

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Technischer Ausschuss
am 12.04.2022
Beschluss**

öffentlich

**Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren (§ 52 LBO)
Antrag auf Abweichung/Ausnahme/Befreiung
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage im Untergeschoss, Flst.-Nr.
1377/2, Zollernweg 18 in 71144 Steinenbronn**

I. Beschlussvorschlag

1. Dem Bauantrag wird zugestimmt.
2. Das nach § 31 Abs. 1 i. V. m. § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche bauplanungsrechtliche Einvernehmen der Gemeinde zu der beantragten Befreiung bezüglich der teilweisen Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen für die Errichtung des Gebäudes (Ost, Nord und Süd-West) wird erteilt.
3. Der Technische Ausschuss erteilt das nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche bauplanungsrechtliche Einvernehmen der Gemeinde zu der beantragten Befreiung bezüglich der Überfahrt über das Verkehrsgrün und beschließt gleichzeitig, dass für die Zufahrt über den Zollernweg der hierfür benötigte Teilbereich des Verkehrsgrüns aus dem maßgeblichen Bebauungsplan „Steinenbronn Süd - 1. Änderung“ in eine öffentliche Verkehrsfläche umgewandelt wird.
4. Das nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche bauplanungsrechtliche Einvernehmen der Gemeinde zu der beantragten Befreiung bezüglich der Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhe um 1,50 m wird erteilt.
5. Das nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche bauplanungsrechtliche Einvernehmen der Gemeinde zu der beantragten Befreiung bezüglich der im Bebauungsplan festgesetzten Hauptfirstrichtung wird erteilt.
6. Das nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche bauplanungsrechtliche Einvernehmen der Gemeinde zu der beantragten Befreiung bezüglich der Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Gaubenlänge wird erteilt.

II. Sachdarstellung

Das Bauvorhaben:

Am 03.03.2022 ging bei der Gemeinde Steinenbronn der Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren (§ 52 LBO) zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage im Untergeschoss auf dem bebauten Grundstück Flst.-Nr. 1377/2 im Zollernweg 18 (siehe Anlage 1 – öffentlich) ein.

Das Grundstück, Flst.-Nr. 1377/2, welches derzeit noch mit einem Gebäude bebaut ist, weist eine Größe von 758 m² auf. Zur Realisierung des Bauvorhabens soll der Bestand abgebrochen werden:



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

Mit Schreiben vom 15.03.2022 teilte das Landratsamt Böblingen – Bauen und Umwelt – als zuständige Untere Baurechtsbehörde der Gemeinde Steinenbronn mit, dass für das geplante Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 i.V.m. § 31 BauGB erforderlich ist, insbesondere wird die Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB benötigt:

- Gebäude z.T. über Baugrenzen (Ost, Nord und Süd-West)
- Zufahrt soll über bestehendes Verkehrsgrün (im B-Plan festgesetzt) erfolgen
- Traufhöhe überschritten (1,50 m)
- Hauptfirstrichtung wird nicht eingehalten bzw. davon abgewichen.
- Länge der Gaube größer als 1/3 der Gebäudelänge des Hauptbaukörpers. Länge geplant beträgt ca. 50 %

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 Bebauungsplans oder bedarf die Zulassung einer Ausnahme oder Befreiung im Sinne von § 31 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 geplante Bauvorhaben befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „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).

1. Teilweise Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen für die Errichtung des Gebäudes

Das geplante Gebäude überschreitet zum Teil die östliche, nördliche und südwestliche Baugrenzen. 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, da es sich um eine Abweichung geringeren Umfangs handelt. Zudem scheinen die Baugrenzen aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäß zu sein, so dass diesbezüglich eine Befreiung städtebaulich vertretbar ist. Auch ist eine Befreiung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

2. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Verkehrsgrün“

Die Zufahrt zu dem Gebäude soll über das bestehende Verkehrsgrün erfolgen. 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.

Bei der Entscheidung über die beantragte Befreiung hat die Gemeinde Steinenbronn nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden und alle relevanten Belange abzuwägen und zu berücksichtigen. Die Verwaltung sieht die Befreiungsvoraussetzungen als gegeben an. Hierbei ist zu sehen, dass die derzeitige Zufahrt zu dem Gebäude im Zollerweg 18 bereits über das Verkehrsgrün erfolgt (siehe Bild oben). Aufgrund dieser Tatsache ist bereits „Bestandsschutz“ eingetreten,

so dass aus Sicht der Verwaltung die Befreiung für die Herstellung der Zufahrt über das bestehende Verkehrsgrün erteilt werden kann.

3. Überschreitung der Traufhöhe um 1,50 m

Der Bebauungsplan sieht eine Traufhöhe von 450,50 NN vor. Das Bauvorhaben weicht insoweit von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab, als dass nach Angaben des Lageplanfertigers die Traufhöhe um 1,50 m überschritten werden soll. Daher bedarf es insoweit ebenfalls einer Befreiung auf der Grundlage von § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Für die Überschreitung der Traufhöhe kann unter den Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Laut den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans können Abweichungen von 0,30 m ausnahmsweise zugelassen werden. Die Traufhöhen sind auf 2/3 der Gebäudelängen einzuhalten (vgl. Ziffer 10).

Grundsätzlich ist zu sehen, dass der Festsetzung des Bebauungsplans bezüglich der Traufhöhe eine grundsätzlich nachbarschützende Wirkung zukommt. Auch wenn es bislang im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Steinenbronn Süd – 1. Änderung“ keine ähnlichen Befreiungen bzgl. der Überschreitung der Traufhöhe gibt, so sieht die Verwaltung aufgrund der topographischen Lage des Grundstücks die Befreiungsvoraussetzungen dennoch als gegeben an. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die umliegenden Grundstücke östlich und südlich nach dem Bebauungsplan eine deutlich höhere Traufhöhe zulassen und dadurch eine Sondersituation vorliegt. Warum auf diesem Grundstück eine geringere Traufhöhe festgesetzt wurde, ist für die Verwaltung nicht nachvollziehbar. Im Bestand sind auch schon höhere Traufhöhen vorhanden. Aus Sicht der Verwaltung ist damit die Überschreitung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

4. Nichteinhaltung bzw. Abweichung der Hauptfirstrichtung (Gebäudestellung)

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück zwei Hauptfirstrichtungen fest. Im südlichen Bereich des Grundstücks hat der Bebauungsplan die Hauptfirstrichtung in Nord-Süd-Richtung festgesetzt. Laut den Angaben des Lageplanfertigers soll von dieser festgesetzten Hauptfirstrichtung dahingehend abgewichen werden, dass die Firstrichtung Nord-Süd wie das Baufenster parallel zur Straße verläuft. Daher bedarf es insoweit ebenfalls einer Befreiung auf der Grundlage von § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Für die Nichteinhaltung bzw. Abweichung der Hauptfirstrichtung kann unter den Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. So liegt es hier. Aus Sicht der Verwaltung kann der Änderung der Hauptfirstrichtung zugestimmt werden, da der Begründung des Bauherrn gefolgt werden kann und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

5. Überschreitung der Gaubenlänge

Der Bebauungsplan setzt in seinen textlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.5 fest, dass Dachaufbauten (Gauben) zusammengerechnet bis zu einem Drittel der jeweiligen Gebäudelänge an der Traufseite des Hauptbaukörpers zulässig sind. Laut den Angaben des Lageplanfertigers soll von dieser Festsetzung insoweit abgewichen werden, dass nur eine Gaube mit ca. 50 % der Trauflänge Ost errichtet werden soll. Daher bedarf es insoweit ebenfalls einer Befreiung auf der Grundlage von § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Für die Überschreitung der Gaubenlänge kann unter den Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. So liegt es hier. Aus Sicht der Verwaltung kann der Überschreitung der Gaubenlänge zugestimmt werden, zumal in der Vergangenheit bereits Befreiungen von den Festsetzungen bzgl. der Überschreitung der Gaubenlänge und –breite erteilt worden sind. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und baurechtlich zu prüfende öffentlich-rechtliche Vorschriften, die dem Nachbarschutz dienen, sind aus Sicht der Verwaltung nicht verletzt.

Die Verwaltung schlägt daher vor, dem Bauvorhaben zuzustimmen und für die hierfür notwendigen Befreiungen das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen.

Anlagen:

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