

Landratsamt Landshut • Veldener Str. 15 • 84036 Landshut

Frau Sibylle Entwistle als Bürgermeisterin der
Stadt Vilsbiburg
Stadtplatz 26
84137 Vilsbiburg

Sachbearbeiter/in:
Frau Weichs
Zimmer:
345
Telefon:
0871/ 408-3177
Telefax
0871/ 40816-3177
E-Mail
Katja.Weichs@landkreis-landshut.de

Ihre Nachricht vom

Ihr Zeichen

Bitte bei Antwort angeben
Unser Zeichen
41S-226-2024-VORB

Landshut
26.11.2024

Vollzug der Baugesetze;

Vorhaben: Umbau und Nutzungsänderung einer Gewerbehalle in eine Flüchtlingsunterkunft mit 201 Betten

Antragsteller/in: [REDACTED]

Bauort: 84137 Vilsbiburg, Frontenhausener Straße 106

Baugrundstück: Gemarkung Vilsbiburg, Flurnr. 1938/4

Hier: Verfahren nach § 246 Abs. 14 i. V. m. § 14 Abs. 2 BauGB – Anhörung der Gemeinde

Anlage

1 Antrag auf Ausnahme von einer Veränderungssperre

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Entwistle,

unter Bezugnahme auf den Beschluss vom 19.02.2024 hat die Stadt Vilsbiburg am 21.02.2024 erklärt, dass sie der Erteilung des o.g. Antrags auf Vorbescheid nicht zustimme. Zusätzlich wurde von der Stadt Vilsbiburg am 20.03.2024 die „Satzung über die Veränderungssperre Nr. 4 für die Fl.Nrn. 1938/5 und 1938/4 der Gemarkung Vilsbiburg der Stadt Vilsbiburg vom 18.03.2024“ öffentlich bekanntgemacht. Betroffen davon ist demnach auch das Baugrundstück für o.g. Vorbescheid. Im Vorfeld wurde ein Aufstellungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Schachtengraben“, in dessen Geltungsbereich sich das o.g. Vorhaben befindet, gefasst.

Nach derzeitiger Auffassung des Landratsamtes kann trotz des versagten Einvernehmens und der Veränderungssperre der Vorbescheid auf Grundlage des § 246 Abs. 14 BauGB erteilt werden, indem eine Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB von der erlassenen Veränderungssperre zugelassen wird.

Hausanschrift:
Veldener Straße 15
84036 Landshut

Telefon: 0871 408-0
Telefax: 0871 408-1001

E-Mail: poststelle@landkreis-landshut.de
Internet: www.landkreis-landshut.de

Bankverbindung:
Sparkasse Landshut (BLZ 743 500 00) 17 981
IBAN DE91 7435 0000 0000 0179 81
BIC BYLADEM1LAH

Besucherzeiten:
Montag bis Freitag 8.00 - 12.00 Uhr
Montagnachmittag 13.30 - 15.30 Uhr
Donnerstagnachmittag 13.30 - 17.00 Uhr

Erreichbarkeit mit dem Stadtbus:
Linie 1 und Linie 7

Das Landratsamt Landshut beabsichtigt deshalb bei Einhaltung sämtlicher übriger öffentlich-rechtlicher Vorschriften den beantragten Vorbescheid und damit eine Ausnahme von der „Satzung über die Veränderungssperre Nr. 4 für die Flurnummern 1938/5 und 1938/4 der Gemarkung Vilsbiburg der Stadt Vilsbiburg vom 18.03.2024“ zu erteilen.

Hiermit wird der Stadt Vilsbiburg gemäß § 246 Abs. 14 Satz 3 BauGB Gelegenheit gegeben, sich bis spätestens 13.12.2024 zu den für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu äußern. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass vom Landratsamt nicht der Weg der Einvernehmensersetzung, sondern der des § 246 Abs. 14 BauGB eingeschlagen wird und sich hierauf die gewährte Anhörungsmöglichkeit nach § 246 Abs. 14 Satz 3 BauGB bezieht.

Dem Vorgehen des Landratsamtes Landshut liegen folgende Erwägungen zugrunde:

Die beantragte Nutzung fällt unter die Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte des § 246 BauGB. Diese gelten für alle Unterbringungsformen, die Vorhaben dienen, mit denen die öffentliche Hand ihre staatliche Unterbringungsverantwortung wahrnimmt. Erfasst werden jedoch auch Vorhaben privater Vorhabenträger, wenn sie in Abstimmung mit der öffentlichen Hand errichtet werden.

Aus der vorgelegten Betriebsbeschreibung geht hervor, dass die gesamte Unterkunft an eine öffentliche Institution (hier: Regierung von Niederbayern) vermietet werden soll. Die Festlegung der Aufenthaltsdauern der Flüchtlinge und der evtl. angebotenen Serviceleistungen (Hausmeister, Securityunternehmen, Beratungs- und Unterstützungsleistungen für die Bewohner etc.) erfolgt nach Vorgabe des öffentlichen Trägers. Es handelt sich hier also nicht um eine gewerbliche Zimmervermietung vorwiegend an Asylbewerber, sondern um eine von der Regierung von Niederbayern geführte Flüchtlingsunterkunft. Der Abschluss des Mietvertrags erfolgt nach Aussage der Regierung von Niederbayern nach Erteilung des entsprechenden Vorbescheids.

Auf Grundlage des § 246 Abs. 14 BauGB ist es der höheren Verwaltungsbehörde möglich, bei Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünften oder sonstigen Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende bis Ablauf des 31.12.2027 von den Vorschriften des BauGB oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften in erforderlichem Umfang abzuweichen, soweit auch bei Anwendung der Absätze 8 bis 13 dringend benötigte Unterkunftsmöglichkeiten im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können. In der Kommentarliteratur ist allgemein anerkannt, dass zu den aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften, von denen nach § 246 Abs. 14 BauGB Abweichungen zugelassen werden können, auch Satzungen über Veränderungssperren gehören.

Das Landratsamt Landshut kann sich demnach grundsätzlich auch über die von der Stadt Vilsbiburg erlassene „Satzung über die Veränderungssperre Nr. 4 für die Fl.Nrn. 1938/5 und 1938/4 der Gemarkung Vilsbiburg der Stadt Vilsbiburg vom 18.03.2024“ hinwegsetzen und eine Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB erteilen.

Aufgrund der erlassenen Veränderungssperre scheidet eine Anwendung der Absätze 8 bis 13 des § 246 BauGB aus, weshalb zur Prüfung lediglich der § 246 Abs. 14 BauGB bleibt.

Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 246 Abs. 14 BauGB ist wie oben erläutert, dass im Gebiet der Gemeinde, in der die Unterkunft entstehen soll, ein dringender Bedarf herrscht. Für Bayern gilt abweichend von dieser Prämisse, dass der (Landes-)Gesetzgeber von einem verbindlichen „Gemeindeschlüssel“ abgesehen und entsprechende Verteilungsquoten nach § 3 DVAsyl nur landkreisbezogen festgelegt hat. Nachdem seitens des Gesetzgebers also keine verbindlichen

Hausanschrift:
Veldener Straße 15
84036 Landshut

Telefon: 0871 408-0
Telefax: 0871 408-1001

E-Mail: poststelle@landkreis-landshut.de
Internet: www.landkreis-landshut.de

Bankverbindung:
Sparkasse Landshut (BLZ 743 500 00) 17 981
IBAN DE91 7435 0000 0000 0179 81
BIC BYLADEM1LAH

Besucherzeiten:
Montag bis Freitag 8.00 - 12.00 Uhr
Montagnachmittag 13.30 - 15.30 Uhr
Donnerstagnachmittag 13.30 - 17.00 Uhr

Erreichbarkeit mit dem Stadtbus:
Linie 1 und Linie 7

Gemeindequoten eingeführt worden sind, können sich die Aufgabenträger hinsichtlich der Frage, in welchen Standortgemeinden Unterkünfte errichtet werden sollen, genauso an anderen eigenen Zweckmäßigkeitsüberlegungen wie Wirtschaftlichkeit der Unterbringung, Erreichbarkeit, Gebietsverträglichkeit usw. leiten lassen.

Im Landkreis Landshut herrscht ein dringender Bedarf an Flüchtlingsunterkünften. Die Prognose des Neu-Zugangs an Flüchtlingen für Niederbayern im Jahr 2024 lag im April 2024 nach Auskunft der Regierung von Niederbayern bei 5.500 Personen. Der Landkreis Landshut hatte damals seine Quote für die Aufnahme von Flüchtlingen lediglich zu knapp 70 % erfüllt und die Regierung keine Unterkünfte in Aussicht, die in absehbarer Zeit belegt werden konnten.

Es war damit zu rechnen, dass in den folgenden Wochen monatlich ca. 400 Flüchtlinge aus der Ukraine innerhalb Niederbayerns untergebracht werden müssen.

Im November hat das Landratsamt erneut bei der Regierung angefragt, um sich zu erkundigen, ob sich an der oben geschilderten Situation in der Zwischenzeit etwas verändert hat. Aus der Rückmeldung geht hervor, dass sich die Unterbringungsproblematik seither nicht verbessert hat. Der Erfüllungsgrad des Landkreises Landshut liege weiterhin in Summe bei rund 70 %. Dies bedeute ein Saldo von über 1.100 fehlenden Unterbringungsplätzen im Bereich von Geflüchteten.

Zudem bestehe nach wie vor ein stetiger Zustrom von Personen aus der Ukraine in den Regierungsbezirk Niederbayern. Die Erstaufnahmestelle wird nunmehr seit über 30 Wochen betrieben. Auch hier bilde sich somit kein Rückgang der unterzubringenden Personenzahl ab. Die Regierung weist abschließend darauf hin, dass der Landkreis Landshut im Vergleich zu anderen Kreisverwaltungsbehörden aus Niederbayern nahezu das Schlusslicht im Blick auf die Unterbringungssituation in Niederbayern bildet. Ein dringender Bedarf ist daher zu bejahen.

Unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten ist die bestehende Montagehalle gut geeignet, da kein neues Gebäude errichtet werden muss, sondern lediglich die bereits bestehende Bausubstanz einer neuen Nutzung zugeführt wird. Auch aus Zeitgründen eignet sich die geplante Maßnahme. Die Nutzungsänderung kann nach Erteilung der entsprechenden Baugenehmigung vergleichsweise zügig umgesetzt werden und die Unterkunft steht der Regierung von Niederbayern zeitnah zur Belegung zur Verfügung.

Aufgrund der Lage der Unterkunft im festgesetzten Gewerbegebiet, wurde das Vorhaben auch aus immissionsschutzfachlicher Sicht bewertet. Der Antragsteller hat im Rahmen des Verwaltungsverfahrens ein entsprechendes Gutachten vorgelegt, aus dem hervorgeht, dass die Asylbewerber keinem unzulässigen Maß an Immissionen ausgesetzt sein werden.

Das Landratsamt Landshut bittet die Stadt Vilsbiburg unter Berücksichtigung obiger Ausführungen, zur beabsichtigten Zulassung einer Ausnahme von der „Satzung über die Veränderungssperre Nr. 4 für die Fl.Nrn. 1938/5 und 1938/4 der Gemarkung Vilsbiburg der Stadt Vilsbiburg vom 18.03.2024“ Stellung zu nehmen und das Ergebnis dem Landratsamt mitzuteilen. Der Bauantragsteller erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Weichs

Anbei erhalten Sie einen wichtigen Hinweis gem. Art. 13 der Datenschutz-Grundverordnung: Verantwortlich für die Verarbeitung der Daten ist das Landratsamt Landshut, Veldener Str. 15, 84036 Landshut, poststelle@landkreis-landshut.de, Tel. 0871/408-0. Die Daten werden im Rahmen des oben genannten Zwecks erhoben. Weitere Informationen über die Verarbeitung Ihrer Daten und Ihre Rechte bei der Verarbeitung Ihrer Daten können Sie im Internet unter www.landkreis-landshut.de/Landratsamt/Datenschutz.aspx abrufen. Alternativ erhalten Sie diese Informationen auch von Ihrem zuständigen Sachbearbeiter.

Hausanschrift:
Veldener Straße 15
84036 Landshut

Telefon: 0871 408-0
Telefax: 0871 408-1001

E-Mail: poststelle@landkreis-landshut.de
Internet: www.landkreis-landshut.de

Bankverbindung:
Sparkasse Landshut (BLZ 743 500 00) 17 981
IBAN DE91 7435 0000 0000 0179 81
BIC BYLADEM1LAH

Besucherzeiten:
Montag bis Freitag 8.00 - 12.00 Uhr
Montagnachmittag 13.30 - 15.30 Uhr
Donnerstagnachmittag 13.30 - 17.00 Uhr

Erreichbarkeit mit dem Stadtbus:
Linie 1 und Linie 7