B E S C H L U S S V O R L A G E

für die Sitzung des Gemeinderates vom 25.06.2025

Amt/Sachbearbeiter: Bauamt, Liegenschaften /Frau Schädlich Datum: 16.06.2025

☒ öffentlich

☐ nichtöffentlich

Tagesordnungspunkt: TOP_18_Beschlussvorlage zur Stellungnahme der Gemeinde Ellefeld zum Bauantrag einer lizensierten Anbauvereinigung nach dem Konsumcannabisgesetz (KCanG)

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Ellefeld beschließt in der Stellungnahme das Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen, da keine rechtlichen Versagungsgründe vorliegen und das Bauvorhaben nach den gesetzlichen Grundlagen planungsrechtlich zulässig ist.

Gesetzliche Anzahl der Gemeinderäte: 15 + 1 Anzahl der anwesenden Gemeinderäte:
(16 Sitze, 1 Sitz ist unbesetzt)

Abstimmungsergebnis:
Ja – Stimmen: Nein – Stimmen: Enthaltungen:

Aufgrund § 20 SächsGemO befangen:

☐ lt. Beschlussvorschlag ☐ abweichender Beschluss

Bei der Behandlung und Beschlussfassung haben keine Mitglieder des Gemeinderates mitgewirkt, für die nach § 20 SächsGemO ein Mitwirkungsverbot besteht.

J. Kerber
Bürgermeister

<u>Sachbericht:</u>

Die Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme zu dem Bauantrag ging am 21.05.2025 in der Gemeindeverwaltung ein. Die Gemeinde Ellefeld hat innerhalb einer Frist von 2 Monaten (21.07.2025) ihr das Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen bzw. nicht zu erteilen. Geht innerhalb dieser Frist keine Stellungnahme (STN) der Gemeinde ein, so gilt das Einvernehmen als erteilt.

1.) Was ist ein Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB?

Nach § 36 Abs. 1 S. 1 BauGB entscheidet die Baugenehmigungsbehörde (= Landratsamt Vogtlandkreis) im bauaufsichtlichen Verfahren über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 31, 34, 35 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Es besteht also eine Mitwirkungsbefugnis der Gemeinde, die auf ihrer Planungshoheit beruht. Das Einvernehmen dient dazu, die gemeindliche Planungshoheit zu sichern und die Gemeinde in ihrer Eigenschaft als Trägerin der Planungshoheit in das Baugenehmigungsverfahren einzubeziehen.

Ohne positiv hergestelltes Einvernehmen der Gemeinde darf ein einvernehmensbedürftiges Vorhaben – wie im vorliegenden Fall - von der Baugenehmigungsbehörde nicht genehmigt werden.

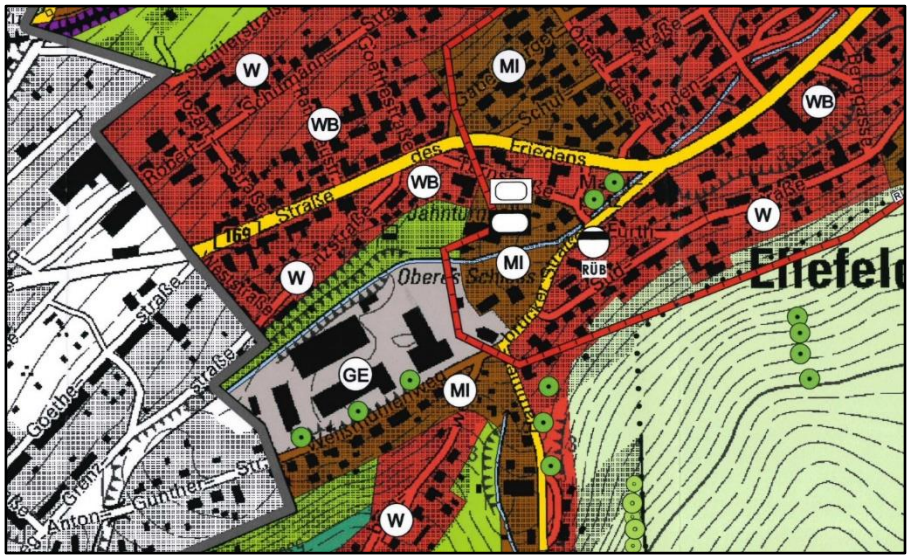
Eine Versagung durch die Gemeinde Ellefeld, d. h. kein Einvernehmen, ist nur aus bauplanungsrechtlichen Gründen zulässig. Materiell-rechtlich normiert § 36 Abs. 2 S. 1 BauGB, dass das gemeindliche Einvernehmen nur aus den sich aus §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB genannten Gründen versagt werden darf.

Sollte das Einvernehmen seitens der Gemeinde verweigert worden sein, so ist die Baugenehmigungsbehörde an diese Entscheidung grundsätzlich gebunden. Dieser Grundsatz (= negative Bindungswirkung) gilt jedoch nicht mehr, wenn die Baurechtsbehörde (= Landratsamt Vogtlandkreis) die Verweigerung der Erteilung des Einvernehmens für rechtswidrig erachtet und dieses von Amtswegen ersetzt. Die Ersetzungsmöglichkeit ist zum einen in § 36 Abs. 2 S. 3 BauGB und zum anderen in § 71 SächsBO geregelt. (Gesetzestext siehe Anlage 3)

➔ Das heißt: Da das vorliegende Bauvorhaben nach den gesetzlichen Grundlagen planungsrechtlich zulässig ist, wird eine Verweigerung des Einvernehmens durch die Gemeinde Ellefeld als rechtwidrig eingeordnet und von der Baurechtsbehörde von Amtswegen ersetzt werden.

2.) Was ist die Planungshoheit in Bezug auf diese Stellungsnahme?

Die Planungshoheit der Gemeinde ist das Recht der Kommune, die städtebauliche Entwicklung ihres Gebiets eigenverantwortlich zu gestalten. Die Planungshoheit ist ein wesentlicher Bestandteil der kommunalen Selbstverwaltung und wird durch Artikel 28 Absatz 2 des Grundgesetzes geschützt und gibt der Gemeinde die Möglichkeit die Entwicklung des Gemeindegebiets fortzuschreiben.



Auszug aus dem FNPL der Gemeinde Ellefeld (1. Änderung 23.12.2022 wirksam)

Das Bauvorhaben liegt in einem GE-Gewerbegebiet.

Das Bestandsgewerbegebiet Weißmühlenweg ist als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan (= Teil der Planungshoheit) der Gemeinde Ellefeld festgesetzt. Die Beurteilung von Baumaßnahmen richtet sich hier nach § 34 BauGB.

Was ist ein Gewerbegebiet?
(lt. Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)):

§ 8 Gewerbegebiete

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
(2) Zulässig sind
1.Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2.Geschäfts- , Büro- und Verwaltungsgebäude,
3.Tankstellen,
4.Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1.Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2.Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3.Vergnügungsstätten.

➔ Das heißt: Das vorliegende Bauvorhaben ist nach den gesetzlichen Grundlagen planungsrechtlich zulässig.

Stellungnahme:

Der Standort des Bauvorhabens im Weißmühlenweg 6 in 08236 Ellefeld liegt in einem Gewerbegebiet an der Gemarkungsgrenze zu Falkenstein, gegenüberliegend vom Gewerbegebiet ist ein Mischgebiet ausgewiesen. Der Bauantrag bezieht sich ausschließlich auf den lizensierten Anbau nach dem Konsumcannabisgesetz (KCanG). Handel und Verzehr ist nicht geplant.

➔ Es liegen keine Versagungsgründe vor. Das Bauvorhaben ist nach den gesetzlichen Grundlagen planungsrechtlich zulässig. Das Einvernehmen ist zu erteilen.