

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Technischer Ausschuss
am 15.03.2022
Beschluss**

öffentlich

**Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren (§ 52 LBO)
Errichtung eines Wohnhauses mit drei Stellplätzen, Flst.-Nr. 50, 51, 56,
Seilerstraße 10/1, 71144 Steinenbronn**

I. Beschlussvorschlag

Das nach § 34 Abs. 1 i. V. m. § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche bauplanungsrechtliche Einvernehmen der Gemeinde wird erteilt.

II. Sachdarstellung

Das Bauvorhaben:

Am 25.01.2022 ging bei der Gemeinde Steinenbronn der Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren (§ 52 LBO) zur Errichtung eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten und drei Stellplätzen auf den Grundstücken, Flst.- Nr. 50, 51, 56, in der Seilerstraße 10/1 (siehe Anlage 1 – öffentlich) ein. Die Fläche des Baugrundstückes weist eine Größe von ca. 402 m² auf.

Die genau vorgesehene Planung und Gestaltung des Bauvorhabens kann den beigefügten Unterlagen entnommen werden (siehe Anlage 1 – öffentlich - und Anlage 2 – nichtöffentlich).

Mit Schreiben vom 02.02.2022 teilte das Landratsamt Böblingen – Bauen und Umwelt - als zuständige Untere Baurechtsbehörde der Gemeinde Steinenbronn mit, dass für das geplante Bauvorhaben das Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 i.V.m. § 34 BauGB erforderlich ist.

Die bauplanungsrechtliche Situation:

Nach § 58 Abs. 1 Satz 1 LBO ist die Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem genehmigungspflichtigen Vorhaben keine von der Baurechtsbehörde zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

Liegt das Vorhaben nicht im Geltungsbereich eines (qualifizierten) Bebauungsplans, darf die Baugenehmigung nur erteilt werden, wenn die Gemeinde zuvor gemäß § 36 Abs. 1 BauGB ihr Einvernehmen erteilt hat. Nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB darf das

Einvernehmen der Gemeinde nur aus den sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 ergebenden Gründen versagt werden.

Die Gemeinde, die in den Genehmigungssituationen der §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB involviert wird, prüft somit in gleicher Weise wie die Baugenehmigungsbehörde, ob das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig und die Erschließung gesichert ist.

1. Einfügen in die nähere Umgebung

Die Flurstücke 50, 51 und 56 befinden sich nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Deshalb ist das geplante Bauvorhaben nach § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB zu bewerten. 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).

Gemessen an diesen Voraussetzungen fügt sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung des Vorhabengrundstücks ein.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der §§ 2-11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), so beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es in dem jeweiligen Baugebiet der BauNVO allgemein zulässig ist. Die Umgebungsbebauung am Bauort stellt nach Art der Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO dar. Somit beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art alleinig danach, ob es in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO allgemein zulässig ist.

Gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind Wohngebäude in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Das Bauvorhaben ist nach seiner Art der Nutzung dort allgemein zulässig.

Auch fügt sich das Bauvorhaben in das Maß der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung ein. Zum Maß der baulichen Nutzung zählen: Baumassenzahl, Geschossfläche, Geschossflächenzahl, Grundfläche, Grundflächenzahl, Höhe der baulichen Anlage und die Zahl der Vollgeschosse.

Betrachtet man die unmittelbare Umgebungsbebauung ist festzustellen, dass sich das geplante Bauvorhaben in das Maß der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung einfügt. Die Bestandsgebäude in der näheren Umgebung weisen eine ähnliche Zahl der Vollgeschosse und eine ähnliche Geschossfläche aus. Die Grundflächenzahl überschreitet zwar die der umgebenden Bebauung, allerdings darf nicht übersehen werden, dass die Schaffung von Wohnraum eine der größten Herausforderungen einer Gemeinde ist und die Gemeinde Steinenbronn das Ziel der „Innen- vor Außenentwicklung“ verfolgt.

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

Allgemeiner Hinweis:

Um einen möglichen Schadensfall an der Stützmauer in der Schönaicher Straße zu vermeiden, wird die Verwaltung mit dem Bauherrn einen privatrechtlichen Vertrag dahingehend abschließen, wonach sich dieser dazu verpflichtet, vor Baubeginn ein geotechnisches Gutachten erstellen zu lassen.

Anlagen:

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