

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Technischer Ausschuss
am 09.11.2021
Beschluss**

öffentlich

**Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren (§ 52 LBO)
Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen, Flst.-Nr. 426/1 und 426/2, in der
Rosenstraße 8-10 in 71144 Steinenbronn**

I. Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss erteilt für den beabsichtigten Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garage das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 i.V.m. § 34 Abs. 1 BauGB.

II. Sachdarstellung

Das Bauvorhaben:

Auf den Grundstücken, Flst.-Nr. 426/1 und 426/2, in der Rosenstraße 8-10 (siehe Anlage 1 - öffentlich) ist der Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen geplant. Das genaue Aussehen des geplanten Bauvorhabens kann der beigefügten Anlage 2 (nicht öffentlich) entnommen werden.

Am 13.09.2021 ging der Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO bei der Gemeinde Steinenbronn ein.

Die bauplanungsrechtliche Situation:

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Östlich der Stuttgarter Straße“ aus dem Jahr 1936. Da die Originalunterlagen des Bebauungsplans nicht mehr auffindbar sind, wird der Bebauungsplan als nichtig erachtet. Damit ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Bauvorhabens nach § 34 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben 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.

Voraussetzung für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung ist, dass das Vorhaben sich innerhalb des aus seiner näheren Umgebung hervorgehenden Rahmens hält, es sei denn, es lässt die gebotene Rücksichtnahme auf die in der

unmittelbaren Umgebung vorhandene Bebauung fehlen. Ausnahmsweise kann sich auch ein Vorhaben, das sich nicht in jeder Hinsicht innerhalb des Rahmens hält, noch in seine nähere Umgebung einfügen. Das setzt voraus, dass das Vorhaben weder selbst noch infolge einer nicht auszuschließenden Vorbildwirkung geeignet ist, bodenrechtlich beachtliche Spannungen zu begründen oder vorhandene Spannungen zu erhöhen. Diese Grundsätze gelten auch für ein Überschreiten des Maßes der baulichen Nutzung. Bedeutsam für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung sind nach ständiger Rechtsprechung solche Maße, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung leicht in Beziehung zueinander setzen lassen. Ihre absolute Größe nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bebauung zusätzlich auch ihr Verhältnis zur Freifläche, prägen das Bild der maßgeblichen Umgebung und bieten sich deshalb vorrangig als Bezugsgrößen zur Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung an (vgl. BVerwG, Urteil vom 8. Dezember 2016 – 4 C 7.15 –, NVwZ 2017, 717 = juris Rn. 17). Dabei dürfen aber nicht verschiedenen Gebäuden in der maßgeblichen Umgebung einzelne Maßfaktoren entnommen und im Vorhaben kombiniert werden. Vielmehr muss kumulierend auf die absolute Größe der Gebäude nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe abgestellt werden. Die Übereinstimmung des Vorhabens mit Referenzobjekten nur in je einem Maßfaktor reicht nicht aus. Denn sie könnte dazu führen, dass durch eine Kombination von Bestimmungsgrößen, die einzelnen Gebäuden in der näheren Umgebung jeweils separat entnommen werden, Baulichkeiten entstehen, die in ihrer Dimension kein Vorbild in der näheren Umgebung haben. Dies widerspräche der planersetzenden Funktion des § 34 Abs. 1 BauGB, eine angemessene Fortentwicklung der Bebauung eines Bereichs zu gewährleisten (vgl. BVerwG, Urteil vom 8. Dezember 2016 – 4 C 7.15 –, a.a.O., juris Rn. 20; OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 8. März 2017 – 8 A 10695/16 –, BauR 2017, 997 = juris Rn. 28).

Unter Zugrundelegung dieser gesetzlichen Vorgaben wird der Bereich der näheren Umgebung vorliegend durch die Gebäude Haus Nr. 12 und 12/1 sowie das Haus Nr. 6 bestimmt. Der Bauherr hat sich bei seiner Planung an dem Haus Nr. 12 und 12/1 orientiert, das ebenfalls als Doppelhaus mit Garagen direkt an das Bauvorhaben angrenzt.

Das Landratsamt Böblingen hat die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Bauvorhabens nach § 34 BauGB geprüft und der Gemeinde Steinenbronn mit Schreiben vom 29.09.2021 mitgeteilt, dass sich nach deren Auffassung das Bauvorhaben nunmehr nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt.

Auch die Verwaltung sieht die Voraussetzungen des § 34 BauGB als gegeben an.

Die Erschließung ist gesichert, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt, das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Vor dem Hintergrund wird von der Verwaltung vorgeschlagen, dem geplanten Bauvorhaben nach § 34 BauGB zuzustimmen.

Anlagen:

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