



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Herr Dietrich

Beratung
Stadtrat

05.12.2023

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Altenstädter Straße 39; Antrag auf Vorbescheid; Umnutzung eines Hotels zur Unterbringung von geflüchteten Personen; Beschluss

Anlagen:

Eingabepläne

Lageplan

Schreiben RA Wörner&Partner

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt an der Altenstädter Straße im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen der Marktoberdorfer und Altenstädter Straße.

In der Sitzung des Stadtrates am 08.08.2023 hat der Stadtrat auf Basis des neuen Tourismuskonzeptes für die Stadt Schongau die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 Sondergebiet Fremdenverkehr „Am Hollberg“ als Sondergebiet für Fremdenverkehr nach § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie im Parallelverfahren die 32. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des geplanten Bauvorhabens beschlossen und bekanntgemacht.

Zur Verhinderung unerwünschter städtebaulicher Entwicklungen und zur Sicherung der zukünftigen Planung der Stadt Schongau gemäß den Zielen des Bebauungsplans Nr. 110 SO Fremdenverkehr „Am Hollberg“ als Sondergebiet für Fremdenverkehr nach § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO wurde in der Sitzung des Stadtrates am 08.08.2023 ebenfalls der Erlass einer Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschlossen und bekanntgemacht.

Der Antrag auf Vorbescheid sieht die Nutzungsänderung des bestehenden Hotelgebäudes zur Unterbringung von 60 geflüchteten Personen vor. Im Rahmen des Vorbescheides wird die Frage nach der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit dieser Planung gestellt.

Die Veränderungssperre ist darauf gerichtet, dass die Genehmigung für die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Beseitigung von Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB nicht erteilt wird.

Von einer erlassenen Veränderungssperre können nach § 14 Abs. 2 Satz 1 BauGB Ausnahmen zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauGB trifft die Entscheidung über derartige Ausnahmen die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Diese Voraussetzung liegt indes nach Einschätzung der Verwaltung nicht vor, weil die Vereinbarung des Vorhabens mit der beabsichtigten Planung, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 Sondergebiet Fremdenverkehr „Am Hollberg“ festgeschrieben werden soll, der Erteilung einer Ausnahme entgegensteht. Denn der maßgebliche, mit der Veränderungssperre verfolgte Sicherungszweck liegt gerade darin, die mit dem Vorhaben verbundene tatsächliche Veränderung und die sich daraus ergebende Erschwerung oder gar Verhinderung der verfolgten Änderungsplanung zu vermeiden.

Der im Begleitschreiben zum Antrag auf Vorbescheid hergestellte Verweis auf die Anwendung der Sondervorschriften des § 246 Abs.14 BauGB geht nach Einschätzung der Verwaltung ins Leere.

Zwar kann nach § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB bei Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünften oder sonstigen Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbewerber von den Vorschriften des BauGB abgewichen werden, wenn dringend benötigte Unterkunftsmöglichkeiten im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können, jedoch wird dieser Nachweis mit dem Antrag nicht erbracht, was bei der Vielzahl an leerstehenden und bezugsfertigen Wohnanlagen im Stadtgebiet der Stadt Schongau auch schwerfallen dürfte.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Schongau beschließt, der Ausnahme von der Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 2 BauGB nicht zuzustimmen sowie das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 2 BauGB für den Antrag auf Vorbescheid nicht zu erteilen.