

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2024-207/1

Datum: 23.10.2024

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Aufstockung Wohnhaus mit energetischen Maßnahmen und Wärmepumpe; FSt. 10946, Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>		<b>Zuständigkeit</b>
Bau- und Umweltausschuss	14.11.2024	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

### **Beschlussantrag:**

Zu dem Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) **nicht erteilt.**

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Bauvorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 38 „Großes Langental“ – 2. Änderung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

#### **2. Vorhaben**

Beantragt ist die Aufstockung eines Wohnhauses mit energetischen Maßnahmen und der Einbau einer Wärmepumpe. Es wurden keine Ausnahmen bzw. Befreiungen beantragt.

#### **3. Städtebauliche Wertung**

Der Bauantrag ist im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO gestellt. Eine abschließende Prüfung des vorliegenden Antrags durch das zuständige Baurechtsamt Rhein-Neckar-Kreis erfolgt, nach der Anhörung aller zu beteiligten Behörden. So findet die Prüfung des Bauantrages erst nach der Stellungnahme der Stadt Eberbach statt. Dies ist unabhängig davon, ob das gemeindliche Einvernehmen erteilt wird oder nicht.

Zu möglichen Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen folgt ein Auszug aus § 52 LBO: „Über Abweichungen und Befreiungen von Vorschriften entscheidet **die Baurechtsbehörde** auf besonderen Antrag im Rahmen des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens.“

Demzufolge sind Abweichungen und Befreiungen durch den Antragsteller vollständig zu beantragen.

In der Landesbauordnung heißt es weiter:

„Soll eine Abweichung, Ausnahme oder Befreiung von Vorschriften des öffentlichen Baurechts, die auch dem Schutz des Nachbarn dienen, erteilt werden, benachrichtigt die Gemeinde auf Veranlassung und nach Maßgabe der Baurechtsbehörde die Eigentümer angrenzender Grundstücke (Angrenzer).“

Grundsätzlich hört die Stadtverwaltung Angrenzer nur an, wenn Sie vom Baurechtsamt dazu aufgefordert werden. Dabei benennt das Landratsamt die betroffenen Personen, die dann wie gewohnt angeschrieben und angehört werden.

Seit 01.01.2024 ist es nicht mehr der Fall, dass grundsätzlich alle Nachbarn angeschrieben werden.

Die Stadt Eberbach prüft den Bauantrag nicht auf erforderlichen Abweichungen, da die Prüfung Aufgabe der Baurechtsbehörde Rhein-Neckar-Kreis ist.

Wenn, wie in diesem Fall, ein Nachbar Kenntnis von dem Bauantrag erhält, dieser jedoch nicht angehört wird und einen Widerspruch einlegt, entsteht eine besondere noch unklare Situation.

Hier liegen zwei Widersprüche zum Bauantrag vor, die gleichlautend mehrere Verstöße gegen den gültigen Bebauungsplan beanstanden.

Aus Sicht des Stadtbaumeisters sind die Argumente zumindest teilweise begründet.

Die Verwaltung kann aus den vorgenannten Gründen nur empfehlen, das Einvernehmen zu versagen.

Peter Reichert  
Bürgermeister

**Anlage/n:**

Anlage 1\_Lageplan  
Anlage 2\_Ansichten  
Anlage 3\_Schnitt A-A