

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Gemeinderat
am 20.12.2022
Beschluss**

öffentlich

**Antrag auf Abweichung/Ausnahme/Befreiung
Errichtung einer Terrasse mit Überdachung, Flst.-Nr. 2909/3, in der Rohrer
Straße 31 in 71144 Steinenbronn**

I. Beschlussvorschlag

Das nach § 31 Abs. 2 i. V. m. § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche bauplanungsrechtliche Einvernehmen der Gemeinde zu der beantragten Befreiung bezüglich der Errichtung der Terrasse und der Überdachung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird erteilt.

II. Sachdarstellung

Das Bauvorhaben:

Im Rahmen einer Baukontrolle hat das Landratsamt Böblingen – Bauen und Umwelt – festgestellt, dass der Bauherr einen Sitzplatz (Terrasse) mit Überdachung errichtet hat. Da sich sowohl die Terrasse als auch die Überdachung außerhalb der überbaubaren Fläche befindet, wurde der Bauherr mit E-Mail des Landratsamtes Böblingen vom 28.06.2022, mit Schreiben vom 27.09.2022 und vom 14.11.2022 aufgefordert, einen nachträglichen Antrag auf Befreiung für die Errichtung der Terrasse und der Überdachung bei der Gemeinde Steinenbronn einzureichen.

Am 25.11.2022 ging bei der Gemeinde Steinenbronn der Antrag auf Befreiung zur Errichtung der Terrasse und der Überdachung auf dem Grundstück, Flst. 2909/3 in der Rohrer Straße 31 (siehe Anlage 1 – öffentlich) ein.

Die aktuelle Gestaltung des Bauvorhabens kann der Anlage 2 (öffentlich) entnommen werden.

Mit Schreiben vom 02.12.2022 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 BauGB erforderlich ist, insbesondere ist die Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB notwendig:

- Das Bauvorhaben befindet sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Mit Schreiben vom 02.12.2022 teilte das Landratsamt Böblingen – Bauen und Umwelt – dem Bauherrn u.a. mit, dass die zulässige Grenzbebauung vermutlich überschritten ist. Die bereits durch den Bauherrn errichtete Terrassenüberdachung ist vermutlich nicht genehmigungsfähig. Entlang der einzelnen Nachbargrenzen sind maximal 9 m als Grenzbebauung und insgesamt 15 m zulässig. Mit der Terrassenüberdachung würde die Grenzbebauung voraussichtlich 10 m betragen (Länge Garage 6 m, Terrassenüberdachung 4 m). Eine abschließende Überprüfung der Genehmigungsfähigkeit kann jedoch erst dann erfolgen, wenn die entsprechenden Planunterlagen nachgereicht 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 „Obere Neue Äcker“, welcher im Jahr 1965 in Kraft getreten ist. Es gilt daher die BauNVO 1962.

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).

Grundsätzlich bedürfen gemäß § 50 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. Anhang 1 Nr. 12 Buchstabe a) zu § 50 sonstige untergeordnete oder unbedeutende bauliche Anlagen keiner baurechtlichen Genehmigung, sondern können verfahrensfrei errichtet werden. Zu diesen untergeordneten baulichen Anlagen zählen auch Terrassen. Ebenso bedürfen nach § 50 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. Anhang 1 Nr. 1 Buchstabe l) zu § 50 LBO Terrassenüberdachungen im Innenbereich bis 30 m² Grundfläche keiner baurechtlichen Genehmigung, sondern können verfahrensfrei errichtet werden.

Da sich sowohl die Terrasse als auch die Überdachung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden, können diese jedoch nicht verfahrensfrei errichtet werden, sondern bedürfen einer Baugenehmigung. Nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB 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 vorliegen. Die sehr eng gezogenen Baugrenzen scheinen 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. Zudem wurden bereits innerhalb des Plangebietes ähnliche Befreiungen erteilt.

Auch wenn die Grenzbebauung vermutlich überschritten ist, so ist dies primär eine bauordnungsrechtliche und keine bauplanungsrechtliche Thematik. Deshalb sind vorliegend keine Belange der Gemeinde Steinenbronn beeinträchtigt.

Die Verwaltung schlägt daher vor, dem Befreiungsantrag zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Anlagen:

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