



BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN REICHSHOF

GRÜNE FRAKTION IM GEMEINDERAT

An den
Bürgermeister der Gemeinde Reichshof
- Herr Gennies -
Rathaus Denklingen
51580 Reichshof

Christine Brach
Fraktionssprecherin
Ginsterweg 1
51580 Reichshof
TEL (02296) 90 88 25
reichshof-fr@gruene-oberberg.de
www.gruene-reichshof.de

Datum
04.06.2019

**Anfrage zu TOP 1 der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 12.06.2019,
B-Plan- Änderung Nr.22 "Windfus-Pader Buchen", Vorlage 2014/00475/**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

ich bitte Sie, die nachfolgende Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen nach Möglichkeit bis zum 11.06.19 schriftlich zu beantworten und die Antwort(en) im o.g. TOP 1 der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses (BUA) am 12.06.2019 zu behandeln.

Hintergrund:

Wie aus den Unterlagen zur o.g. Sitzung hervorgeht, soll unter TOP 1 die Vorlage 2014/00475/ behandelt werden, nachdem diese (soweit bekannt) in der Sitzung des BUA vom 01.04.219 sowie in der Ratssitzung vom 08.04.2019 von der TO genommen wurde.

Bereits im Vorfeld beider Sitzungen, d.h. im März 2019 wurde von unserer Fraktion im Rahmen interfraktioneller Gespräche auf diverse Unklarheiten bezüglich der bau- und ordnungsrechtlichen Situation bzgl. des Gegenstands der Vorlage hingewiesen.

Wir sind davon ausgegangen, dass der TOP am 08.04. 19 zurückgestellt wurde, um diese Unklarheiten auszuräumen.

Für uns unverständlich, ist die jetzige Vorlage identisch mit der alten und berücksichtigt daher die aufgeworfenen Fragen in keiner Weise.

Wir sehen uns daher veranlasst, Sie um eindeutige und verbindliche Beantwortung der folgenden Fragen zu bitten, um die berechtigten Zweifel an der Rechtmäßigkeit des BLP- Verfahrens, insbesondere der Abwägung der vorgebrachten Belange aus der Beteiligung der Öffentlichkeit zu klären. Wir weisen auch darauf hin, dass die dazu ggf. fallenden Beschlüsse in Ausschuss /Rat u.U. Gegenstand einer aufsichtsbehördlichen Prüfung werden könnten.

Wir bitten um Beantwortung mit Zuordnung/textlicher Angabe zur jeweiligen Frage.

A. Unklarheiten bezüglich des Objektes "Ferienhaus Heile Welt", Im Pader Buchen 11

- A.1 Liegt eine baurechtliche Genehmigung für den Umbau des Ferienhauses "Heile Welt", Im Pader Buchen 11, folgend als "Haus" bezeichnet, vor?
Falls ja, bitten wir um Übermittlung per e-mail an die Fraktionsvorsitzenden, außerdem um Bereitstellung als Tischvorlage am 12.06.19.
Falls nein, warum nicht (Umbauten, wie sie im vorliegenden Fall im Rahmen der Umnutzung anzunehmen sind, sind i.d.R. baugenehmigungsbedürftig)?
- A.2 Liegt eine Genehmigung zur Nutzungsänderung des Hauses vor?
Falls ja, bitten wir um Übermittlung per e-mail an die Fraktionsvorsitzenden, außerdem um die Bereitstellung als Tischvorlage am 12.06.2019.
Falls nein, warum nicht? (die Nutzungsänderung eines Wohnhauses in ein Ferienhaus bedarf i.A. einer bauordnungs- bzw. gewerberechtlichen Zulassung/Genehmigung)?
- A.3 Wir bitten um Begründung der Einordnung des Hauses als "nicht störender Gewerbebetrieb" (käme auch ein anderer baunutzungsrechtlicher Status für das Haus in Frage?
- A.3.1 Worauf begründet sich angesichts der Anwohnerbeschwerden die Bewertung des Hauses durch die Verwaltung als nicht störender Gewerbebetrieb?

B Unklarheit bezüglich der bauleitplanerischen/gebietsentwicklerischen Begründung der Verwaltungsvorlage

In der Vorlage 2014/00475/ wird die vorgeschlagene vereinfachte B-Plan-Änderung als Möglichkeit dargestellt, "Ferienwohnungen in allgemeinen Wohngebieten" über die 2018 novellierte BauNVO (§ 13a) bau- bzw. bauplanungsrechtlich zu legalisieren.

Der § 13a ist allerdings lt. allgemeiner Auffassung nicht mit dem Ziel eingeführt worden, den Kommunen Ausnahmeregelungen für Einzelfälle zu ermöglichen, sondern diesen ein Instrument zu geben, die in vielen Regionen und Städten Deutschlands aus rein wirtschaftlich begründeter Motivation privater wie gewerblicher ImmobilienbesitzerInnen resultierende Zweckentfremdung von Wohnraum zu begrenzen (viele Kommunen haben daher schon lange vor der Einführung des § 13 a BauNVO entsprechende Satzungen oder Gesetze erlassen, z.B. die Stadt Köln mit der *Wohnraumschutzsatzung* 2014).

Natürlich können auch die häufig baurechtlich nicht ganz legalen privaten Vermietungen von Ferienwohnungen in Wohngebieten im Interesse der betroffenen BürgerInnen (VermieterInnen und AnwohnerInnen!), des Allgemeinwohls sowie der Wirtschafts- und Tourismusförderung über den § 13a durch die Kommune geregelt werden.

Im vorliegenden Fall stellen sich allerdings folgende Fragen:

- B.1 Mit welcher Begründung soll ein B-Plan für einen Einzelfall geändert werden?
- B.2 Wo liegt dabei das stadtplanerische Interesse für die Gemeinde Reichshof?
- B.3 Wie stellt sich vor diesem Hintergrund die rechtliche Situation aller anderen VermieterInnen von Ferienwohnungen in der Gemeinde dar?

Nach unserem derzeitigen Kenntnisstand gibt die Vorlage der Verwaltung m.o.w. die Position des Eigentümerverbands Haus & Grund Deutschland wieder und entspricht daher nicht der gebotenen Berücksichtigung bzw. Objektivität hinsichtlich der Gesamtheit gemeindlicher Belange.

Wir bitten daher um entsprechende Beantwortung der o.g. Fragen.

C Unklarheiten bezüglich der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen, insbesondere aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der dazu vorgebrachten Argumente

Die verwaltungsseitigen Vorschläge zur Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen beinhalten aus unserer Sicht unrichtige bzw. fehlerhafte Bewertungen der vorgebrachten nachbarlichen Beschwerden.

Bei diesen (siehe Schreiben der Anwohner an den Bürgermeister vom 18.02.2019) handelt es sich in weiten Teilen sehr wohl um Grundrechte i.S. des öffentlichen Nachbarrechts, welche bauordnungsrechtlich und damit auch in Planungsverfahren berücksichtigt werden müssen (d.h. vor dem Eintritt möglicher Beeinträchtigungen).

Die angeführte ausschließliche Zuweisung sämtlicher Anwohnerbeschwerden zum Ordnungsrecht/ zu diesbezüglichen Verfahren/Maßnahmen ist daher zumindest fraglich, weil diese Maßnahmen lediglich der Regelung/Behebung konkreter Störungen oder Belästigungen des privaten Nachbarrechts dienen (d.h., nach dem Eintritt von Beeinträchtigungen/Störungen).

Nachbarrechtliche Grundansprüche z.B. im Rahmen des Baurechts, nach den Angaben der Anwohner hier berührt werden, können so weder berücksichtigt noch durchgesetzt werden.

Vor diesem Hintergrund stellen wir folgende Fragen:

- C.1 Wurde eine Prüfung der Anwohnerbelange (öffentliches Nachbarrecht) vorgenommen?
- C.2 Aus welchem Grund fehlt in der Vorlage 2014/00475/ in der Passage zur Abwägung das Antwortschreiben des Bürgermeisters auf die Stellungnahme der Anwohner vom 18.02.2019?
- C.3 Wir bitten um Erläuterung, anhand welcher (bau) rechtlicher Kriterien die Verwaltung zu der Auffassung kommt, dass die Fragen/Beschwerden der Anwohner ausschließlich dem privaten Nachbarrecht zuzuordnen bzw. ordnungsrechtlich zu behandeln sind?

D Unklarheiten bezüglich des AS im Verfahren

Anmerkung: diese Fragen haben nichts mit der Person des AS zu tun, sondern beziehen sich lediglich auf seinen rechtlichen Status als Vermieter der Ferienwohnung Pader Buchen 11, welcher für den Punkt A u.U. von Bedeutung ist.

- D.1 handelt es sich beim AS a) um einen privaten oder b) um einen gewerblichen Vermieter?
Falls b): ist er gewerbesteuerpflichtig/ wo wird die Gewerbesteuer abgeführt?
- D.2 handelt es sich beim AS um einen Einzelvermieter?

E. Künftiges Vorgehen

Um den Umgang mit diesem Thema für Verwaltung und Politik in Zukunft zu erleichtern, bitten wir um eine Zusammenstellung der folgenden, zur Beurteilung der entsprechenden Situation in der Gemeinde Reichshof erforderlichen Informationen:

- E.1 Gesamtzahl der privat und gewerblich vermieteten Ferienwohnungen in der Gemeinde Reichshof
- E.2 Zuordnung dieser Ferienwohnungen mit Anzahl zum jeweiligen räumlichen Bezugsbereich nach aktuellem, ggf. in Planung befindlichem bauleitplanerischen Status (B-Plan, Innenbereich, Außenbereich, sonstige)
- E.3 Grundsätzlich besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, im genannten Zusammenhang initiativ kommunal-/baurechtliche Regelungen zum Wohnraumschutz herbeizuführen (z.B. Satzungen wie die genannte der Stadt Köln).

Wir halten die Notwendigkeit solcher Regelungen für unsere Gemeinde nicht für gegeben, ebensowenig aber "Einzelfallregelungen auf Wunsch eines Antragstellers", wie im vorliegenden Fall. Sehr wohl aber sehen wir die Notwendigkeit einer städtebaulich bzw. gemeindeentwicklerisch sinnvollen einheitlichen Regelung für alle privaten VermieterInnen mit Wohnsitz in der Gemeinde Reichshof, deren Ferienwohnungen nicht baurechtlich i.o.S. abgesichert sind (und damit solchen Einzelfällen rechtlich nicht gleichgestellt sind, aber werden sollten). Das sollte besonders in einer Gemeinde, die sich als Feriengemeinde Reichshof" bezeichnet, selbstverständlich sein.

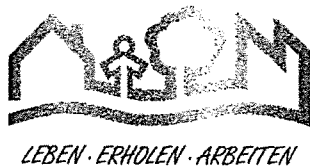
Wir bitten daher die Verwaltung um entsprechende Aufwands- bzw. Kostenschätzung(en) für eine solche Regelung sowie um Vorschläge, wie eine angemessene Kostenbeteiligung des betroffenen Personenkreises (wer an einer solchen Regelung interessiert ist, wird an den Kosten beteiligt) realisierbar wäre.

Mit freundlichen Grüßen



Christine Brach

Fraktionssprecherin



GEMEINDE REICHSHOF DER BÜRGERMEISTER

Gemeinde Reichshof · Postfach 1160 · 51571 Reichshof

Fraktion
Bündnis 90/ Die Grünen
vertr. durch Frau Christine Brach
Ginsterweg 1
51580 Reichshof

Denklingen
Hauptstr. 12
51580 Reichshof
Zimmer-Nr.: 109
☎ (02296) 801-121
☎ (02296) 801-395
🌐 www.reichshof.de
michael.webel@reichshof.de

Ihre Ansprechpartner: Herr Webel

Mein Zeichen: III/68MW

11.06.2019

Ihr Schreiben vom 04.06.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Brach,

Ihr Schreiben vom 04.06.2019 beantworte ich wie folgt:

zu A.1

Es liegt eine Baugenehmigung für den Anbau eines Balkons sowie Umbaumaßnahmen innerhalb des Gebäudes aus dem Jahre 2016 vor.

zu A.2

Nein, beim Kreisbauamt wurde ein entsprechender Bauantrag gestellt, der nach Beschlussfassung genehmigt werden soll. Das Kreisbauamt hat darauf hingewiesen, dass der Bauantrag unter Bezugnahme auf die alte BauNVO nicht genehmigungsfähig ist. Daher soll durch die Bebauungsplanänderung eine Klarstellung erfolgen.

A.3

Gemäß des neu eingeführten § 13a der BauNVO 2017 gehören Ferienwohnungen (Räume und Gebäude) in der Regel zu den nichtstörenden Gewerbebetrieben nach § 4 Abs. 3 Satz 2 BauNVO. Eine andere planungsrechtliche Einstufung des Ferienhauses, etwa als Betrieb des Beherbergungsgewerbes scheidet aus, da hierfür charakteristische Serviceleistungsangebote, wie Portier, Reinigungsdienste, Wäscheservice, etc. fehlen.

zu A.3.1

Bei den Anwohnerbeschwerden handelt es sich um nachbarrechtliche Streitigkeiten ohne baurechtlichen Bezug. (s. hierzu a. A.3)

Die Bauaufsichtsbehörde hat der Gemeinde lediglich auferlegt, den Bebauungsplan an die neue Gesetzgebung anzupassen und somit eine entsprechende Klarstellung vorzunehmen.

Öffnungszeiten:
Mo. bis Fr. 08:30 – 12:00 Uhr
Mo. auch 14:00 – 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Bürgerbüro:
Mo. 07:15 – 18:00 Uhr
Di. bis Do. 07:15 – 16:00 Uhr
Fr. 07:15 – 12:00 Uhr

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Köln
Volksbank Oberberg eG
Postbank Köln
Umsatzsteuer-ID-Nr.:

IBAN DE41 370 502 99 0347 000 103 BIC COKSDE33
IBAN DE07 384 621 35 0500 450 010 BIC GENODED1WIL
IBAN DE59 370 100 50 0016 222 501 BIC PBNKDEFF
DE 122 534 291 Steuernummer: 212/5804/0021

zu B.1

Der Bebauungsplan wird nicht für den Einzelfall geändert. Die Satzungsänderung betrifft den kompletten Bebauungsplan und soll jetzt vorgenommen werden, weil die Problematik in dem einen speziellen Bauantragsverfahren auftauchte. Wir werden zukünftig auch alle anderen Bebauungspläne entsprechend anpassen.

zu B.2

Durch die Anpassung der bestehenden Bebauungspläne an die aktuelle Baunutzungsverordnung und somit die Anwendungsmöglichkeit des § 13a soll zum Einen Rechtsklarheit für bestehende und geplante Ferienhäuser und -wohnungen geschaffen werden. Zum Anderen soll hierdurch auch eine Verbesserung des Angebots an Unterkünften in der Feriengemeinde Reichshof geschaffen werden.

zu B.3

Rechtlich sind alle Ferienhäuser und -wohnungen, die privat vermietet werden und bei denen eine entsprechende Nutzungsänderung nicht baurechtlich genehmigt wurde, angreifbar. Diesem Zustand soll mit entsprechenden Bebauungsplanänderungen Zug um Zug begegnet werden.

In den Baugebieten nach § 34 BauGB ist eine entsprechende Regelung nicht notwendig, da hier immer die jeweils aktuell geltende Baunutzungsverordnung anzuwenden ist, wodurch der § 13a BauNVO in diesen Gebieten automatisch gilt.

zu C.1

Im Bebauungsplanverfahren wurden nachbarliche Belange berücksichtigt. Dies gilt insbesondere für die Wahrung des Gebietscharakters als Allgemeines Wohngebiet, der aber aufgrund der Tatsache, dass Ferienhäuser oder -wohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind, durch die Änderung nicht berührt wird.

zu C.2

Es handelt sich bei dem Schreiben der Anwohner vom 18.02.19 um eine Stellungnahme, die im Rahmen des Planverfahrens im Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss behandelt und im Rat abgewogen werden sollte.

Das Baugesetzbuch sieht vor, das Ergebnis der Prüfung mitzuteilen. Da noch keine Prüfung (durch den Rat) vorliegt, konnte auch noch nichts mitgeteilt werden.

zu C.3

Die vorgetragenen Fragen und Beschwerden betreffen weder die Vorschriften des Baugesetzbuches noch die der Baunutzungsverordnung. Bebauungspläne sind kein geeignetes Instrument, mögliches Fehlverhalten einzelner Personen zu regeln. Hier sind die örtlichen Ordnungsbehörden zuständig.

Konkrete Beschwerden, gegen die das Ordnungsamt der Gemeinde Reichshof einschreiten könnte, wurden jedoch bislang nicht vorgetragen.

zu D.1

Die Vermietung von Ferienhäusern und -wohnungen müssen nicht gewerberechtlich angemeldet werden.

zu D.2

Bei dem Antragsteller handelt es sich um eine Einzelperson.

zu E.1 und E.2

Die nachstehende Aufzählung bezieht sich ausschließlich auf Unterkünfte, die dem Gastgeberverzeichnis der Kurverwaltung der Gemeinde Reichshof gemeldet sind.

Es sind zur Zeit 37 Ferienhäuser und -wohnungen bei der Kurverwaltung gemeldet. Von diesen liegen 8 Objekte innerhalb eines Bebauungsplans, 23 liegen im Innenbereich nach § 34 BauGB und 5 Objekte sind dem Außenbereich zuzuordnen.

zu E.3

Grundsätzlich betrifft die vorliegende planungsrechtliche Problematik hinsichtlich der Anwendbarkeit des § 13a BauNVO nur Ferienhäuser und -wohnungen innerhalb eines Bebauungsplans. In den Baugebieten nach § 34 BauGB ist eine entsprechende Regelung nicht notwendig, da hier immer die jeweils aktuell geltende Baunutzungsverordnung anzuwenden ist, wodurch der § 13a BauNVO in diesen Gebieten automatisch gilt.

Die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans erfolgt i.d.R. nur auf Antrag. Die Kosten des Verfahrens trägt dabei der Antragsteller.

Für die reine Änderung eines Bebauungsplans bei einem einzelnen Verfahren, wie vorliegend zur Anwendbarkeit des § 13a BauNVO 2017, betragen die Kosten ca. 1.000 €.

Die zu erwartenden Kosten für den Verwaltungs- und Planungsaufwand einer initiativ vorgenommenen Änderung aller Bebauungspläne im Gemeindegebiet lässt sich nicht abschätzen, da zunächst alle Bebauungspläne – es gibt in der Gemeinde Reichshof 52 rechtskräftige Bebauungspläne und 25 Vorhabenbezogene Bebauungspläne – hinsichtlich ihrer Festsetzungen geprüft werden müssten.

Eine Übertragung der Kosten auf mögliche Profiteure ist ohne entsprechende Anträge der betreffenden Personen nicht möglich. Folglich wären die Kosten bei einem solchen Vorgehen allein von der Gemeinde zu tragen. Dies widerspricht der üblichen Praxis. Bei sonstigen Bebauungsplanänderungsverfahren in anderen Belangen, wird zukünftig jedoch geprüft, ob eine Anpassung zur Anwendbarkeit des § 13a BauNVO erforderlich wäre und dann von Amts wegen mit durchgeführt.

Mit freundlichem Gruß

Gennies

