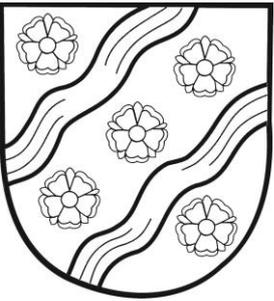


<p><b>Sitzungsvorlage</b></p> <p>zur Sitzung des</p> <p><b>Gemeinderats</b></p>	<p>Nr. 42 / 2022</p> <p>am <b>25.04.2022</b></p>
---	--

**STARZACH**



Hauptamt

<b>TOP 7</b>	<b>öffentlich</b>
--------------	-------------------

<p><b>BETREFF:</b></p> <p><b>Nachträgliche Baugenehmigung für vorhandene bauliche Anlagen, Flst. 4585, 854, 858/1, Am Bahnhof 12, Ortsteil Börstingen, baurechtlicher Außenbereich</b></p> <p><b>Hier: Erneute Beratung und Beschlussfassung über das Erteilen des kommunalen Einvernehmens</b></p>
---

<b>ANLAGEN:</b>	
Anlage 1:	Auszug aus dem Baugesuch
Anlage 2:	Niederschrift über die Verhandlung des Bau- und Umweltausschusses in dieser Angelegenheit vom 22.03.2018

Starzach, 14.04.2022	 Thomas Noé Bürgermeister	 Christiane Krieger Amtsleiterin
----------------------	--	---

## **SACHDARSTELLUNG:**

Zuletzt hatte sich der Gemeinderat, genauer gesagt der Bau- und Umweltausschuss (BUA) am 22.03.2018 mit dieser Angelegenheit beschäftigt und das Einvernehmen zum Bauantrag nicht erteilt.

Auf dem Grundstück des „Kastanienhofs“ wurden bereits in den frühen 2000er-Jahren unerlaubt errichtete Anlagen festgestellt. Gegen die daraufhin vom Landratsamt ergangene Beseitigungsverfügung hatte die Bauherrschaft Widerspruch und anschließend Klage beim Verwaltungsgericht eingereicht.

Das Gericht regte im Verlauf des Verfahrens an, die Genehmigungsfähigkeit der errichteten Anlagen (ein Reitplatz als Sandplatz, 2 Pferdeställe mit insgesamt 6 Boxen, Überdachung für landwirtschaftliche Geräte (Carport), eine Dunglege, Umnutzung bisheriger Carport mit Veranda in Sattelkammer mit Pferdepflege, Kleiderkammer und 1 Box, diverse Garten-/Gerätehäuschen, 1 Pavillon und 1 Schwimmbecken) im Rahmen eines nachträglichen Genehmigungsverfahrens prüfen zu lassen, woraufhin ein Bauantrag eingereicht wurde. Während dieser Zeit sollte das Gerichtsverfahren ruhen. Bis heute wurde dieses Baugenehmigungsverfahren nicht abgeschlossen.

Die betroffenen Flurstücke liegen in einem Hochwasser-Risikogebiet, in dem der Wasserstand deutlich über dem Pegelstand des Mittelwassers liegt (sog. „HQ 100“-Gebiet“). Selbst wenn die Eigentümerin ein Gutachten vorlegt, aus dem hervorgeht, dass Retentionsflächen hergestellt werden könnten, die ausreichend Schutz gegen Überschwemmungen bieten könnten, war bisher eine Nachgenehmigung durch das Landratsamt als unwahrscheinlich bewertet. Deswegen hatte der BUA 2018 das kommunale Einvernehmen verweigert.

Im April 2020 hatte das Landratsamt die Bauherrin darauf hingewiesen, dass die Beseitigungsverfügung aus dem Jahr 2010 weiterhin für rechtmäßig erachtet wird und eine Rücknahme deswegen ausgeschlossen. Auch eine nachträgliche Genehmigung war aufgrund der Lage im „HQ 100“-Gebiet immer noch unmöglich. Denn selbst wenn die Bauherrschaft mit Hilfe eines teuren Gutachtens die notwendigen Retentionsflächen nachweist, war die Beseitigungsverfügung durch das Landratsamt zum Zeitpunkt der Ausstellung dieser Verfügung rechtmäßig. Die Bauherrschaft würde im Gerichtsverfahren unterliegen.

Als einzige Möglichkeit für eine legale Erhaltung der baulichen Anlagen wurde eine Duldung auf Grundlage eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zwischen Bauherrschaft und Landratsamt in Aussicht gestellt. Dafür hätte die Bauherrschaft akzeptieren müssen, dass eine nachträgliche Genehmigung nicht zu erreichen ist und Bauantrag sowie Klage gegen die Beseitigungsverfügung zurückziehen. Im Gegenzug hätte sich das Landratsamt bereit erklärt, die baulichen Anlagen unter bestimmten Voraussetzungen zu dulden und dies über besagte öffentlich-rechtliche Vereinbarung verbindlich zu regeln. Die Gemeindeverwaltung hat nach Fortschreiten dieser Planungen im April 2021 deutlich signalisiert, dass sie dieses Vorgehen nicht unterstützen wird.

Inzwischen hat die Bauherrschaft das genannte Gutachten zum Nachweis der benötigten Retentionsflächen beim Landratsamt nachgereicht. Entgegen bisheriger Aussagen hat das Landratsamt gegenüber der Gemeindeverwaltung signalisiert, dass unter Einhaltung der im Gutachten genannten Hochwasserschutzmaßnahmen die meisten baulichen Anlagen doch genehmigt werden könnten. Lediglich das Schwimmbecken ist weiterhin nicht genehmigungsfähig. Die Erteilung der Baugenehmigung macht das Landratsamt jedoch vom kommunalen Einvernehmen abhängig.

**STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:**

Die Verwaltung beurteilt die lange Dauer des gesamten Vorgangs, die auch auf lange Reaktionszeiten der Bauherrschaft im Baugenehmigungsverfahren zurückzuführen ist, sehr kritisch.

Nachdem das Landratsamt während des gesamten Verfahrens betont hat, dass die Beseitigungsverfügung zum Zeitpunkt ihrer Erteilung rechtmäßig war, spricht sich die Gemeindeverwaltung dafür aus, dass die Überprüfung auf dem Verwaltungsrechtsweg zu Ende geführt wird. Die nachträgliche Genehmigung des Großteils der illegal errichteten Anlagen, die unter anderem inzwischen nur deswegen genehmigungsfähig sind, weil sich die Rechtsgrundlage geändert hat, kann von der Gemeindeverwaltung nicht gutgeheißen werden. Sollte das Landratsamt die Genehmigung jetzt erteilen, würde aus Sicht der Gemeindeverwaltung ein ungünstiger Präzedenzfall geschaffen, aus dem für folgende Bauprojekte der Schluss gezogen werden kann, dass eine nachträgliche Genehmigung zu erhalten ist, wenn das Nachgenehmigungsverfahren nur möglichst lange dauert.

**AUSWIRKUNGEN AUF DEN GEMEINDEHAUSHALT:**

Keine Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt.

**BESCHLUSSVORSCHLAG:**

Der Gemeinderat bekräftigt den Beschluss des BUA vom 22.03.2018 („Der nachträglichen Baugenehmigung für die vorhandenen baulichen Anlagen [...] auf den Flst. 4585, 854, 858/1, Am Bahnhof 12, 72181 Starzach, Ortsteil Börstingen [...] wird nicht zugestimmt.“) und versagt weiterhin das Erteilen des kommunalen Einvernehmens.