



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

ABTEILUNG 2 - WIRTSCHAFT, RAUMORDNUNG, BAU-, DENKMAL- UND GESUNDHEITSWESEN

Regierungspräsidium Karlsruhe · 76247 Karlsruhe

Frau
Marlies Drissler
Kiefernweg 19
69502 Hemsbach

Karlsruhe 15.02.2022

Name Barbara Heintz

Durchwahl 0721 926-3438

Aktenzeichen 21-2622.4-24/2423

(Bitte bei Antwort angeben)

 Ihre Fachaufsichtsbeschwerde vom 19.11.2021

Sehr geehrte Frau Drissler,

mit Schreiben vom 19.11.2021 haben Sie Fachaufsichtsbeschwerde erhoben. Hinsichtlich der baurechtlichen Fragestellung (Ziffer 3) nehmen wir anhand der von uns angeforderten Stellungnahme des Baurechtsamtes Hemsbach wie folgt Stellung:

Eine Fachaufsichtsbeschwerde ist ein formloser Rechtsbehelf, der in Betracht gezogen werden kann, wenn der Adressat einer Entscheidung oder Maßnahme einer Behörde mit der Art der Sachbehandlung nicht einverstanden ist, insbesondere, wenn er die Entscheidung inhaltlich für falsch hält. Ziel der Fachaufsichtsbeschwerde ist eine andere Entscheidung in der Sache. Die Frage eines fachbehördlichen Einschreitens steht dabei im Ermessen des Regierungspräsidiums als höhere Baurechtsbehörde.

Zur Begründung der Beschwerde haben Sie im Wesentlichen vorgetragen:

Die Stadtverwaltung Hemsbach beabsichtige, mehrere Grundstücke „kraft ihres Amtes“ nach § 34 BauGB bebauen zu lassen. Sie sind der Auffassung, dass § 34 BauGB nicht herangezogen werden könne. So gebe es für das Grundstück der Uhlandschule einen Bebauungsplan, der den Bau einer Schule ausweise. Das zweite Grundstück Uhlandschule sei eine landwirtschaftliche Fläche. Das dritte Grundstück (Seeweg) liege im Naherholungsgebiet am Badensee und stelle eine besondere städtebauliche Situation

dar. Ihrer Auffassung nach liege das Grundstück im Außenbereich und müsse daher über einen qualifizierten Bebauungsplan entwickelt werden.

Nach Prüfung des Regierungspräsidiums liegen keine derartig gewichtigen Rechtsverstöße vor, die ein fachaufsichtliches Einschreiten erfordern würden.

Ein fachaufsichtliches Einschreiten scheidet bereits aus dem Grunde aus, dass keine baurechtliche Entscheidung vorliegt, die überprüft werden könnte. Denn aus der Stellungnahme des Baurechtsamtes ergibt sich, dass kein Bauantrag bzw. Bauvoranfrage betreffend die von Ihnen genannten Grundstücke vorliegt. Die Prüfung, in welchem bauplanungsrechtlichen Gebiet sich die Grundstücke befinden, wird durch das Baurechtsamt Hemsbach vorgenommen werden, wenn dort ein Bauantrag bzw. eine Bauvoranfrage eingeht. Erst nachdem eine Entscheidung des Baurechtsamtes ergangen sein wird, ist das Regierungspräsidium als Widerspruchsbehörde bzw. Fachaufsichtsbehörde für die Überprüfung der Entscheidung zuständig, soweit ein Widerspruch bzw. eine Fachaufsichtsbeschwerde erhoben wird. Eine Vorwegnahme der Prüfung, die das Baurechtsamt vorzunehmen hat, kann aus diesem Grund nicht erfolgen.

Auf der Grundlage der Stellungnahme des Baurechtsamtes schätzen wir, ohne die Prüfung durch das Baurechtsamt Hemsbach vorwegzunehmen, die bauplanungsrechtliche Situation der Grundstücke in Bezug auf Ihre Fragestellung wie folgt ein:

1. Grundstück Uhlandschule (Flst.-Nr. 2877/3):

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans „Nr. 24.1 Krautgärten, Krükenviertel, Rinderweide 1. Änderung Kompletplan – Inkrafttreten 08.11.1985“. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind verbindlich, auch für eine neue Bebauung. Die Schule ist lediglich als Bestandsgebäude im Plan aufgeführt. Nach der Stellungnahme des Baurechtsamtes ist im gesamten Bereich des Bebauungsplans Wohnbebauung vorhanden, wobei die Anlagen den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen. Die Prüfung, ob ein Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig wäre, müsste anhand von § 30 BauGB erfolgen. Dies bedeutet, dass § 34 BauGB nicht einschlägig ist.

2. Zweites Grundstück Uhlandschule (Flst. Nrn. 2687, 2695, 2693):

Diese Grundstücke befinden sich in unmittelbarem Anschluss an das Gebiet des Bebauungsplans „Nr. 24.1 Krautgärten, Krükenviertel, Rinderweide 1. Änderung

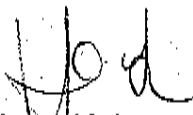
Komplettplan – Inkrafttreten 08.11.1985“ zwischen der Stettiner Straße und der Kreisverbindungsstraße. Sie liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Ob die Flächen landwirtschaftlich genutzt werden, spielt für die Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit keine Rolle. Maßgeblich ist allein der tatsächliche Bebauungszusammenhang. Gemäß einer kursorischen Prüfung dürften die Grundstücke von dem Bebauungszusammenhang westlich der Stettiner Straße geprägt sein und somit dem Innenbereich angehören.

3. Grundstück Seeweg (Flst. Nr. 4368/12):

Das Grundstück liegt ebenfalls nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. An der Ostseite des Grundstücks schließt sich der Edeka-Markt an, im Norden/Nord-Osten das Wiesenseegebiet, an der Südseite ein Gebäude der Pfadfinder Hemsbach. Im Westen schließen sich unmittelbar zwei Wohnblocks, die jeweils 4-geschossig sind, sowie das 8-geschossige Seehotel an. Weiter im Westen befinden sich insbesondere eine Sporthalle, eine Indoor-Cartbahn mit Gaststätte und ein Wohnhaus. Gemäß der Stellungnahme des Baurechtsamtes wurden sämtliche Objekte nach § 34 BauGB genehmigt. Auch hier spricht eine kursorische Prüfung im Ergebnis eher für eine Zuordnung zum Innenbereich, da zwischen dem Seehotel, den daran anschließenden Wohnblocks sowie dem Edeka-Markt ein Bebauungszusammenhang erkennbar ist, in dem das Grundstück eine Baulücke darstellt. Allerdings wäre davon lediglich der Bereich des Grundstücks umfasst, der innerhalb dieser Baulücke liegt. Zieht man eine imaginäre Linie von der nordöstlichen Fassade von Seehotel und Wohnblock zum Edeka-Gebäude hin, dürfte sich der dadurch abgetrennte, zum See gerichtete Teil des Grundstücks bereits im Außenbereich befinden. Diese grobe Einschätzung werden wir dem Baurechtsamt mitteilen.

Davon abgesehen ist die Frage, ob ein Bebauungsplan aufgestellt wird, Sache der Gemeinde, da sie die Planungshoheit innehat. Die Planungshoheit wiederum ist Teil der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie gemäß Art. 28 Abs. 2 GG.

Mit freundlichen Grüßen



Barbara Heintz