

**STADT AULENDORF**

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/654/2021	
Sitzung am 27.01.2021	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.7 Anbau neuer Eingangsbereich und Umbau Erdgeschoss Aulendorf, Uhlandstraße 14, Flst. Nr. 2088/2 Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung			
Ausgangssituation: Das Landratsamt teilt mit Schreiben vom 05.01.2021 mit, dass die Bauherrschaft mit schriftlichem Antrag vom 29.12.2020 die Verlängerung der Baugenehmigung BA/2774/2017 vom 19.01.2018 beantragt hat. Mit der Baugenehmigung vom 19.01.2018 wurde die Bebaubarkeit des Grundstücks Flurstück Nr. 1092 positiv beschieden. Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 27.12.2017 sein Einvernehmen zum Bauvorhaben erteilt. Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wurde unter der Maßgabe, dass der südöstliche Gebäudepunkt an die Uhlandstraße angrenzt und die östliche Gebäudekante parallel zum Hauptgebäude geführt wird, erteilt. Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: „Schiller-, Schul-, Zeppelinstraße“ „Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf“ vom 07.08.2020 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Eingangsdatum: 07.01.2021 Mit dem geplanten Bauvorhaben soll ein neuer Eingangsbereich des Geschäftsgebäudes im Bereich der Uhlandstraße geschaffen werden. Weiter ist ein Umbau im Erdgeschoss zur Umstrukturierung der bestehen Räume und die Herstellung zusätzlicher Büroräume vorgesehen. Der Anbau soll eingeschossig mit den Abmessungen von 9,22 m x 5,14 m und einem Flachdach realisiert werden. Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schiller-, Schul-, Zeppelinstraße“. Der Bebauungsplan von 1930 sieht für den Bereich entlang der Uhlandstraße eine Baulinie vor. Die Baulinie ist im Lageplan blau eingezeichnet. Weitere Festsetzungen enthält der Bebauungsplan nicht. Der geplante Anbau soll außerhalb der Baulinie errichtet werden und grenzt an die Uhlandstraße an. Für die Überschreitung der Baulinie ist eine Befreiung erforderlich. Das geplante Bauvorhaben wurde bereits am 20.09.2017 im Ausschuss für Umwelt und Technik kurz vorgestellt um zu klären, wie das Gremium die Überschreitung der Baulinie beurteilt. Der Ausschuss für Umwelt und Technik sah damals die Überschreitung der Baulinie im Bereich der Uhlandstraße als kritisch an, weil dann in diesem Bereich ein Präzedenzfall geschaffen würde und die Baulinie nicht mehr haltbar wäre. Auch die Realisierung des geplanten Anbaus im Bereich der Allewindenstraße wurde diskutiert und eher für denkbar gehalten. Die Bauherrschaft hat mittlerweile mit dem Planer die machbaren Möglichkeiten einer Erweiterung auf dem Grundstück geprüft. Nach intensiver Prüfung und Abwägung sieht die Bauherrschaft keine andere Möglichkeit, als das geplante Bauvorhaben im Bereich der Uhlandstraße wie in den Plänen dargestellt, realisieren zu können. Nach § 62 Abs. 2 i.V.m. § 57 Abs. 2 LBO BW erlischt ein Bauantrag, wenn dieser nicht innerhalb von drei Jahren auf schriftlichen Antrag hin verlängert wird. Der Antrag muss dabei			

vor Fristablauf bei der Baurechtsbehörde eingegangen sein.

Die Bauherrschaft hat am 29.12.2020 fristgerecht einen Antrag auf Verlängerung des Bauantrags eingereicht. Eine Verlängerung ist somit um 3 Jahre möglich.

Ein Rechtsanspruch auf die Verlängerung ist dabei im gleichen Umfang gegeben, wie ein Rechtsanspruch auf die Neuerteilung des beantragten Vorbescheids besteht. Die Verlängerung der Geltungsdauer stellt in der Sache nichts Anderes dar, als die Erteilung eines neuen Vorbescheids. Für die Beurteilung der beantragten Verlängerung ist die zum Zeitpunkt der Antragstellung geltende Sach- und Rechtslage maßgebend. Die Stadt ist an ihre ursprünglich getroffene Entscheidung nur dann nicht gebunden, wenn sich bei der Prüfung eine andere Rechtslage ergibt oder die Zulässigkeit des Vorhabens aus sachlichen Gründen anders beurteilt wird.

Eine Verlängerung des Bauvorbescheides ist somit nur möglich, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Als öffentlich-rechtliche Vorschriften sind hier die baurechtlichen Bestimmungen nach §§ 30, 34 BauGB zu prüfen.

Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf

Durch das Inkrafttreten der Erhaltungssatzung Aulendorf vom 07.08.2020 in deren Geltungsbereich sich das Vorhaben befindet hat sich die rechtliche Situation geändert.

Gemäß § 1 Abs. 1 der Erhaltungssatzung der Stadt Aulendorf bedarf der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Nach § 1 Abs. 3 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Im Zuge der Beurteilung über das Bauvorhaben, wurde über die Überschreitung der Baulinie ausführlich diskutiert. Aufgrund der bisher erteilten Genehmigung sollte an der Zustimmung zum gemeindlichen Einvernehmen festgehalten werden.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Überschreitung der Baulinie und die Verlängerung der Baugenehmigung.
2. Die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB für Überschreitung der Baulinie und die Verlängerung der Baugenehmigung wird gemäß den Festsetzungen der Erhaltungssatzung erteilt.

Anlagen: Lageplan, Antrag auf Verlängerung, Baugenehmigung vom 19.01.2018

Beschlussauszüge für

☐ Bürgermeister ☐ Hauptamt
☐ Kämmerei ☒ Bauamt ☐ Ortschaft

Aulendorf, den 19.01.2021