

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/157/2021/2	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
22.01.2025	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
22.01.2025	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
TOP: 2.7 Antrag auf Verlängerung des Teil-Bauvorbescheids - Neubau von 2 Einfamilienhäusern Tannhausen, Tannhauser Straße 63, Flst. Nr. 265			
<p>Ausgangssituation:</p> <p>Die Bauherrschaft hat mit Schreiben vom 08.12.2024 die vierte Verlängerung des positiven Teil-Bauvorbescheides BV/0158/2013 vom 27.02.2013 über die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Wohnhauses auf dem mit Nr. 1 auf dem Lageplan vom 30.08.2012/04.12.2012 bezeichneten Flurstück Nr. 265 (Teilfläche) beantragt.</p> <p>Die Bauherrschaft hatte mit der ursprünglichen Bauvoranfrage den Neubau von 2 Einfamilienhäusern mit folgenden Ausbauvarianten für die Größe und Dachform angefragt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pultdach, DN 10-20° • Satteldach, DN 30-45° • Walmdach, DN 20-30° • 2Vollgeschosse • Firstrichtung wählbar • Gaube bis 50% der Dachbreite • Flachdachgaragen • EFH/DH <p>Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 16.01.2013 sein Einvernehmen nur für den Bauplatz 1 erteilt. Der Ortschaftsrat Tannhausen hat am 22.01.2013 ebenfalls nur dem Platz 1 zugestimmt. Der vom Landratsamt Ravensburg erteilte positive Teil-Bauvorbescheid bezieht sich auch nur auf die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Wohnhauses auf dem mit Nr. 1 gekennzeichneten Teilbereich des Flurstücks 265.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung</p> <p>Bebauungsplan: Ortsabrundung Tannhausen Rechtsgrundlage: §§ 30,34 BauGB, §§ 57,62 LBO BW Gemarkung: Tannhausen Eingangsdatum: 18.12.2024</p> <p>Nach § 62 Abs. 2 i.V.m. § 57 Abs. 2 LBO BW erlischt ein Bauvorbescheid, 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 07.12.2021 fristgerecht einen weiteren Antrag auf Verlängerung des Bauvorbescheides vom 27.02.2013 bei der Stadt Aulendorf eingereicht. Der Gültigkeit des Bauvorbescheids kann somit um 3 Jahre verlängert werden.</p> <p>Ein Rechtsanspruch auf die Verlängerung ist dabei im gleichen Umfang gegeben wie ein Rechtsanspruch auf die Neuerteilung des beantragten Vorbescheids besteht, da die Verlängerung der Geltungsdauer in der Sache nichts anderes bedeutet, 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.</p>			

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.

Das geplante Bauvorhaben Nr. 1 liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundung Tannhausen. Maßgebend für den Geltungsbereich sind hier nicht die Grundstücksgrenzen oder die Zufahrten, da diese in den Außenbereich hineinragen dürfen. Für die Abgrenzung zum Außenbereich sind allein die Hauskanten der Gebäude heranzuziehen. Im vorliegenden Fall kann die Dicke der Abgrenzungslinie positiv für die Bauherrschaft gewertet werden. Unter Zugrundelegung der Außenkante der Ortsabrundungslinie befindet sich das auf Platz Nr. 1 geplante Gebäude innerhalb der Ortsabrundung.

Da es sich bei der Ortsabrundung um keinen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 und 2 BauGB handelt, erfolgt die weitere planungsrechtliche Beurteilung im Übrigen nach § 34 BauGB. Die Umgebungsbebauung entspricht einem Misch- bzw. Dorfgebiet. Die geplante Wohnbebauung fügt sich damit planungsrechtlich in die nähere Umgebung ein.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beantragte Verlängerung liegen somit vor. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, das Einvernehmen zur Verlängerung des Bauvorbescheides um drei Jahre zu erteilen.

Beschlussantrag:

Das Einvernehmen zur Verlängerung des Teil-Bauvorbescheids vom 27.02.2013 um drei Jahre wird vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Tannhausen erteilt.

Anlagen: Lageplan, Antrag auf Verlängerung, Teil-Bauvorbescheid vom 27.02.2013