

Gemeinde Aumühle

Beschlussvorlage 12/134/2017	AZ:	15.09.2017
Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Federführend:	Fachdienst II,3 - Planung und Bauen
Bau- und Grundstücksangelegenheiten 1. Verlängerung des Vorbescheides für den Neubau eines Mehrfamilienhauses Emil-Specht-Allee 22		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
11.10.2017	Bauausschuss der Gemeinde Aumühle	Vorberatung

Sachverhalt:

Gestellt wird ein Antrag auf die 1. Verlängerung des Vorbescheides für den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück „Emil-Specht-Allee 22“. Gegen den negativen Bauvorbescheid vom 27.11.2014 wurde Widerspruch eingelegt. Der Widerspruch ist noch immer nicht abschließend beschieden, sodass eine Verlängerung der Bauvoranfrage notwendig ist. Problem bei der Bauvoranfrage ist die Klärung, ob die Technikräume der Telekom bei der Berechnung der GFZ berücksichtigt werden müssen. Die Gemeinde Aumühle hat damals eine positive Stellungnahme für das Bauvorhaben angegeben.

Der Grundstückseigentümer stellt jetzt eine ergänzende Bauvoranfrage mit einem alternativen Lösungsansatz, um den Fortbestand der Infrastruktureinrichtung der Ortsvermittlungsstelle in Aumühle am Netzknotenpunkt der Emil-Specht-Allee 22 zu ermöglichen. Geplant ist ein rückwärtig angebautes Technikgebäude.

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB zur 1. Verlängerung der Bauvoranfrage für den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück „Emil-Specht-Allee 22“.

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle empfiehlt dem Bürgermeister, die Genehmigung nach der Erhaltungssatzung „Oberförsterkoppel“ für die 1. Verlängerung der Bauvoranfrage für den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück „Emil-Specht-Allee 22“ zu erteilen.

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB zur Bauvoranfrage für ein rückwärtig angebautes Technikgebäude auf dem Grundstück „Emil-Specht-Allee 22“.

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle empfiehlt dem Bürgermeister, die Genehmigung nach der Erhaltungssatzung „Oberförsterkoppel“ zur Bauvoranfrage für ein rückwärtig angebautes Technikgebäude auf dem Grundstück „Emil-Specht-Allee 22“ zu erteilen.

Anmerkung:

Aufgrund des § 22 GO war Frau Herr von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie/er war weder bei der Beratung noch Abstimmung anwesend.

Anlage/n:

Datum:	Unterschrift:
--------	---------------

Kreis Herzogtum Lauenburg

Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz
-Widerspruchsstelle-
Frau Köttgen
Postfach 1140
23901 Ratzeburg

Hamburg, 30. August 2017

Rainer Do Ercil Zoch
19/11/17

Widerspruchsverfahren gegen den Bauvorbescheid vom 27.11.2014

Antrag auf 1. Verlängerung und Nachtrag zur Voranfrage

Sehr geehrte Frau Köttgen,

der erteilte und von uns im Widerspruchsverfahren teilweise angegriffene o.g. Bescheid datiert vom 27.11.2014. Nach drei Jahren verliert er seine Gültigkeit.

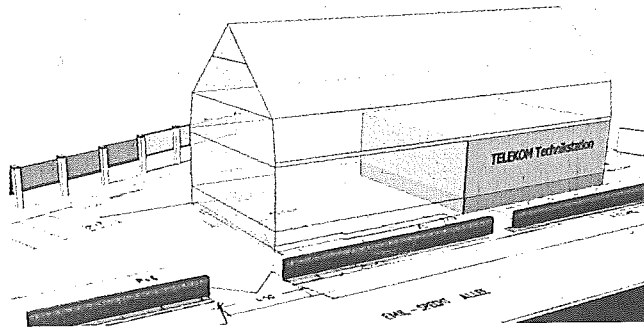
Tatsächlich ist unser Widerspruch noch nicht beschieden und in der Sache damit kein verwertbarer Fortschritt erreicht. Gleichwohl steht unser Vorhaben unverändert in Aussicht, jedoch zur Ausführung erst zu einem späteren Zeitpunkt. Vor 2021 ist damit nicht zu rechnen, da bis dahin die Telekom mit ihrer Technikstation fest eingemietet ist und auch das übrige Gebäude noch öffentlichen Zwecken, konkret der Unterbringung von Flüchtlingen, dient.

Vor diesem Hintergrund bitten wir um eine erste Verlängerung des derzeit bestehenden Bescheids um zwei Jahre. Wir wollen in dieser Zeit – ausgehend von den richtungsweisenden Erkenntnissen aus dem Vorbescheidsverfahren – die Genehmigungsplanung zur Errichtung eines Wohngebäudes mit einer inne liegenden (oder ggf. bloß angebauten) Technikstation der Telekom betreiben.

Betreffend unseren Widerspruch bitten wir unverändert um vollständigen Bescheid.

Im Hinblick auf die wiederholte Bedarfsbestätigung der Telekom bleibt insbesondere unser Begehren einer Klärung, ob die Technikräume zur Unterhaltung der Ortsvermittlungsstelle bauplanungsrechtlich als sog. fernmeldetechnische Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs. 2 S. 2 Hs. 1 BauNVO 1990 am gegebenen Standort ausnahmsweise zugelassen werden mit der Konsequenz, dass die Geschossfläche dieser fernmeldetechnischen Nebenanlage bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) als Maß für die bauliche Nutzung des Grundstücks durch das Neubauvorhaben rechnerisch auszunehmen ist. Hierzu gehört auch die Beantwortung der Frage, ob die fernmeldetechnischen Nebenanlage räumlich in den Gesamtgebäudekörper einbezogen und mit neuen Wohngeschossen überformt werden kann. Überformt meint, dass neugebaute Wohnräume in Geschossen unmittelbar oberhalb der fernmeldetechnischen Nebenanlage platziert werden, also so ähnlich, wie es heute im Bestand schon der Fall ist.

Zur bestehenden und auch zukünftig wieder wünschenswerten Überbauung der zum übrigen Haus hin abgekapselten Technikstation mit Wohnräumen vertreten wir unverändert die Auffassung, dadurch nicht die Eigenschaft zu verlieren, eine Nebenanlage des Infrastruktursystems Telekommunikation



GFZ-neutral zu beherbergen. Solch eine räumliche Einbettung in das Hauptgebäude ist beispielsweise für Technikstationen der öffentlichen Elektrizitätsversorgung oder der Fernwärme ganz üblich und auch bei Telekommunikationsinfrastruktur oft zu sehen, nämlich die Mobilfunksender, die als Nebenanlagen des Mobilfunknetzes auf den Dächern beliebig gearteter Gebäude als Hauptanlage des jeweiligen Grundstücks errichtet sind. Keines der bekannten Urteile zu aufge-

setzten (!) Mobilfunksendemasten nimmt Anstoß daran, dass eine bauliche Verbindung von fernmeldetechnischer Nebenanlage und Hauptanlage des Grundstücks besteht. Dieses Kriterium ist für die GFZ-Neutralität von fernmeldetechnischen und sonstigen infrastrukturellen Nebenanlagen des § 14 Abs. 2 BauNVO weder gesetzlich vorgesehen noch durch die Rechtsprechung entwickelt. Es ist deshalb mangels Rechtsgrundlage auch nicht gegen uns zu verwenden.

Neue Vorbescheid?

Als alternativen Lösungsansatz zum Fortbestand der Infrastruktureinrichtung einer Ortsvermittlungsstelle in Aumühle am Netzknotenpunkt in der Emil-Specht-Allee 22 möchten wir ergänzend zusätzlich um Vorbescheid für ein lediglich rückwärtig angebautes Technikgebäude bitten (s. Anlage).

Bleibt ein solches Gebäude bei der GFZ-Ermittlung neutral wegen § 20 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 7 Ziff. 2 LBO S-H? Eine dort auf der Nordfassade an das zukünftige Wohngebäude unmittelbar anschließende Technikstation entspräche dem Gesetzeswortlaut: „Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten, das der Telekommunikation dient“ und welches explizit angebaut sein kann. Diese ebenfalls GFZ-neutrale Qualifizierung galt bereits in der letzten Baugenehmigung aus dem Jahr 2010

Hintergrund dieser ergänzenden Voranfrage nun ist die zwischenzeitliche Entwicklung, dass die Telekom aufgrund moderner kompakter Digitaltechnik zukünftig womöglich einen geringeren Flächenbedarf hat und deshalb ihre Installationen umrüsten könnte, so dass eine Beschränkung auf den rückwärtigen Anbau vielleicht möglich wäre. Bloß dieser bliebe beim Neubauvorhaben dann noch vom Bestand erhalten, während das übrige Gebäude abgebrochen würde, um an derselben Stelle ein Mehrfamilienwohnhaus neu zu errichten.

Diese alternative, aber technisch aufwendige und teure Konzeption entspringt allein dem Bemühen, den bisherigen ablehnenden Signalen der Bauaufsichtsbehörde zu genügen. Sie bedeutet nicht, dass wir deren Rechtsauffassung teilen. Vielmehr möchten wir der Telekom am Standort zumindest eine räumliche Perspektive anbieten und bestenfalls eine rechtliche Auseinandersetzung vermeiden.

Anlage: OVSt. Aumühle – Bestand und etwaige Beschränkung auf Gebäudeanbau für Telekom

