

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Technischen
Ausschusses

15.03.2022

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Öffentliche Bekanntmachung	5
----------------------------	---

Vorlagendokumente

TOP Ö 1 Antrag auf Abweichung/Ausnahme/Befreiung	
Vorlage 2022/027	7
1. Lageplan (öffentlich) 2022/027	9
TOP Ö 2 Antrag auf Baugenehmigung (§ 49 LBO)	
Vorlage 2022/017	11
1. Lageplan (öffentlich) 2022/017	13
2. Planheft (nicht öffentlich) 2022/017	15
TOP Ö 3 Antrag auf Baugenehmigung	
Vorlage 2022/035	19
1. Lageplan (öffentlich) 2022/035	21
2. Planheft (öffentlich) 2022/035	23
TOP Ö 4 Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren (§ 52 LBO)	
Vorlage 2022/029	27
1. Lageplan (öffentlich) 2022/029	29
2. Planheft (öffentlich) 2022/029	31
TOP Ö 5 Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren (§ 52 LBO)	
Vorlage 2022/031	33
1. Lageplan (öffentlich) 2022/031	37
TOP Ö 6 Das Baugenehmigungsverfahren und die gesetzeskonforme Angrenzer- / Nachbarbeteiligung gemäß § 55 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)	
Vorlage 2022/023	39
Präsentation Baugenehmigungsverfahren und Angrenzeranhörung 2022/023	41

Damen und Herren
des Technischen Ausschusses

Ronny Habakuk
Bürgermeister
Telefon 07157 1291-10
Fax 07157 1291-14
2. März 2022

Einladung zur Sitzung des Technischen Ausschusses

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Sitzung des Technischen Ausschusses lade ich Sie herzlich ein auf

**Dienstag, 15.03.2022, 18:15 Uhr
Rathaus, Großer Sitzungssaal**

Tagesordnung

- öffentlich -

GRDS-Nr.

- | | | |
|----|--|-----------------|
| 1. | Antrag auf Abweichung/Ausnahme/Befreiung
Errichtung eines zusätzlichen Stellplatzes, Flst.-Nr. 1380/5,
Waldenbucher Weg 14 in 71144 Steinenbronn
-Beschluss | 2022/027 |
| 2. | Antrag auf Baugenehmigung (§ 49 LBO)
Umbau und Aufstockung, Flst.-Nr. 348/4, Zeppelinstraße 1
in 71144 Steinenbronn
-Beschluss | 2022/017 |
| 3. | Antrag auf Baugenehmigung
Errichtung eines Carports über bestehenden Stellplätzen,
Flst. 3753, Lerchenstraße 16 in 71144 Steinenbronn
-Beschluss | 2022/035 |
| 4. | Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren
(§ 52 LBO)
Abbruch der bestehenden Garage, Errichtung einer Doppelgarage,
Flst.-Nr. 251/4, Weiler Weg 17 in 71144 Steinenbronn
-Beschluss | 2022/029 |

- | | | |
|----|---|-----------------|
| 5. | Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren
(§ 52 LBO)
Errichtung eines Wohnhauses mit drei Stellplätzen,
Flst.-Nr. 50, 51, 56, Seilerstraße 10/1, 71144 Steinenbronn
-Beschluss | 2022/031 |
| 6. | Das Baugenehmigungsverfahren und die gesetzeskonforme
Angrenzer- / Nachbarbeteiligung gemäß § 55 Landesbauordnung
Baden-Württemberg (LBO)
-Kenntnisnahme | 2022/023 |
| 7. | Bekanntgaben | |
| 8. | Anfragen von Gemeinderäten | |

Mit freundlichen Grüßen



Ronny Habakuk
Bürgermeister

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Technischer Ausschuss
am 15.03.2022
Beschluss**

öffentlich

**Antrag auf Abweichung/Ausnahme/Befreiung
Errichtung eines zusätzlichen Stellplatzes, Flst.-Nr. 1380/5, Waldenbacher Weg
14 in 71144 Steinenbronn**

I. Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss erteilt für die beantragte Ausnahme bezüglich der Errichtung eines zusätzlichen Stellplatzes außerhalb der überbaubaren Fläche das nach § 31 Abs. 1 i. V. m. § 36 BauGB erforderliche bauplanungsrechtliche Einvernehmen der Gemeinde.

II. Sachdarstellung

Das Bauvorhaben:

Am 16.12.2021 ging bei der Gemeinde Steinenbronn der Antrag auf Abweichung/Ausnahme/Befreiung zur Errichtung eines zusätzlichen Stellplatzes auf dem Grundstück, Flst.-Nr. 1380/5, im Waldenbacher Weg 14 (siehe Anlage 1 – öffentlich) ein.

Geplant ist eine Herstellung des Stellplatzes mit Rasengittersteinen (mit Rasen angepflanzt).

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 07.02.2022 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. § 31 Abs. 1 BauGB erforderlich ist.

Die bauplanungsrechtliche Situation:

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Steinenbronn Süd – 1. Änderung“, welcher am 26.08.1996 in Kraft getreten ist. 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).

Laut Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind Stellplätze außerhalb überbaubarer Flächen als Ausnahme zulässig.

Da der Bebauungsplan bestimmt, dass Stellplätze außerhalb überbaubarer Flächen als Ausnahme zugelassen werden können, bedarf es für das geplante Bauvorhaben insoweit einer Ausnahme auf der Grundlage von § 31 Abs. 1 BauGB. Hiernach können von den Festsetzungen des Bebauungsplans solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

Da im Bebauungsplan ausdrücklich geregelt ist, dass Stellplätze außerhalb überbaubarer Flächen als Ausnahme zulässig sind, liegen die gesetzlichen Voraussetzungen des § 31 Abs. 1 BauGB vor, mit der Folge, dass dem geplanten Bauvorhaben das Einvernehmen der Gemeinde erteilt werden kann.

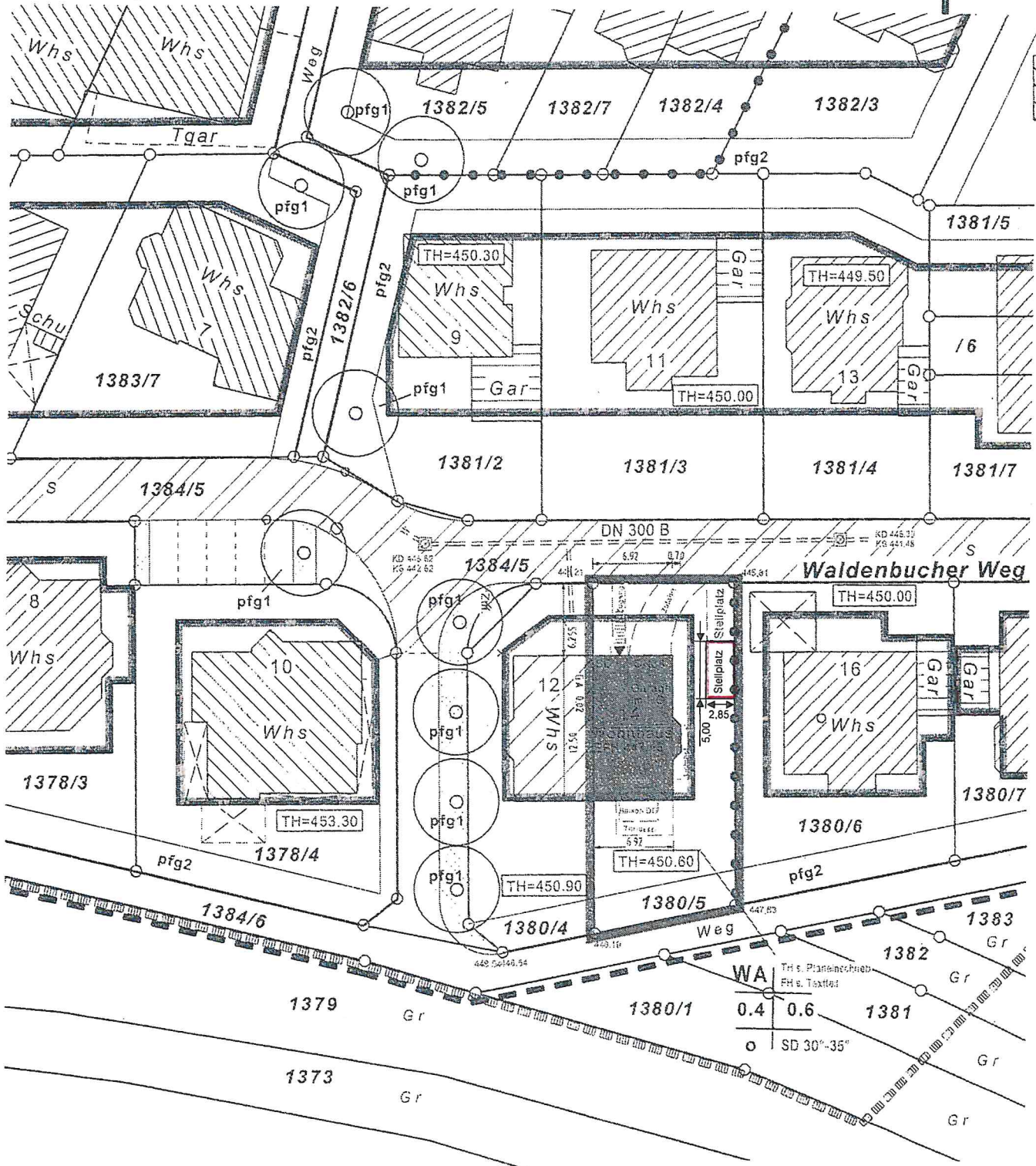
Anlagen:

1. Lageplan (öffentlich)
2. AAB-Antrag (nicht öffentlich)
3. Prüfung der Befangenheit (nicht öffentlich)

-öffentlich-

Lageplan

Kreis : Böblingen
Gemeinde: Steinenbronn
Gemarkung : Steinenbronn



Maßstab 1:500

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Technischer Ausschuss
am 15.03.2022
Beschluss**

öffentlich

**Antrag auf Baugenehmigung (§ 49 LBO)
Umbau und Aufstockung, Flst.-Nr. 348/4, Zeppelinstraße 1 in 71144
Steinenbronn**

I. Beschlussvorschlag

1. Dem Bauantrag wird zugestimmt.
2. Das nach § 31 Abs. 2 i.V.m. § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche bauplanungsrechtliche Einvernehmen der Gemeinde zu den beantragten Befreiungen bezüglich der Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze wird erteilt.

II. Sachdarstellung

Das Bauvorhaben:

Am 27.01.2022 ging bei der Gemeinde Steinenbronn der Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und Aufstockung des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück Flst. 348/4 in der Zeppelinstraße 1 (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 – öffentlich).

Mit Schreiben vom 02.02.2022 teilte das Landratsamt Böblingen – Bauen und Umwelt – als zuständige Untere Baurechtsbehörde der Gemeinde Steinenbronn mit, dass für das Bauvorhaben das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 BauGB, insbesondere die Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB, erforderlich ist.

Die bauplanungsrechtliche Situation:

Das Bauvorhaben befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Solwiesen“, welcher 01.02.2007 in Kraft getreten ist. 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 geplante Bauvorhaben überschreitet zum Teil die Baugrenzen im östlichen Bereich. 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.

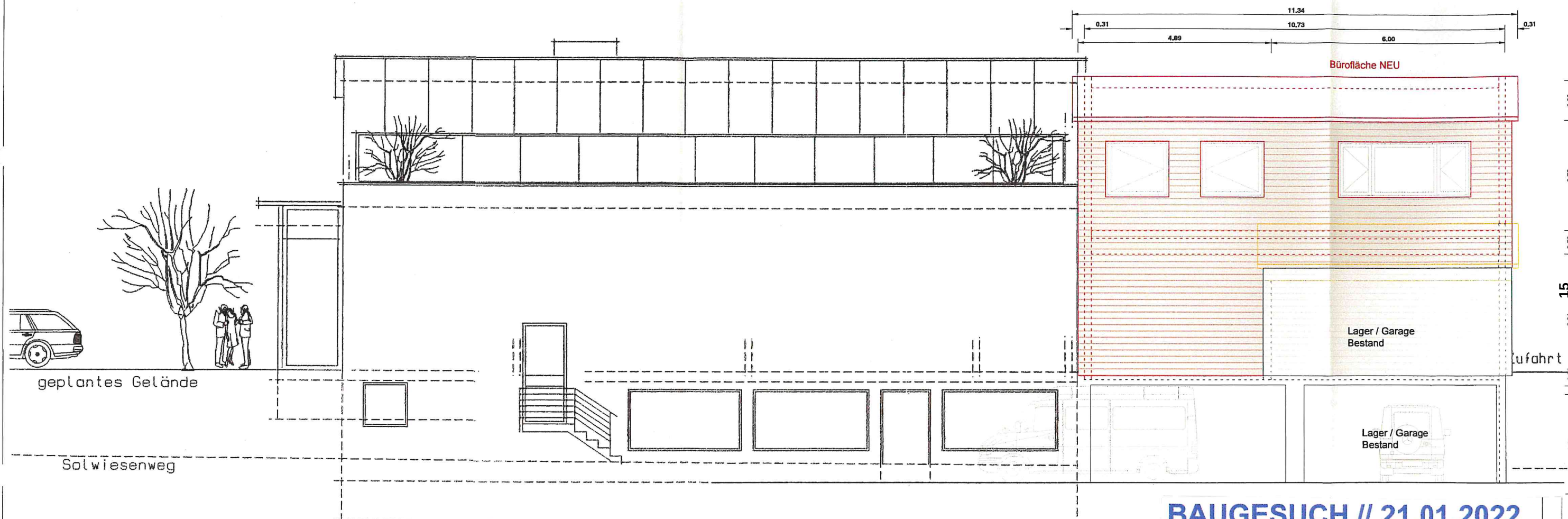
Die Verwaltung sieht die Befreiungsvoraussetzungen als gegeben an. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, da es sich um eine Abweichung geringeren Umfangs handelt. Aus Sicht der Verwaltung ist die Überschreitung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

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

Anlagen:

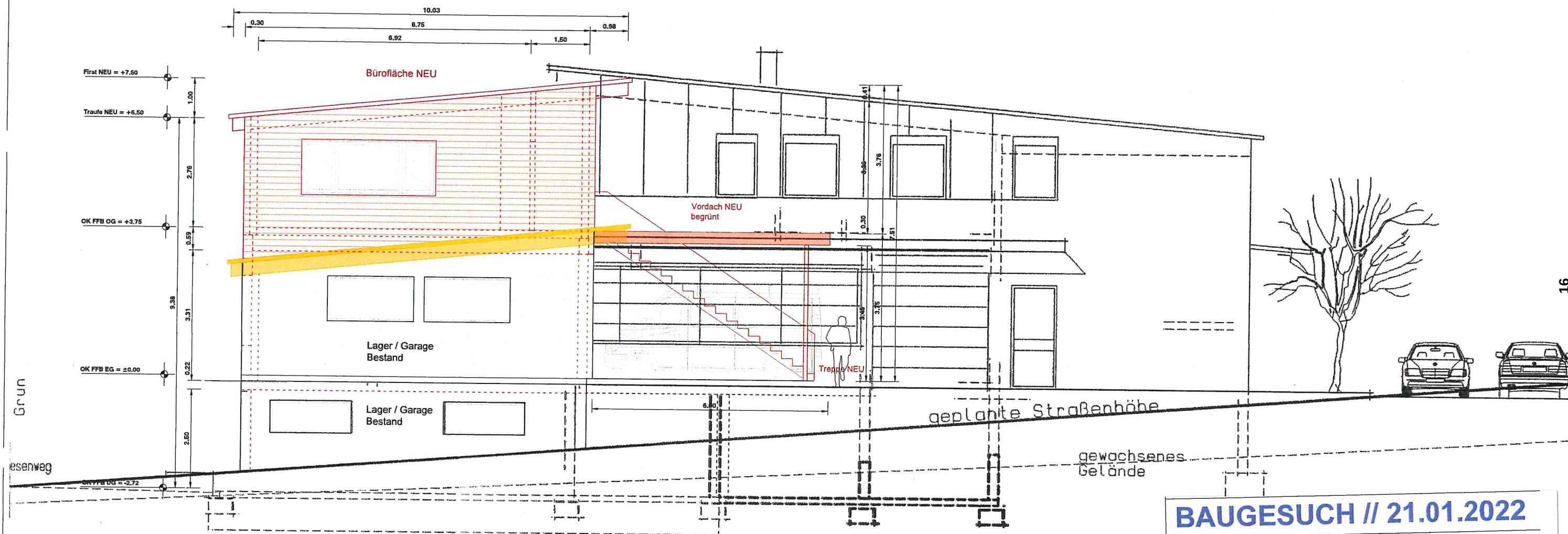
1. Lageplan (öffentlich)
2. Planheft (nicht öffentlich)
3. Prüfung der Befangenheit (nicht öffentlich)

Unterirdische
Leitungen sind
nicht dargestellt



BAUGESUCH // 21.01.2022

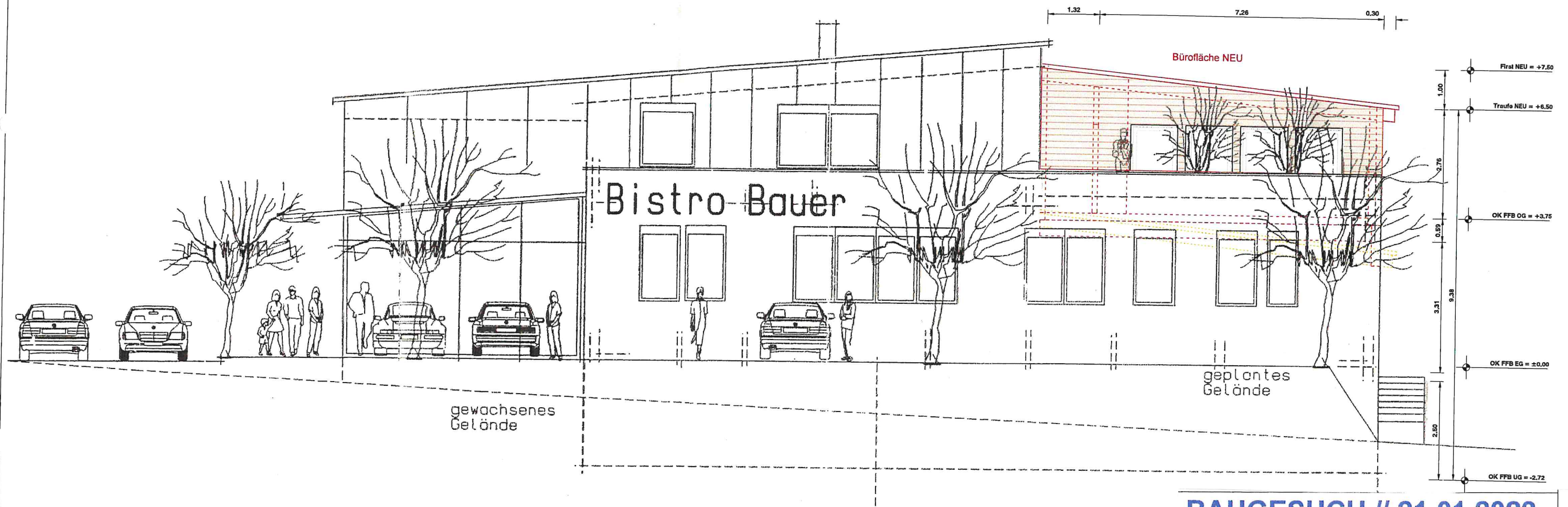
Plannummer	4 5 0 0		
Leistungsphase	BAUGESUCH		
Projekt	Umbau und Aufstockung Bäckerei Bauer Solwiesen, Steinenbronn		
Planinhalt	Ansicht Süd West		
Masstab	M 1:100		
Datum	bearbeitet 16.08.2021 s 3a	geprüft xxx	Freigabe xxx



Ansicht Süd Ost M 1:100

BAUGESUCH // 21.01.2022

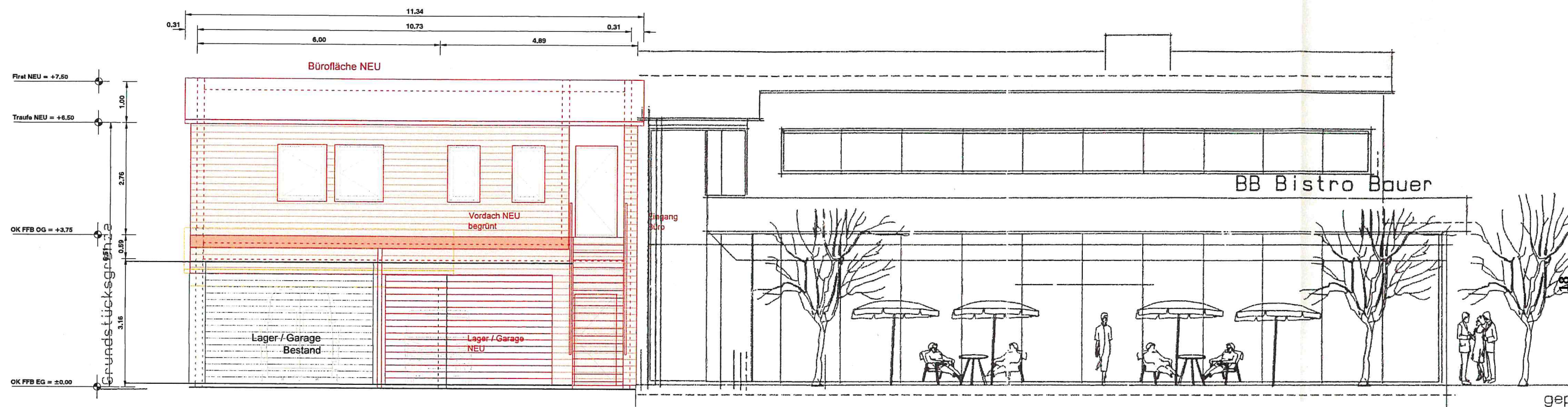
Plannummer	4 6 0 0		
Leistungsphase	BAUGESUCH		
Projekt	Umbau und Aufstockung Bäckerei Bauer Solwiesen, Steinenbronn		
Planinhalt	Ansicht Süd Ost		
Masstab	M 1:100		
Datum	bearbeitet 16.08.2021 s 3a	geprüft xxx	Freigabe xxx



Ansicht Nord West M 1:100

BAUGESUCH // 21.01.2022

Plannummer	4 7 0 0		
Leistungsphase	BAUGESUCH		
Projekt	Umbau und Aufstockung Bäckerei Bauer Solwiesen, Steinenbronn		
Planinhalt	Ansicht Nord West		
Masstab	M 1:100		
Datum	bearbeitet 16.08.2021 s 3a	geprüft xxx	Freigabe xxx



Ansicht Nord Ost M 1:100

BAUGESUCH // 21.01.2022

Plannummer	4 8 0 0		
Leistungsphase	BAUGESUCH		
Projekt	Umbau und Aufstockung Bäckerei Bauer Solwiesen, Steinenbronn		
Planinhalt	Ansicht Nord Ost		
Masstab	M 1:100		
Datum	bearbeitet 16.08.2021 s 3a	geprüft xxx	Freigabe xxx

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Technischer Ausschuss
am 15.03.2022
Beschluss**

öffentlich

**Antrag auf Baugenehmigung
Errichtung eines Carports über bestehenden Stellplätzen, Flst. 3753,
Lerchenstraße 16 in 71144 Steinenbronn**

I. Beschlussvorschlag

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

II. Sachdarstellung

Das Bauvorhaben:

Am 08.02.2022 ging bei der Gemeinde Steinenbronn der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Carports über die bestehenden Stellplätze auf dem Grundstück Flst. 3753 in der Lerchenstraße 16 (siehe Anlage 1 – öffentlich) ein.

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

Mit Schreiben vom 25.02.2022 teilte das Landratsamt Böblingen – Bauen und Umwelt als zuständige Untere Baurechtsbehörde der Gemeinde Steinenbronn mit, dass für das geplante Bauvorhaben die Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich ist.

Die bauplanungsrechtliche Situation:

Das Bauvorhaben befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kring“ aus dem Jahr 1975. Es gilt daher die BauNVO 1968.

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 befindet sich teilweise außerhalb der Baugrenze. 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.

Die Verwaltung sieht die Befreiungsvoraussetzungen als gegeben an. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Zudem ist eine Befreiung städtebaulich vertretbar. Eine Beeinträchtigung für die angrenzenden Grundstücke ist nicht erkennbar.

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

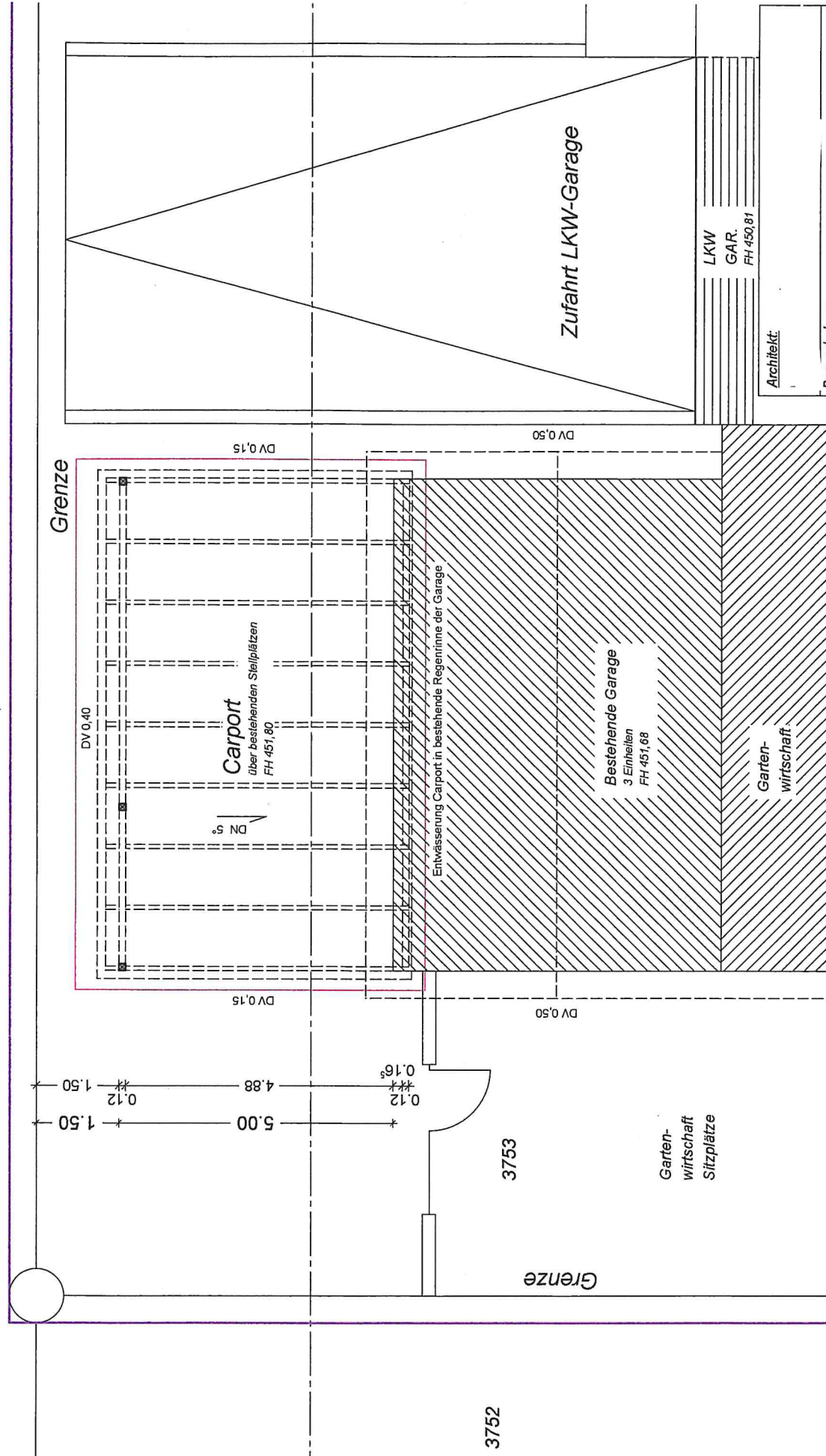
Anlagen:

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

Lerchenstraße

5.96 0.12 9.04 0.12 5.86 0.12

Gehweg
451,80 ü. NN



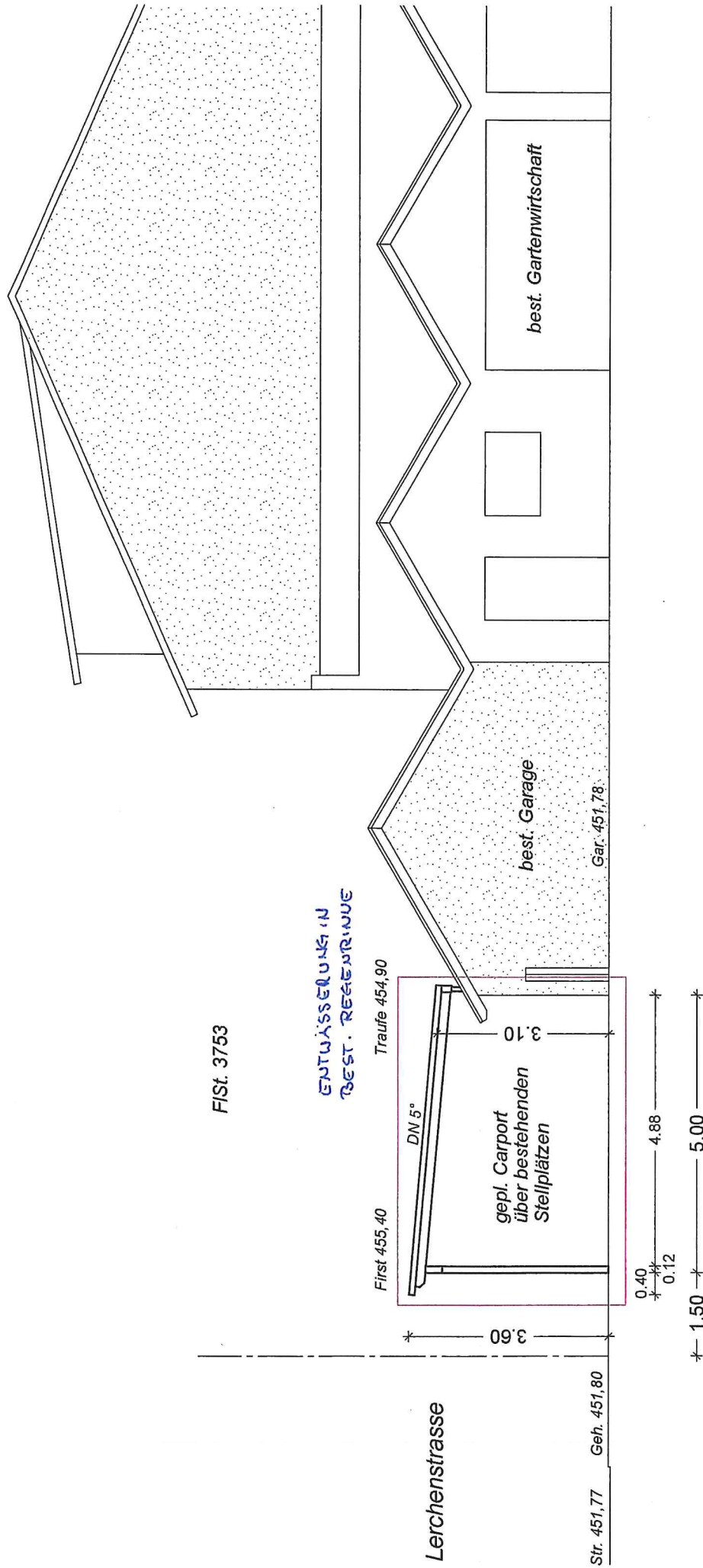
Architekt:

Bauvorhaben:

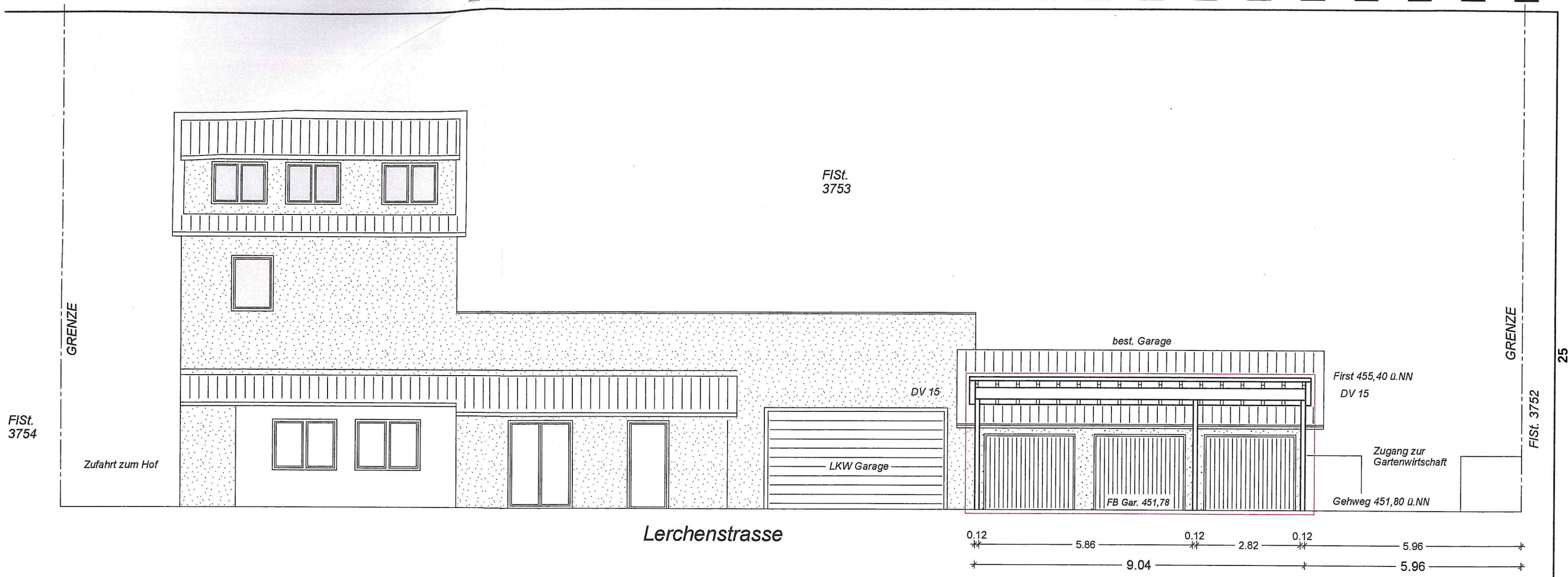
Neubau Carport über besteh. Stellplätzen, Flurstück Nr. 3753, Lerchenstraße 16, 71144 Steinbohrn

Grundriss Carport

Maßstab: 1:100
Datum: 20.01.2022



Architekt:		3
Bauvorhaben:		
Neubau Carport über besteh. Stellplätzen, Flurstück Nr. 3753, Lerchenstrasse 16, 71144 Steinbronn		
Ansicht West	Maßstab:	1:100
	Datum:	20.01.2022



Fist.
3754

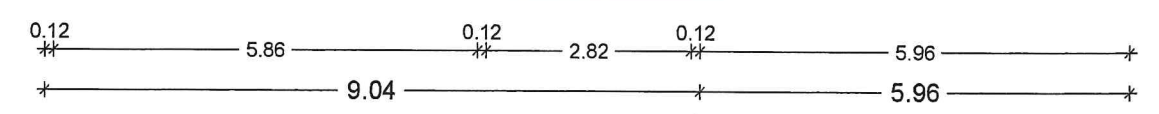
Fist.
3753

GRENZE

Fist. 3752

25

Lerchenstrasse



Architekt:	
Bauvorhaben:	
Neubau Carport über besteh. Stellplätzen, Flurstück Nr. 3753, Lerchenstrasse 16, 71144 Steinenbronn	
Ansicht Nord (Strasse)	Maßstab: 1:100 Datum: 20.01.2022

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Technischer Ausschuss
am 15.03.2022
Beschluss**

öffentlich

**Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren (§ 52 LBO)
Abbruch der bestehenden Garage, Errichtung einer Doppelgarage, Flst.-Nr.
251/4, Weiler Weg 17 in 71144 Steinenbronn**

I. Beschlussvorschlag

Das nach § 31 Abs. 2 i.V.m. § 36 BauGB erforderliche bauplanungsrechtliche Einvernehmen der Gemeinde zu den beantragten Befreiungen wird unter der Voraussetzung erteilt, dass der Bauherr seine Pläne dementsprechend abändert.

II. Sachdarstellung

Das Bauvorhaben:

Am 10.02.2022 ging bei der Gemeinde Steinenbronn der Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren zum Abbruch der bestehenden Garage und Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück Flst. 251/4 im Weiler Weg 17 (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 – öffentlich).

Mit Schreiben vom 16.02.2022 teilte das Landratsamt Böblingen – Bauen und Umwelt – als zuständige Untere Baurechtsbehörde der Gemeinde Steinenbronn mit, dass für das Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 BauGB erforderlich ist. Da sich die Garage teilweise außerhalb des Garagenbaufensters und teilweise innerhalb des pfg 2 befinden soll, sei die Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB notwendig. Des Weiteren teilte das Landratsamt Böblingen mit, dass mit der aktuell vorliegenden Planung die zulässige Grenzbebauung von maximal 15 m an allen Grundstücksgrenzen um 1,10 m überschritten wird. Eine Befreiung hierfür wird von Seiten des Landratsamtes Böblingen nicht gewährt. Der Bauherr wurde daher von Seiten des Landratsamtes Böblingen dazu aufgefordert, entsprechend umzuplanen.

Die bauplanungsrechtliche Situation:

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Steinenbronn Süd – 1. Änderung“, welcher am 26.08.1996 in Kraft getreten ist. 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 geplante Bauvorhaben überschreitet das Garagenbaufenster nicht unerheblich. Auch soll sich das geplante Bauvorhaben teilweise innerhalb des pfg 2 befinden. 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.

Nach Prüfung der Sach- und Rechtslage kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass die Voraussetzungen für eine Befreiung vorliegen, sofern der Bauherr seine Pläne – wie vom Landratsamt Böblingen gefordert - abändert. Nach entsprechender Änderung der Pläne sind die beantragten Befreiungen städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung vor, das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 i.V.m. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nur zu erteilen, wenn der Bauherr seine Pläne dementsprechend abändert.

Anlagen:

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

DER BAUHERR:

U.S. DEPARTMENT OF AGRICULTURE

808-1

108

800

Weilerweg

$$\sigma = \rho \frac{d\sigma}{dt}, \text{ ps}$$

Stieb Kilgus

Wohnhaus

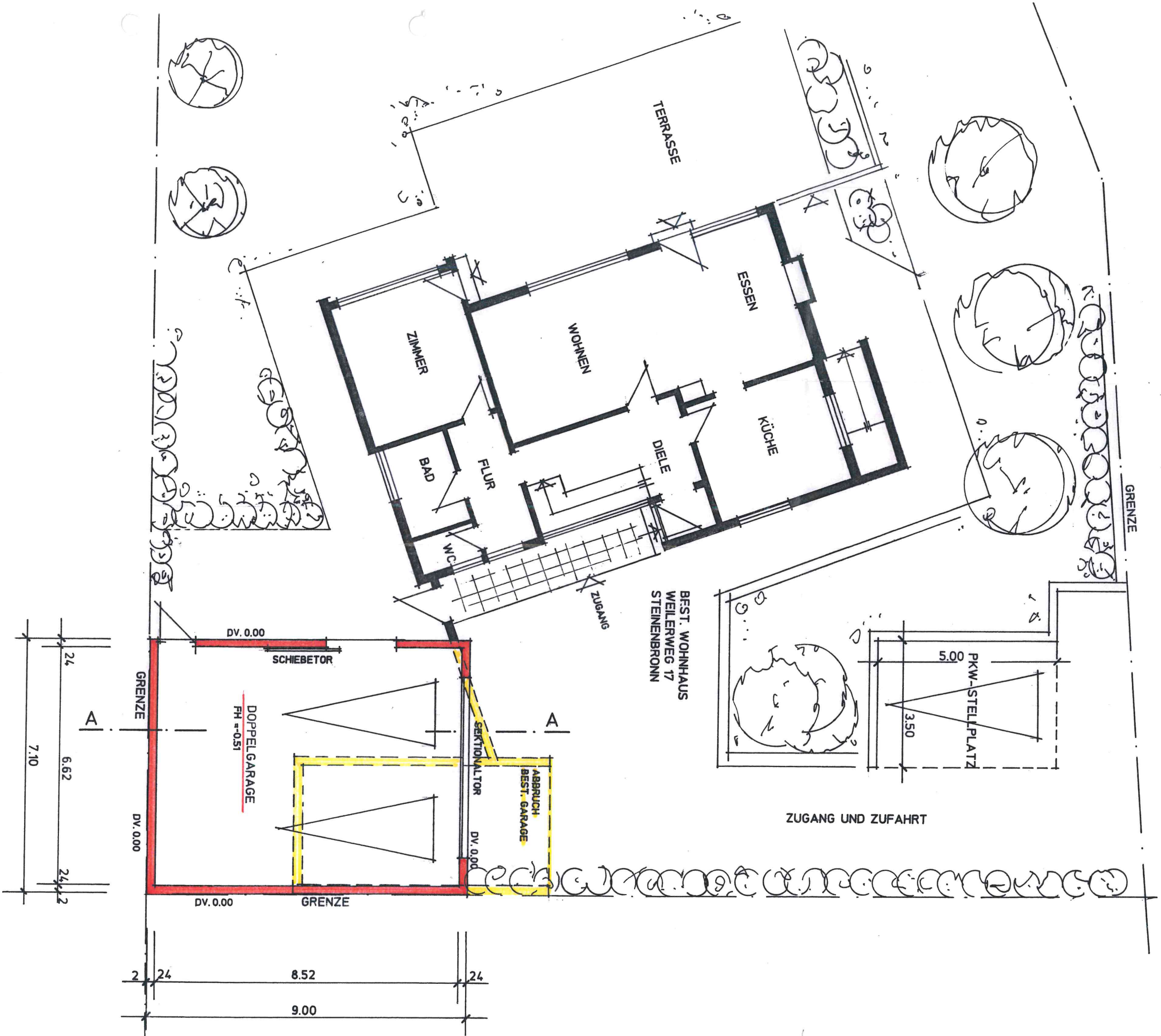
Partner:
Hans Müller-Wray
Generalmusikdirektor i Ehei.

Behandlungsvorschlag des
Reg. Präs. v. 21. V. 60. 257

252 Pa

Бэмби

$$M=I:500$$

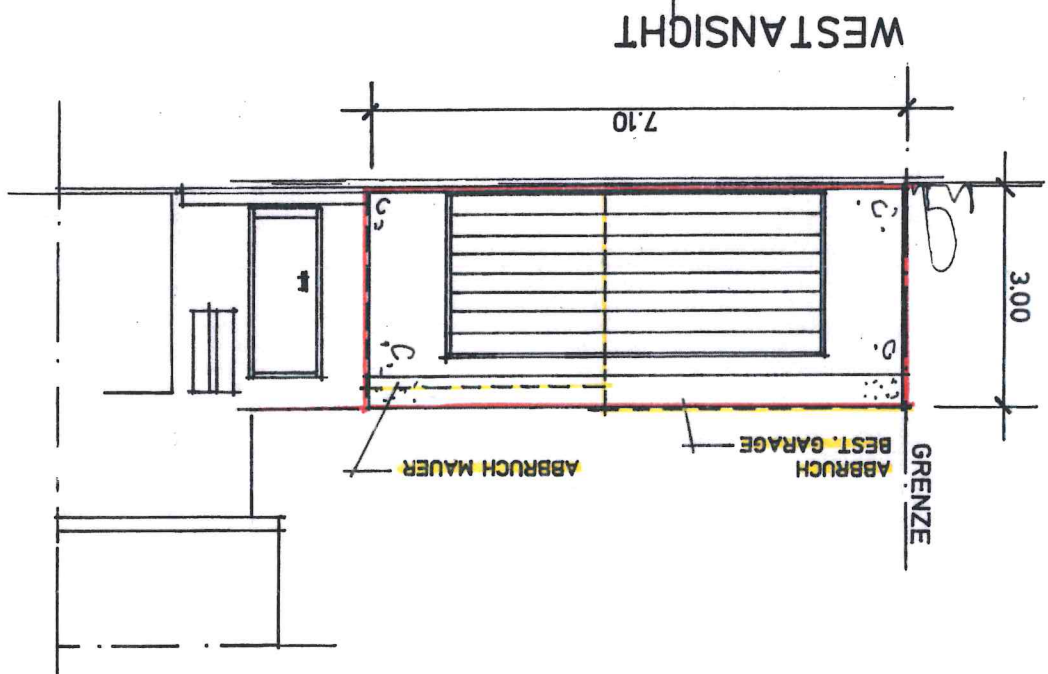
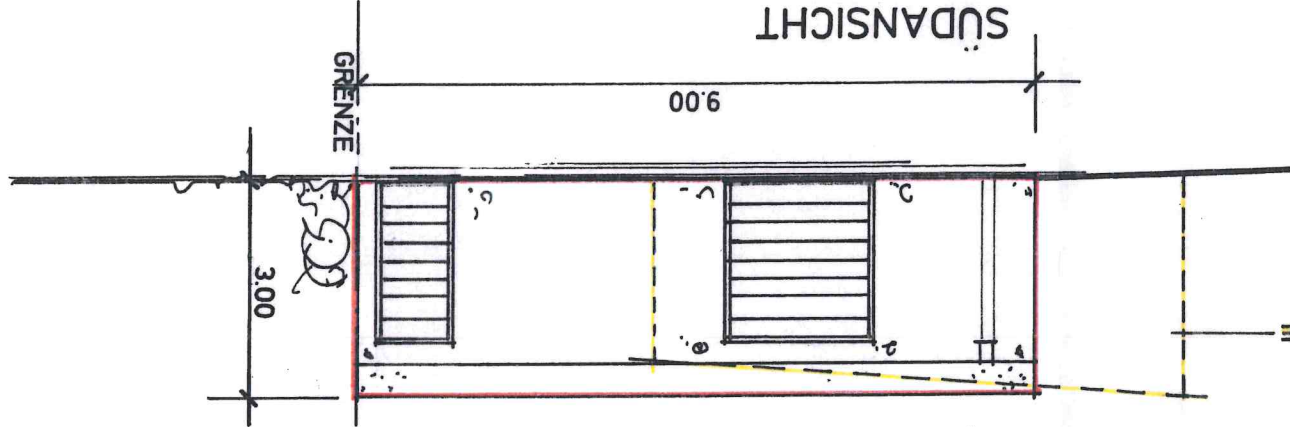
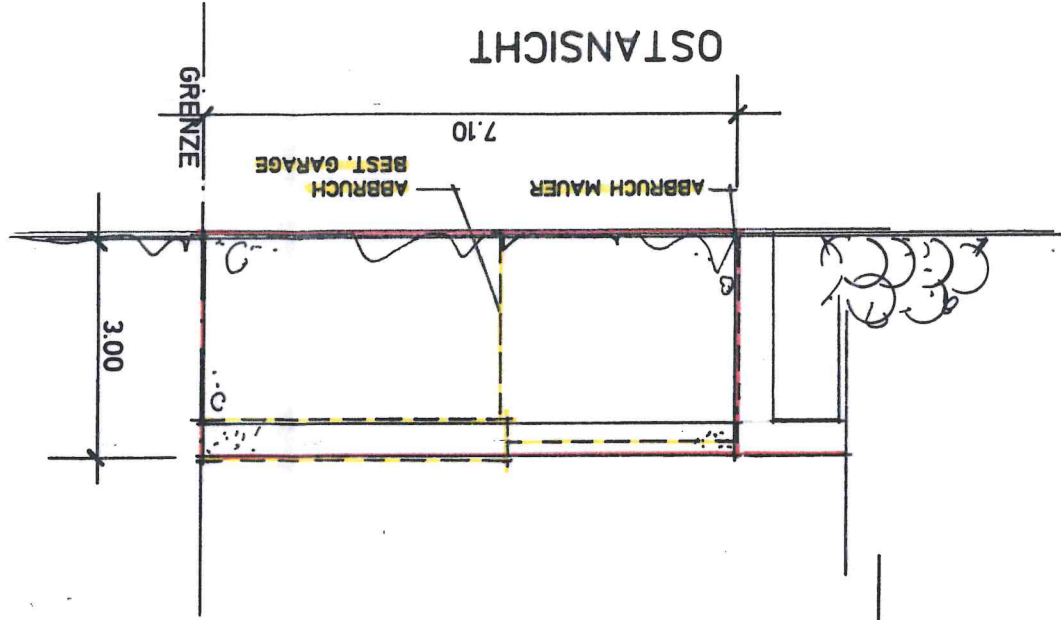
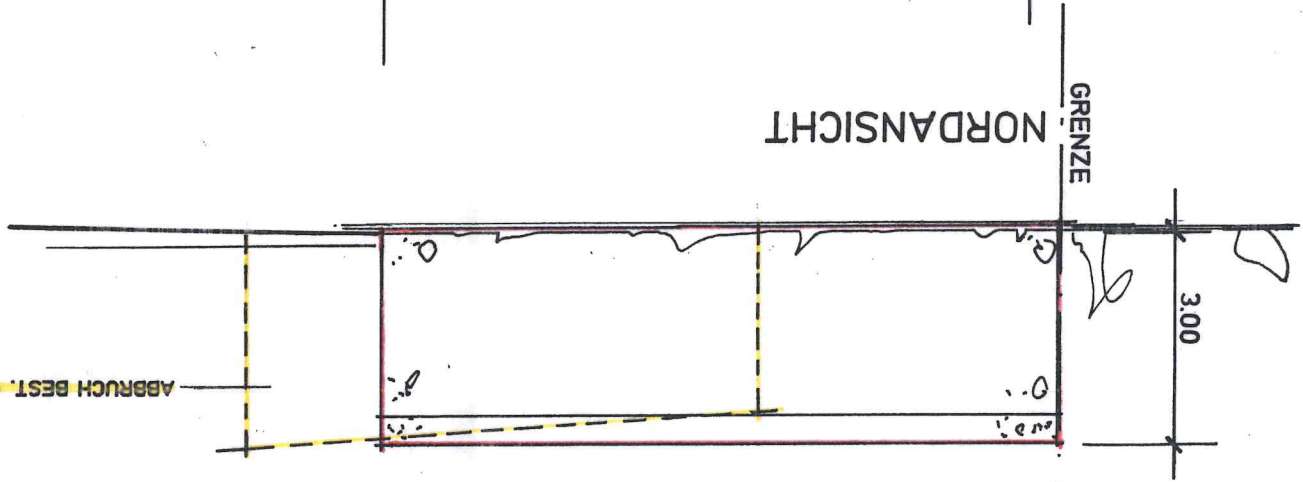
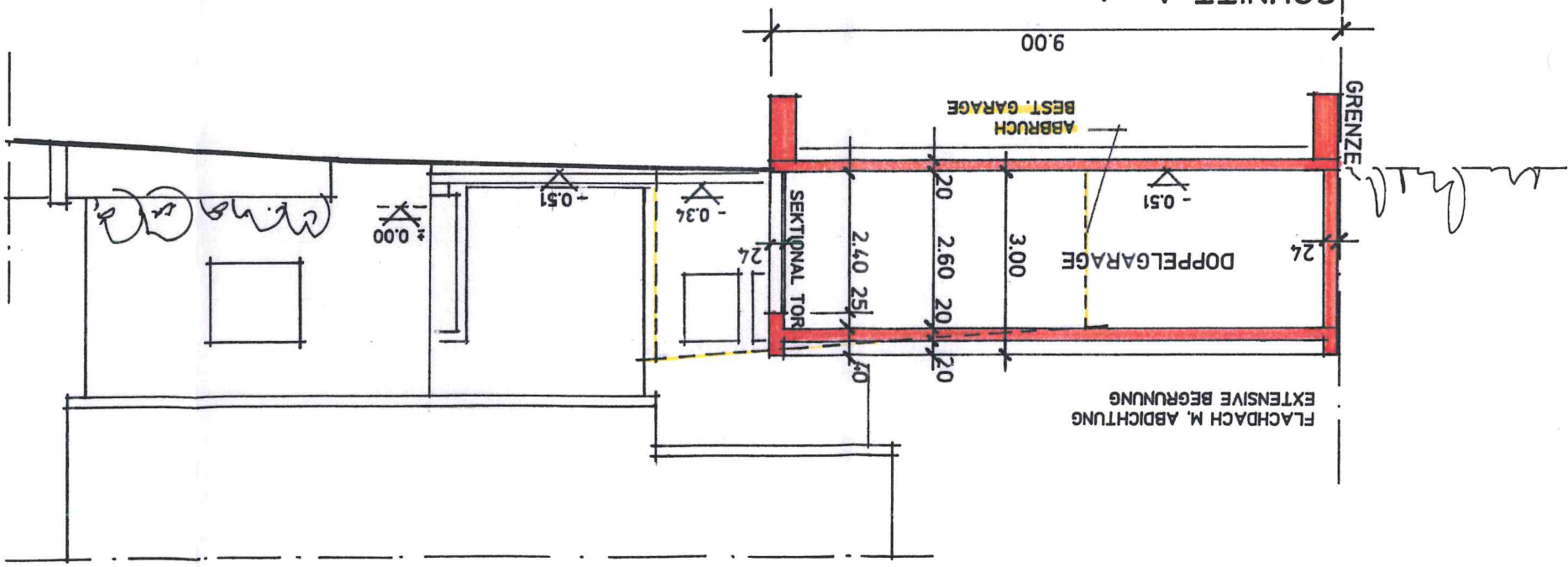


ABBRUCH BEST. GARAGE, ERSTELLEN EINER DOPPELGARAGE
WEILERWEG 17 IN 71144, STEINENBRONN
GRUNDRISS M 1/100
DER BAUHERR.

05.02.2022

DER PLANVERFASSER:

BEST. WOHNHAUS
WEILERWEG 17, STEINENBRONN



ABBRUCH BEST. GARAGE, ERSTELLEN EINER DOPPELGARAGE
SCHNITT A - A, ANSICHTEN M 1/100
05.02.2022
DER BAUHERR:
DER PLANVERFASSTER:

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 beigelegten 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.

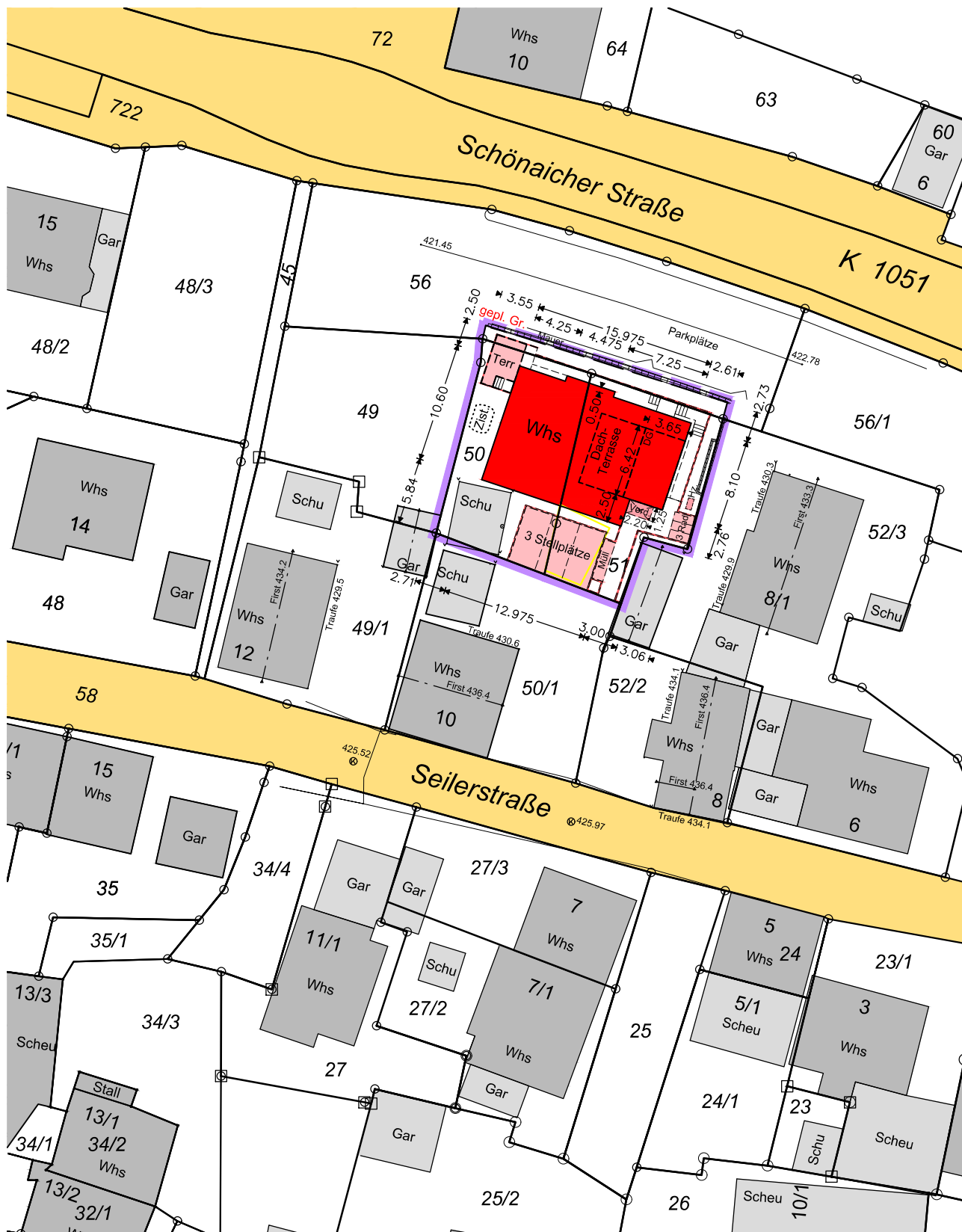
Anlagen:

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

Lageplan

Kreis Böblingen
Gemeinde Steinenbronn
Gemarkung Steinenbronn

Zeichnerischer Teil
zum Bauantrag
(§4 LBOVVO)



0 5 10 15 20 Meter

Maßstab 1 : 500

kein Bpl vorhanden

Evtl. Leitungen u.
Versorgungsanlagen
sind im Lageplan
nicht dargestellt



Gemeinde Steinenbronn
Ortsbauamt
Sabrina Fritsch
Steinenbronn, 10.02.2022

GRDS-Nr. 2022/023

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Technischer Ausschuss
am 15.03.2022
Kenntnisnahme**

öffentlich

**Das Baugenehmigungsverfahren und die gesetzeskonforme Angrenzer- /
Nachbarbeteiligung gemäß § 55 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)**

I. Beschlussvorschlag

II. Sachdarstellung

Kurzer Vortrag zum Thema „Aufgaben der Gemeinde Steinenbronn im
Baugenehmigungsverfahren“.

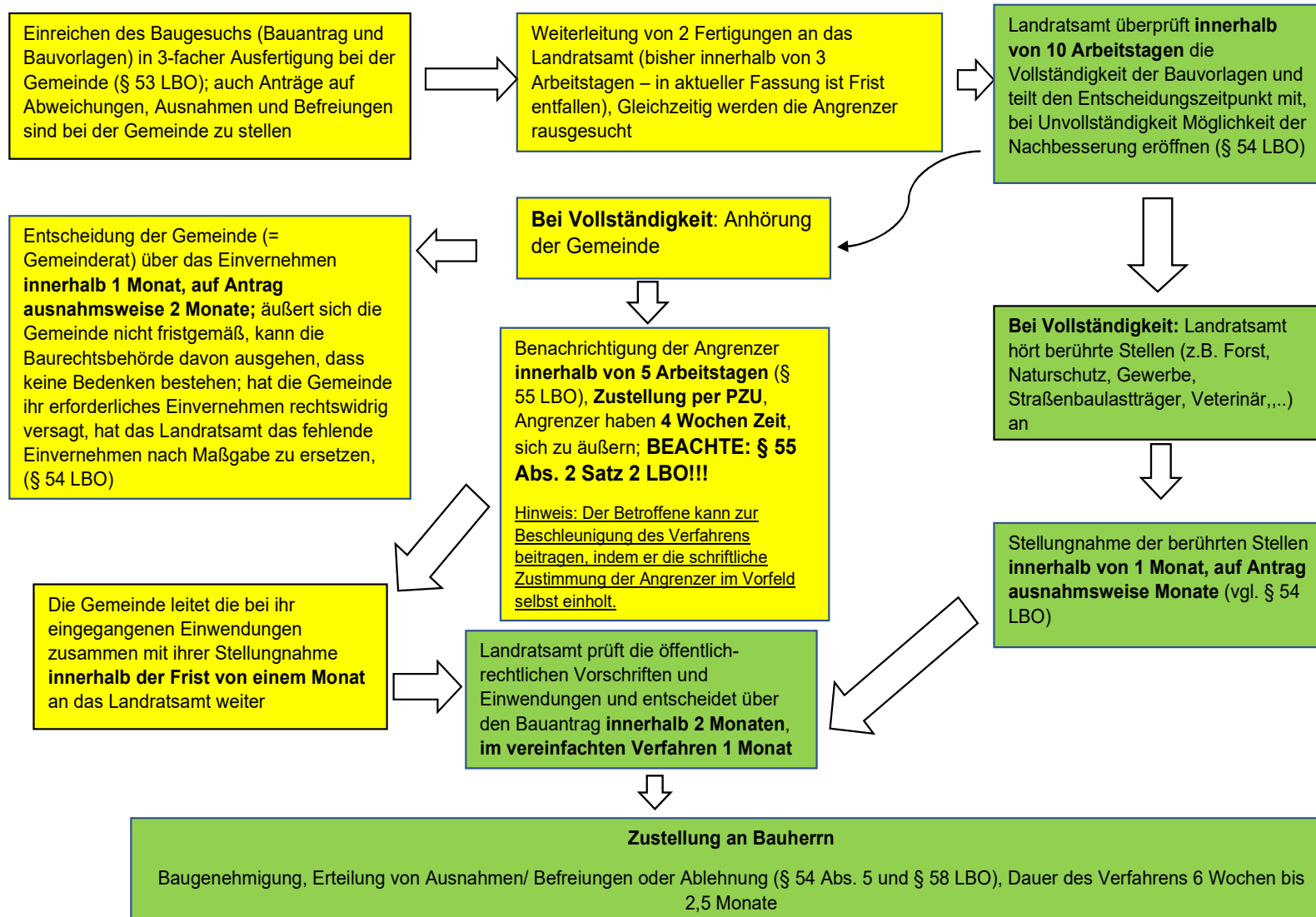
Anlagen:
Präsentation Baugenehmigungsverfahren und Angrenzeranhörung

**Das Baugenehmigungsverfahren und die
gesetzeskonforme Angrenzer- / Nachbarbeteiligung
gemäß § 55 Landesbauordnung Baden-Württemberg
(LBO)**

AGENDA

1. Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens
2. Welche Aufgaben hat die Gemeinde Steinenbronn in einem Baugenehmigungsverfahren?
3. Die gesetzeskonforme Angrenzer- / Nachbarbeteiligung

Ablaufschema Baugenehmigungsverfahren



Aufgaben der Gemeinde Steinenbronn im Baugenehmigungsverfahren

1. Wer ist zuständige Baurechtsbehörde?

- Die Gemeinde Steinenbronn ist eine Kommune ohne eigene Baurechtszuständigkeit
- Die baurechtlichen Verfahren werden in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Böblingen als zuständige untere Baurechtsbehörde durchgeführt.

Aufgaben der Gemeinde Steinenbronn im Baugenehmigungsverfahren

2. Welche Aufgabe hat die Gemeinde Steinenbronn?

- Annahme von Bauanträgen
- Durchführung der Angrenzerbenachrichtigung
- Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen für Ausnahmen und Befreiungen von Bebauungsplänen oder für Bauvorhaben außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans in den Gremien
- Sammeln aller eingehenden Einwendungen der Angrenzer/ Nachbarn und Weiterleitung an das Landratsamt Böblingen zur weiteren Bearbeitung
- Mangels eigener Baurechtszuständigkeit darf die Gemeinde Steinenbronn die eingehenden Stellungnahmen der Angrenzer/ Nachbarn nicht beachten und sich dazu auch nicht äußern (vgl. § 55 LBO).

Aufgaben der Gemeinde Steinenbronn im Baugenehmigungsverfahren

3. Welche Baugenehmigungsverfahren gibt es?

Für Bauvorhaben, welches durch einen qualifizierten Bebauungsplan abgedeckt ist, kann

das Kenntnissgabeverfahren nach § 51 LBO oder

gemäß § 51 Abs. 5 bei Gebäudeklassen 1 bis 3 (§ 2 Abs. 4 LBO) das vereinfachte Verfahren nach § 52 LBO

gewählt werden. Bei Bauvorhaben ohne qualifiziertem Bebauungsplan bzw. bei Bauvorhaben der Gebäudeklassen 4 bis 5 (§ 2 Abs. 4 LBO) und Sondergebäuden ist das Genehmigungsverfahren nach § 49 LBO anzuwenden.

Aufgaben der Gemeinde Steinenbronn im Baugenehmigungsverfahren

4. Antragsunterlagen

Für die Entscheidung über Bauvorhaben werden in Steinenbronn die Antragsunterlagen grundsätzlich 3-fach benötigt. Die Planunterlagen, wie amtlicher Lageplan, Grundrisse, Schnitte und Ansichten sind zusätzlich digital zuzusenden (als PDF an die E-Mail larissa.ihring@steinenbronn.de).

Aufgaben der Gemeinde Steinenbronn im Baugenehmigungsverfahren

5. Behandlung in den Gremien

- Die Gemeinde Steinenbronn äußert sich grundsätzlich zu jedem Baugesuch, ausgenommen sind lediglich die verfahrensfreien Bauvorhaben.
- Das eingehende Baugesuch wird entweder im Technischen Ausschuss oder im Gemeinderat beraten und sodann ein entsprechender Beschluss – auf der Grundlage einer durch die Verwaltung erarbeiteten Sitzungsvorlage – gefasst
- Die Beschlussfassung wird dem Landratsamt unverzüglich mitgeteilt.
- Auch wenn die Gemeinde Steinenbronn ihr gemeindliches Einvernehmen für ein geplantes Bauvorhaben erteilt, heißt dies jedoch nicht, dass ein Vorhaben genehmigt wurde oder tatsächlich genehmigungsfähig ist. Dies zu prüfen, ist allein Aufgabe des Landratsamtes Böblingen.

Aufgaben der Gemeinde Steinenbronn im Baugenehmigungsverfahren

6. Angrenzerbeteiligung

- Die Gemeinde muss innerhalb von fünf Arbeitstagen ab dem Eingang der vollständigen Bauvorlagen von dem Bauvorhaben die Eigentümer angrenzender Grundstücke (Angrenzer) vom Bauantrag benachrichtigen (vgl. § 55 LBO).
- Um das Baugenehmigungsverfahren zugunsten der Bürger*Innen zu beschleunigen, führt das Ortsbauamt der Gemeinde Steinenbronn die Angrenzerbenachrichtigung bereits durch, sobald der Bauantrag bei der Gemeinde eingegangen ist und dies unabhängig davon, ob die Bauvorlagen vollständig sind oder nicht.
- Die Angrenzer/ Nachbarn können innerhalb von 4 Wochen (im Kenntnisgabeverfahren 2 Wochen) nach Zustellung der Angrenzerbenachrichtigung Einwendungen schriftlich oder zur Niederschrift vorbringen.

Aufgaben der Gemeinde Steinenbronn im Baugenehmigungsverfahren

Angrenzerbeteiligung

- Die benachrichtigten Angrenzer sind mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die nicht fristgemäß geltend gemacht wurden.
- Als Bauherr hat man die Möglichkeit, bereits im Voraus selber die Angrenzer zu informieren und die Zustimmung einzuholen. Damit verkürzt sich das Baugenehmigungsverfahren um 4 Wochen.

Aufgaben der Gemeinde Steinenbronn im Baugenehmigungsverfahren

7. Gemeindliches Einvernehmen nach dem BauGB

- Das gemeindliche Einvernehmen dient der Sicherung der kommunalen Selbstverwaltung gemäß Art. 28 GG.
- Die Gemeinde ist zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens verpflichtet, wenn die hierfür notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen gegeben sind.
- Der diesbezügliche Beschluss wird vom Technischen Ausschuss oder vom Gemeinderat getroffen.
- Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens hat innerhalb einer zweimonatigen Frist zu erfolgen.
- Ist dies nicht geschehen und erfolgte auch keine Ablehnung des Antrags, so gilt das gemeindliche Einvernehmen automatisch nach zwei Monaten als erteilt.

Aufgaben der Gemeinde Steinenbronn im Baugenehmigungsverfahren

Gemeindliches Einvernehmen nach dem BauGB

- Versagt die Gemeinde das gemeindliche Einvernehmen, ohne dass diese Entscheidung rechtmäßig wäre, so kann gemäß § 36 Abs. 2 S. 3 BauGB das Landratsamt Böblingen das gemeindliche Einvernehmen ersetzen.

Wer wird im Rahmen der Angrenzer-/ Nachbarbeteiligung durch das Ortsbauamt benachrichtigt?

- die Eigentümer angrenzender Grundstücke („Angrenzer“)
- Dabei ist es unerheblich, ob sich das Baugrundstück innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans, im unbeplanten Innenbereich oder im Außenbereich befindet.
- Die Benachrichtigung ist nicht erforderlich bei Angrenzern, die eine schriftliche Zustimmungserklärung abgegeben oder die Bauvorlagen unterschrieben haben oder durch das Vorhaben offensichtlich nicht berührt werden.



Wer kann darüber hinaus im Rahmen der Angrenzer-/ Nachbarbeteiligung benachrichtigt werden?

- Die Gemeinde kann auch sonstige Eigentümer benachbarter Grundstücke („sonstige Nachbarn“) benachrichtigen, deren öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt sein können.
- Ob ein Grundstück als benachbart anzusehen ist, beurteilt sich nach den Gegebenheiten des Einzelfalls.
- Nach gängiger Rechtsprechung sind beim Bau üblicher Wohngebäude außer den Angrenzern und ggfls. den nur durch einen schmalen Weg etc. getrennten „Gegenüberliegern“ keine weiteren „sonstigen Nachbarn“ vorhanden, da diese Bauvorhaben regelmäßig keine Auswirkungen bzw. bodenrechtliche Spannungen hervorrufen.

Wie kann der benachrichtigte Angrenzer / Nachbar Einfluss auf ein Bauvorhaben nehmen?

- Pflicht der Gemeinde besteht in der bloßen Benachrichtigung von einem Bauvorhaben.
- NICHT in der Beteiligung der Angrenzer und ggf. der sonstigen Nachbarn am Genehmigungsverfahren.
- Die Benachrichtigung ist darauf gerichtet, den Angrenzern und ggfls. sonstigen Nachbarn Gelegenheit zu geben, von dem geplanten Bauvorhaben Kenntnis zu nehmen sowie ihnen das fristgebundene Vorbringen von Einwendungen gegen das Bauvorhaben zu ermöglichen.
- Die Beurteilung, ob sich ein Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung einfügt oder ob das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht, ist Aufgabe des Landratsamtes im Einvernehmen mit der jeweiligen Gemeinde (Planungshoheit).

Bis wann und in welcher Form können Einwendungen vorgebracht werden?

- Einwendungen sind innerhalb von vier Wochen nach Zustellung, im Kenntnissgabeverfahren innerhalb von 2 Wochen nach Zugang der Benachrichtigung bei der Gemeinde schriftlich (nicht in elektronischer Form) oder zur Niederschrift vorzubringen.
- Die Einwendungen müssen hinreichend substantiiert sein.
- Aus den Einwendungen muss ferner ersichtlich sein, welches seiner Rechtsgüter der Angrenzer/Nachbar als gefährdet ansieht.
- Die direkte Betroffenheit muss thematisiert werden. Das bloße Nein, der nicht näher spezifizierte Protest, die schlichte Mitteilung, es würden Einwendungen oder „Einspruch“ gegen das Bauvorhaben erhoben, auf die sich der Angrenzer/Nachbar während des Lauf der Einwendungsfrist beschränkt, stellen kein Vorbringen von Einwendungen dar.

Wie wirken sich verspätet eingereichte Einwendungen aus?

- Alle Einwendungen werden ausgeschlossen, die nicht fristgemäß geltend gemacht worden sind und sich auf von der Baurechtsbehörde zu prüfende öffentlich-rechtliche Vorschriften beziehen (materielle Präklusion).
- Dies gilt nicht nur für das Verwaltungsverfahren (einschl. Widerspruchsverfahren) sondern auch für das Klageverfahren.

Wie erfährt der Angrenzer/ Nachbar, ob seinen Einwendungen statt gegeben wurde?

- Sofern eine Baugenehmigung unter Zurückweisung von Einwendungen erteilt wurde, wird den Angrenzern und sonstigen Nachbarn, deren Einwendungen gegen das Vorhaben nicht entsprochen wurde, eine Ausfertigung der Baugenehmigung zugestellt.
- Es besteht dann die Möglichkeit, dagegen Widerspruch einzulegen.
- Solange die Einwender keine Ausfertigung der Baugenehmigung erhalten, können diese davon ausgehen, dass das Bauvorhaben (noch) nicht genehmigt wurde.

Haben Sie noch Fragen?

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

