

Federführung: Bauamt	Datum: 15.11.2021
Sachbearbeiter: Tobias Adolph	AZ: 632.21:Bauanträge im Jahr 2019/Bautagebuch-

Beratungsfolge	Termin		
Ausschuss für Umwelt und Technik	23.11.2021	öffentlich	Beschluss

Gegenstand der Vorlage

Einvernehmen zu Bauanträgen

- **Neubau eines Mehrfamilienhauses**
- **abweichende Ausführung**
- **Seestraße 7 (Flst. Nr. 3547/1)**

Sachverhalt:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik behandelte am 15.10.2019 das Baugesuch für ein Mehrfamilienhaus auf dem früheren Grundstück Gartenstr. 2 – der heutigen Seestr. 7 – und stellte das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht, wenn sich die Dachgestaltung besser ins Ortsbild einfüge und die hierfür von der Gemeinde aufgestellten Kriterien einhalte. Anstatt auf eine abweichende Entscheidung seitens der Baurechtsbehörde zu bestehen, wurde das Baugesuch kurz darauf mit den entsprechenden Änderungen erneut eingereicht. Zudem wurde – aus heutiger Sicht ziemlich dreist – angeboten, den zwar der rechtlichen Vorschrift genügenden, aber tatsächlich doch recht knappen Stellplatznachweis auf dem Baugrundstück selbst, durch weitere Stellplätze auf dem Grundstück Seestr. 6 zu ergänzen. Daraufhin erteilte der Ausschuss am 19.11.2019 das Einvernehmen und die Bauverwaltung tat ihr Möglichstes, um eine zeitnahe Bearbeitung durch die Baurechtsbehörde zu befördern.

Im Folgejahr wurde festgestellt, dass das Gebäude nicht wie genehmigt errichtet wird. Die Bauverwaltung bot an, etwaige Änderungen zu besprechen und bezüglich der notwendigen Anträge zu unterstützen. Die Bemühungen blieben erfolglos. Es folgten mehrere Besichtigungen und Baukontrollen. So wurde unter anderem noch während der Erstellung des Dachstuhl darauf hingewiesen, dass die Gauben weder der erteilten Genehmigung, noch den gemeindlichen Gestaltungsvorgaben entsprechen. Trotz mehrerer Hinweise wurde das Dach in seiner jetzigen Ausführung einfach fertiggestellt. Die Bauherren wurden daraufhin seitens der Baurechtsbehörde aufgefordert, zumindest ein Nachtragsbaugesuch einzureichen, um überprüfen zu können, ob die Änderungen genehmigungsfähig sind. Am 09.09.2021 wurde der Gemeinde – nach unzähligen Zwischenvarianten – eine neue Fassung des Baugesuchs übergeben, welches den Formvorgaben endlich entsprach.

Zeitgleich wurden die Wohnungen in der Seestr. 7 bereits bezogen, ohne dass die baurechtlich notwendigen Stellplätze (zumindest provisorisch) hergestellt waren. Nachbarn wiesen auf zahlreiche Verkehrsbeeinträchtigungen und Ordnungswidrigkeiten im Umfeld hin. Die Baurechtsbehörde wurde hierüber umgehend informiert und spätestens, als erkennbar war, dass auch dauerhaft keine Stellplätze am vorgesehenen Ort entstehen würden, zum unverzüglichen Einschreiten aufgefordert.

Die Gemeinde wurde nun wiederum selbst dazu aufgefordert, abschließend zur neu eingereichten Fassung des Baugesuchs Stellung zu nehmen.

Bezüglich der fehlenden Stellplätze kann nur darauf hingewiesen werden, dass ein zweifelsfrei baurechtswidriger Zustand besteht, der umgehend zu beseitigen ist, unabhängig davon, ob die notwendigen Stellplätze in den Bauantragsunterlagen aufgeführt werden. Auch in der zuletzt geänderten Fassung des Baugesuchs sind die vier notwendigen Stellplätze ausgewiesen. Die Fläche kann jedoch, trotz Abschluss der Bauarbeiten, noch immer nicht befahren werden. Es steht somit außer Frage, dass diese umgehend zu erstellen sind. Der Appell geht hier insbesondere an die Bauherren selbst, da die Wohnungen bereits bezogen sind und die Stellplätze ja offenkundig auch benötigt werden!

Die Gemeinde hat bislang, mit Ausnahme der vier Stellplatzsatzungen oder örtliche Bauvorschriften zusammen mit einem Bebauungsplan, keine weitere baurechtliche Gestaltungssatzung mit zwingender Außenwirkung erlassen. In der Vergangenheit wurde stets versucht, im Gespräch mit der Bauherrenschaft eine ortsbildverträgliche und bauherrenfreundliche Lösung zu finden, weshalb auch noch keine Notwendigkeit für eine städtebauliche Satzung gesehen wurde. Der vom AUT am 15.05.2013 beschlossene und am 12.09.2017 ergänzte Grundsatzbeschluss zur Zulässigkeit von Dachgauben stellt in diesem Sinne nur eine Leitlinie dar. Der größte Nachteil einer Satzungsregelung ist, dass dann keine Abweichungen mehr zulässig sind, die nicht ausdrücklich erwähnt sind. Als Beispiel seien hier Zwerchhäuser genannt, die genaugenommen keine Gauben darstellen, aber in den letzten zwei Jahren mehrfach zugelassen wurden. Mangels zwingender Regelung war dies möglich. Selbst ein städtebaulich ausgewogener Alternativvorschlag wäre andernfalls nur durch die Änderung der geltenden Satzung möglich. Im schlimmsten Fall entsteht ein Wettlauf zwischen Verwaltung, Planern und Bauherren um die detaillierteste Regelung bzw. eine noch nicht entdeckte rechtliche Regelungslücke – ein Wettlauf der in diesem Jahr bereits zum Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hälde“ führte.

Im vorliegenden Falle bestünde nun die Möglichkeit, „aus Prinzip“ das Einvernehmen zum Baugesuch zu versagen. Das Bauvorhaben wurde jedoch in einem nicht qualifiziert überplanten Gebiet errichtet, weshalb die Dachgestaltung nicht geregelt ist. Für die Bauverwaltung ist es aber ebenfalls nicht denkbar, nachträglich das Einvernehmen zu einem Vorhaben auszusprechen, dass ohne nachvollziehbare Begründung offensichtlich gegen städtebauliche Gestaltungsgrundsätze verstößt, die jahrzehntelang Bestand hatten, bei Bedarf jedoch auch in konstruktiven Gesprächen modernen Bauformen angepasst werden konnten. Zudem zeigen die noch immer nicht hergestellten Stellplätze, dass die vorgelegten Planungen (unabhängig von der jeweiligen Fassung) seitens der Bauherren offensichtlich keinerlei Verbindlichkeit beansprucht. Eine derartige Planung nachträglich zu legitimieren käme einem Offenbarungseid seitens der Bauverwaltung und der zuständigen Gremien gleich! Zudem wäre dies ein Schlag ins Gesicht all jener, die vor Baubeginn oder zumindest nachdem ein baurechtlicher Verstoß als solcher erkannt wurde, gemeinsam mit den Behörden konstruktiv nach Lösungen suchen.

Ein Baugesuch muss den Behörden nicht gefällig sein! Ein Baugesuch darf anecken und rechtliche Möglichkeiten austesten. Bestenfalls gibt es einen fortschrittlichen Konsens, vielleicht wenigstens einen (rechtlich zulässigen) Kompromiss, schlimmstenfalls ein Urteil eines unabhängigen Gerichts, das keiner Vorstellung gerecht wird. In seltenen Fällen werden auch einmal Gesetze geändert. Keinesfalls dürfen aber durch Umgehung des Verfahrenswegs einfach Fakten geschaffen werden, die nachträglich vom „Verwaltungsapparat“ abgenickt werden. In diesem Sinne schlägt die Verwaltung folgenden Beschluss vor:

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik nimmt die veränderte Ausführung des Mehrfamilienhauses in der Seestr. 7 in Bezug auf die Gestaltung des Daches missbilligend und in Bezug auf die sonstigen Änderungen am Baukörper befürwortend zur Kenntnis.

Da die Gemeinde das Einvernehmen zur abweichenden Ausführung des Daches nur rechtswidrig versagen könnte, wird ohne Beschluss auf § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB verwiesen, wonach das Einvernehmen formal als erteilt gilt, wenn es nicht binnen zwei Monaten ausdrücklich versagt wird.

Das Landratsamt Ludwigsburg, als örtlich und sachlich zuständige, untere Baurechtsbehörde wird hiermit förmlich darauf hingewiesen, dass die fehlenden, aber nach § 37 Abs. 1 Satz 1 LBO notwendigen, vier Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück einen vorsätzlichen Verstoß gegen geltendes Baurecht darstellen, den die Gemeinde nicht zu dulden bereit ist. Es wird umgehend die Einleitung geeigneter Maßnahmen gefordert.

Finanzierung:

-

Letzte Beratung:

AUT 19.11.2019, Vorlage Nr. 191/2019 (Einvernehmen zum Bauvorhaben mit 4 Stellplätzen)

AUT 15.10.2019, Vorlage Nr. 164/2019 (Inaussichtstellung des Einvernehmens)

Anlagenverzeichnis:

Lageplan, Ansichten