

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Gemeinderat
am 24.01.2023
Beschluss**

öffentlich

**Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren (§ 52 LBO)
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Abbruch des
bestehenden Wohnhauses mit Doppelgarage, Flst.-Nr. 1235/4, Weiler Weg 46 in
71144 Steinenbronn**

I. Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat stimmt dem vorliegenden Bauvorhaben und den hierfür erforderlichen Befreiungen zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 i.V.m. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.
2. Das nach § 31 Abs. 1 i. V. m. § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche bauplanungsrechtliche Einvernehmen der Gemeinde zu der beantragten Ausnahme bezüglich der Errichtung einer Garage mit Flachdach wird erteilt.

II. Sachdarstellung

Das Bauvorhaben:

Am 08.12.2022 ging bei der Gemeinde Steinenbronn der Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren (§ 52 LBO) zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Abbruch des bestehenden Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flst. 1235/4 im Weiler Weg 46 (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 21.12.2022 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 Abs. 1, 2 BauGB erforderlich ist:

- Laut Bebauungsplan sind Garagen ausnahmsweise auch mit Flachdach zugelassen. Hier ist eine Garage mit Flachdach geplant.
- Die Terrasse auf der West-Seite des Gebäudes liegt außerhalb des Baufensters. (2,50m x 5m, gesamt 12,5 m² Fläche)

- Es ist eine Traufhöhen-Überschreitung von umlaufend 25cm geplant. (Traufhöhe erlaubt laut B-Plan: 448,65m. Traufhöhe geplant: 448,90m)

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 „Äusserer Weiler Weg“, welcher am 25.08.1994 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 der Garage mit Flachdach

Laut B 1.3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind Garagen ausnahmsweise auch mit Flachdach zugelassen.

Da der Bebauungsplan bestimmt, dass Garagen ausnahmsweise auch mit Flachdach zugelassen sind, 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.

Da im Bebauungsplan ausdrücklich geregelt ist, dass Garagen ausnahmsweise auch mit Flachdach zugelassen sind, liegen die gesetzlichen Voraussetzungen des § 31 Abs. 1 BauGB vor, mit der Folge, dass für die Errichtung der Garage mit Flachdach das Einvernehmen der Gemeinde erteilt werden kann.

2. Errichtung der Terrasse auf der West-Seite des Gebäudes außerhalb des Baufensters

Die geplante Terrasse soll sich außerhalb des Baufensters befinden. 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.

Die Verwaltung darf die erforderliche Befreiung nach pflichtgemäßem Ermessen (vgl. § 40 LVwVfG) erteilen, wenn die tatbestandlichen Voraussetzungen der Befreiung erfüllt sind.

Bei der Terrasse handelt es sich um ein untergeordnetes Bauteil. 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 Errichtung der Terrasse außerhalb des Baufensters städtebaulich vertretbar, da es sich zum einen bei der Terrasse um ein untergeordnetes Bauteil handelt und zum anderen die durch die geplante Terrasse in Anspruch genommene Fläche gering ist. Auch ist das geplante Bauvorhaben unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

3. Überschreitung der Traufhöhe um 25 cm

Der Bebauungsplan sieht eine Traufhöhe von 448,65 NN vor. Das Bauvorhaben weicht insoweit von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab, als dass nach Angaben des Lageplanfertigers die Traufhöhe um 25 cm überschritten werden soll. Daher bedarf es insoweit ebenfalls einer Befreiung auf der Grundlage von § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Bei der Entscheidung über die beantragte Befreiung hat die Gemeinde Steinenbronn nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden und alle relevanten Belange abzuwägen und zu berücksichtigen. Die Verwaltung sieht die Befreiungsvoraussetzungen als gegeben an. Zwar kommt der Festsetzung des Bebauungsplans bezüglich der Traufhöhe eine grundsätzlich nachbarschützende Wirkung zu. Die beantragte Überschreitung der Traufhöhe von 25 cm ist jedoch als gering anzusehen. Aus Sicht der Verwaltung kann daher der Überschreitung der Traufhöhe um 25 cm zugestimmt werden, zumal in der Vergangenheit bereits Befreiungen von den Festsetzungen bzgl. der Überschreitung der Traufhöhe 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 das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Anlagen:

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