

## **Kleine Anfrage**

**des Abg. Dr. Erik Schweickert FDP/DVP**

**und**

## **Antwort**

**des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen**

### **Strittige Bauvorhaben im Zusammenhang mit Monteurswohnungen im Enzkreis**

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. Wie definieren jeweils die Landesregierung sowie das Amt für Baurecht, Naturschutz und Bevölkerungsschutz des Enzkreises „strittige Bauvorhaben“ insbesondere im Zusammenspiel zwischen Baurechtsämtern und Gemeinderäten (beispielsweise unterschiedliche Auffassungen zur Genehmigung von Bauvorhaben)?
2. Wie viele solcher „strittigen Bauvorhaben“ (allgemein sowie mit Bezug auf Monteurswohnungen) gab es im Enzkreis jeweils in den vergangenen zehn Jahren?
3. Inwiefern sind die Baurechtsämter im Falle unterschiedlicher Auffassungen zu Bauvorhaben zur Aufnahme von Gesprächen bzw. zur Vereinbarung von Vor-Ort-Terminen verpflichtet?
4. Wie viele Genehmigungen für Monteurswohnungen bzw. -zimmer wurden beim bzw. vom Landratsamt des Enzkreises in den vergangenen fünf Jahren jeweils beantragt, erteilt sowie abgelehnt?
5. Welche der unter Frage 4 genannten Bauanträge wurden trotz mindestens eines ablehnenden Votums des jeweils zuständigen Gemeinderats, unter Angabe der jeweiligen Gründe, trotzdem genehmigt?
6. Wie viele Umnutzungsanträge von Bauherren, die ihr Haus in einen Beherbergungsbetrieb umwandeln wollen, gab es im Enzkreis jeweils in den vergangenen zehn Jahren?
7. Wie viele Fälle von Lärmbelästigung durch in Monteurswohnungen untergebrachte Personen gab es im Enzkreis in den vergangenen zehn Jahren jeweils?

8. Inwiefern sieht sie es, allgemein sowie konkret mit Blick auf den Enzkreis, als gerechtfertigt an, weitere Gespräche und Vor-Ort-Termine mit allen Beteiligten seitens eines Baurechtsamts unter Verweis auf eine Vielzahl strittiger Fälle sowie Personalmängeln in der Kreisverwaltung abzulehnen, obwohl ein Gemeinderat sich ggf. sogar mehrfach mit einem einstimmigen Votum gegen ein Bauvorhaben ausgesprochen hat?
9. Welche Maßnahmen zur Verhinderung einer Überbelegung von Monteurswohnungen können ergriffen werden bzw. wurden im Enzkreis in den vergangenen zehn Jahren angewandt?
10. Inwiefern können und wenn ja, welche Maßnahmen wurden in den vergangenen zehn Jahren von Gemeinden im Enzkreis ergriffen, um die Umwandlung von Privathäusern in Beherbergungsbetriebe zu verhindern?

23.4.2025

Dr. Schweickert FDP/DVP

#### Begründung

Oft vergeben Hausbesitzer ihre Räume nicht mehr dauerhaft, sondern wandeln Zimmer in kurzfristige Plätze für Monteure oder Feriengäste um. Anwohner fürchten zurecht Einschränkungen ihrer Lebensqualität durch eine erhöhte Lärmbelästigung und angespannte Parkplatzsituationen. Um die Umwandlung in Beherbergungsbetriebe zu verhindern und Anwohner zu schützen, lehnen Gemeinderäte solche Baugesuche auch im Enzkreis regelmäßig ab, geraten dabei jedoch unter Umständen in Konflikt mit dem Baurechtsamt.

Vor diesem Hintergrund stellen sich Fragen zur Zusammenarbeit zwischen Gemeinderäten und Baurechtsämtern in derartigen Fällen und wie oft es im Enzkreis tatsächlich zu Problemen mit Monteursbeherbergungen kommt.

#### Antwort

Mit Schreiben vom 14. Mai 2025 Nr. MLW22-26-193/487 beantwortet das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen die Kleine Anfrage wie folgt:

1. *Wie definieren jeweils die Landesregierung sowie das Amt für Baurecht, Naturschutz und Bevölkerungsschutz des Enzkreises „strittige Bauvorhaben“ insbesondere im Zusammenspiel zwischen Baurechtsämtern und Gemeinderäten (beispielsweise unterschiedliche Auffassungen zur Genehmigung von Bauvorhaben)?*

Zu 1.:

Weder die Landesregierung noch die untere Baurechtsbehörde im Landratsamt Enzkreis sehen eine Definition für „strittige Bauvorhaben“ vor. Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens bemisst sich insbesondere danach, ob es den Regelungen des Bauplanungs- und Bauordnungsrecht entspricht. Die Baugenehmigung ist von der zuständigen Baurechtsbehörde zu erteilen, wenn dem genehmigungspflichtigen Vorhaben keine der zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen (§ 58 Absatz 1 Satz 1 LBO). Der Bauherr hat also einen gesetzlich garantierten Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung, wenn das Vorhaben genehmigungsfähig ist.

Die beteiligten Gemeinden haben im baurechtlichen Verfahren keine Entscheidungsbefugnis, sondern wirken gemäß den gesetzlich vorgesehenen Beteiligungsrechten durch Stellungnahmen oder durch Erteilung beziehungsweise Versagung des gemeindlichen Einvernehmens (§ 36 Absatz 2 BauGB) mit.

*2. Wie viele solcher „strittigen Bauvorhaben“ (allgemein sowie mit Bezug auf Monteurswohnungen) gab es im Enzkreis jeweils in den vergangenen zehn Jahren?*

Zu 2.:

Soweit als „strittige Bauvorhaben“ solche Vorhaben verstanden werden, in denen zwischen Baurechtsbehörde und Gemeinde unterschiedliche Rechtsauffassungen über die Zulässigkeit der Vorhaben besteht, beläuft sich die Anzahl dieser Verfahren in den letzten zehn Jahren auf insgesamt 2 213. Davon betreffen 37 Vorhaben sogenannte Monteurswohnungen (weniger als 2 %).

*3. Inwiefern sind die Baurechtsämter im Falle unterschiedlicher Auffassungen zu Bauvorhaben zur Aufnahme von Gesprächen bzw. zur Vereinbarung von Vor-Ort-Terminen verpflichtet?*

*8. Inwiefern sieht sie es, allgemein sowie konkret mit Blick auf den Enzkreis, als gerechtfertigt an, weitere Gespräche und Vor-Ort-Termine mit allen Beteiligten seitens eines Baurechtsamts unter Verweis auf eine Vielzahl strittiger Fälle sowie Personalmängeln in der Kreisverwaltung abzulehnen, obwohl ein Gemeinderat sich gegebenenfalls sogar mehrfach mit einem einstimmigen Votum gegen ein Bauvorhaben ausgesprochen hat?*

Zu 3. und 8.:

Die Fragen 3 und 8 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Gemäß § 10 Satz 2 LVwVfG ist das Verwaltungsverfahren einfach, zweckmäßig und zügig durchzuführen. Überdies hat die Baurechtsbehörde den Sachverhalt von Amts wegen zu ermitteln (§ 24 Absatz 1 Satz 1 LVwVfG). Wie die Baurechtsbehörde den zugrundeliegenden Sachverhalt und folglich die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens ermittelt, bleibt ihr überlassen. Sie ist Herrin des Verfahrens und hat die aus ihrer Sicht zweckmäßigen Auskunfts- und Ermittlungsmaßnahmen zu ergreifen. Vor diesem Hintergrund gibt es keine pauschale Verpflichtung der Baurechtsbehörde, konkrete (Vermittlungs-)Gespräche zu führen oder Vor-Ort-Termine abzuhalten. Ihr bleibt es unbenommen, über den Bauantrag nach Aktenlage zu entscheiden.

Der Gemeinde wiederum obliegt es, im Rahmen des Verfahrens fristgerecht Stellung zu nehmen oder nach Maßgabe des § 36 Absatz 2 Satz 1 BauGB das erforderliche Einvernehmen zu versagen. Über die Erteilung des Einvernehmens entscheidet der Gemeinderat, da der Gemeinderat Inhaber der Planungshoheit ist. Infolge könnte die Gemeinde, sofern die Voraussetzungen vorliegen, durch Bauleitplanung das Baurecht ändern. Wird das Einvernehmen der Gemeinde zu Unrecht verweigert, hat die Baurechtsbehörde das kommunale Einvernehmen zu ersetzen.

*4. Wie viele Genehmigungen für Monteurswohnungen bzw. -zimmer wurden beim bzw. vom Landratsamt des Enzkreises in den vergangenen fünf Jahren jeweils beantragt, erteilt sowie abgelehnt?*

Zu 4.:

In diesem Zeitraum wurden insgesamt 13 Anträge gestellt. In sechs Fällen wurde eine Baugenehmigung erteilt, in fünf Fällen wurde der Bauantrag abgelehnt und in zwei Fällen ist bislang noch keine Entscheidung ergangen.

5. Welche der unter Frage 4 genannten Bauanträge wurden trotz mindestens eines ablehnenden Votums des jeweils zuständigen Gemeinderats, unter Angabe der jeweiligen Gründe, trotzdem genehmigt?

Zu 5.:

Dies betrifft drei Baugenehmigungen.

6. Wie viele Umnutzungsanträge von Bauherren, die ihr Haus in einen Beherbergungsbetrieb umwandeln wollen, gab es im Enzkreis jeweils in den vergangenen zehn Jahren?

Zu 6.:

In diesem Zeitraum wurden insgesamt elf Anträge auf Nutzungsänderung gestellt.

7. Wie viele Fälle von Lärmbelästigung durch in Monteurswohnungen untergebrachte Personen gab es im Enzkreis in den vergangenen zehn Jahren jeweils?

Zu 7.:

Hierzu sind keine Zahlen bekannt.

9. Welche Maßnahmen zur Verhinderung einer Überbelegung von Monteurswohnungen können ergriffen werden bzw. wurden im Enzkreis in den vergangenen zehn Jahren angewandt?

Zu 9.:

Die untere Baurechtsbehörde im Landratsamt Enzkreis ergriff in den vergangenen zehn Jahren nur vereinzelt Maßnahmen zur Verhinderung von Überbelegungen. In einzelnen Kommunen kam es nach Hinweisen aus der Nachbarschaft oder nach Anzeigen wegen Ruhestörung zu einer bauaufsichtlichen Überprüfung der bestehenden Nutzung. Diese Überprüfungen führten nur teilweise zu weiteren Maßnahmen, wie die Aufforderung zur Stellung eines Bauantrags oder den Erlass bauaufsichtlicher Maßnahmen.

10. Inwiefern können und wenn ja, welche Maßnahmen wurden in den vergangenen zehn Jahren von Gemeinden im Enzkreis ergriffen, um die Umwandlung von Privathäusern in Beherbergungsbetriebe zu verhindern?

Zu 10.:

Sofern der Verdacht einer bauordnungs- oder bauplanungsrechtlich unzulässigen Nutzungsänderung vorliegt, kann die Baurechtsbehörde bauaufsichtliche Maßnahmen ergreifen, um die Zulässigkeit der Nutzungsänderung zu überprüfen. Die mit dem Vollzug der Landesbauordnung beauftragten Personen sind insbesondere berechtigt, in Ausübung ihres Amtes Grundstücke und bauliche Anlagen, einschließlich der Wohnungen, zu betreten (§ 47 Absatz 3 Satz 1 LBO). Die untere Baurechtsbehörde im Landratsamt Enzkreis hat auf vereinzelte Hinweise hin Stichproben unternommen, um das Vorliegen und die Zulässigkeit von derartigen Nutzungsänderungen zu überprüfen. Dabei wurden vereinzelt bauaufsichtliche Maßnahmen ergriffen.

In Vertretung

Dr. Schneider

Ministerialdirektor