

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Technischer Ausschuss
am 10.05.2022
Beschluss**

öffentlich

**Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren (§ 52 LBO)
Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Carport, Flst.-Nr. 3952, Sterntalerweg
in 71144 Steinenbronn**

I. Beschlussvorschlag

1. Das nach § 31 Abs. 2 i. V. m. § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche bauplanungsrechtliche Einvernehmen der Gemeinde zu der beantragten Befreiung bezüglich der teilweisen Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze für die Errichtung der Terrasse wird erteilt.
2. Das nach § 31 Abs. 2 i. V. m. § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche bauplanungsrechtliche Einvernehmen der Gemeinde zu der beantragten Befreiung bezüglich der Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Länge für die Errichtung des Zwerchgiebels auf der Südseite des Gebäudes wird **nicht** erteilt.

II. Sachdarstellung

Das Bauvorhaben:

Am 24.03.2022 ging bei der Gemeinde Steinenbronn der Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren (§ 52 LBO) zur Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Flst.-Nr. 3952 im Sterntalerweg in Steinenbronn (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 04.04.2022 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:

- Terrasse z.T. über Baugrenzen

- Länge Zwerchgiebel Südseite bei 51 % der Gebäudelänge anstatt 50 % (ca. 16 cm)

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 „Gubser I“, welcher am 29.03.2007 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).

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

Die geplante Terrasse überschreitet zum Teil die Baugrenze. 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 wurden in der Vergangenheit bereits Befreiungen von den Festsetzungen bzgl. der teilweisen Überschreitung der Baugrenze erteilt. Aus Sicht der Verwaltung ist damit die Überschreitung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

2. Überschreitung der Länge des Zwerchgiebels auf der Südseite

Der Bebauungsplan setzt in seinen textlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.3 fest, dass Dachaufbauten (Gauben) und Zwerchgiebel auf maximal 50% der Länge des Hauptgebäudes zulässig sind. Laut den Angaben des Lageplanfertigers soll von dieser

Festsetzung insoweit abgewichen werden, dass die Flachdachgaube auf der Südseite des Gebäudes mit einer Länge von 6,94 m geplant ist und somit 51% der Hauslänge entspricht.

Für die Überschreitung der Länge des Zwerchgiebels 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.

Aus Sicht der Verwaltung liegen die Befreiungsvoraussetzungen nicht vor, da die Abweichung städtebaulich nicht vertretbar ist. Hierbei ist zunächst zu sehen, dass der Sinn und Zweck eines Bebauungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist.

Vor dem Hintergrund, dass es im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gubser I“ noch keine vergleichbare Befreiung gibt, handelt es sich vorliegend um einen Präzedenzfall. Aufgrund dieser Tatsache ist aus Sicht der Verwaltung das geplante Vorhaben auch städtebaulich nicht vertretbar.

Für die Verwaltung ist es nicht nachvollziehbar, warum der Bauherr von den Festsetzungen des maßgebenden Bebauungsplans abweichen möchte. Der Bauherr hat die Möglichkeit, den Zwerchgiebel entweder auf beiden Seiten um jeweils 8 cm reinzurücken, oder auf einer Seite um 16 cm.

Der Technische Ausschuss sollte sich daher überlegen, ob er tatsächlich einer Überschreitung der Länge des Zwerchgiebels das gemeindliche Einvernehmen erteilen will. Schließlich darf auch nicht unberücksichtigt bleiben, dass bei einer Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens ein Präzedenzfall geschaffen wird, welcher dann auch für zukünftige Bauvorhaben in dem maßgeblichen Bebauungsplangebiet anzuwenden ist.

Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung, den obigen Beschlussvorschlag.

Anlagen:

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