

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Technischer Ausschuss
am 09.11.2021
Beschluss**

öffentlich

**Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren (§ 52 LBO)
Nachgenehmigung Anbau, Umbau, Neubau Zwerchhäuser, Flst.-Nr. 1235/4,
Weiler Weg 46 in 71144 Steinenbronn**

I. Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss stimmt dem vorliegenden Bauvorhaben und den hierfür erforderlichen Befreiungen zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 i.V.m. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

II. Sachdarstellung

Das Bauvorhaben:

Der Bauherr plant das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück, Flst.-Nr. 1235/4, im Weiler Weg 46 (siehe Anlage 1 – öffentlich) umzubauen. So ist geplant, einen Anbau sowie zwei Zwerchhäuser zu errichten sowie das Bestandsgebäude im UG, EG und DG umzubauen. Das genaue Aussehen des Bauvorhabens kann der beigefügten Anlage 2 (nicht öffentlich) entnommen werden.

Am 16.09.2021 ging der Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren (§ 52 LBO) direkt beim Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt, ein, welches eine Planfertigung mitsamt Antragsunterlagen an die Gemeinde Steinenbronn weitergeleitet hat.

Die bauplanungsrechtliche Situation:

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Äusserer Weiler Weg“ aus dem Jahr 1994. Es gilt daher die BauNVO 1990.

Das geplante Bauvorhaben ist in bauplanungsrechtlicher Hinsicht nur dann zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§§ 29, 30 Abs. 1 BauGB).

Das Bauvorhaben entspricht den zu prüfenden Vorschriften mit folgenden Ausnahmen:

1. Die GRZ wird um 19 qm überschritten (entspricht 10 %).

2. Die Traufhöhe wird mit den beiden Zwerchhäusern um ca. 2,50 m überschritten.
3. Errichtung der Terrassen und Treppe über Baugrenze.
4. Flachdach anstatt Satteldach im Bereich des nördlichen Anbaus.

1. Überschreitung der GRZ

Der Bebauungsplan sieht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 vor. Die maßgebende Grundstücksfläche beträgt damit 756 Quadratmeter, womit eine Bebauung von 189 m² für das Gebäude zulässig wäre. Zusätzlich kann nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung 1990 (kurz BauNVO) das Maß der Nutzung (nur mit Nebenanlagen und Garagen, Stellplätze und Zufahrten) um 50 % (GRZ 0,8) überschritten werden. Damit wäre eine Gesamtfläche von 284 qm ohne Befreiung zulässig. Der eingereichte Bauantrag sieht jedoch vor, inklusive der entsprechenden Nebenanlagen, weitere 19 qm (10 %) zu überbauen.

Insoweit bedarf das Bauvorhaben einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans auf der Grundlage von § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Hiernach kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans dann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Verwaltung darf die erforderliche Befreiung nach pflichtgemäßem Ermessen (vgl. § 40 LVwVfG) erteilen, wenn die tatbestandlichen Voraussetzungen der Befreiung erfüllt sind.

Die Verwaltung sieht die Befreiungsvoraussetzungen als gegeben an. Durch die geplante Überschreitung der GRZ sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Überschreitung der GRZ beträgt lediglich 19 qm bzw. 10 %, so dass es sich hierbei um eine sehr geringfügige Überschreitung handelt. Die Abweichung ist daher aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar.

Zu beachten ist allerdings, dass zukünftigen Bauherrschaften ebenfalls eine Überschreitung der GRZ mit Nebenanlagen zugestanden werden muss.

2. Überschreitung der Traufhöhe

Der Bebauungsplan setzt eine Traufhöhe von 448,65 NN fest. Das Bauvorhaben weicht insoweit von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab, als die geplante Traufhöhe die Festsetzungen um ca. 2,50 m überschreitet.

Auch insoweit bedarf das Bauvorhaben einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans auf der Grundlage von § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Hiernach kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans dann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Verwaltung darf die erforderliche Befreiung nach pflichtgemäßem Ermessen (vgl. § 40 LVwVfG) erteilen, wenn die tatbestandlichen Voraussetzungen der Befreiung erfüllt sind.

Aus Sicht der Verwaltung liegen die Voraussetzungen für eine Befreiung vor. Hierbei ist zu sehen, dass bereits in der Vergangenheit eine vergleichbare Befreiung beim Bauvorhaben im Weiler Weg 34 erteilt worden ist.

3. Flachdach statt Satteldach im Bereich des nördlichen Anbaus

Der Bebauungsplan setzt als Dachform ein Satteldach und eine Dachneigung von 30° bis 48° fest. Das Bauvorhaben weicht insoweit von den Festsetzungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften ab, als die geplante Dachform ein Flachdach anstatt ein Satteldach im Bereich des nördlichen Anbaus geplant ist.

Insoweit bedarf das Bauvorhaben einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans auf der Grundlage von § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Hiernach kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans dann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Verwaltung darf die erforderliche Befreiung nach pflichtgemäßem Ermessen (vgl. § 40 LVwVfG) erteilen, wenn die tatbestandlichen Voraussetzungen der Befreiung erfüllt sind.

Die Verwaltung sieht die Voraussetzungen für eine Befreiung als gegeben an. Es handelt sich lediglich um den Anbau im nördlichen Bereich, welcher von der Straße aus nicht sichtbar ist. Auch tangiert die geplante geänderte Dachform in diesem Bereich nicht die Grundzüge der Planung.

4. Errichtung der Terrassen und Treppe über Baugrenze

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung der Errichtung der Terrassen und Treppe über der Baugrenze richtet sich nach § 23 Abs. 5 BauNVO. Hiernach können, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Bei der Zulassungsentscheidung des Landratsamts Böblingen nach § 23 Abs. 5 BauNVO handelt es sich um eine Ermessensentscheidung, bei der die Haltung der betroffenen Gemeinde zu berücksichtigen ist (vgl. VGH München, Beschluss vom 01.04.2016 – 15 CS 15.2451). Allerdings muss hierbei berücksichtigt werden, dass das Einvernehmen der Gemeinde nicht erforderlich ist (vgl. § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Bei den Terrassen sowie der Treppe handelt es sich um untergeordnete Bauteile. Eine Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile in geringem Maß ist aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar. Nachbarschaftliche Interessen werden nicht berührt. Auch sind die städtebaulichen Ziele nicht betroffen.

Die Verwaltung befürwortet das Bauvorhaben und schlägt daher vor, dem Bauvorhaben das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen.

Anlagen:

1. Lageplan (öffentlich)
2. Planheft (nicht öffentlich)
3. Prüfung der Befangenheit (nicht öffentlich)