

Nachbarbeteiligung nach § 55 LBO

Bauvorhaben: Neubau Carport mit 3 Stellplätzen mit AAB-Antrag
Bauherr: [REDACTED] 79677 Schönau im Schwarzwald
Baugrundstück: Flst.-Nr. 535/5, Eggenrüttestraße 12, 79677 Schönau im Schwarzwald

Sehr geehrte [REDACTED]

die Bauvorlagen zu oben genanntem Bauvorhaben wurden hier eingereicht. Gemäß § 55 der Landesbauordnung (LBO) werden Sie,

[REDACTED] 79677 Schönau im Schwarzwald

hiervon als Eigentümer/Miteigentümer/Verwalter des/r angrenzenden Grundstücks/e (Angrenzer) bzw. benachbarten Grundstücks/e (sonstiger Nachbar) [REDACTED] benachrichtigt. Antrag und Bauvorlagen (Lageplan, Bauzeichnungen, usw.) können **innerhalb von vier Wochen**, vom Tage nach der Zustellung dieser Benachrichtigung an gerechnet,

beim Bürgermeisteramt Schönau im Schwarzwald, Rathaus, Bauamt, Gentnerstraße 1

während der üblichen Dienststunden (bitte klingeln) eingesehen werden.

Falls Sie verhindert sind, können Sie sich durch einen mit Vollmacht (siehe unten) versehenen Beauftragten vertreten lassen. **Einwendungen sind innerhalb von vier Wochen nach Zustellung oder sonstiger Bekanntgabe der Benachrichtigung bei der Gemeinde elektronisch in Textform oder zur Niederschrift vorzubringen;** für die Benachrichtigung gilt § 9 Absatz 1 des Onlinezugangsgesetzes vom 14. August 2017 (BGBl. I S. 3122, 3138), das zuletzt durch Artikel 16 des Gesetzes vom 28. Juni 2021 (BGBl. I S. 2250, 2261) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, entsprechend.

Sie werden mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die im Rahmen Ihrer Beteiligung nicht fristgemäß geltend gemacht worden sind und sich auf von der Baurechtsbehörde zu prüfende öffentlich-rechtliche Vorschriften beziehen (materielle Präklusion).

Mit freundlichen Grüßen

D. Waßmer

Daniela Waßmer

!! Wichtig: Bitte das ganze Blatt zurückgeben!!!

Erklärung des Angrenzers / sonstigen Nachbarn

Von dem oben genannten Vorhaben bin ich/sind wir benachrichtigt worden und habe/n die Bauvorlagen eingesehen. **Gegen das Vorhaben werden keine Einwendungen erhoben.** (Bei Einwendungen bitte die Rückseite oder ein extra Blatt benutzen)

Schönau 4.3.24
 (Ort und Datum)

[REDACTED]

b.u

Vollmacht

In der oben genannten Bausache erteile ich/ertellen wir hiermit

Herrn/Frau.....

wohnhaft in.....

die Vollmacht, mich/uns als Angrenzer bzw. sonstiger Nachbar gegenüber dem Bauherrn und den zuständigen Behörden in allen Instanzen zu vertreten und alle Handlungen vorzunehmen, die zur Wahrung meiner/unserer Rechte und Interessen erforderlich sind oder ihm sachdienlich erscheinen.

Er/Sie ist gleichzeitig Zustellungsbevollmächtigter.

.....
 (Ort und Datum)

.....
 (Unterschrift des Angrenzers / sonstigen Nachbarn)

Bedenken:

- 1) Betonwand mit 2,4 m bis 3,37 m Höhe!
auf die Grenze gesetzt.
- 2) dafür müssen 2 Bäume - Althorn Ca. 50 Jahre alt -
entfernt werden

3) Bedarf: statt 2 Stellplätze werden 3 Stellplätze
angestrebt; obwohl das Haus 1 Wohnhaft mit
Garage hat; ursprünglich für ein Ehepaar
als Altersitz gebaut wurde; wo ist der
notwendige Bedarf? (4 überdeckte Stellplätze?)

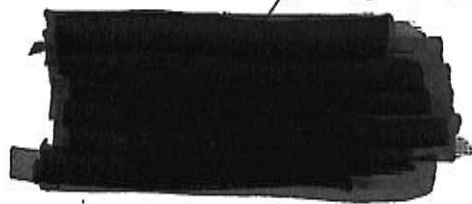
* 4) Abstand zwischen den Plätzen 2,50 m,
zusammengefasst!

Ich bitte die Begrenze von 2,5 m einzuhalten
so könnte ohne Betonwand in Holzbekleidung
gebaut werden (→ O₂ Einsparung !!)

→ die Bäume könnten stehen bleiben

→ Es gäbe trotzdem 3 Stellplätze; wenn
auch nur 2 überdeckte.

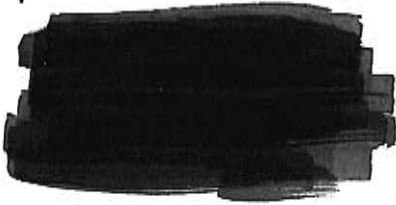
Mit freundl. Grösse



5, ...

Ich stimme dem Antrag auf Befreiung
vom Bebauungsplan bezüglich Abstand
zur Grenze .. und zur Straße nicht
zu.

Mit freundl. Grüßen



Beschluss Stadt Schönau im Schwarzwald

**TOP: Bauantrag zum Neubau eines Carports mit 3 Stellplätzen mit AAB-Antrag,
Flst.-Nr. 535/5, Eggenrüttestraße 12**

Sachbearbeiter: Daniela Waßmer
Sitzungsbezeichnung: Gemeinderatssitzung Schönau im Schwarzwald
Sitzungsdatum: 18.03.2024
Sitzungsart: öffentlich
Gremiumsbezeichnung: Gemeinderat Schönau im Schwarzwald

Sachverhalt:

Dieses Bauvorhaben wurde bereits in der Gemeinderatssitzung am 05.02.2024 behandelt. Aufgrund eines Verfahrensfehlers seitens des Architekten, darf diese Maßnahme nicht wie ursprünglich geplant im Kenntnissgabeverfahren durchgeführt werden.

Das Bauvorhaben befindet sich laut Flächennutzungsplan im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eggenrütte“. Die Antragstellerin beabsichtigt auf dem Grundstück, welches bereits mit einem Wohnhaus mit Garage und zwei notwendigen Stellplätzen bebaut ist, den Neubau eines Carports mit 3 Stellplätzen. Der Carport ist eingeschossig mit einem Flachdach ohne Unterkellerung geplant und soll dreiseitig offen sein. Die Grenzwand ist in Sichtbeton geplant. Auf dem Grundstück hat die Stadt Schönau im Schwarzwald eine Grunddienstbarkeit mit Duldung einer Kanalisationsleitung im Grundbuch eingetragen. Um diese Leitung nicht zu tangieren, kann der Carport in der geplanten Größe nicht mit dem im Bebauungsplan vorgeschriebenen Straßenabstand errichtet werden. Daher liegt dem Bauantrag ein Befreiungsantrag von den Festsetzungen des Bebauungsplans bei. Im Befreiungsantrag heißt es: „Bei Einhaltung der 5,00m zur Straßenkante würde der Carport in die nicht überbaubare Schutzzone des Leitungsrecht der Stadt Schönau zu liegen kommen“. Auf den Mindestabstand kann nach Ansicht des Planers verzichtet werden, da es sich bei der Eggenrüttestraße um eine Sackgasse mit geringem Verkehrsaufkommen handelt.

Aufgrund des Befreiungsantrags und da nachbarschaftsrechtliche Belange betroffen sind wurden zwei Angrenzer angehört, die Anhörungsfrist läuft noch, von einem Angrenzer wurden bereits Einwendungen vorgebracht.

Den Gemeinderäten sind mit der Einladung zur Sitzung die Planunterlagen zugegangen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat entscheidet, ob er das Einvernehmen vor allem auch hinsichtlich des Befreiungsantrags erteilt oder nicht.

Rechtslage:**Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

Vortrag/Diskussionsverlauf:

Der stellvertretende Bauamtsleiter Mühl stellt den Sachverhalt vor und weist darauf hin, dass das Landratsamt die Durchführung eines Kenntnisgabeverfahrens für unzulässig erachtet hat. Im Bebauungsplan, welcher aus dem Jahre 1975 stammt, ist unter anderem geregelt, dass Garagen einen Mindestabstand vom Gehweg bzw. der Fahrbahnkante von 5 m aufweisen müssen. Diese Vorgabe wird nicht eingehalten, weshalb eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt wird. Bei Einhaltung dieses Abstands würde der Kanal der Stadt Schönau im Schwarzwald überbaut werden, was nicht im Interesse der Stadt sein kann, so Matthias Mühl. Eine solche Abstandsregelung wird in aktuellen Bebauungsplänen üblicherweise nicht mehr geregelt. Die Einhaltung eines Stauraums ist aufgrund elektronischer Tore heutzutage nicht mehr notwendig. Bei einer Zustimmung zu diesem Befreiungsantrag fällt die geplante Grenzwall zum Nachbargrundstück mit 23,74 m² nicht so massiv aus, als dies bei Einhaltung eines Abstands von 5 m der Fall wäre.

Stadträtin Münzer weist darauf hin, dass zwei Angrenzer zu diesem Vorhaben angehört wurden. Von einem Angrenzer ging eine ablehnende Stellungnahme ein. Sie sieht das Vorhaben kritisch und ist davon überzeugt, dass es einen Grund haben müsse, dass im Grundbuch eine Dienstbarkeit für die Kanalisationsleitung eingetragen ist. Der stellvertretende Bauamtsleiter Mühl erklärt, dass der Eintrag einer Dienstbarkeit ein normaler Vorgang sei, sobald eine Leitung über private Grundstücke laufe.

Stadträtin Strohmaier kann das Vorhaben nicht befürworten, da sie künftige Probleme hierdurch sieht.

Auf Anfrage von Stadtrat Locker erklärt der stellvertretende Bauamtsleiter Mühl, dass mit der geplanten Betonwand knapp unter der maximal möglichen Grenzbebauung von 25 m² geblieben werden soll. Stadtrat Locker sieht diese Vorgehensweise für grenzwertig an. Hier hätte durchaus auf eine Betonwand verzichtet und ein offenes Carport geplant werden können. Matthias Mühl teilt mit, dass bestimmte Baumaterialien hier nicht vorgeschrieben sind.

Stadtrat Lais erwähnt, dass der Architekt neben der Abstandsregelung noch weitere Punkte nicht berücksichtigt hat. So schreiben die Bebauungsvorschriften vor, dass mehrere Garagen zu einer Garagengruppe zusammenzufassen sind. Des Weiteren sind diese an den im Straßen- und Baulinienplan eingetragenen Stellen anzuordnen. Ausnahmen hierzu können nur bei unbeabsichtigten Härtefällen gestattet werden. Darüber hinaus schreibt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,3 vor. Mit einer aktuellen Grundstücksüberbauung von rund 40 % ist dieser Vorgabe schon jetzt ausgereizt. Er kann aus diesen Gründen dem Vorhaben nicht zustimmen.

Stadtrat Gierth verweigert ebenfalls seine Zustimmung. Aus ökologischer Sicht findet er eine Betonwand für weniger toll. Garagen und Stellplätze sind aus seiner Sicht bereits ausreichend vorhanden. Es handelt sich hier um ein Einfamilienhaus, in welchem aktuell zwei Personen leben. Sieben Stellplätze hält er für übertrieben. Zur Erhaltung des nachbarschaftlichen Friedens wäre zwei Stellplätze absolut ausreichend. Hierdurch wäre eine Grenzbebauung nicht nötig und der Bauherr könnte auf eine Betonwand verzichten. Hiermit wäre allen Beteiligten geholfen.

Stadtrat Strohmeier weist darauf hin, dass der Abstand von 5 m für Garagen geregelt wurde. Hierbei handelt es sich allerdings um einen Carport.

Beschluss 1:

Das Einvernehmen zum Bauantrag, vor allem auch hinsichtlich des Befreiungsantrags, wird vom Gemeinderat nicht erteilt. Dies auch aufgrund weiterer nicht eingehaltener Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Abstimmung: 10:0

Einstimmiger Beschluss.

Projektnr. 20.0801.ENG

Projekt Neubau Carport -

Bauherr

79677 Schöna

79677 Schöna



STELLUNGNAHME des Entwurfsverfasser zum Beschluß der Stadt Schöna vom 18.03.2024

1.00 Zu den Ausführungen des Stadtrat Locker:

Der Entwurfsverfasser sieht dessen Beurteilung der Grenzwall in Sichtbeton als subjektiv an. Die Grenzwall kann man auch aus Sicht des Brandschutzes positiv beurteilen, nachdem die Garage der Angrenzerin lediglich 1,50m von der Grenze entfernt errichtet wurde.

Wie Herr Mühl richtig bemerkt, sind im BBAupl. bestimmte Baumaterialien nicht vorgeschrieben. Und Brandschutz ist nie grenzwertig.

2.00 Zu den Ausführungen des Stadtrat Lais:

Die Abstandsregelung ist aus 2 Gründen nicht mehr relevant. Zum einen ist der Carport 3-seitig offen und kann in einem Zug eingefahren werden, ein Stauraum ist deshalb nicht mehr erforderlich. Zum anderen hat die einsprucherhebende Garage mit einem Abstand zur Straße von nur 1,95m und dies –man staune- bei einer Garage mit manuellem 2-flügl. Drehtor!

Ich fürchte, der Stadtrat hat hier eine Beurteilung abgegeben, ohne die Örtlichkeit zu kennen!

Eine Garagengruppe ist aufgrund der Grundstückssituation bzw. Gebäudesituation nicht mehr realisierbar. Deshalb wurde für diesen einzigen Punkt eine Befreiung beantragt, basierend auf dem Tatbestand, daß die Stadt Schöna die Garagengruppierung nicht mehr zwingend einfordern kann. Grund: Im gleichen Planungsgebiet Eggenrütte wurden bei der Letzbergstr. 7 Parz.-Nr. 1070 und auch bei der Eggenrütte 13 Parz.-Nr. 528 mehrere Garagen auf dem selben Grundstück genehmigt. Bei der Letzbergstr. ist die zweite Garage vor dem 27.04.2015 auch nicht innerhalb der Baulinien realisiert worden.

-GLEICHES RECHT FÜR ALLE-

-Siehe beigefügte Lageplanauszüge-

Im übrigen kann man den Carport zusammen mit der direkten Nachbargarage im Sinne des BBAupl.-Aufstellers durchaus als Garagengruppe wahrnehmen.

Die Behauptung des Herrn Lais, die aktuelle Überbauung des Grundstückes sei mit 40% schon jetzt „ausgereizt“ ist schlichtweg falsch!

Tatsächlich wurden die vorgegebene GRZ von 0,3 bei weitem nicht ausgenutzt, die bebaute Fläche besitzt nämlich nur den Faktor 0,15 und liegt deutlich unter Faktor 0,3. Was er offensichtlich nicht weiß ist, daß Nebenanlagen und auch Garagen nach BauNVO § 19 (5), auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet werden.

In der 5. Bebauungsplanänderung Eggenrütte v. 27.04.2015 ist unter 10. festgehalten:

Garagen und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen, nicht jedoch auf festgesetzten Grünflächen oder Flächen mit Pflanzbindungen oder Pflanzgeboten zulässig.

Sämtliche aufgeführten Punkte des Stadtrat Lais sind falsch bzw. treffen nicht zu!

3.00 Zu den Ausführungen des Stadtrat Gierth:

Eggenrütte 12 ist ein Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung. Bei der Stellplatzberechnung wendet die Stadt Schöna den Faktor 1,5 an. Es sind also min. 3 Stellplätze für die Ist-Situation nachzuweisen. Die Firma Heinzmann unterhält im angrenzenden Gebäude Eggenrütte 13 auch Seminare und Schulungen für ihre Mitarbeiter ab. Es kommt deshalb immer wieder zu Engpässen und Stellplatznot am Ende dieser Sackgasse. Dies ist auch im Brandfalle für Eggenrütte 12 und 13 ein Problem für die Feuerwehr !! Schon aus diesem Grund ist der Carport mit 3 weiteren Stellplätzen sinnvoll.

4.00 Zu den Ausführungen des Stadtrat Strohmaier:

Dieser sieht es richtig. Ein Stauraum von der Straßenkante von 5,00m ist nicht erforderlich da der Carport 3-seitig offen ist. Im übrigen besitzt die Garage der Einspruch erhebenden Nachbarin ein 2-flügl. manuelles Drehtor ohne Stauraum von 5,00m, sondern nur einen solchen von 1,95m !!!

Ich fasse zusammen:

Die beantragten Bauvorlagen entsprechen –mit Ausnahme der Garagengruppierung- in sämtlichen Punkten den Festsetzungen des Bebauungsplanes Eggenrütte inkl. der 5. Bebauungsplanänderung vom 27.04.2015. In dieser 5. Änderung sind Garagen und Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Der geplante Carport entspricht in sämtlichen Punkten der LBO § 6, (1) Die geplante Wandhöhe liegt mit 2,99m vom höchsten Punkt des gewachsenen Geländes unterhalb der zulässigen 3,00m und die Wandfläche liegt mit 23,74m² unterhalb der zulässigen 25,00m²

8

Die Einwendungen der [REDACTED] (Höhe 3,37m) sind irrelevant. Ergeben sich bei unterschiedlichen Geländeoberflächen unterschiedliche Wandhöhen, so ist nach LBO § 6, (1) für die Ermittlung der Wandhöhe der höchste Punkt des Geländes zugrunde zu legen.

Erstaunlich ist die Einwendung der [REDACTED] unter ihrem Punkt 4 Der Abstand zur Straße würde nur 3,50m betragen, wo sie selbst bei ihrer Garage nur einen solchen von 1,95m hat. Wohlgermerkt bei ihrer Garage mit einem 2-flügl. Drehtor ohne elektr. Antrieb !!! Bei Einfahrt in ihre Garage, stellt sie also ein beträchtliches Verkehrshindernis dar.

Die Einwendungen der [REDACTED] sind nicht nur nicht zutreffend sondern böseartig und zurückzuweisen.

Unter Vorgetragenem halte ich eine Ablehnung des Bauantrages für falsch und nicht angemessen.

Die Beurteilung durch die Stadträte sollte ausschließlich auf der Grundlage einer sachlichen Faktenlage und nicht durch falsche Behauptungen und emotionale Beeinflussung erfolgen.

Ich bitte deshalb die Stadt Schöna u um Korrektur und die maßgebenden Stadträte über die falsche Beurteilung in Kenntnis zu setzen.

Persönliche Bemerkung des Entwurfsverfassers:

Im Beschluß wurde ein Abstimmungsergebnis von 10:0 protokolliert. 6 Stadträte haben sich hierzu geäußert. D.h. 4 Stadträte haben den Bauantrag abgelehnt ohne eine Begründung. ...Ein bemerkenswerter Vorgang !

ERGÄNZUNG ZUM NACHWEIS DER GRZ

In der BauNVO, von BW regelt die Grundflächenzahl GRZ des § 19 die zulässige bebaubare Fläche.

GRZ § 19, (4), (5)

Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet. Das gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen. Sowie unter (5)...inkl. Garagen und überdachte Stellplätze, soweit sie 0,1 der Fläche des Baugrundstückes nicht überschreiten. Dies ist hier der Fall.

Die GRZ ist im BBAupl. Eggenrütte der Stadt Schöna u v. 05.02.1975 mit 0,3 festgelegt.

In Anspruch genommen wurde für das Grundstück Eggenrütte 12 jedoch nur der Faktor $0,15 \leq 0,3$ Also bei weitem „nicht ausgereizt“ !

Der neu geplante Carport hat eine Grundfläche von 61,39m² dies ergibt einen Faktor von $0,06 \leq 0,1$

Spaichingen den 02.04.2024

Der Architekt

