

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Technischer Ausschuss
am 12.04.2022
Beschluss**

öffentlich

**Antrag auf Baugenehmigung (§ 49 LBO)
Anbau Wohnhaus und Umbau Dachgeschoss, Flst.-Nr. 2881/2,
Petersäckerstraße 10 in 71144 Steinenbronn**

I. Beschlussvorschlag

1. Der Technische Ausschuss erteilt für das geplante Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Abs. 1 i.V.m. § 34 Abs. 1 BauGB.
2. Das nach § 31 Abs. 2 i. V. m. § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche bauplanungsrechtliche Einvernehmen der Gemeinde zu der beantragten Befreiung wird erteilt.

II. Sachdarstellung

Das Bauvorhaben:

Am 28.02.2022 ging bei der Gemeinde Steinenbronn der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Anbaus an das bestehende Wohnhaus und eines Umbaus des Dachgeschosses auf dem Grundstück Flst. 2881/2 in der Petersäckerstraße 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 – nichtöffentlich).

Mit Schreiben vom 07.03.2022 teilte das Landratsamt Böblingen – Bauen und Umwelt – als zuständige Untere Baurechtsbehörde der Gemeinde Steinenbronn mit, dass für das geplante Bauvorhaben das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB erforderlich ist. Zudem ist für das Bauvorhaben das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 Abs. 2 erforderlich, da sich der Anbau teilweise im Bauverbotsbereich befindet. Des Weiteren wies das Landratsamt Böblingen darauf hin, dass eine vergleichbare Befreiung beim Nachbargrundstück (Hausnummer 8) bereits vorliegt.

Die bauplanungsrechtliche Situation:

Nach § 58 Abs. 1 Satz 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (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 Bebauungsplans oder bedarf die Zulassung einer Ausnahme oder Befreiung im Sinne von § 31 Baugesetzbuch (BauGB), 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.

Das beantragte Bauvorhaben befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Petersäcker“ aus dem Jahr 1956.

1. Einfügen in die nähere Umgebung

Da dem Bebauungsplan „Petersäcker“ die für einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB notwendigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen fehlen, ist das 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.

Die Verwaltung sieht die Voraussetzungen des § 34 BauGB als gegeben an. 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 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 Abs. 1 BauGB zuzustimmen.

2. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im nördlichen Bereich um ca. 3 m im Bauverbotsbereich. 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. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Zudem ist eine Befreiung städtebaulich vertretbar. Auch darf nicht übersehen werden, dass bereits eine vergleichbare Befreiung beim Nachbargrundstück (Hausnummer 8) vorliegt.

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

Anlagen:

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