

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Technischer Ausschuss
am 18.01.2022
Beschluss**

öffentlich

**Antrag auf Bauvorbescheid (§ 57 LBO)
Neubau eines Doppelhauses mit Garage und Stellplätzen, Flst. 3780 in der
Birkacher Straße 10 in 71144 Steinenbronn**

I. Beschlussvorschlag

1. Der Bauvoranfrage wird zugestimmt.
2. Das nach § 31 Abs. 2 i. V. m. § 36 BauGB erforderliche bauplanungsrechtliche Einvernehmen der Gemeinde zu den beantragten Befreiungen bezüglich der Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen an der Westseite des Gebäudes und an der Nordseite der Garage wird erteilt.
3. Das nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 36 BauGB erforderliche bauplanungsrechtliche Einvernehmen der Gemeinde zu der beantragten Befreiung bezüglich der Unterschreitung des mit 5 Meter festgelegten Stauraums vor der Garage (Ziffer 2.6 Buchstabe b im Textteil) wird unter der Voraussetzung erteilt, dass ein elektronischer Torantrieb eingeplant wird.
4. Die in den Ziffern 4 und 5 enthaltenen bauordnungsrechtlichen Fragen sind von der fachlich zuständigen unteren Baurechtsbehörde im Landratsamt Böblingen zu prüfen und zu beurteilen.

II. Sachdarstellung

Das Bauvorhaben:

Am 16.12.2021 ging bei der Gemeinde Steinenbronn der Antrag auf Bauvorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Flst. 3780 in der Birkacher Straße 10 (siehe Anlage 1 – öffentlich) ein. Die vorgesehene Planung und Gestaltung des Bauvorhabens kann den beigefügten Unterlagen entnommen werden (siehe Anlage 1 –öffentlich - und Anlage 2 Anlagen – öffentlich).

Die Antragsteller möchten mit der Bauvoranfrage folgende baurechtliche Fragen vorab prüfen und klären lassen:

1. Wird die geplante Überschreitung des Baufensters mit dem Haus Richtung Westen bewilligt?
2. Wird die geplante Überschreitung des Garagenbaufensters im Norden bewilligt?
3. Wird die Dachneigung 30 Grad bewilligt, gemäß den Textlichen Festsetzungen 3.1 „Toleranz +/- 5°“?
4. Bildet das in Grenzbauweise erstellte Haus Nr. 12 eine Abstandsfläche auf dem zu bebauenden Grundstück?
5. Können wir davon ausgehen, dass die grenzständige Außenwand von Haus Nr. 12 feuerhemmend ausgeführt ist, bzw. welche Brandschutzabstände sind einzuhalten?

Mit Schreiben vom 22.12.2021 teilte das Landratsamt Böblingen – Bauen und Umwelt – als zuständige Untere Baurechtsbehörde der Gemeinde Steinenbronn mit, dass für die Erteilung einer Befreiung das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich ist. Des Weiteren teilte das Landratsamt Böblingen mit, dass die Befreiungen sich nur auf die gestellten Einzelfragen der Bauvoranfrage beziehen. Weitere, eventuell vorliegende Befreiungstatbestände werden nicht geprüft und sind nicht Gegenstand des Verfahrens. Die Frage 3 der Bauvoranfrage stellt keinen Befreiungstatbestand dar, da für die festgesetzte Dachneigung eine Toleranz von +/- 5° zulässig ist.

Die bauplanungsrechtliche Situation:

Das Bauvorhaben befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Kegelsklinge“, welcher im Jahr 1982 in Kraft getreten ist. Es gilt daher die BauNVO 1977.

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 geplante Bauvorhaben überschreitet das Baufenster im westlichen Gebäudebereich nicht unerheblich. Auch liegt eine Überschreitung des Garagenbaufensters im Norden vor. Insoweit bedarf das Bauvorhaben einer Befreiung 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.

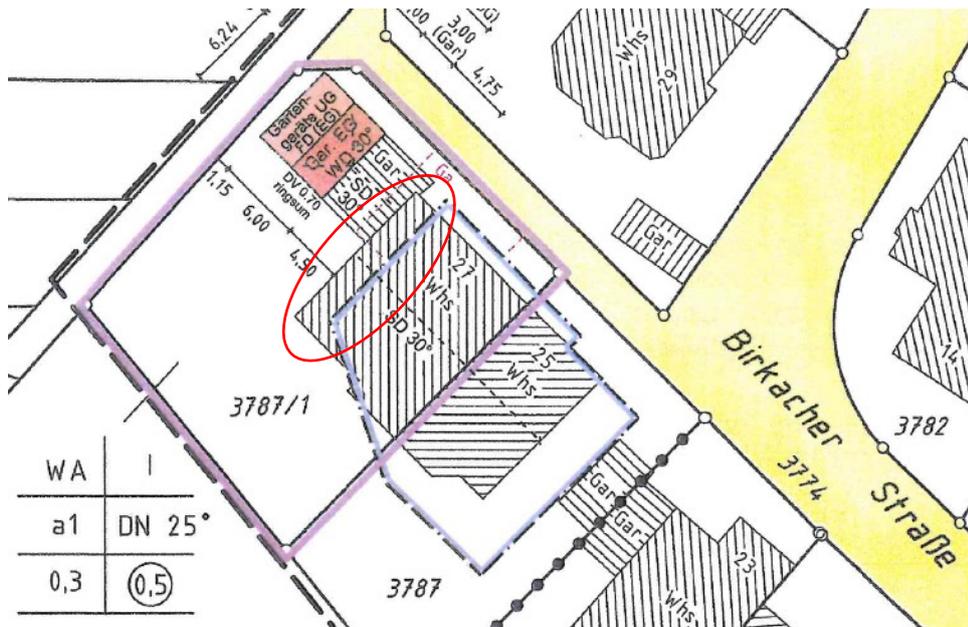
Die Verwaltung darf die erforderliche Befreiung nach pflichtgemäßem Ermessen (vgl. § 40 LVwVfG) erteilen, wenn die tatbestandlichen Voraussetzungen der Befreiung erfüllt sind.

1. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der Überschreitung des Baufensters mit dem Gebäude auf der Westseite

Grundsätzlich ist die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens nur möglich, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind (vgl. § 31 Abs. 2 BauGB). Mit den Grundzügen der Planung umschreibt das Gesetz die planerische Grundkonzeption, die den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugrunde liegt und in ihnen zum Ausdruck kommt. Hierzu gehören die Planungsüberlegungen, die für die Verwirklichung der Hauptziele der Planung sowie den mit den Festsetzungen insoweit verfolgten Interessenausgleich und damit für das Abwägungsergebnis maßgeblich sind. Je tiefer die Befreiung in das Interessengeflecht der Planung eingreift, desto eher liegt der Schluss auf eine Veränderung der Planungskonzeption nahe, die nur im Weg der (Um-)Planung möglich ist. Ob eine Befreiung die Grundzüge der Planung berührt oder von minderem Gewicht ist, beurteilt sich nach den konkreten Umständen des Einzelfalls, nämlich dem im Bebauungsplan zum Ausdruck gebrachten planerischen Willen (zum Ganzen BayVGh, Urteil vom 14.12.2016 - 2 B 16.1574 - juris).

Gemessen an diesen Vorgaben würde eine Befreiung hier die Grundzüge der Planung berühren. Denn von einer Abweichung geringen Gewichts kann vorliegend angesichts der Größe des geplanten Doppelhauses und der damit verbundenen, nicht unerheblichen Überschreitung der Baugrenzen nicht gesprochen werden. Das geplante Doppelhaus ragt mit einer Länge von ca. 11,08 m und einer Tiefe beim südwestlichen Gebäudeteil von ca. 5 m und beim nördlichen Gebäudeteil von ca. 1 m in den nach dem Willen des Plangebers nicht überbaubaren westlichen Grundstücksteil hinein und überschreitet die westliche Baugrenze in erheblichen Umfang. Damit weicht das geplante Bauvorhaben von dem vom Bebauungsplan beabsichtigten Bild ab.

Allerdings darf nicht unberücksichtigt bleiben, dass es im Plangebiet bereits einen gleichgelagerten Präzedenzfall gibt, nämlich das Flst. 3787/1. Bei diesem Vorhabengrundstück wurde in demselben Umfang die festgelegte Baugrenze überschritten, wie dies beim vorliegenden Bauvorhaben geplant ist:



Quelle: Lageplan aus dem Jahr 2016

Da somit bereits vergleichbare Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kegelsklinge“ erteilt worden sind und aus Sicht der Verwaltung die Überschreitung der Baugrenze keine nachbarlichen Interessen beeinträchtigt, schlägt die Verwaltung vor, für die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der Überschreitung des Baufensters mit dem Gebäude auf der Westseite das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen.

2. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der Überschreitung des Garagenfensters an der Nordseite

Grundsätzlich bedürfen gemäß § 50 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. Anhang Nr. 1 Buchstabe b) zu § 50 LBO Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Grundfläche bis zu 30 m², außer im Außenbereich, keiner baurechtlichen Genehmigung, sondern können verfahrensfrei errichtet werden.

Laut den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind Garagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (vgl. Ziffer 2.6 a)). Die überbaubare Grundstücksfläche wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch vordere, hintere und seitliche Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Da das Bauvorhaben von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweicht, bedarf dieses insoweit ebenfalls einer Befreiung auf der Grundlage von § 31 Abs. 2 Nr. 2

BauGB. Nach Prüfung der Sach- und Rechtslage kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass die Voraussetzungen für eine Befreiung vorliegen. Es wurden bereits in ähnlichen Fällen innerhalb des Plangebietes Befreiungen erteilt. Die geplante Garage befindet sich zur Hälfte auf der vorgeschriebenen Fläche für Garagen, die zweite Hälfte der Garage befindet sich außerhalb der hierfür festgesetzten Fläche. Aus Sicht der Verwaltung ist die Überschreitung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung vor, der beantragten Befreiung bezüglich der Überschreitung des Baufensters für die Errichtung einer Garage das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 i.V.m. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu erteilen.

3. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans unter Ziffer 2.6 Buchstabe b) „Vor den Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein Stauraum von mindestens von 5,00 m einzuhalten

In Ziffer 2.6 b) der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist vor den Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche hinein ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten. Aufgrund der Lage der geplanten Garage ist der Abstand der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche nunmehr kleiner als 5,00 m.

Gemäß § 2 Abs. 1 der Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze (Garagenverordnung - GaVO) können zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten als Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge verlangt werden, wenn dies wegen der Sicherheit oder Ordnung des Verkehrs erforderlich ist. Der Stauraum vor der Garage bis zur öffentlichen Verkehrsfläche soll demnach insbesondere dazu dienen, die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs zu gewährleisten, d.h. dass vor der Garage wartende Fahrzeuge nicht den Verkehr auf der Straße beeinträchtigen. Damit es bei der Ein- und Ausfahrt in bzw. aus der Garage keine langen Wartezeiten gibt und der übrige Straßenverkehr dadurch auch nicht bzw. nur geringfügig beeinträchtigt wird, schlägt die Verwaltung vor, das nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 36 BauGB erforderliche bauplanungsrechtliche Einvernehmen der Gemeinde zu der beantragten Befreiung bezüglich der Unterschreitung des mit 5 Meter festgelegten Stauraums vor der Garage (Ziffer 2.6 Buchstabe b im Textteil) unter der Voraussetzung, dass ein elektronischer Torantrieb eingeplant wird, zu erteilen.

4. Wird eine Dachneigung von 30° bewilligt?

Der Bebauungsplan setzt fest, dass eine Dachneigung von 25° (Toleranz +/- 5°) zulässig ist. Daher bedarf es für die geplante Dachneigung von 30° keiner Befreiung.

Anlagen:

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