

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/200/2018/2	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
21.02.2018	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
24.02.2021	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
<p>TOP: 2.7 Neubau einer Halle Rugetsweiler, Tobelweg 3, Flst. Nr. 158/16 Antrag auf Verlängerung</p>			
<p>Ausgangssituation: Der Antragsteller beantragt mit Schreiben vom 18.01.2021 erneut die Verlängerung der Baugenehmigung BA/2160/2011 vom 19.01.2012 für den „Neubau einer Halle zur Auto-Aufbereitung“ auf dem Grundstück Tobelweg 3, Flurstück Nr. 158/16 in Aulendorf. Die Bauherrschaft hat am 12.11.2014 die erstmalige und am 22.01.2018 zweite Verlängerung der bestehenden Baugenehmigung beantragt. Es soll eine Halle mit einer Grundfläche von 10,06 m x 12,06 m mit einer Höhe von 6,64 m an die bestehende Garage angebaut werden. Es ist ein Satteldach mit 20° Dachneigung geplant.</p> <p>Vorgeschichte Dem Bauvorhaben liegt ein positiver Bauvorbescheid vom 24.06.1999 zu Grunde, der vom Landratsamt am 01.10.2008 bis zum 24.06.2011 verlängert wurde. Der Bauherr hat am 12.07.2010 ein von der Bauvoranfrage abweichendes Baugesuch zum Abbruch der bestehenden Garagen und Neubau einer Doppelgarage, Lager und Waschküche eingereicht. Der AUT hat diesem Baugesuch am 15.09.2010 sein Einvernehmen erteilt. Da das Landratsamt eine Genehmigung dieser geänderten Planung jedoch nicht in Aussicht gestellt hat, wurde der Bauantrag vom Bauherrn mit Schreiben vom 08.06.2011 zurückgezogen. Dem danach eingereichten Bauantrag vom 09.06.2011, der der Bauvoranfrage entsprach, hat der AUT am 06.07.2011 zugestimmt und das Landratsamt hat am 19.01.2012 die Baugenehmigung dazu erteilt. Der Verlängerungsantrag bezieht sich nun auf die dritte Verlängerung dieser Baugenehmigung.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Unbeplanter Innenbereich Rechtsgrundlage: § 34 BauGB Gemarkung: Zollenreute</p> <p>Nach § 62 LBO BW erlischt eine Baugenehmigung, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach der Erteilung der Genehmigung mit der Bauausführung begonnen oder wenn sie nach diesem Zeitraum ein Jahr unterbrochen worden ist. Die Frist kann mit einem schriftlichen Antrag um jeweils bis zu drei Jahren verlängert werden.</p> <p>Die Bauherrschaft hat mit dem Schreiben 18.01.2021 fristgerecht einen Antrag auf weitere Verlängerung der Baugenehmigung vom 19.01.2012 beim Bauamt der Stadt Aulendorf eingereicht. Die Baugenehmigung wurde im zweiten Verlängerungsantrag bis zum 02.02.2021 verlängert.</p> <p>Bei der Verlängerung einer Baugenehmigung handelt es sich in der Sache letztlich um eine Neuerteilung mit der Folge, dass das Einvernehmen der Gemeinde einzuholen ist.</p>			

Eine Verlängerung der Baugenehmigung ist nur möglich, wenn das Vorhaben zu dem Zeitpunkt, zu dem über den Antrag entschieden wird, noch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Als öffentlich-rechtliche Vorschriften sind hier die baurechtlichen Bestimmungen nach § 34 BauGB zu prüfen.

Auflagen der Baugenehmigung

In seiner Baugenehmigung hat das Landratsamt als Auflage die Lärmrichtwerte von allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) (22.00 – 06.00 Uhr) angesetzt. Lärmintensive Maßnahmen wurden nicht zugelassen (Ausbeulen von Karosseriearbeiten, Schlagschraubereinsatz o. ä.). Bei anderen lärmenden Arbeiten (Poliermaschinen, Staubsauger, Hochdruckreiniger) im Hallenbereich ist das Werkstatttor geschlossen zu halten.

Die Umgebungsbebauung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. Dort sind u.a. auch nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Mit den in der Baugenehmigung getroffenen Auflagen zum Immissionsschutz hat das Landratsamt bereits die zulässige Lärmbelastung so begrenzt, dass der Betrieb die umgebende allgemeine Wohnbebauung nicht stört. Mit diesen Auflagen ist die Art der baulichen Nutzung an diesem Standort zulässig. Die Größe des Gebäudes entspricht den in der Umgebung vorhandenen Gebäudekubaturen und nutzt das Grundstück nicht stärker aus als in den angrenzenden Baugrundstücken. Das Vorhaben fügt sich somit hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie der überbauten Grundstücksfläche in die Umgebung ein. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind augenscheinlich nicht verletzt, eine Beeinträchtigung des Ortsbilds ist nicht erkennbar.

Bei der wiederholten Prüfung haben sich damit keine Gründe ergeben, die gegen eine Zulässigkeit des Bauvorhabens nach § 34 BauGB sprechen. Deshalb ist der AUT an seine ursprüngliche Entscheidung über das bereits erteilte Einvernehmen gebunden.

Eigentumsveränderungen bei den Angrenzern haben sich seit der Erteilung der Baugenehmigung nicht ergeben, so dass keine erneute Angrenzeranhörung durchgeführt werden muss.

Nachdem aufgrund der derzeitigen Sach- und Rechtslage keine entgegenstehenden Belange erkennbar sind, die eine Ablehnung aus planungsrechtlicher Sicht begründen könnten, schlägt die Verwaltung vor, dem erstmaligen Verlängerungsantrag der Baugenehmigung zuzustimmen und das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen.

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Aulendorf stimmt dem dritten Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung BA/2160/2011 vom 19.01.2012 zu und erteilt sein Einvernehmen zum Bauvorhaben vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Zollenreute.

Anlagen: Lageplan, Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung vom 18.01.2021

Beschlussauszüge für

Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 16.02.2021