



1.5

STADT MARKDORF

Stadtbauamt

Datum: 20.07.2023
Vorlagen Nummer: 2023/188
Sachbearbeiter: Gehweiler, Monika
Telefon: 07544-500270
Aktenzeichen: 632.6/MG
Beteiligte Ämter:

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	01.08.2023	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Ferienwohnung auf dem Flst.Nr. 1538, Johann-Peter-Hebel-Straße 15

Dieser Antrag auf wurde in der TA – Sitzung am 16. Mai 2023 behandelt. Das erforderliche Einvernehmen wurde nicht erteilt.

In dem Schreiben des Baurechtsamtes vom 17. Juli 2021 (siehe Anlage) wurde die Stadt Markdorf daraufhin gewiesen, dass die Stadt diesbezüglich nur ein intendiertes Ermessen, d.h. dass die Ermessensausübung der Stadt zugunsten des Antragstellers reduziert ist, wenn die im Bebauungsplan festgesetzte Ausnahme der dort niedergelegten Zielsetzung Rechnung trägt. Aus der Begründung des Bebauungsplans geht hervor, dass als Art der baulichen Nutzung im vorliegenden Baugebiet ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde, um so eine über das reine Wohngebiet hinausgehende Nutzung zu ermöglichen. Aus der Begründung des Bebauungsplans geht daher hervor, dass in dem Gebiet gerade keine reine Wohnnutzung angedacht war und die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO deshalb explizit zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht wurden.

Das Baurechtsamt möchte der Stadt Markdorf die Möglichkeit geben dieses Einvernehmen zu erteilen. Eine Frist wurde bis zum 15.09.2023 gesetzt. Sollte dies erneut nicht erfolgen, ist das Einvernehmen rechtswidrig versagt worden, so dass das Einvernehmen von der zuständigen Behörde zu ersetzen ist.

Planung

- Nutzungsänderung von Wohnen in Ferienwohnung
 - Wohnung bezeichnet mit Nr. 10 in einer Anlage mit Mehrfamilienhäusern
 - Ferienwohnung ca. 66,9 m²
 - 1 Stellplatz im Bestand zugeordnet

Bauplanungsrechtliche Situation

„Burg I Nord und Süd“ (rechtskräftig: 29.07.1977)

WA, GRZ 0,4; GFZ 1,2, offene Bauweise, Flachdach, 6 Vollgeschosse

- **Ausnahme**

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Stellungnahme der Verwaltung

Gemäß der Festsetzung des Bebauungsplanes in § 2 sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im Allgemeinen gewahrt wird.

Die Außenfassaden und die Wohnfläche bleiben durch die Nutzungsänderung unverändert. Das Vorhaben fügt sich nach Art der baulichen Nutzung in die Umgebung ein und hat keine Auswirkungen auf den Gebietscharakter.

Es war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes „Burg I Nord und Süd“ für diesen Geltungsbereich keine reine Wohnnutzung angedacht. Es wird deshalb vorgeschlagen, dem Bauvorhaben zuzustimmen.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt der o.g. Ausnahme gemäß § 31 BauGB zu.

Johann-Peter-Hebel-Straße 15 - TA 01-08-2023

Schreiben Baurechtsamt vom 17-07-2023

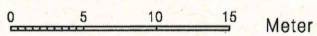
Flurstück: 1538
Flur: 153
Gemarkung: Markdorf

Gemeinde: Markdorf
Kreis: Bodenseekreis
Regierungsbezirk: Tübingen



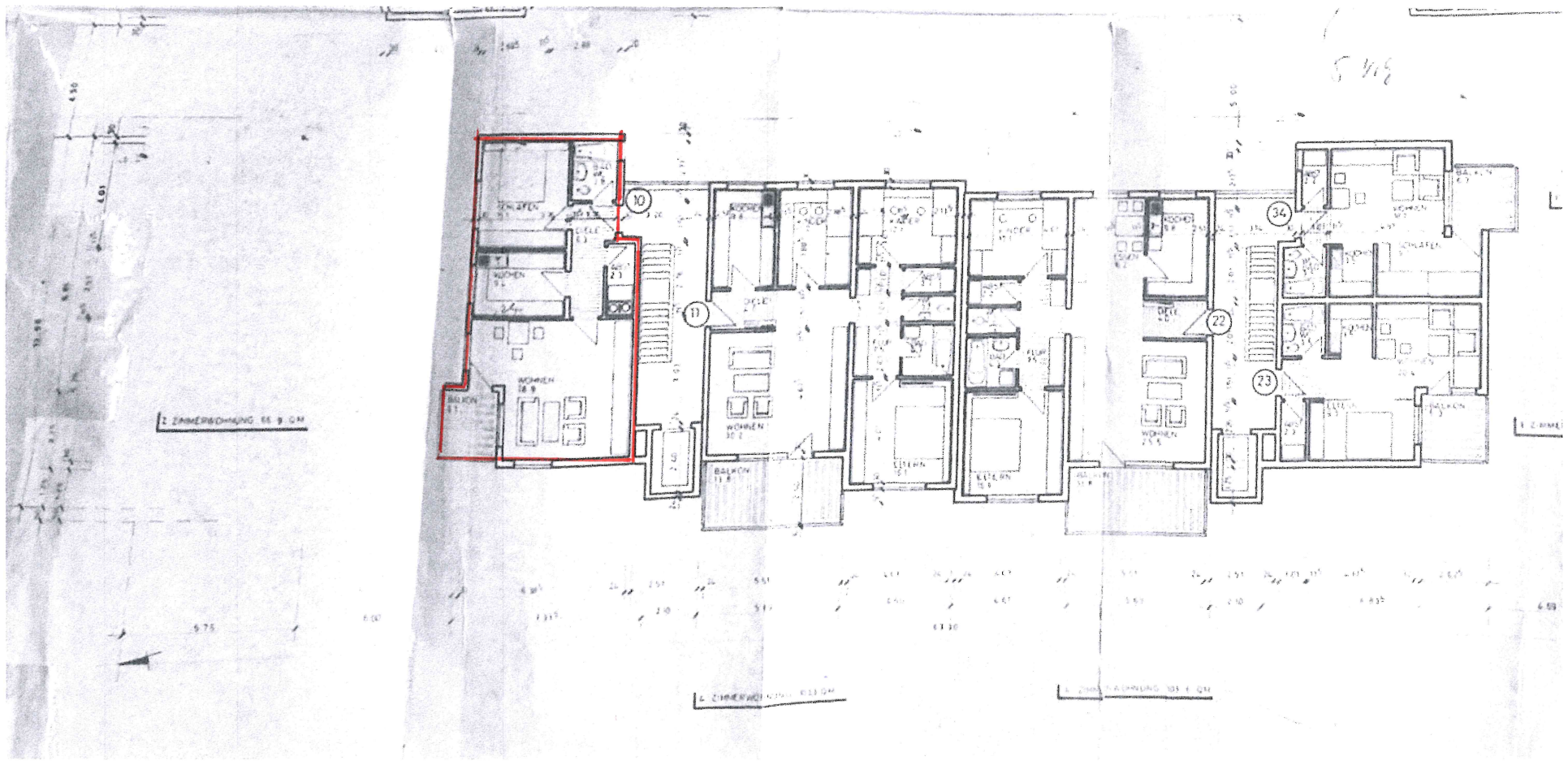
5286060.24

Maßstab 1:500



Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 2010 (GBl. S. 999). Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.

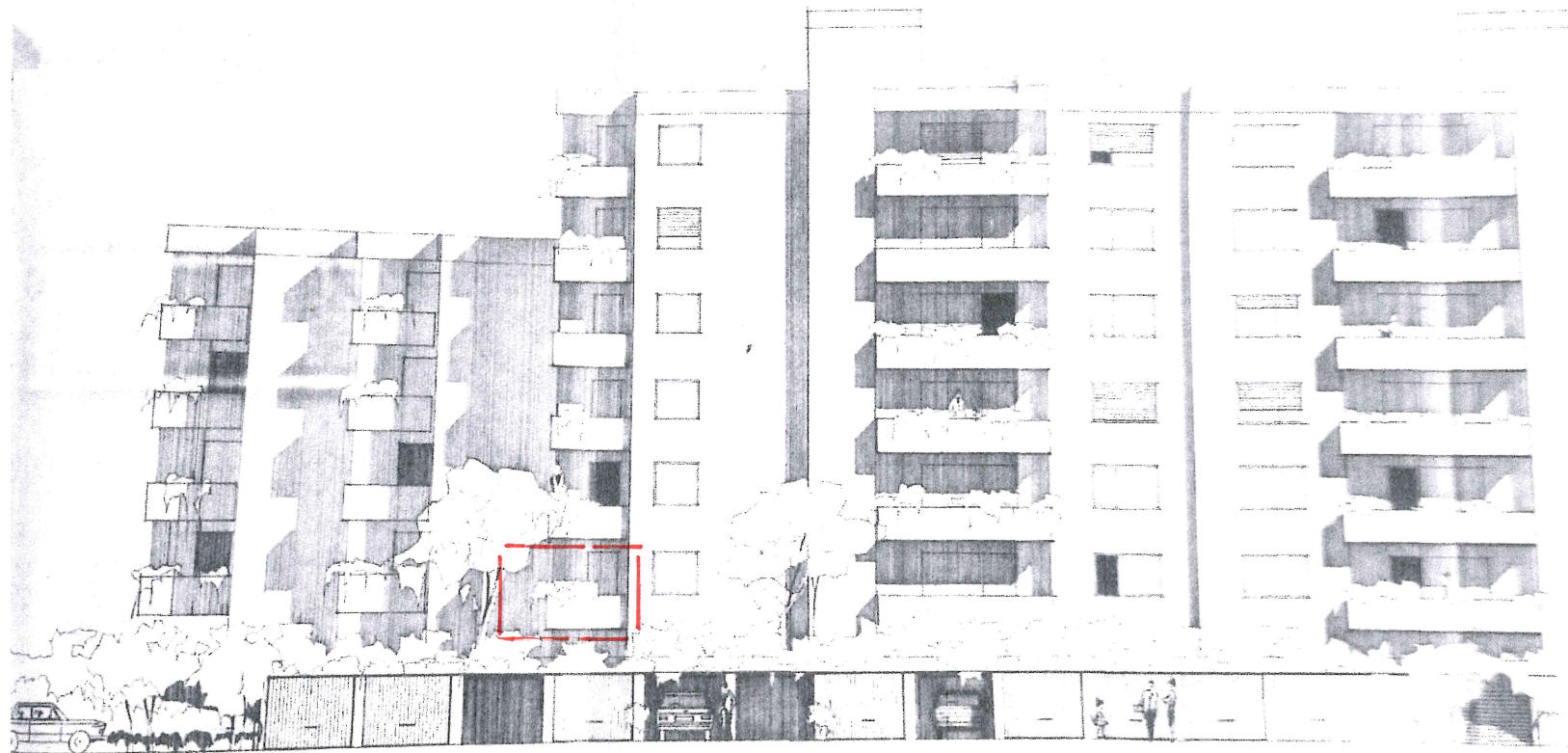
Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster -
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.



1. OG
 NUTZUNGSÄNDERUNG
 WOHNUNG NR. 10 IM 1. OG
 IN FERIENWOHNUNG
 FLST. NR. 1538

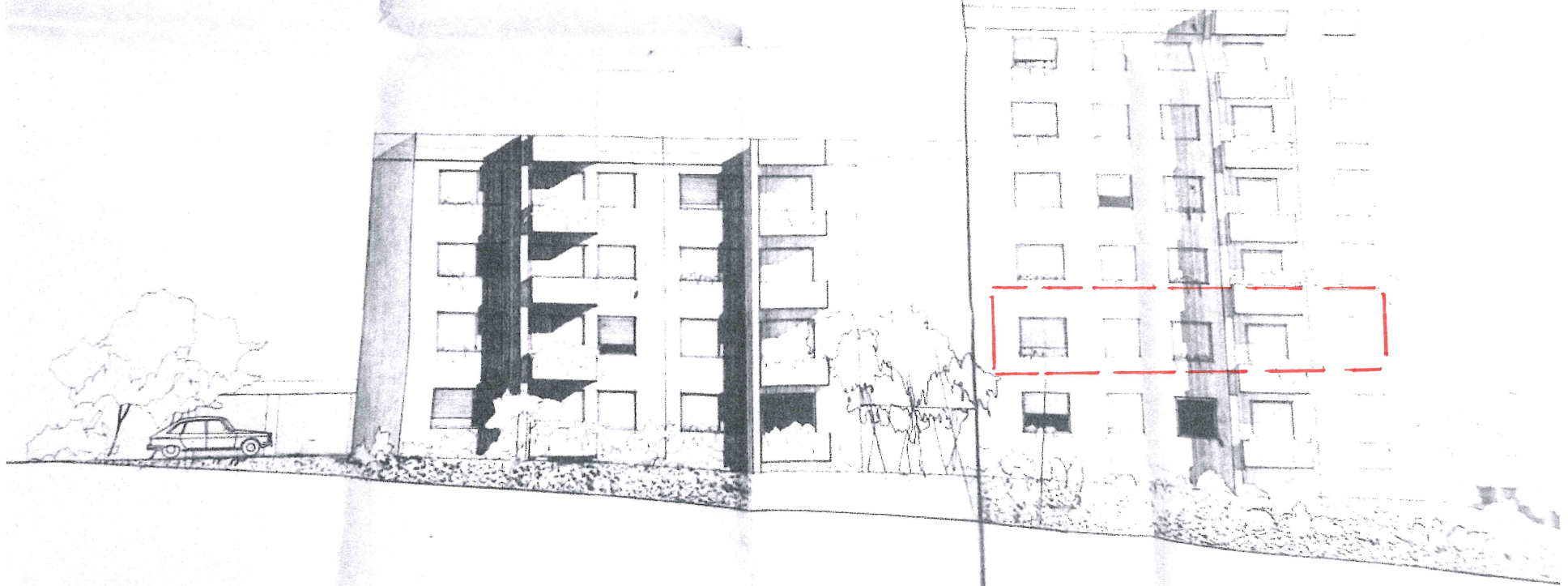
WOHNANLAGE AM JRLINGERBERG
IN MARKDORF / BODENSEE

HAUS I ANSICHT VON SÜD - WEST M = 1:100



WOHNANLAGE AM JPLINGERBERG
IN MARKDORF / BODENSEE

HAUS I NORD - WEST - ANSICHT M = 1:100





Gemeindeverwaltungsverband Markdorf

Baurechtsamt

GVV Markdorf, Schlossweg 10, 88677 Markdorf

Stadtverwaltung Markdorf
Stadtbauamt
Schlossweg 6-8
88677 Markdorf



Sachbearbeiterin: Frau Kaiser
Telefon: 07544/500- 265
Telefax: 07544/500- 325
E-Mail: m.kaiser@gvv-markdorf.de

Az: VB-M-23053
(Bitte bei allen Schreiben und Anfragen angeben)

Markdorf, den 17.07.2023

Bauges.-Nr.:	VB-M-23053	Eingangsdatum:	26.04.2023
Bauherr:	Hartmut und Heidi Mehrhoff, Zum Burgstall 14, 88677 Markdorf		
Bauort:	Gemarkung Markdorf, Johann-Peter-Hebel-Straße 15	Flst.Nr.:	1538/0
Bauvorhaben:	Vermietung als Ferienwohnung (Umnutzung von allgemeinem Wohnen)	Gemarkung	Markdorf
Bauleiter:	-		

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

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Riedmann,
sehr geehrte Frau Gehweiler,

gemäß dem uns vorliegenden Protokoll der Sitzung des Technischen Ausschusses der Stadt Markdorf vom 16.05.2023 hat die Stadt ihr nach § 36 BauGB erforderliches Einvernehmen bezüglich der beantragten Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1968 von dem im Bebauungsplan „Burg I- Nord und Süd“ festgelegten allgemeinen Wohngebiet versagt. Die Bauherrschaft beabsichtigt, auf dem Flst. Nr. 1538 der Gemarkung Markdorf die Umnutzung einer Wohnung (allgemeines Wohnen) in eine Ferienwohnung.

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Burg I- Nord und Süd“ und ist somit nach § 30 BauGB zu beurteilen. Der Bebauungsplan legt in § 2 der Bebauungsvorschriften fest, dass Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO zugelassen sind. Die Stadt Markdorf hat diesbezüglich daher nur ein intendiertes Ermessen, d.h. dass die Ermessensausübung der Stadt zugunsten des Antragsstellers reduziert ist, wenn die im Bebauungsplan festgesetzte Ausnahme der dort niedergelegten Zielsetzung Rechnung trägt. Aus der Begründung des Bebauungsplans geht hervor, dass als Art der baulichen Nutzung im vorliegenden Baugebiet ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde, um so eine über das reine Wohngebiet hinausgehende Nutzung zu ermöglichen. Aus der Begründung des Bebauungsplans geht daher hervor, dass in dem Gebiet gerade keine reine Wohnnutzung gedacht war und die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO deshalb explizit zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht wurden.

Das Einvernehmenserfordernis schützt die Gemeinde grundsätzlich in ihrer Planungshoheit und ist somit Konkretisierung der Selbstverwaltungsgarantie aus Art. 28 Abs. 2 Satz 1 Grundgesetz.



Bank
Sparkasse Bodensee:

BLZ
690 500 01

Kontonummer
1877612

BIC
SOLADES1KNZ

IBAN
DE89 6905 0001 0001 8776 12

Der Gemeindeverwaltungsverband Markdorf als zuständige Untere Baurechtsbehörde ist gehalten sich über das fehlende Einvernehmen hinwegzusetzen, wenn das Einvernehmen rechtswidrig versagt wurde, was vorliegend der Fall ist.

Der Ermessensentscheidung der Stadt sind nur solche Gesichtspunkte zugrunde zu legen, die aus dem Sinn und dem Zweck der Ermächtigungsgrundlage folgen. Es dürfen nur städtebauliche Gründe, nicht aber sozialpolitische (zu wenig allgemeiner Wohnraum) für die Entscheidung maßgeblich sein.

Vorliegend sind aber gerade keine städtebaulichen Gründe erkennbar, die gegen das Vorhaben sprechen würden, da der Bebauungsplan solche Nutzungen als zulässig einstuft.

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 **15.09.2023** 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