

Mit Schreiben vom 15.05.2022 bittet die SPD-Fraktion um Erläuterung zum Umgang und zur Prüfung von Bauvoranfragen.

Die Bauvoranfrage nach § 77 BauO NRW ist ein Genehmigungsverfahren mit der die Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens bereits vor der detaillierten Bauplanung rechtssicher geklärt werden kann. Entschieden wird dabei über die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit eines konkreten Bauvorhabens. Der Vorteil für den Bauherren ist, dass eine Bauvoranfrage bereits vor der Erstellung der detaillierten Planungs- und Genehmigungsunterlagen erfolgt, was im Falle einer Absage zu Kostenersparnissen führt. Entscheidungsträger ist der Oberbergische Kreis als zuständige Baugenehmigungsbehörde. Sie prüft auf Basis der eingereichten Dokumente die Vereinbarung des Bauvorhabens mit öffentlichem Baurecht. Der Bauvorbescheid hat eine Geltungsdauer von drei Jahren mit einer Verlängerung auf Antrag.

Eine Bauvoranfrage ist zu empfehlen, wenn das Bauvorhaben von den Vorgaben eines Bebauungsplanes abweicht, die Frage des Einfügens auf der Grundlage des § 34 BauGB einer eingehenden Prüfung bedarf oder es sich um ein Außenbereichsvorhaben nach § 35 BauGB handelt.

Auch in diesen Verfahren wird die Gemeinde beteiligt und um eine Stellungnahme gebeten. In der Stellungnahme seitens der Gemeinde Morsbach gemäß § 36 BauGB wird überprüft, nach welchen bauplanungsrechtlichen Vorschriften bzgl. Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Ortslagensatzung, einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach §34 BauGB oder dem Außenbereich nach § 35 BauGB das Grundstück zu beurteilen ist. Weiter wird kontrolliert, ob die Erschließung gesichert ist bzgl. Zufahrt, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung und ob denkmalrechtliche Belange der Planung entgegenstehen. Auch zu Nutzungsbeschränkungen wie z. B. den Sicherheitsabständen zu einem Wald, Landschaftsschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten wird Auskunft erteilt. Die Gemeinde kann in Ihrer Stellungnahme das Einvernehmen erteilen oder es auch unter der Angabe von gewichtigen Gründen verweigern. Das Einvernehmen der Gemeinde gilt ebenfalls als erteilt, wenn es nicht innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens verweigert wird. Der Oberbergische Kreis kann als zuständige Genehmigungsbehörde ein rechtswidrig versagtes Einvernehmen der Gemeinde ersetzen.

Das Schreiben der SPD-Fraktion vom 15.05.2022 ist nachfolgend eingearbeitet.