

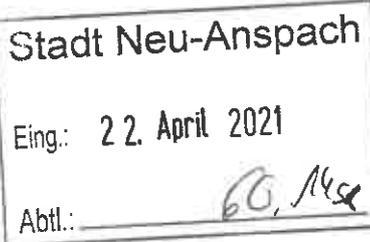
HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS
FACHBEREICH BAUAUFSICHT, DENKMALSCHUTZ UND IMMISSIONSSCHUTZ
- Untere Bauaufsichtsbehörde -



Landratsamt | Postfach 19 41 | 61289 Bad Homburg v.d.H.

Postzustellungsurkunde

Magistrat der Stadt
Neu-Anspach
Bahnhofstraße 26-28
61267 Neu-Anspach



HOCHTAUNUSKREIS
Ihr/e Ansprechpartner/in: Herr Kreiling

Haus 2 / Etage 2 / Zimmer: 2251

Tel.: 06172 999-6317

Fax: 06172 999-76-6317

Email: joachim.kreiling@hochtaunuskreis.de

Aktenzeichen (bitte stets angeben):
612-701-VA-2493-20-14

Antragseingang: 19.08.2020

16.04.2021

Grundstück	Neu-Anspach, Feldbergstraße 1
Gemarkung	Anspach
Flur/e	29
Flurstück/e	188/3
Vorhaben	Neubau von zwei Mehrfamilienwohnhäusern

Sehr geehrte Damen und Herren,

in oben genannter Bausache ergeht gegen die Stadt Neu-Anspach, vertreten durch den Magistrat, folgender Bescheid:

1. Das gemäß § 36 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erforderliche Einvernehmen der Gemeinde wird hiermit gemäß § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 27 Abs. 3 der Hessischen Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB) ersetzt.
2. Die sofortige Vollziehung der Ersetzung des Einvernehmens wird angeordnet.

Begründung:

Mit Einreichung des Bauantrages vom 19.08.2020 beantragte der Bauherr Herr Mehmed Kaya auf dem o. g. Grundstück die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern. Der Bauantrag sollte gemäß § 65 Hessischer Bauordnung (HBO) im vereinfachten Verfahren geprüft werden. Das betreffende Grundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Umgebung einfügt.

In Ihrer Stellungnahme vom 05.02.2021 teilten Sie uns mit, dass die Stadt das Einvernehmen verweigere, da die seitens der Stadtverordnetenversammlung bei Baumaßnahmen ab 10 Wohneinheiten geforderte Bürgerinformation von der Bauherrschaft abgelehnt wird.

Sprechzeiten: Landratsamt
Montag 8.00 - 12.00 Uhr Ludwig-Erhard-Anlage 1-5
Donnerstag 14.00 - 17.00 Uhr 61352 Bad Homburg v.d.H.

Taunus Sparkasse
BLZ 512 500 00 Kto 100 9605
IBAN: DE33 5125 0000 0001 0096 05
SWIFT - BIC: HELADEF1TSK

Nassauische Sparkasse
BLZ 510 500 15 Kto 245 034 660
IBAN: DE93 5105 0015 0245 0346 60
SWIFT - BIC: NASSDE55

Mit Schreiben vom 15.02.2021 unter erneuter Aufforderung zur Stellungnahme teilten wir Ihnen mit, dass wir beabsichtigen, das Einvernehmen zu ersetzen. Da Sie in Ihrer erneuten Stellungnahme vom 01.04.2021 hierzu nicht erklärt hatten, dass das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB erteilt wird, besteht somit kein Einvernehmen über die Zulässigkeit des Vorhabens.

Das Vorhaben fügt sich nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt.

Mit Ihrer erneuten Stellungnahme vom 01.04.2021 haben Sie das Einvernehmen mit folgender Begründung versagt:

1. Mit der im Vergleich zur Bauvoranfrage gewählten Beantragung von 12 Wohnungen ist der Umfang und die konkrete Auslegung der Stellplätze geändert worden. Dadurch sind weitaus umfänglichere Bodenabtragungen und eine über 35 Meter lange und 2 bis 6 Meter hohe Stützmauer direkt an der nordöstlichen Grenze zum Nachbargrundstück erforderlich. Die im Antrag nicht ersichtliche nordöstliche Stützmauer kann aus Platzgründen nicht wie die im Plan ersichtliche östliche Mauer zum Nachbargrundstück ohne Zustimmung des Nachbarn abgebocht werden.
2. Die von der Stadt beschlossene Erfordernis einer Bürgerinformation ist für das versagte Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB dann nicht als rechtswidrig anzusehen, wenn die Inhalte ausschließlich auf die im § 34 BauGB zu versagenden Gründe begrenzt sind. Nach § 36 BauGB ist die Art und Weise der Beteiligung der Gemeinde zum Einvernehmen mit der höheren Baubehörde nicht begrenzt. Gem. einem entsprechenden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung soll damit eine verbesserte proaktive Abstimmung mit den unmittelbar betroffenen Nachbarn erreicht werden.

Zu 1.

§ 6 HBO kann zur Prüfung hinsichtlich der Einfügbarkeit nach § 34 BauGB nicht herangezogen werden, da er ausschließlich die Abstandsflächen regelt. Abgesehen davon, regelt die HBO insgesamt ausschließlich das Bauordnungsrecht. Die Einfügbarkeit nach § 34 BauGB ist allerdings planungsrechtlich zu prüfen.

Mit Datum vom 18.05.2020 wurde für das Vorhaben ein Bauvorbescheid nach planungsrechtlicher Prüfung für den Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern erlassen. Mit Stellungnahme vom 30.01.2020 wurde seitens der Gemeinde für das Vorhaben das Einvernehmen erteilt. Die im Bauantrag vorgelegte Planung entspricht inhaltlich der Planung im Bauvorbescheid. In diesem war in der Bau- und Nutzungsbeschreibung die Rede von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils bis zu 5-6 Wohneinheiten. Mit jeweils 6 beantragten Wohnungen liegt die konkrete Anzahl der Wohnungen im Bauantrag somit im Rahmen des Vorbescheides.

Zu 2.

Eine Satzung, wonach bei Vorhaben ab 10 Wohneinheiten eine Bürgerinformation notwendig wird, existiert nicht. Planungsrechtliche Einfügungskriterien sind in § 34 BauGB für Vorhaben im unbeplanten Innenbereich verankert.

Die Einschaltung einer Bürgerinformation ist kein gesetzliches Mittel um die Einfügbarkeit eines Vorhabens festzustellen. Das Versagen des Einvernehmens kann sich daher nur auf die planungsrechtlichen Grundlagen des § 34 BauGB beziehen. Diesbezüglich wurde die Einfügung des Vorhabens aber auch schon in der vorgeschalteten Bauvoranfrage bestätigt. Der Bauvorbescheid hat darüber hinaus eine rechtliche Bindung.

Die Bauaufsichtsbehörde kann gemäß § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 27 Abs. 3 der Hessischen Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch ein rechtswidrig versagtes Einvernehmen ersetzen. Da sich das Vorhaben gemäß § 34 BauGB einfügt ist die Versagung des Einvernehmens rechtswidrig. Die Bauaufsichtsbehörde ist somit befugt, das fehlende Einvernehmen zu ersetzen.

Begründung der Anordnung des sofortigen Vollzuges:

Die Anordnung der sofortigen Vollziehung beruht auf § 80 Abs. 2 Ziffer 4 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) und liegt im überwiegenden Interesse des Bauherrn.

Der Eigentumsschutz des Artikels 14 Grundgesetz umfasst auch die Baufreiheit, deren Ausübung bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen gewährleistet wird. Da eine eventuelle Klage gegen die Ersetzung des Einvernehmens aufschiebende Wirkung entfaltet, könnte die Stadt unter Berufung auf ihre formale Rechtsposition zunächst verhindern, dass das Bauvorhaben ausgeführt wird, obwohl es den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Da die Versagung des Einvernehmens offensichtlich rechtswidrig ist, überwiegt das Interesse der Bauherrin an dem Vollzug der Baugenehmigung das Interesse der Stadt an der aufschiebenden Wirkung einer Klage.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Zustellung Klage vor dem Verwaltungsgericht, Adalbertstraße 18, 60486 Frankfurt am Main, schriftlich oder zu Protokoll des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle erheben. Die Klage kann auch mittels eines elektronischen Dokuments nach Maßgabe des § 55a Abs. 2 bis 4 VwGO und des Kapitels 2 der Elektronischen-Rechtsverkehr-Verordnung erhoben werden.

Hinweis:

Gegen die Anordnung der sofortigen Vollziehbarkeit kann ein Antrag auf Herstellung der aufschiebenden Wirkung Ihres Widerspruches bei dem Verwaltungsgericht Frankfurt am Main, Adalbertstraße 18, 60486 Frankfurt/Main, gestellt werden.

Im Auftrag

Dipl.-Ing. Kreiling

