

Stadt Aulendorf  
- Bauamt –  
Hauptstraße 35  
88326 Aulendorf

10	20	30	40	45	50
Stadt Aulendorf					
10. Juni 2020					
b.R.	W.v.	Stelln.	z. Erl.		

*Neue Schiller  
wie im Gespräch mit Sieber?*

Durchwahl: 0751 85-4114  
Telefax: 0751 85-774114  
E-mail: b.beingruebl@rv.de

Dienstgebäude: Gartenstraße 107  
88212 Ravensburg  
Zimmer E 229

Sprechzeiten: Mo. – Fr. 8.00-12.00 Uhr  
nachmittags:  
Mo. - Mi. 13.30 - 15.30 Uhr  
Do. 13.30 - 17.30 Uhr

**Aktenzeichen: BV/2826/2019**  
(Bitte bei allen Schreiben und Anfragen angeben)

Datum: 08.06.2020

*T 15.06.2020*

Bauvorhaben: Neubau von zwei Ferienhäusern und Außensauna  
Bauort: Aulendorf, Tannhauser Straße 73, Flst.Nr. 287, Gemarkung Aulendorf  
Bauherr: Alexander Szabo, Tannhauser Straße 75, 88326 Aulendorf-  
Tannhausen

### Anhörung gem. § 54 Abs. 4 Satz 1 Landesbauordnung (LBO) hinsichtlich der Ersetzung des fehlenden Einvernehmens

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheides für den Neubau von zwei Ferienhäusern und Außensauna ist am 07.11.2019 bei der Stadt Aulendorf eingegangen.

Das Baugrundstück befindet sich innerhalb der Ortsabrundungssatzung Tannhausen vom 15.09.1997. In der Ortsabrundungssatzung sind keine Festsetzungen bzgl. der Art und Maß der Bebauung enthalten, wodurch das Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen ist.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Ebenso muss die Erschließung gesichert sein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Aulendorf (AUT) hat in seiner Sitzung am 20.11.2019 fristgerecht, bei Stimmgleichheit, beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen zum oben genannten Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheids zu versagen. Aus dem Protokollauszug zur Sitzung ist zu entnehmen, dass das Einvernehmen versagt wurde, da das Vorhaben nicht dem „typischen Ortsbild“ entspräche, wobei es auch hier bereits Ausreißer gäbe. Ferner sei der Stil des Vorhabens „sehr futuristisch“.

Daher muss die Baurechtsbehörde das Vorliegen der Voraussetzungen von § 54 Abs. 4 LBO prüfen:

Hat eine Gemeinde ihr nach § 36 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB erforderliches Einvernehmen rechtswidrig versagt, kann die zuständige Genehmigungsbehörde das fehlende Einvernehmen nach Maßgabe der Sätze 2 bis 7 ersetzen. Satz 6 sieht vor, dass die Gemeinde vor Erteilung der Genehmigung anzuhören ist.

Gemäß § 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB darf die Gemeinde das Einvernehmen nur aus den sich gemäß §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB ergebenden (bauplanungsrechtlichen) Gründen versagen. Soweit nach diesen Vorschriften ein Rechtsanspruch auf Zulassung des Vorhabens besteht, ist die Gemeinde zur Erteilung des Einvernehmens verpflichtet. Der Gemeinderat kann jederzeit eine Stellungnahme nach LBO abgeben und hier z. B. Anregungen und Bedenken äußern. Im Rahmen der Erteilung des Einvernehmens hat die Gemeinde jedoch ausschließlich zu beurteilen, ob das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Das Einvernehmen wurde versagt, da sich der geplante Neubau von zwei Ferienhäusern und Außensauna nach Ansicht des AUT aufgrund seiner Form und seines Stils nicht in das typische Ortsbild und in die nähere Umgebung einfüge.

Die Baurechtsbehörde kann dieser Auffassung des Ausschusses für Umwelt und Technik der Stadt Aulendorf nicht folgen.

Im Rahmen der Beurteilung des Einfügens nach dem Maß der baulichen Nutzung ist in erster Linie auf solche Maße abzustellen, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die Gebäude in der näheren Umgebung in Beziehung zueinander setzen lassen. Dies sind regelmäßig insbesondere die Gebäudehöhe, die Grundfläche und die Geschossigkeit. Die Zulässigkeit richtet sich bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung vorrangig nach absoluten Größen. Die Form der geplanten Gebäude ist in diesem Zusammenhang nicht ausschlaggebend.

Das Vorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung ohne Zweifel in die Umgebungsbebauung ein. Die Kubatur der Gebäude ist denen in der Umgebung deutlich untergeordnet.

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes im Sinne des § 34 Abs. 1 S. 2 Hs. 2 BauGB kommt ebenfalls nicht in Betracht. Eine Beeinträchtigung ist nur unter städtebaulichen Gesichtspunkten zu beurteilen und nicht im Hinblick auf die ästhetische Wirkung des beabsichtigten Vorhabens, oder seine Beurteilung in sonstiger baugestalterischer Hinsicht (vgl. Rn. 40 der 14. Auflage des Kommentars Battis/Krautzberger/Löhr zu § 34 BauGB sowie das Urteil des BVerwG, vom 11.05.2000 - 4 C 14/98).

Ein Bauvorbescheid ist zu erteilen, wenn dem genehmigungspflichtigen Vorhaben keine von der Baurechtsbehörde zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen (§ 57 Abs. 2 i. V. m. § 58 Abs. 1 Satz 1 LBO).

Dem beantragten Vorhaben stehen keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegen und der Bauvorbescheid wäre zu erteilen.

Gelegentlich zur Umsetzung einer Entscheidung, insbesondere bei, wenn die Gemeinde schon bei einer  
Beschlussfassung definitiv erklärt, sie werde auch bei einem Vorgehen der Baurechtsbehörde  
nach oben genannter Rechtsgrundlage ihr Einvernehmen nicht erteilen. Diese Erklärung liegt  
bisher aber nicht vor.

Mit freundlichem Gruß



Benedikt Beingrühl

Mehrfertigung an: Alexander Szabo, Tannhauser Straße 75, 88326 Aulendorf-Tannhausen

1950

1951

1952

1953

1954

1955

1956

1957

1958

1959

1960