



# Gemeindeverwaltungsverband Markdorf

## Baurechtsamt

GVV Markdorf, Schlossweg 10, 88677 Markdorf  
Stadtverwaltung Markdorf  
Schlossweg 6-8  
88677 Markdorf

INGEGANGEN  
26. Aug. 2022  
STADTBAUAMT

Sachbearbeiterin: Frau Kaiser  
Telefon: 07544/500- 265  
Telefax: 07544/500- 325  
E-Mail: m.kaiser@gvv-markdorf.de  
**Az: AB/21009**  
(Bitte bei allen Schreiben und Anfragen angeben)

Markdorf, den 24.08.2022

### **Errichtung einer Garage auf dem Flst. Nr. 3109/2 der Gemarkung Markdorf, Ensisheimer Straße 10, 88677 Markdorf**

### **Antrag auf Befreiung für die Unterschreitung des Straßenabstandes vom 09.06.2021**

### **Ersetzen des rechtswidrig versagten Einvernehmens gemäß § 54 Abs. 4 LBO**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Riedmann, sehr geehrter Herr Schlegel,

gemäß dem uns vorliegenden Protokoll der Sitzung des Technischen Ausschusses der Stadt Markdorf vom 06.07.2021 hat die Stadt ihr nach § 36 BauGB erforderliches Einvernehmen bezüglich der beantragten Befreiung für die Errichtung einer Garage mit Unterschreitung des vom Bebauungsplan „Obere Breitwiesen“ festgelegten Straßenabstandes um 4,30 m (0,7 m statt 5,00 m) versagt. Der Bauherr beabsichtigt, auf dem Flst. Nr. 3109/2 der Gemarkung Markdorf eine Garage zu errichten.

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Obere Breitwiesen“ vom 29.07.1977 und ist somit nach § 30 BauGB zu beurteilen. Der Bebauungsplan legt in § 10 Nr. 3 der Bauvorschriften fest, dass zwischen Garagen und dem Verkehrsraum ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten ist. Die geplante Garage weist einen Abstand von 0,7 m zum Verkehrsraum aus, weshalb eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich ist.

Das Einvernehmenserfordernis schützt die Gemeinde grundsätzlich in ihrer Planungshoheit und ist somit Konkretisierung der Selbstverwaltungsgarantie aus Art. 28 Abs. 2 Satz 1 Grundgesetz. Der Gemeindeverwaltungsverband Markdorf als zuständige Untere Baurechtsbehörde kann sich über das fehlende Einvernehmen nur hinwegsetzen, wenn das Einvernehmen rechtswidrig versagt wurde, was vorliegend der Fall ist.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes (Ensisheimer Straße 14) wurde mit der Baugenehmigung vom 07.06.1988 eine Garage mit einem Straßenabstand von 0,70 m genehmigt. Der Technische Ausschuss der Stadt Markdorf hatte dem entsprechenden

Bauantrag zugestimmt. Die beantragte Garage mit 0,70 m Straßenabstand bewegt sich somit im bereits genehmigten Rahmen.

Des Weiteren gibt es im Plangebiet eine genehmigte Überdachung für Fahrräder, Mülleimer und Brennholz, die bis 0,5 m an die öffentliche Verkehrsfläche heranreicht (Ensisheimer Straße 8/1).

Aufgrund der bereits genehmigten Garage und der genehmigten Überdachung in dem Plangebiet ist das Ermessen auf null reduziert, so dass die Befreiung zu erteilen ist.

Aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes des Artikels 3 Grundgesetzes hat der Bauherr einen Anspruch auf Erteilung des Einvernehmens zu der beantragten Befreiung bezüglich der Errichtung einer Garage mit Unterschreitung des Mindeststraßenabstandes um 4,3 m. Sobald im Bebauungsplangebiet eine entsprechende Befreiung erteilt wurde, können sich alle anderen Grundstückseigentümer darauf berufen.

Der Gemeindeverwaltungsverband Markdorf möchte Sie darauf hinweisen, dass das oben genannte Einvernehmen zur vorgelegten Bauplanung rechtswidrig versagt wurde.

Nach § 54 Abs. 4 Satz 1 LBO hat die zuständige Genehmigungsbehörde das fehlende Einvernehmen der Gemeinde zu ersetzen. Wurde das Einvernehmen wie im vorliegenden Fall rechtswidrig versagt, handelt es sich nach der Änderung der Landesbauordnung vom 01.03.2015 um keine Ermessensentscheidung, sodass das Einvernehmen von der zuständigen Behörde zu ersetzen ist.

Der Gemeindeverwaltungsverband Markdorf gibt Ihnen bis **30.09.2022** die Gelegenheit, über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erneut zu entscheiden. Sollte das gemeindliche Einvernehmen auch über diesen Termin hinaus versagt werden, so wird der Gemeindeverwaltungsverband Markdorf das rechtswidrig versagte Einvernehmen gemäß § 54 Abs. 4 Satz 1 LBO ersetzen müssen.

Mit freundlichen Grüßen

  
Myriam Kaiser

**Ensisheimer Str. 10 a** – keine vergleichbaren Nebenanlagen

**Ensisheimer Str. 12** – Fertiggarage im Baufeld, Baugenehmigung 1988

**Ensisheimer Str. 14**

1988 – eine Fertiggarage parallel zur Straße genehmigt mit Bauantrag, 70 cm Abstand zur Straße laut Bauantrag, ohne Befreiung, gelbe Markierung im Lageplan mit Darstellung der parallelen Einfahrt

1991 – eine Fertiggarage quer zur Straße mit Abstand 5,40 m



Referenzobjekt 1, Ensisheimer Str. 14,  
Garage parallel zum Rad/Gehweg, ca. 50cm Abstand zur  
Grundstücksgrenze



**Paracellusstraße 13 und Nr. 15** – im Baufeld genehmigt

Als Vergleichsstraße innerhalb B-Plan: Keine Hinweise auf Bauanträge/ genehmigte Nebenanlagen außerhalb des Baufeldes nach 1977 in der Heggelinstraße Nr. 1,2,3,6,14,16

Auf Grund des Schulweges/Verkehrs- und Sichtverhältnisse ziehen wir keine anderen Straßen im Geltungsbereich des B-Planes zum Vergleich heran.

Nebenanlagen im Umfeld von Ensisheimer Str 10:  
„Obere Breitwiesen“ (rechtskräftig: 29.07.1977)

**Am Sportplatz 1**, Scharfenberger: Stellplatzüberdachung, Email von Hr. Schneider, 227.2015:  
verfahrensfrei unter 15 m<sup>2</sup>,  
Befreiungstatbestände.. "Gemäß Bebauungsplan ist zwischen Garagen und Verkehrsraum ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten. Carports sind Garagen hier gleichzusetzen. Dieser Abstand ist zwar deutlich unterschritten, da jedoch an der bereits vorhandenen Zufahrt keine Änderungen erfolgen soll, entfällt dieser Befreiungstatbestand nach unserer Auffassung"  
.. 50 cm Sichtdreieck .. untergeordnet



### Ensisheimer Straße 8/1

Abstand zur Straße ca. 50 cm, (Gebäudemaße 3,20 m x 5,60)

genehmigt als „Überdachung für Fahrräder, Mülleimer und Brennholz“ mit Befreiung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und des Sichtdreiecks

- SN von Straßenverwaltung 10.8.2012 Ablehnung zu Befreiung Sichtdreieck
- Zustimmung des TA 25.09.2012 zu Befreiungen Sichtfeld und Nebenanlage außerhalb Baufeld
- Baugenehmigung 18.12.2021: Befreiung für 12 m<sup>2</sup>; die Überdachung darf wegen Sichtfeld nicht verkleidet werden



Referenzobjekt 2, Ensisheimer Str. 8/1  
Carport parallel zum Rad/Gehweg, ca. 50cm Abstand zur Grundstücksgrenze



### Ensisheimer Str. 10

- Bestehender Carport soll Abgerissen und durch Neubau ersetzt werden, Zufahrt über bestehenden Hof

Bauantrag zum Bestandsgebäude/-carport? **Nicht gefunden**



Ist-Stand an der Ensisheimer Str. 10.

Dort wo momentan der Carport steht, soll die Garage hin, die Hecke würde entfernt, es wäre eine bessere Übersicht an der Ensisheimer Str. gewährleistet. Zufahrt zur Garage über den Hof, nicht über den Gehweg



### Flst. 3108 (neben Nr. 10) Schuppen, keine Unterlagen gefunden



Referenzobjekt 3, Flurstück 3108, Schuppen, ca. 1,2m Abstand zur Grundstücksgrenze, regelmäßige Aus- und Einfahrt mit schweren LKW

