

Bauantrag

Vorlage Nr.: 214
Verantwortlich: **OV Grö**

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ortschaftsrat Grötzingen	08.12.2021	5	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

b) Bauantrag: **Neubau von Überdachungen sowie einer befestigten Terrassierung Am Grollenberg 4, Flurstück 7615/2**

Für das Baugrundstück existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich und muss nach §35 BauGB beurteilt werden.

§35 (1) und (2) BauGB gilt:

- (1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es gem. den Punkten 1-8 privilegiert ist.
- (2) Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn öffentliche Belange (§35 (3) BauGB) nicht beeinträchtigt sind.

Die Bauherren haben Baumaßnahmen begonnen, ohne eine vorliegende Baugenehmigung. Aus diesem Anlass wurde durch das Bauordnungsamt eine Baueinstellungsverfügung angeordnet. Der Bauantrag soll das Bauvorhaben nachträglich legitimieren.

Das ist jedoch nur möglich, wenn das Bauordnungsrecht formal verletzt wurde (unterlassene Antragstellung). Ist materielles Bauordnungsrecht durch das Bauvorhaben verletzt, ist das Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig.

Im Außenbereich sind nur privilegierte Bauvorhaben gem. §35 (1) BauGB zulässig. Hierzu zählen die beantragten Bauvorhaben nicht. Es kann also nur gem. §35 (2) BauGB als „sonstiges Vorhaben“ im Einzelfall zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Diese sind in §35 (3) BauGB definiert.

Aus Sicht der Ortsverwaltung sind hier mehrere Punkte zu nennen, die für eine Beeinträchtigung sprechen. Besonders ist hier der Bodenschutz und die natürliche Eigenart der Landschaft zu nennen, die durch z.T. massive Eingriffe in die natürliche Geländeoberfläche beeinträchtigt sind.

Laut Bauordnungsamt gab es bereits nach einem Hangrutsch, der maßgeblich durch Bautätigkeit am Grundstück entstand, eine durch das Liegenschaftsamt veranlasste statische Prüfung der Bauwerke, sowie ein Verfahren, dem wohl auch die Baueinstellungsverfügung folgte.

Aus Sicht der Verwaltung ist materielles Baurecht bereits durch die Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche verletzt und die Genehmigung muss schon aus diesem Grund versagt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Ortschaftsrat stimmt der Stellungnahme der Ortsverwaltung zu und lehnt die Baugenehmigung ab.