



**Drucksache 103/2023**

Verfasser: Peter Müller  
Telefon: 07159/924-117  
Aktenzeichen: 103.53  
Datum: 01.09.2023

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Behandlung</b>	<b>am</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Ausschuss Planen - Technik - Bauen Gemeinderat	nicht öffentlich öffentlich	11.09.2023 25.09.2023	Vorberatung Beschlussfassung

**Aufhebung des Grundsatzbeschlusses vom 22.05.2023 zur Errichtung eines Gebäudes für Menschen mit Fluchterfahrung auf dem Grundstück Flst.Nr. 2088/1 (Krautgärten Merklinger Straße)**

**Beschlussvorschlag:**

Der Grundsatzbeschluss des Gemeinderats vom 22.05.2023 zum Bau eines Wohngebäudes für die Anschlussunterbringung von Menschen mit Fluchterfahrung auf dem Grundstück Flst.Nr. 2088/1 (Malmshiem, Krautgärten Merklinger Straße) wird aufgehoben.

gez.  
Wolfgang Faißt  
Bürgermeister

## **Sachdarstellung:**

### **1. Sach- und Beschlusslage**

Zur Schaffung zusätzlicher Plätze für die Anschlussunterbringung von Menschen mit Fluchterfahrung hat der Gemeinderat am 22.05.2023 den Grundsatzbeschluss gefasst, auf dem Grundstück Flst.Nr. 2088/1 (Malmsheim, Krautgärten Merklinger Straße) ein Wohngebäude mit Platz für ca. 35 Menschen mit Fluchterfahrung mit der Option zur langfristigen Anschlussnutzung als bezahlbarer Mietwohnraum zu errichten. Die Verwaltung wurde beauftragt, die erforderlichen Planungen als Grundlage für das Baugesuch und den zu fassenden Baubeschluss auszuarbeiten. Auf die ausführliche Sachdarstellung der GR-Drucksache 77/2023 wird verwiesen.

Die Verwaltung stützte ihren Standortvorschlag nach Untersuchung alternativer Standorte auf die in der GR-Drucksache 77/2023 dargestellten Anforderungs- und Abwägungskriterien (u.a. geeignete städtebauliche Lage für eine langfristige Wohnnutzung, Grundstücksmindestgröße, Vorgaben der bau-, vergabe- und förderrechtlichen Verfahren, sofortige Grundstücksverfügbarkeit, Erschließungsaufwand, Belange des sozialen Wohnungsbaus durch sinnvolle Anschlussnutzung der Gebäude sowie der Gewerbeentwicklung, Schutz der Quartiersfunktion von Spielplätzen).

Vor der Erteilung des Planungsauftrags für das Baugesuch hat die untere Baurechtsbehörde der Stadtverwaltung die Rechtslage weiter vertieft untersucht. Dabei wurden auch die inzwischen aus der Bürgerschaft eingegangenen Bedenken gegen den Standort sehr ernst genommen und, sofern diese baurechtlich relevant waren, näher geprüft.

Wegen der unter der nachfolgenden Ziff. 2 genannten bauplanungsrechtlichen Aspekte, die im weiteren Baugenehmigungsverfahren im Falle der Einlegung von Rechtsmitteln möglicherweise zu Unsicherheiten führen, wurde die Erstellung des Baugesuchs bislang noch nicht beauftragt, ohne über den aktuellen Sachstand erneut im Gemeinderat zu berichten.

### **2. Bauplanungsrechtliche Aspekte**

Bzgl. der bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Standorts stützte sich die Verwaltung auf die vom Gesetzgeber befristet eingeführte Sonderregelung des § 246 (9) BauGB und die hierzu von der Fachkommission Städtebau der Bundesbauministerkonferenz am 13.05.2022 beschlossenen Anwendungs- und Auslegungshinweise. Demnach wird als vorübergehende Ausnahmeregelung grundsätzlich ermöglicht, auf Außenbereichsgrundstücken, die direkt an die bebaute Wohnlage anschließen, den Bau von Flüchtlingsunterkünften zuzulassen. Die Auslegung der Vorschrift ist am konkreten Einzelfall zu prüfen. Rechtliche Kommentierungen auf der Grundlage höchstrichterlicher Rechtsprechung liegen dazu nicht vor, weil § 246 BauGB eine vergleichsweise junge Regelung ist.

Am 18.07.2023 erklärte das Bundesverwaltungsgericht Leipzig den § 13b BauGB für nicht mit europäischem Recht vereinbar und damit für ungültig. Zur vereinfachten Schaffung von Wohnbauland ermöglichte der Gesetzgeber den Gemeinden mit dieser Vorschrift für einen befristeten Zeitraum auf Außenbereichsflächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung aufzustellen. Mit seinem Urteil hob das BVerwG mit Bezug auf bestehende europarechtliche Regelungen die besondere Schutzbedürftigkeit des Außenbereichs hervor und stellte klar, dass auch dem Bundesgesetzgeber mit in diesem Zusammenhang getroffenen Ausnahmeregelungen gewisse rechtliche Schranken gesetzt sind.

Das Urteil des BVerwG ist auf unseren Fall zwar nicht anwendbar, da kein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren, sondern eine Baugenehmigung als Einzelfallentscheidung vorgesehen ist. Grundsätzlich denkbar wäre aber, dass das Urteil dergestalt auf § 246 (9) BauGB ausstrahlen könnte, dass Standorte im Innenbereich wegen der besonderen Schutzwürdigkeit des Außenbereichs bei der Abwägung von Standortalternativen Vorrang haben könnten. Die Verwaltung

hat deshalb recherchiert, inwieweit es möglicherweise bereits Rechtsprechung zur § 246 (9) BauGB in erster Instanz gibt, die in diese Richtung weisen.

Dabei wurde bekannt, dass das Verwaltungsgericht Ansbach (Bayern) im Jahr 2017 die Auslegungshinweise der Fachkommission Städtebau der Bundesbauministerkonferenz in einem ähnlichen Fall des § 246 (9) insoweit für nicht zutreffend erklärt hat, dass die Regelung nur für Flächen des „Außenbereichs im Innenbereich“, nicht dagegen für ein nicht von Bebauung umgebenes Abrundungsgrundstück anwendbar sei.

Sollte dies für unseren Fall in einem Rechtsstreit so bestätigt werden, wäre § 246 (9) BauGB nicht anwendbar und damit nach § 246 (13) allenfalls eine temporäre Flüchtlingsunterkunft mit Rückbauverpflichtung nach drei Jahren zulässig. Bei einer von vornherein bestehenden kurzfristigen Rückbauverpflichtung hätte jedoch die Verwaltung diesen Standort nicht vorgeschlagen, da es für temporäre Anlagen (Container) auch andere Standorte im Stadtgebiet gibt, die nicht im Außenbereich liegen (z.B. Festplatz, öff. Parkplätze, usw.).

Vor diesem Hintergrund sieht die Verwaltung inzwischen ein gewisses Prozessrisiko, welches schon aus Gründen des straffen Zeitplans zur Schaffung zusätzlicher AU-Plätze nicht eingegangen werden sollte. Und auch ganz grundsätzlich sollte eine öffentliche Verwaltung - den rechtsstaatlichen Grundsätzen des Vorbehalts des Gesetzes und der Gesetzmäßigkeit der öffentlichen Verwaltung folgend - in ihrem gesamten Handeln stets rechtssichere Wege gehen.

Dies kann im vorliegenden Fall beim Festhalten am GR-Beschluss vom 22.05.2023 – auch in Ermangelung höchstrichterlicher Rechtsprechung zu § 246 (9) BauGB – aus Sicht der Verwaltung nicht mehr garantiert werden.

Der Standort wird zwar nach wie vor aus den in der Drucksache 77/2023 genannten Gründen als grundsätzlich geeignet angesehen. Zur rechtssicheren Umsetzung eines Bauvorhabens wäre jedoch die Durchführung eines regulären Bebauungsplanverfahrens einschl. Änderung des Flächennutzungsplanes nötig. Hierzu fehlt jedoch für die konkrete Aufgabenstellung, bis zum 3. Quartal 2025 zusätzliche AU-Plätze in einem dauerhaften Wohngebäude bezugsfertig herzustellen, schlicht die Zeit.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, den Grundsatzbeschluss vom 22.05.2023 zur Errichtung einer dauerhaften Flüchtlingsunterkunft auf dem Grundstück Flst.Nr. 2088/1 aufzuheben. Sofern weiterhin am Standort Krautgärten Malmsheim mit dem Ziel der langfristigen Schaffung eines Gebiets für den sozialen Wohnungsbau festgehalten werden soll, kann dies mittelfristig im Zuge des geplanten Rahmenplans Malmsheim mit untersucht und erneut beraten werden.

### **3. Weiteres Vorgehen**

Für die Schaffung der erforderlichen rund 35 AU-Plätze zum 3. Quartal 2025 wird die Verwaltung dem Gemeinderat zeitnah einen neuen Vorschlag unterbreiten.

Bei der erneuten Untersuchung verschiedener Standortalternativen werden diesmal auch Standorte für die temporäre Aufstellung von Containern in die Abwägung aufzunehmen sein.

Außenbereichsgrundstücke nach § 246 (9) BauGB wird die Verwaltung aus Gründen der Rechtssicherheit bis auf weiteres nicht mehr in den Suchlauf für ein dauerhaftes Gebäude aufnehmen.

gez. Peter Müller  
Erster Beigeordneter

gez. Claudia Schatz-Häußler  
Abteilungsleitung Baurecht & Bauverwaltung