Gemeinde Hemmingen

Vorlage Nr.: 065/2023

Federführung:	Bauamt	Datum:	15.05.2023
Sachbearbeiter:	Tobias Adolph	AZ:	632.21:Bauanträge im Jahr 2019/Bautagebuch-

Beratungsfolge	**Termin**		
Ausschuss für Umwelt und Technik	23.05.2023	öffentlich	Beschluss

Gegenstand der Vorlage
Einvernehmen zu Bauanträgen
- Nachtragsbaugesuch Seestr. 7 (Flst. 3547/1)

Sachverhalt:
Seit der Durchführung mehrerer Baukontrollen und Vorlage zahlreicher, geänderter Planvorlagen – die jedoch nie der jeweils tatsächlichen Ausführung entsprachen – wurde der Gemeinde nun unvermittelt eine neue Fassung des Nachtragsbaugesuchs für das Grundstück Seestr. 7 übersandt. Dieses wurde nicht, wie gesetzlich vorgesehen über die Gemeinde eingereicht, sondern direkt an das Landratsamt übermittelt. Diese Fassung wurde nun mit Fristsetzung zur Stellungnahme nach § 36 BauGB an die Gemeinde weitergeleitet. Aufgrund der Rechtslage ist die Gemeinde nun zu einem Beschluss gezwungen, da andernfalls das Einvernehmen automatisch als erteilt gelten würde.

Bereits eine erste überschlägige Prüfung der Unterlagen zeigte, dass diese wieder nicht der tatsächlichen Ausführung vor Ort entsprechen, was logischerweise nicht bei einem Bauantrag erwartet werden darf (Bau erst nach Genehmigung!), sehr wohl aber bei einem Nachtragsbaugesuch gefordert werden muss, dass auf Grundlage einer Baukontrolle gefordert wurde und nun ja gerade die Grundlage für eine Beurteilung der abweichenden Ausführung auf ihre Genehmigungsfähigkeit hin ermöglichen soll. Im Lageplan sind nun 5 Stellplätze dargestellt; im gleichzeitig eingereichten Außenanlagenplan hingegen nur vier. Auf mindestens einem Stellplatz ist zudem eine Fläche für die Feuerwehr ausgewiesen, was sich bauordnungsrechtlich gegenseitig ausschließt. Der Lageplan ist zudem undeutlich gezeichnet, weshalb nicht eindeutig nachvollzogen werden kann, welche Elemente neu hinzugekommen oder geändert wurden (in roter Farbe) und welche entfallen sind oder zwischenzeitlich abgebrochen wurden (in gelber Farbe).

Zudem wurden Unstimmigkeiten in den Berechnungen des schriftlichen Lageplans festgestellt, die nicht allein auf Rundungsfehlern beruhen können. So wurde die mit Stellplätzen überbaute Fläche hier mit 45 m² angegeben. Vier Stellplätze mit den baurechtlichen Mindestmaßen (5,00 m x 2,30 m) erfordern jedoch bereits 46 m². Ein Blick auf den nur wenige Tage vor dem Lageplan erstellten Außenanlageplan zeigt jedoch auf, dass einige Stellplatzflächen deutlich großzügigere Abmessungen aufweisen, was zwingend bedeutet, dass die Berechnung fachlich unrichtig sein muss.

Aus Sicht der Gemeindeverwaltung muss an dieser Stelle nicht darüber diskutiert werden, ob es seitens der Baurechtsbehörde gerechtfertigt ist, an die Unterlagen zu Befreiungsanträgen für (verfahrensfreie) Terrassenüberdachungen und Mülltonnen-Einhausungen höhere

Anforderungen zu stellen, als an Unterlagen für genehmigungspflichtige Gebäude und deren Außenanlagen. Es kann auch ungeklärt bleiben, ob die konkreten Abweichungen zum baurechtlichen Ist und Soll für das Einvernehmen der Gemeinde irrelevant sind. Entscheidend ist vielmehr, dass die eingereichten Unterlagen in ihrer Gesamtheit nicht einmal ein Mindestmaß an innerer Übereinstimmung aufweisen, um den tatsächlichen Sachverhalt zweifelsfrei erfassen und beurteilen zu können. Sich gegenseitig widersprechende Angaben erlauben auch keine gezielten Nachfragen in Bezug auf bestimmte und möglicherwiese beurteilungsrelevante Sachverhalte.

Die Verwaltung enthält sich auch einer Vermutung über die Ursachen der offensichtlichen Fehler. Auch hier kann es dahingestellt bleiben, ob die Abweichungen durch mangelnde Abstimmung zwischen den an der Planung Beteiligten oder bewusste Irreführung durch die Bauherrenschaft zustande kommen. Entscheidend ist, dass inzwischen über einen Zeitraum von fast drei Jahren keine beurteilungsfähigen oder mit der tatsächlichen Bauausführung übereinstimmende Unterlagen eingereicht wurden. Es kann auch nicht hingenommen werden, dass eine zugegebenermaßen selbst oft weit über den personellen Kapazitäten arbeitende Baurechtsbehörde die Verantwortung für bauliche Missstände auf diese Weise auf die „baupolizeilich“ handlungsunfähige Gemeinde abzuschieben versucht, bei der regelmäßig Anfragen und Beschwerden zum Grundstück Seestr. 7 eingehen.

Allein schon aus Gründen der Gleichbehandlung der verschiedenen Antragsteller/innen und der Vorhaltung stimmiger Bauakten muss die Vorlage baurechtlich korrekter, sachlich konsistenter sowie optisch und rechnerisch nachvollziehbarer Unterlagen gefordert werden. Erst mit diesen kann überhaupt entschieden werden, ob eine bauliche Anlage zulässig und ggf. welche voneinander abweichende Rechtsauffassung korrekt ist.

Abschließend sei zudem darauf hingewiesen, dass die Gemeindeverwaltung den Bauherren selbst zahlreiche Vorschläge unterbreitet hat, wie baurechtliche Probleme nachträglich geheilt oder ausgeglichen werden können (z. B. alternativer Stellplatz im Westen, Verlegung der Feuerwehraufstellflächen auf die Seestraße). Da auch das Bauamt der Gemeinde weit über den vorgesehenen Kapazitäten arbeitet und rechtstreue Bauinteressenten teils monatelang auf die ersehnte Baugenehmigung warten müssen, ist es weder ethisch, noch im Rahmen eines rechtsstaatlichen Verfahrens zu vertreten, dass mit nicht genehmigten Baumaßnahmen, ständigen Änderungen in der Bauausführung oder fehlerhaften Unterlagen Verwaltungen immer stärker belastet werden. So ist es nicht verwunderlich, wenn sich Bauherren immer öfter fragen, weshalb sie überhaupt eine (teure) Baugenehmigung beantragen oder mit der Bauausführung auf diese warten sollen.

Die Verwaltung sieht sich deshalb bereits allein aus formellen Gründen gezwungen, dem Gremium das Versagen des Einvernehmens vorzuschlagen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt, das Einvernehmen zum Nachtragsbaugesuch nach § 36 Abs. 2 i. V. m. § 34 BauGB erneut zu versagen. Es wird festgestellt, dass die vorgelegten Unterlagen als teilweise unrichtig und in ihrer Gesamtheit als nicht beurteilungsfähig anzusehen sind.

Da die Gemeinde von der Baurechtsbehörde dennoch kurzfristig zur Stellungnahme aufgefordert wurde, die Sitzungsfolge jedoch keine spätere Beratung zulässt, hätte eine fehlende Stellungnahme gemäß § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB automatisch die gleiche rechtliche Wirkung, als wäre das Einvernehmen erteilt worden. Das Einvernehmen zum Nachtragsbaugesuch wird deshalb nicht rechtswidrig versagt, sondern ist eine notwendige Maßnahme im Sinne eines geordneten Verwaltungsverfahrens sowohl zur Vermeidung von Rechtsnachteilen für die Gemeinde selbst, als auch für andere Bauantragsteller, die das reguläre und gesetzliche Baugenehmigungsverfahren durchlaufen sowie für die Angrenzer, denen weiterhin keine stimmigen Unterlagen nach § 55 LBO zugestellt werden können.

Finanzierung:
-

Letzte Beratung:
nur öffentliche Tagesordnungspunkte:
AUT 23.11.2021, Vorlage Nr. 178/2021 (Versagung Einvernehmen Nachtragsbauantrag)
AUT 19.11.2019, Vorlage Nr. 191/2019 (Einvernehmen zum Vierfamilenwohnhaus Seestr. 7)
AUT 15.10.2019, Vorlage Nr. 164/2019 (Versagung Einvernehmens Bauantrag)
AUT 15.10.2019, Vorlage Nr. 165/2019 (Abbruch Gartenstr. 2)

Anlagenverzeichnis:
Lageplan und Freiflächenplan