



Gemeindeverwaltungsverband Markdorf

Baurechtsamt

GVV Markdorf, Schlossweg 10, 88677 Markdorf

Stadt Markdorf
Rathausplatz 1
88677 Markdorf

Sachbearbeiter: Frau Kaiser
Telefon: 07544/500- 306
Telefax: 07544/500- 325
E-Mail: m.kaiser@gvv-markdorf.de

Az: -B/20056-

(Bitte bei allen Schreiben und Anfragen angeben)

Markdorf, den 01.07.2020

Abbruch der bestehenden Gebäude und Errichtung einer Mehrfamilienwohnanlage mit Tiefgarage auf den Flst. Nr. 47 und 48/1 der Gemarkung Ittendorf, Kirchstraße 3/1 bis 3/3

Bauherr: F & H Wohnbau GmbH, Wasenweg 3, 88074 Meckenbeuren

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Riedmann,
sehr geehrter Herr Schlegel,

der Technische Ausschuss der Stadt Markdorf beschloss in seiner Sitzung vom 16.06.2020 den oben genannten Bauantrag abzulehnen, da sich das Bauvorhaben nicht in die nähere Umgebung einfügen würde und die Zufahrtsbreite und die Stellplatzanzahl im vorliegenden Fall nicht ausreichen würden.

Das Baugrundstück liegt im nicht überplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die nähere Umgebung gibt den Rahmen vor, an dem sich das Vorhaben messen lassen muss. Die vier Einfügensmaßstäbe

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise
- Grundstücksfläche, die überbaut werden soll

gibt das Gesetz (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB) vor; sie sind abschließend und jeweils gesondert zu prüfen.

Durch den Bauantrag sollen auf den Baugrundstücken insgesamt 16 Wohneinheiten entstehen. Die Art der baulichen Nutzung bleibt daher unverändert. Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind sonstige Wohngebäude im Dorfgebiet zulässig.

Die geplanten drei Mehrfamilienhäuser werden in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO errichtet. Auch insoweit ist das Einfügensgebot erfüllt.

Beim Maß der baulichen Nutzung ist in erster Linie darauf abzustellen, wie die bestehenden Gebäude nach außen wahrnehmbar sind. Dies bedeutet, dass die absolute Größe der Grundfläche der Gebäude, die Geschosszahl und die Höhe maßstabsbildend sind.

Mit dem Zulässigkeitsmerkmal der Grundstücksfläche, die überbaut wird, wird auf die in den Begriffsbestimmungen von § 23 BauNVO bezeichneten Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen zurückgegriffen. Wesentlich sind hier die in der näheren Umgebung tatsächlich vorhandenen Baugrenzen, die grundsätzlich nicht überschritten werden dürfen. Da die „faktischen Baugrenzen“ oft nicht einheitlich sind, ergeben sich für die Bewertung entsprechende Spielräume. Dies ist vorliegend der Fall. Durch den dicht bebauten Ortskern, die teils historisch entstandenen Strukturen und die in der Umgebung gegebenen Grundstückszuschnitte sind keine einheitlichen Baugrenzen und Baulinien gegeben, an denen sich das Bauvorhaben orientieren müsste.

Die Gebäudehöhen passen sich an die Umgebungsbebauung an. Die drei Gebäude des geplanten Bauvorhabens weisen eine Firsthöhe von jeweils 11,00 m (bzw. 460,90 m ü. NN) auf. Das bestehende Gebäude auf dem Baugrundstück übersteigt momentan die geplante Firsthöhe um 0,14 m (11,14 m bzw. 461,02 m ü. NN). Die übrigen Gebäude in der Umgebung weisen mit 10,22 m (Kirchstraße 5, 460,97 m ü. NN), 10,26 m (Kirchstraße 1 und 1a, 459,76 m ü. NN) und 10,50 m (Kirchstraße 4/1, 461,01 m ü. NN) ähnliche Höhe auf. Auch die geplante Traufhöhe von 7,00 m liegt im Rahmen der Umgebungsbebauung (6,78 m bei dem Gebäude Kirchstraße 4/1).

Die geplanten Gebäude sind zweigeschossig mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss geplant. Als vergleichbares Gebäude kann hier das westlich angrenzende Nachbargebäude Kirchstraße 4/1 herangezogen werden, das ebenfalls mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss in Erscheinung tritt. Bezüglich der Geschosszahl fügt sich das geplante Gebäude also ebenfalls in die Umgebungsbebauung ein.

Die geplanten Gebäude (ohne Tiefgarage) in der Kirchstraße 3 weisen Grundflächen von ca. 297 m², 197 m² und 165 m² auf. Das nördlich angrenzende Gebäude Kirchstraße 1 und 1a ist mit ca. 578 m² deutlich größer. Das Bestandsgebäude auf dem Baugrundstück weist momentan eine Grundfläche von 252 m² auf. Zusätzlich sind Nebengebäude von ca. 170 m² Grundfläche vorhanden. Das Gebäude Kirchstraße 4 mit einer Grundfläche von 260 m² entspricht in etwa dem größten geplanten Gebäude. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die geplanten Gebäude nicht überschritten. Im Übrigen ist im Ortskern, aufgrund von teils doch sehr kleinen Grundstückszuschnitten, eine dichte Bebauung durchaus üblich und bereits vorhanden.

Für das Bauvorhaben mit 16 Wohneinheiten sind insgesamt 24 Kfz-Stellplätze herzustellen (16 WE à 1,5 Stellplätze). Der von der Landesbauordnung Baden-Württemberg geforderte Schlüssel von 1 Stellplatz pro Wohneinheit ist durch die Stellplatzsatzung der Stadt Markdorf bereits erhöht worden. Weitere Stellplätze können weder durch die Stadtverwaltung Markdorf noch durch das Baurechtsamt bauordnungsrechtlich gefordert werden.

Die Erschließung ist über die Kirchstraße gesichert. Die Verpflichtung zur Einhaltung von bestimmten Fahrbahnbreiten ergibt sich aus dem Gesetz nur bei überörtlichen Verkehrsverbindungen wie Kreis-, Landes- und Bundesstraßen. Bei Gemeindestraßen oder Gemeindeverbindungswegen ergibt sich diese ausdrückliche Festlegung nicht.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt. Das Bauvorhaben hält die gesetzlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken ein. Eine Beeinträchtigung durch Belichtungs- oder Belüftungsentzug ist somit für die Nachbargrundstücke nicht zu erwarten.

Der Technische Ausschuss hat sein gemäß § 36 BauGB erforderliches Einvernehmen zu dem Bauantrag versagt, da sich das Bauvorhaben nicht in die nähere Umgebung einfügen würde. Das Einvernehmen der Gemeinde darf nur aus den sich aus § 34 BauGB ergebenden Gründen versagt werden. Da die Tatbestandsvoraussetzungen des § 34 BauGB im vorliegenden Fall erfüllt sind, muss das Einvernehmen der Gemeinde erteilt werden. Anderenfalls hätte die Baurechtsbehörde das Einvernehmen zu ersetzen

Zusammenfassend entspricht das Bauvorhaben den Voraussetzungen des § 34 Abs. 1 BauGB, sodass die Baugenehmigung zu erteilen wäre.

Das Baurechtsamt des Gemeindeverwaltungsverbandes möchte Sie darüber informieren, dass es nach § 54 Abs. 4 Satz 1 LBO das fehlende Einvernehmen der Gemeinde ersetzen kann, sollte der Technische Ausschuss der Stadt Markdorf das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag weiterhin versagen. Wurde das Einvernehmen rechtswidrig versagt, handelt es sich um eine Ermessensreduzierung auf null, sodass das Einvernehmen von der zuständigen Behörde zu ersetzen ist.

Der Gemeindeverwaltungsverband Markdorf gibt Ihnen bis **31.07.2020** die Gelegenheit, über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 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