

An das Landratsamt Forchheim
z.Hd. Hr. Dier
Kommunalaufsicht
Am Stecker Platz 3
91301 Forchheim

Dormitz, den 09.02.2022

Offener Brief bezüglich Beanstandung eines Gemeinderatsbeschlusses

Sehr geehrter Herr Dier,

mit Verwunderung habe ich dem beigegeführten Artikel in den Nordbayerischen Nachrichten vom Dienstag, 08.02.2022 die folgende Aussage bezüglich des Schreibens des Landratsamtes vom 19.01.2022 (AZ 2/21 - 0244) entnommen:

*„Das wiederum verwundert Frithjof Dier, Leiter des Geschäftsbereiches 2 "Kommunale und soziale Aufgaben" am Landratsamt Forchheim, doch sehr. **"Diesen Satz, dass man die Ausnahme nur angemessen begründen müsse, den gibt es nicht"**, stellt der Chef der Rechtsaufsichtsbehörde auf Rückfrage unmissverständlich klar. "Weder in einem Schreiben von uns, noch hat der zuständige Mitarbeiter dies mündlich so gesagt", betont Dier.*

*Vielmehr heiße es in der amtlichen Stellungnahme, dass der Gemeinderatsbeschluss eindeutig rechtswidrig sei. **"Die einzige Möglichkeit wäre, die Gestaltungssatzung aufzuheben"**, sagt Dier und fügt erneut an: "Das Bauvorhaben verstößt in mehreren Punkten gegen die geltende Gestaltungssatzung."*

Im oben genannten Schreiben (AZ 2/21 – 0244), welches ebenfalls angehängt ist wird vom Landratsamt ausgeführt:

„Wir haben der Gemeinde aufgegeben, den rechtswidrigen Beschluss aufzuheben und durch einen rechtmäßigen Beschluss zu ersetzen. Auf welche Weise dies erfolgt, müssen wir der Gemeinde überlassen.

*Hier hat sie einen Entscheidungsspielraum, wie die Gemeinde die Rechtmäßigkeit herstellt. Vom Erlass einer neuen Gestaltungssatzung und Aufhebung der derzeit geltenden, bis hin zu einer **Ausnahmeregelung, die allerdings angemessen begründet sein müsste**, hat die Gemeinde verschiedene Möglichkeiten."*

Es bleibt klar festzuhalten, dass die Aufhebung der Gestaltungssatzung **nicht als einzige Möglichkeit** aufgezeigt wurde, sondern es wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine **„angemessen begründete Ausnahmeregelung“** eine valide Lösung wäre.

Ich will noch auf folgende Punkte im bisherigen Verfahrensablauf hinweisen:

1. In der Sitzung vom 16.09.2021 gab es drei Bauanträge innerhalb des Sanierungsgebietes, die in unterschiedlichen Punkten nicht im Einklang mit der Sanierungssatzung lagen. Von dem als Hauptpunkt diskutierten, abweichenden Dachneigungswinkel des beanstandeten Bauvorhabens wurde hierbei in einem der beiden anderen Bauvorhaben in noch größerem Maße abgewichen. Beide Bauvorhaben liegen in zweiter Reihe an der Hauptstraße.
2. Meiner Kenntnis nach erteilt der Gemeinderat mit seinen Beschlüssen das gemeindliche Einvernehmen oder behält es vor. Die Genehmigung erteilt das Bauamt des Landratsamts Forchheim. Bisher hat das Landratsamt Forchheim, trotz der Vielzahl an abweichenden, durchgeführten Bauvorhaben (Flachdachbungalows, etc.) noch keinen einzigen Bauantrag im Sanierungsgebiet gerügt bzw. nicht erteilt, weil er von den Vorgaben der Sanierungssatzung abweicht. Selbst der Bauantrag auf eine Werbetafel im Sanierungsgebiet, dem das gemeindliche Einvernehmen verwehrt blieb, wurde vom Landratsamt Forchheim genehmigt.
3. Eine kurze Rücksprache mit den Kollegen in Ebermannschaft hätte Ihnen gezeigt, dass es sich bei den - in diesem Fall beanstandeten Abweichungen von der Sanierungssatzung - aufgrund der Vielzahl von Ausnahmen in den letzten Jahren nicht mehr um Präzedenzfälle, sondern um den Regelfall handelt. In keinem Fall wurden diese vielfältigen Abweichungen in der Vergangenheit der Rechtsaufsicht zur Prüfung vorgelegt.
4. Wie vom Landratsamt im Schreiben vom 14.12.2021 an die Gemeinde Dormitz ausgeführt, hätte der Bauwerber im Falle einer Klage Erfolg, da er sich auf Gleichbehandlung bezüglich der oben aufgeführten „Präzedenzfälle“ berufen kann. Exakt dieser Anspruch auf Gleichbehandlung war bereits Diskussionsgegenstand der Sitzung vom 16.09.2021 für alle drei Beschlüsse zu den Bauvorhaben im Sanierungsgebiet. Der Hinweis auf die durchgeführte Abwägung fand leider keine Aufnahme in die damaligen Beschlüsse.
5. In der Sitzung vom 20.01.2022 wurde vom Gemeinderat aufgrund der gleichen Argumente am zustimmenden Beschluss festgehalten. Trotz des zweimaligen Hinweises aus der Reihe der Gemeinderäte war der Bürgermeister nicht bereit eine angemessene Begründung für die Ausnahme in den Beschlussvorschlag mit aufzunehmen, wie es in Ihrem Schreiben (AZ 2/21 – 0244) gefordert wurde.

Die Ursachen und Hintergründe für ein Vorgehen, das von der bisherigen Praxis für Baugenehmigungen im Sanierungsgebiet komplett abweicht, kann in Dormitz niemand verstehen und stellt für uns eine Ungleichbehandlung der Bauwerber dar.

Mit freundlichen Grüßen,
Christoph Schmitt