

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Technischer Ausschuss
am 29.11.2022
Beschluss**

öffentlich

**Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren (§ 52 LBO)
Antrag auf Abweichung/Ausnahme/Befreiung
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage,
Stellplätzen, PV-Anlage und Stützwänden, Flst.-Nr. 750/2, Schönaicher Straße in
71144 Steinenbronn**

I. Beschlussvorschlag

1. Dem Bauantrag wird nicht zugestimmt.
2. Das nach § 31 Abs. 2 i. V.m. § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche bauplanungsrechtliche Einvernehmen zu den beantragten Befreiungen wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

II. Sachdarstellung

Das Bauvorhaben:

Am 24.10.2022 gingen bei der Gemeinde Steinenbronn der Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren (§ 52 LBO) sowie der Antrag auf Befreiung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage, Stellplätzen, PV-Anlage und Stützwänden auf dem Grundstück, Flst. 750/2, Schönaicher Straße (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 11.11.2022 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. 2 BauGB erforderlich ist:

- Die Baugrenze auf der Nordseite wird um 3 m überschritten (insgesamt 25,5 m² Fläche, 207 m³ Kubatur)
- Die geplante Dachneigung beträgt 48 Grad statt 20-25 Grad, wie im Bebauungsplan erlaubt

- Die geplante Geschossigkeit beträgt III Vollgeschosse, statt wie im Bebauungsplan erlaubt, II Vollgeschosse

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 „Schönaicher Straße“ aus dem Jahr 1973. 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 Bauvorhaben weicht insoweit von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab, dass

- a) die Baugrenze auf der Nordseite um 3 m überschritten wird,
- b) die Dachneigung statt den festgesetzten 20-25 Grad 48 Grad betragen soll und
- c) die Geschossigkeit III Vollgeschosse betragen soll anstatt die im Bebauungsplan festgesetzten II Vollgeschosse.

Aufgrund der obigen Überschreitungen 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.

Nach Prüfung der Sach- und Rechtslage kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass die Voraussetzungen für eine Befreiung nicht vorliegen. Aus Sicht der Verwaltung sind aufgrund der erheblichen Überschreitungen bzw. Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung berührt, so dass die Erteilung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB nicht in Betracht kommt. Von

einer Abweichung geringen Gewichts kann vorliegend nicht gesprochen werden. 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 Technische Ausschuss 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.

Gesamtergebnis:

Die Verwaltung empfiehlt, 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)