

# Gemeinde Aumühle

## Beschlussauszug

aus der

1. Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Aumühle  
vom 19.01.2017

---

**TOP 7      Bau- und Grundstücksangelegenheiten  
Bauvoranfrage Anbau und Dachaufstockung  
Weidenstieg 20 und 22**

Die gestellte Frage, ob es für den betroffenen Bereich nicht doch – abweichend von der Vorlage – eine Veränderungssperre gibt, kann wegen unzureichender WLAN-Verbindung im Sitzungsraum nicht beantwortet werden.

Die Einfügung des Bauvorhabens nach § 34 BauGB wird diskutiert, und es wird ausgeführt: Ein **Fremdkörper (Ausreißer)** in der zugrunde zu legenden Umgebung darf bei der Bewertung nicht berücksichtigt werden. Das viergeschossige Wohnhaus Weidenstieg 16/18 ist nicht nur in der näheren Umgebung einmalig, sondern im gesamten Ort. Damit handelt es sich um einen Fremdkörper (auch „Ausreißer“ genannt), der zur Betrachtung der näheren Umgebung nicht heran gezogen werden darf.

Ein Bauvorhaben darf nicht genehmigt werden, wenn dadurch **bodenrechtliche Spannungen** ausgelöst oder vorhandene erhöht werden. Dies ist hier der Fall, da die gesamte zur Bewertung heran zu ziehende Bebauung zweigeschossig mit Satteldach ist. Durch die beantragte Dreigeschossigkeit würde die Bebaubarkeit des gesamten Umfeldes von zwei- auf dreigeschossig geändert werden. Dies wäre nur durch eine Änderung des B-Planes möglich.

Rechtshinweise zu dieser Frage sind im Anhang zu diesem Protokoll zu finden.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB i.V.m. § 34 BauGB zu folgenden Fragen:

1. Die Kubatur mit je drei Vollgeschossen ist für den um- und anzubauenden Teil der Hausgruppe und die überbaubare Grundstücksfläche zulässig.

### **Abstimmungsergebnis:**

Stimmberechtigt:7

Ja-Stimme(n): 0

Nein-Stimme(n):7

Enthaltung(en): 0

2. Die Errichtung einer zweiten Grundstückszufahrt zur Schaffung von Stellplätzen ist zulässig.

**Abstimmungsergebnis:**

Stimmberechtigt:7

Ja-Stimme(n): 7

Nein-Stimme(n):0

Enthaltung(en): 0

Eine Zustimmung der Erweiterung um ein weiteres Zweigeschossiges Gebäude wird in Aussicht gestellt.

**Abstimmungsergebnis:**

Stimmberechtigt:7

Ja-Stimme(n): 0

Nein-Stimme(n):7

Enthaltung(en): 0

## Literaturhinweise zu TOP 7:

Zum Einfügen nach § 34 BauGB:

Baubehörde Hamburg, Bauprüfdienst 2/2001 S. 12:

Bei der Betrachtung werden nur die baulichen Anlagen berücksichtigt, die die nähere Umgebung tatsächlich beeinflussen. Nicht prägende Substanz wird vernachlässigt. Nicht berücksichtigt werden weiterhin bauliche Anlagen, die qualitativ völlig aus dem Rahmen der näheren Umgebung herausfallen (Fremdkörper). Dies sind insbesondere singuläre Anlagen im auffälligen Kontrast zur übrigen Bebauung (Unikate), soweit sie nicht ihrerseits tonangebend wirken

Hierzu auch:

Gänslmayer/Hauth:

[http://www.php-recht.de/media/download\\_gallery/BauBG\\_BauNVO\\_34\\_BauGB.pdf](http://www.php-recht.de/media/download_gallery/BauBG_BauNVO_34_BauGB.pdf)

---

## **BauGB § 34**

### **c) Fremdkörper/Ausreißer**

Nicht jegliche vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung bestimmt ihren **Charakter**. Es muss alles außer Acht gelassen werden, was die vorhandene Bebauung nicht prägt oder in ihr gar als **Fremdkörper** erscheint. Bei der Ermittlung der Eigenart der näheren Umgebung i.S.v. § 34 Abs. 1 und 2 BauGB sind **singuläre Anlagen**, die in einem **auffälligen Kontrast** zu der sie umgebenden im wesentlichen **homogenen Bebauung** stehen, regelmäßig als **Fremdkörper** unbeachtlich, soweit sie nicht ausnahmsweise ihre Umgebung beherrschen oder mit ihr eine Einheit bilden. Auszusondern sind zum einen solche baulichen Anlagen, die von ihrem **quantitativen Erscheinungsbild** (Ausdehnung, Höhe, Zahl usw.) nicht die Kraft haben, die Eigenart der näheren Umgebung zu beeinflussen, die der Betrachter also nicht oder nur am Rande wahrnimmt. Ihre Aussonderung hat mit dem Begriff „Fremdkörper“ nichts zu tun, sondern ist Ergebnis einer Beschränkung auf das Wesentliche. Schon diese Beschränkung ist zwar nicht ganz frei von wertenden Elementen; sie knüpft aber noch stärker an die Feststellung des tatsächlich Gegebenen an. **49**

Zum anderen können auch solche Anlagen aus der Bestimmung der Eigenart der näheren Umgebung auszusondern sein, die zwar quantitativ die **Erheblichkeitsschwelle** nicht überschreiten, aber nach ihrer Qualität völlig **aus dem Rahmen** der sonst in der näheren Umgebung anzutreffenden Bebauung herausfallen (sogenannte **Ausreißer**). Das wird namentlich dann anzunehmen sein, wenn eine singuläre Anlage in einem **auffälligen Kontrast** zur übrigen Bebauung steht. In Betracht kommen insbesondere solche baulichen Anlagen, die nach ihrer – auch äußerlich erkennbaren – Zweckbestimmung in der näheren Umgebung einzigartig sind. Sie erlangen die Stellung eines **Unikats** um so eher, je einheitlicher die nähere Umgebung im Übrigen baulich genutzt ist. Trotz ihrer deutlich in Erscheinung tretenden Größe und ihres nicht zu übersehenden Gewichts in der näheren Umgebung bestimmen sie nicht deren Eigenart, weil sie wegen ihrer mehr oder weniger ausgeprägt vom übrigen Charakter der Umgebung abweichenden Struktur gleichsam isoliert dastehen. Grundlage für ein solches Ausklammern ist zwar auch das tatsächlich Festgestellte; als Ergebnis beruht es aber auf einer überwiegend wertenden Betrachtung. Derartige Anlagen dürfen bei der Bestimmung der Eigenart der näheren Umgebung aber nur dann als **Fremdkörper** ausgeklammert werden, wenn sie wegen ihrer Andersartigkeit und Einzigartigkeit den Charakter ihrer Umgebung letztlich nicht beeinflussen können.<sup>93</sup> **50**

## Bodenrechtliche Spannungen:

### Gänslmayer/Hauth:

[http://www.php-recht.de/media/download\\_gallery/BauBG\\_BauNVO\\_34\\_BauGB.pdf](http://www.php-recht.de/media/download_gallery/BauBG_BauNVO_34_BauGB.pdf):

#### **ff) Bodenrechtliche Spannungen**

- 78** Das **Erfordernis des Einfügens** schließt nicht schlechthin aus, etwas zu verwirklichen, was es in der Umgebung bisher nicht gibt. Das Gebot des „Einfügens“ soll nicht als starre Festlegung auf den gegebenen Rahmen allen individuellen Ideenreichtum blockieren; es zwingt nicht zur Uniformität. Das Erfordernis des „Einfügens“ hindert nicht schlechthin daran, den vorgegebenen „Rahmen“ zu überschreiten. Aber es hindert daran, dies in einer Weise zu tun, die – sei es schon selbst oder sei es infolge der Vorbildwirkung – geeignet ist, **bodenrechtlich beachtliche und erst noch ausgleichsbedürftige Spannungen** zu begründen oder die vorhandenen Spannungen zu erhöhen.<sup>138</sup>
- 79** Ein solcher Fall ist gegeben, wenn das Vorhaben die vorhandene Situation in bauplanungsrechtlich relevanter Weise verschlechtert, stört oder belastet. Stiftet es in diesem Sinne Unruhe, so lassen sich die Voraussetzungen für seine Zulassung nur unter Einsatz der Mittel der Bauleitplanung schaffen. Ein **Planungsbedürfnis** besteht, wenn durch das Vorhaben **schutzwürdige Belange Dritter** mehr als geringfügig beeinträchtigt werden. Ein Vorhaben kann auch infolge seiner **Vorbildwirkung** geeignet sein, **bodenrechtlich beachtliche ausgleichsbedürftige Spannungen** zu erzeugen oder zu erhöhen. Die bloß abstrakte oder entfernte Möglichkeit, dass ein Vorhaben Konflikte im Hinblick auf die künftige Nutzung benachbarter Grundstücke auslöst, schließt die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 BauGB freilich nicht aus. Dagegen fügt sich ein Vorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es die Gefahr heraufbeschwört, dass der gegebene Zustand in negativer Richtung in Bewegung gebracht wird. Davon ist regelmäßig auszugehen, wenn der von der Bebauung bisher eingehaltene Rahmen überschritten wird, ohne dass dies durch irgendeine Besonderheit begründet wäre, durch die sich das Baugrundstück von den Nachbargrundstücken unterscheidet.<sup>139</sup>