach Maßgabe von Abs. 2 bis 4 zu ersetzen. [2]Außer in den Fällen des § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB besteht kein Rechtsanspruch auf Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens.

Nach Aussage der Vertreter des Landratsamtes wird aufgrund der Feststellung des Gerichts ein nicht erteiltes gemeindliches Einvernehmen ersetzt werden.

Gegen eine solche Entscheidung des Landratsamtes könnte die Gemeinde unter Hinweis auf ihre Planungshoheit Klage einreichen.

Unter Berücksichtigung der Ausführungen des Gerichts erscheint es jedoch nicht zielführend, das gemeindliche Einvernehmen weiterhin nicht zu erteilen. Der Marktgemeinderat sollte der Vorgabe des Gerichts folgen und die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beschließen und das gemeindliche Einvernehmen erteilen.

Mit der Feststellung des Gerichts und dem daraus resultierenden Genehmigungsbescheid des Landratsamtes ergibt sich im Bereich der Grundflächenüberschreitungen ein nicht unerheblicher Bezugsfall. Um übermäßigen zukünftigen Antragstellungen in Bezug auf die Überschreitung der Grundfläche entgegen zu wirken, sollte vom MGR eine maximale, von Seiten der Gemeinde zustimmungsfähige, Grundfläche festgelegt werden. Für diese maximale Grundfläche könnte dann die Verwaltung bei entsprechender Antragstellung die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilen.

Von der Verwaltung wird eine maximale Grundfläche von 75 m² vorgeschlagen. Diese würde den Befreiungen und Beständen der jüngeren Vergangenheit entsprechen.

Die vom Gericht angesprochene Funktionslosigkeit des Bebauungsplans, hätte bei definitiver Feststellung derselben, baurechtliche Auswirkungen. Alle künftigen Bauvorhaben wären wie Innenbereichsvorhaben zu behandeln und müssten sich dann nur in die umgebende Bebauung einfügen.

Dieser Vorgang zeigt, dass es schon sinnvoll ist, das begonnene Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 3 Schwand, mit der Umwandlung in ein Wohngebiet fortzuführen und abzuschließen.

Vorschlag zum Beschluss:

1. Der Marktgemeinderat erteilt für das Vorhaben die notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 für Schwand „Wochenendhausgebiet“ und erteilt das gemeindlich Einvernehmen.

2. Der Marktgemeinderat beschließt, zukünftige Anträge auf Befreiung der Grundfläche im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 für Schwand „Wochenendhausgebiet“ auf maximal 75 m² zu beschränken.