

Federführung: Bauamt	Datum: 29.01.2024
Sachbearbeiter: Tobias Adolph	AZ: 632.21: Bauanträge im Jahr 2019/Bautagebuch-

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeit	Beschluss
Gemeinderat	06.02.2024	öffentlich	Beschluss

**Gegenstand der Vorlage**

**Einvernehmen zu Bauanträgen**

- **Mehrfamilienhaus mit 4 Pkw-Stellplätzen**
- **veränderte Ausführung**
- **Seestraße 7 (Flst. Nr. 3547/1)**

**Sachverhalt:**

In der Sitzung am 15.10.2019 behandelte der Ausschuss für Umwelt und Technik das Neubauvorhaben auf dem damaligen Grundstück Gartenstr. 2. Das Einvernehmen wurde versagt, da sich das Vorhaben nicht in die Umgebung einfügte. Es wurde jedoch das Einvernehmen in Aussicht gestellt, wenn insbesondere die Dachform in der Planung angepasst würde. Da dies kurzfristig geschah, wurde das Einvernehmen zum veränderten Baugesuch bereits in der Sitzung am 19.11.2019 einstimmig erteilt. Bereits im März 2020 wurde daraufhin vom Landratsamt die Baugenehmigung und die Baufreigabe erteilt.

In der Folge musste die Baurechtsbehörde mehrmals informiert werden, dass der entstehende Rohbau nicht den genehmigten Bauvorlagen entsprach. Es erfolgten mehrere Baukontrollen, die zahlreiche weitere Abweichungen von der Genehmigung nachwiesen. Trotz einer verfügten Baueinstellung wurde letztlich sogar das Dach fertiggestellt und das Gebäude bezogen. Über viele Monate hinweg wurden zudem die baurechtlich notwendigen Kfz-Stellplätze nicht in ausreichender Zahl oder vorgeschriebener Dimensionierung hergestellt. In den angrenzenden Straßen kam es daher zu mehreren Ordnungswidrigkeiten.

Der Aufforderung der Baurechtsbehörde folgend wurden mehrere Nachtragsbaugesuche (Antrag auf Baugenehmigung für die abweichende Ausführung) eingereicht, von denen das Bauamt der Gemeinde einige aufgrund offensichtlicher Unrichtigkeit oder mangelnder Beurteilungsqualität zurückweisen musste. – Parallel liefen jedoch immer wieder Gespräche mit wechselnden Planern und Bauherren, um eine genehmigungsfähige Gestaltung, insbesondere der Außenanlagen, zu ermöglichen. So schlug das Bauamt vor, den auf der Ostseite nicht realisierbaren Pkw-Stellplatz nach Westen zu verlagern sowie die Feuerwehraufstellfläche von der Garten- in die Seestraße zu verlagern um die Rettungswege zu gewährleisten, die durch Umgestaltung der Grundrisse erforderlich wurden.

Trotz mehrerer Zusagen und Ersatzterminsetzungen seitens der Bauherren, konnte das fachgerechte Einsetzen der Rabatten, als Abtrennung zwischen privater und öffentlicher Fläche, erst nach Androhung der Ersatzvornahme durchgesetzt werden. Ein im Bereich der östlichen Anleiterfläche befindlicher Sichtschutzzaun wurde zwischenzeitlich zurückgebaut.

Die Baurechtsbehörde hat die Gemeinde nun dazu aufgefordert, erneut und abschließend über das Einvernehmen zu entscheiden. Zu beachten ist hierbei, dass nur die Sachverhalte zu beurteilen sind, die der Gesetzgeber nach § 36 i. V. m. § 34 BauGB vorsieht oder die öffentlichen Belange der Gemeinde unmittelbar betreffen (z. B. Stellplatznachweis).

Die Höhe des Wohngebäudes und die Dachform (Satteldach) entsprechen der Eigenart der näheren Umgebung. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die offene Bauweise fügen sich somit in die nähere Umgebung ein. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes könnte nur geltend gemacht werden, wenn das Bauwerk selbst in gravierender Weise bei einem durchschnittlichen Betrachter den Eindruck hinterlassen würde, das Bauwerk sei „fehl am Platz“. Dies ist nach Einschätzung des Bauamtes jedoch nicht der Fall.

Die nach außen hin erkennbaren Abweichungen vom ursprünglichen Baugesuch betreffen die Anordnung der Fenster, die Ausbildung von Zwerchhäusern (Quergiebeln), anstatt von Gauben, welche von der Traufe abgesetzt wären, sowie deren Positionierung auf dem Dach. Weil die Gemeinde nie eine entsprechende, nach außen wirksame, Gestaltungssatzung in Kraft gesetzt hat, können Abweichungen von architektonisch-ästhetischen Vorstellungen nicht zum Nachteil der Bauherrenschaft ausgelegt werden. Dennoch bleibt für das Hemminger Bauamt unverständlich, weshalb der Wunsch zur veränderten Bauausführung nicht zumindest im Vorfeld mit der Verwaltung abgestimmt wurde und weshalb die Fertigstellung des Dachaufbaus trotz verfügbarer Baueinstellung seitens der Baurechtsbehörde nicht geahndet wurde.

Gemäß § 37 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) ist pro Wohnung ein Kfz-Stellplatz, analog den Maßen der Garagenverordnung (GaVO), herzustellen und zu unterhalten. Aufgrund des von der ursprünglichen Planung hergestellten, größeren Balkonanbaus im Osten, fehlte der Platz für den vierten notwendigen Stellplatz. Eine bloße Änderung der räumlichen Anordnung scheiterte am unveränderlichen Standort der Straßenlaterne im Kurvenbereich. Um eine Genehmigungsfähigkeit der vierten Wohneinheit zu ermöglichen, regte die Gemeinde an, den fehlenden Stellplatz unter dem anderen Balkon im Westen anzuordnen. Die vier Kfz-Stellplätze weisen inzwischen auch die notwendigen Dimensionen nach § 4 GaVO auf.

Grundsätzlich besteht keine öffentlich-rechtliche Möglichkeit, Wohnungseigentümer zur Nutzung der Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu verpflichten. Für die Baurechtsbehörde besteht nur die Möglichkeit, die Herstellung, Instandhaltung und Vorhaltung von Stellplätzen einzufordern, nicht jedoch die tatsächliche Nutzung. Da jedoch immer wieder Kraftfahrzeuge im Bereich der Feuerwehraufstellfläche und Anleiterfläche auf der Fahrbahn der Seestraße abgestellt werden, wird bei der Straßenverkehrsbehörde die Anordnung eines Parkverbots (eingeschränktes Halteverbot) in diesem Bereich beantragt.

Nach Ansicht der Gemeinde entsprechen die Bauvorlagen nicht den von der Baurechtsbehörde üblicherweise geforderten Standards, seien nach Ansicht des Landratsamtes jedoch ausreichend bezüglich der baurechtlich zu beurteilenden Sachverhalte.

Es bleibt festzustellen, dass die Mindestvorgaben des Bundesverwaltungsgerichts zur Dachgestaltung eingehalten werden und in zahlreichen Fällen in Hemmungen bereits Zwerchhäuser, statt Dachgauben, zugelassen wurden. Die notwendige Zahl und Dimension der Kfz-Stellplätze kann inzwischen nachgewiesen werden.

Die Gemeindeverwaltung empfiehlt deshalb, auch um die baurechtliche Grundlage für die Anordnung des eingeschränkten Halteverbots zu erwirken, das Einvernehmen zum nachträglichen Bauantrag für die veränderte Ausführung in der zuletzt vorgelegten Fassung der Unterlagen vom 20./24./26.04.2023 zu erteilen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt, das Einvernehmen zum vorgelegten Nachtragsbaugesuch nach § 36 Abs. 1 i. V. m. § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB zu erteilen.

**Finanzierung:**

-

**Letzte Beratung:**

AUT 23.05.2023, Vorlage Nr. 065/2023 (kein Einvernehmen wegen fehlerhafter Bauvorlage)

AUT 23.11.2021, Vorlage Nr. 178/2021 (Hinweis auf fehlende Kfz-Stellplätze)

AUT 19.11.2019, Vorlage Nr. 191/2019 (Erteilung des Einvernehmens zum Baugesuch)

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

**Anlagenverzeichnis:**

Lage-, Abstandsflächen- und Freiflächenplan, Ansichten  
Grundrisse und Schnitte