

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Gemeinderat
am 15.11.2022
Beschluss**

öffentlich

**Antrag auf Baugenehmigung (§ 49 LBO)
Anbau und Aufstockung des bestehenden Produktionsgebäudes, Flst.-Nr.
2698/1, Im Maurer 8 in 71144 Steinenbronn**

I. Beschlussvorschlag

1. Dem Bauantrag wird nicht zugestimmt.
2. Das nach § 31 Abs. 1 i. V.m. § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche bauplanungsrechtliche Einvernehmen zu der beantragten Ausnahme bezüglich der Errichtung von zwei Wohnungen im eingeschränkten Gewerbegebiet wird erteilt.
3. 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 Gebäudehöhe mit Solaranlagen und technischen Aufbauten sowie dem Aufzug wird erteilt.
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 Baugrenze und dem Bauen im Pflanzgebot 2 auf der Nord- und Westseite wird für die Aufzugsanlage West mit 10 m² und dem Anbau Nord mit 78 m² 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 Überschreitung der Baugrenze zur Errichtung des Balkons auf der Ostseite um ca. 16 m² 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 Baugrenze zur Errichtung des Balkons auf der Westseite um ca. 75 m² wird **nicht** erteilt.
7. 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 Baugrenze zur Errichtung des Treppenhauses auf der Westseite um ca. 14 m² wird erteilt.
8. 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 Baugrenze zur Errichtung des Vordaches auf der Nordseite wird **nicht** erteilt.

9. 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 Baugrenze zur Errichtung des Vordaches auf der Ostseite wird **nicht** erteilt.
10. 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 Grundflächenzahl (GRZ) um 207 m² wird **nicht** erteilt.
11. 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 Geschossflächenzahl (GFZ) um 102 m² (6 %) wird erteilt.

II. Sachdarstellung

Das Bauvorhaben:

Am 24.09.2022 ging bei der Gemeinde Steinenbronn der Antrag auf Baugenehmigung (§ 49 LBO) zum Anbau und Aufstockung des bestehenden Produktionsgebäudes auf dem Grundstück, Flst. 2698/1, Im Maurer 8 (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 20.10.2022 teilte das Landratsamt Böblingen – Bauen und Umwelt – der Gemeinde Steinenbronn mit, dass für das geplante Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 i.V.m. § 31 Abs. 1, 2 BauGB erforderlich ist:

- Zwei Wohnungen im eingeschränkten Gewerbegebiet (Ausnahme nach § 8 Abs. 3 BauNVO) (im Bauvorbescheid vom 07.04.2020 wurde das Einvernehmen in Aussicht gestellt)
- Gebäudehöhenüberschreitung mit Solaranlagen und technischen Aufbauten sowie dem Aufzug (im Bauvorbescheid vom 07.04.2020 wurde das Einvernehmen in Aussicht gestellt)
- Baugrenzüberschreitung und Bauen im Pflanzgebot 2 auf der Nord- und Westseite (im Bauvorbescheid vom 07.04.2020 wurde das Einvernehmen in Aussicht gestellt für Aufzugsanlage West 10 m² und Anbau Nord 78 m²)
- Baugrenzüberschreitung Balkon Ostseite (ca. 16 m²) (war nicht Bestandteil des Bauvorbescheids vom 07.04.2020)
- Baugrenzüberschreitung Balkon Westseite (ca. 75 m²) (war nicht Bestandteil des Bauvorbescheids vom 07.04.2020)
- Baugrenzüberschreitung Treppenhaus Westseite (ca. 14 m²) (war nicht Bestandteil des Bauvorbescheids vom 07.04.2020)
- Baugrenzüberschreitung Vordach Nordseite (ca. 21,50m x 1,50m) (war nicht Bestandteil des Bauvorbescheids vom 07.04.2020)
- Baugrenzüberschreitung Vordach Ostseite (ca. 10,75m x 1,50m) (war nicht Bestandteil des Bauvorbescheids vom 07.04.2020)

Mit E-Mail vom 26.10.2022 teilte das Landratsamt Böblingen – Bauen und Umwelt – der Gemeinde Steinenbronn ergänzend mit, dass die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl erheblich überschritten werden. Zudem teilte das Landratsamt Böblingen Folgendes mit: „(...) Daher sehen wir, zusammen mit der Bauplanungsrechtlichen Beurteilung, die ich Ihnen bereits zukommen ließ, dass die Grundzüge der Planung berührt sind. Auch weil die Flächen, die durch die Grenzüberschreitungen bebaut werden sollen, laut B-Plan ein Pflanzgebot bzw. Böschung mit Pflanzgebot enthalten, welchem durch eine Bebauung nicht mehr nachgekommen werden kann. Auch wenn einzelne Teile der Überschreitungen mit dem Bauvorbescheid in Aussicht gestellt wurden, Überschreitungen in diesem ausgeprägten Maß sehen wir als zu erheblich an. Im Vergleich zu der Planung laut Bauvorbescheid kamen ja noch einige weitere Überschreitungen hinzu. Diese sollten für eine Bewilligung wohl wieder etwas zurückgefahren werden. (...)“

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 „Gewerbegebiet Maurer“, welcher am 02.07.1991 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. Ausnahme für die Errichtung von zwei Wohnungen im eingeschränkten Gewerbegebiet

Laut Ziffer 2.1.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

Da der Bebauungsplan bestimmt, dass Wohnungen (siehe oben) 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.

Die gesetzlichen Voraussetzungen des § 31 Abs. 1 BauGB liegen vor, mit der Folge, dass dem geplanten Bauvorhaben das Einvernehmen der Gemeinde erteilt werden kann.

2. Überschreitung der Gebäudehöhe mit Solaranlagen und technischen Aufbauten sowie dem Aufzug

Das geplante Vorhaben soll die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten. Insoweit bedarf es für die Zulassung des Vorhabens 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.

Nach Prüfung der Sach- und Rechtslage kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass die Voraussetzungen für eine Befreiung vorliegen. Aus Sicht der Verwaltung ist die Überschreitung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Auch darf nicht übersehen werden, dass bereits mit Bauvorbescheid vom 07.04.2020 das Einvernehmen in Aussicht gestellt worden ist. Der vorgenannte Bauvorbescheid hat eine Bindungswirkung hinsichtlich der Gebäudehöhenüberschreitung sowie aller sonstiger Fragen, die im damaligen Verfahren gestellt worden und positiv entschieden worden sind, entfaltet.

3. Überschreitung der Baugrenze und Bauen im Pflanzgebot 2 auf der Nord- und Westseite

Das geplante Bauvorhaben überschreitet zum einen die Baugrenze und soll zum anderen auch im Pflanzgebotsbereich 2 errichtet werden. Insoweit bedarf das Bauvorhaben einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans auf der Grundlage von § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Nach Prüfung der Sach- und Rechtslage kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass die Voraussetzungen für eine Befreiung vorliegen. Aus Sicht der Verwaltung ist die Überschreitung sowie das Bauen im Pflanzgebotsbereich 2 städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es im Plangebiet des maßgeblichen Bebauungsplanes bereits vergleichbare Befreiungen bzgl. der Baugrenzenüberschreitung sowie des Pflanzgebotes gibt. Unabhängig davon wurde bereits mit Bauvorbescheid vom 07.04.2020 das Einvernehmen für die Aufzugsanlage West mit ca. 10 m² und dem Anbau Nord mit ca. 78 m² in Aussicht gestellt.

4. Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zur Errichtung des Balkons auf der Ostseite

Der Bauherr plant, auf der Ostseite einen Balkon zu errichten. Dieser geplante Balkon soll die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze um ca. 16 m² überschreiten. Daher bedarf es insoweit ebenfalls einer Befreiung auf der Grundlage von § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Für die Überschreitung der Baugrenze 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. Bei hervortretenden und untergeordneten Gebäudeteilen in geringem Ausmaß kann eine Überschreitung der Baugrenze zugelassen werden. Verwaltungsseitig bestehen in diesem Fall keine Bedenken dem Antrag auf Befreiung zuzustimmen.

5. Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zur Errichtung des Balkons auf der Westseite

Der Bauherr plant, auf der Westseite ebenfalls einen Balkon zu errichten. Dieser geplante Balkon soll die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze um ca. 75 m² überschreiten. Daher bedarf es insoweit ebenfalls einer Befreiung auf der Grundlage von § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Aus Sicht der Verwaltung liegen die Befreiungsvoraussetzungen nicht vor, denn von einer Abweichung geringen Gewichts (10-15 %) kann vorliegend angesichts der nicht unerheblichen Überschreitungen der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze nicht gesprochen werden. Hierbei spielt es keine Rolle, dass es sich um einen untergeordneten Gebäudeteil handelt. Aufgrund der erheblichen Überschreitungen sind die Grundzüge der Planung berührt, so dass die Erteilung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB aus Sicht der Verwaltung nicht in Betracht kommt. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass das geplante Bauvorhaben von dem vom Bebauungsplan beabsichtigten Bild erheblich abweicht und es im Plangebiet des maßgebenden Bebauungsplans keinen gleichgelagerten Fall gibt.

Der Gemeinderat sollte sich daher überlegen, ob er einer so heftigen Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans das gemeindliche Einvernehmen erteilen will. Schließlich darf 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.

6. Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zur Errichtung des Treppenhauses auf der Westseite

Der Bauherr plant, auf der Westseite ein Treppenhaus zu errichten. Das geplante Treppenhaus soll die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze um ca. 14 m² überschreiten. Daher bedarf es insoweit ebenfalls einer Befreiung auf der Grundlage von § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Nach Prüfung der Sach- und Rechtslage kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass die Voraussetzungen für eine Befreiung vorliegen. Aus Sicht der Verwaltung ist die Überschreitung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

7. Baugrenzenüberschreitung für die Errichtung der Vordächer

Der Bauherr plant, sowohl auf der Nordseite als auch auf der Ostseite ein Vordach zu errichten. Beide Vordächer sollen die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen überschreiten. Insoweit bedarf es ebenfalls einer Befreiung auf der Grundlage von § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Aus Sicht der Verwaltung liegen die Befreiungsvoraussetzungen nicht vor, denn von einer Abweichung geringen Gewichts kann vorliegend angesichts der nicht

unerheblichen Überschreitungen der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze nicht gesprochen werden. Hierbei spielt es keine Rolle, dass es sich um einen untergeordneten Gebäudeteil handelt. Aufgrund der erheblichen Überschreitungen sind die Grundzüge der Planung berührt. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass das geplante Bauvorhaben von dem vom Bebauungsplan beabsichtigten Bild erheblich abweicht und es im Plangebiet des maßgebenden Bebauungsplans keinen gleichgelagerten Fall gibt.

Der Gemeinderat sollte sich daher überlegen, ob er einer so heftigen Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans das gemeindliche Einvernehmen erteilen will. Schließlich darf 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.

8. Überschreitung der GRZ um 207 m²

Der Bebauungsplan sieht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 vor. Bei der GRZ handelt es sich um die Angabe des Flächenanteils eines Grundstücks, welcher bebaut werden darf.

Die maßgebende Grundstücksfläche beträgt 1055 m², womit eine Bebauung von 844 m² zulässig wäre. Der eingereichte Bauantrag sieht jedoch vor, insgesamt eine Fläche von 1051 m² zu überbauen. Dies ergibt sich wie folgt: bauliche Anlagen sind zwar nur 618 m² geplant, aber die versiegelten Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO belaufen sich auf 433 m². Somit sind insgesamt 1051 m² in Anspruch genommen, welche die zulässige Nutzung von 844 m² weit übersteigt, nämlich um 207 m².

Für die Überschreitung der GRZ 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, denn von einer Abweichung geringen Gewichts (10-15 %) kann vorliegend angesichts der nicht unerheblichen Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ nicht gesprochen werden. Aufgrund der erheblichen Überschreitung sind die Grundzüge der Planung berührt, so dass die Erteilung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB aus Sicht der Verwaltung nicht in Betracht kommt.

Der Gemeinderat sollte sich daher überlegen, ob er einer so heftigen Überschreitung der GRZ das gemeindliche Einvernehmen erteilen will. Schließlich darf 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.

9. Überschreitung der GFZ um 102 m²

Der Bebauungsplan sieht eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 vor. Das Bauvorhaben weicht insoweit von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab, als dass nach Angaben des Lageplanfertigers die Geschossfläche um 102 m² (= 6 %) übersteigt.

überschritten ist. Daher bedarf es insoweit ebenfalls einer Befreiung auf der Grundlage von § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Für die Überschreitung der GFZ 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. Die Überschreitung der GFZ liegt hier gerade einmal bei 6 %, sodass es sich hier um eine sehr geringfügige Überschreitung handelt.

Gesamtergebnis:

Insgesamt betrachtet, empfiehlt die Verwaltung, dem Bauantrag – aufgrund der erheblichen Abweichungen vom Bebauungsplan und aufgrund der Tatsache, dass insgesamt betrachtet die Grundzüge der Planung berührt sind - nicht zuzustimmen.

Anlagen:

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