

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Technischer Ausschuss
am 14.02.2023
Beschluss**

öffentlich

**Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren (§ 52 LBO)
Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit Garage, Flst.-Nr. 2819/1,
Plieninger Straße in 71144 Steinenbronn**

I. Beschlussvorschlag

1. Dem Bauantrag wird zugestimmt.
2. Das nach § 34 Abs. 1 i. V. m. § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche bauplanungsrechtliche Einvernehmen der Gemeinde wird erteilt.

II. Sachdarstellung

Das Bauvorhaben:

Am 03.01.2023 ging bei der Gemeinde Steinenbronn der Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren (§ 52 LBO zur Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück, Flst.-Nr. 2819/1, in der Plieninger Straße (siehe Anlage 1 – öffentlich) ein. Die Grundstücksfläche weist eine Größe von 394 m² auf.

Geplant ist eine Zufahrt von der Plieninger Straße. Dorthin soll auch die Entwässerung erfolgen sowie der Anschluss der Trinkwasserleitung. Die Zufahrt ist nur dann möglich, wenn ein öffentlicher Stellplatz und eine Verkehrsgrünfläche wegfallen.

Bereits in der öffentlichen Sitzung am 22.02.2022 beschloss der Gemeinderat, dass für die Erschließung über die Plieninger Straße der hierfür benötigte Teilbereich der Stellplätze sowie der hierfür benötigte Teilbereich des Verkehrsgrüns aus dem maßgeblichen Bebauungsplan „Hohewartstraße 2. Reihe“ in eine öffentliche Verkehrsfläche umgewandelt wird (vgl. GRDS-Nr. 2022/019).

Die genau vorgesehene Planung und Gestaltung des Bauvorhabens kann den beigefügten Unterlagen entnommen werden (siehe Anlage 1 – öffentlich - und Anlage 2 – nichtöffentlich).

Mit Schreiben vom 16.01.2023 teilte das Landratsamt Böblingen – Bauen und Umwelt - als zuständige Untere Baurechtsbehörde der Gemeinde Steinenbronn mit, dass für

das geplante Bauvorhaben das Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 i.V.m. § 34 BauGB erforderlich ist.

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 (qualifizierten) Bebauungsplans, 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 beantragte Bauvorhaben befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Hohewartstraße (nördlicher Teil)“ aus dem Jahr 1957.

1. Einfügen in die nähere Umgebung

Das Flurstück 2819/1 befindet sich nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Entlang der Hohewartstraße existiert jedoch eine Baulinie, die keine Tiefenbegrenzung hat. Die aus der Rechtsprechung hervorgegangene Tiefenwirkung von Baulinien mit 50 Meter greift hier nicht, da der östliche Bereich des Flurstückes innerhalb bebauter Ortsteile betrachtet werden kann. Deshalb ist das geplante Bauvorhaben nach § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB zu bewerten. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Dies zugrunde gelegt, ist festzustellen, dass sich das geplante Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung des Vorhabengrundstücks einfügt.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der §§ 2-11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), so beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es in dem jeweiligen Baugebiet der BauNVO allgemein zulässig ist. Die Umgebungsbebauung am Bauort stellt nach Art der Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO dar. Somit beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art alleinig danach, ob es in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO allgemein zulässig ist.

Gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind Wohngebäude in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Das Bauvorhaben ist nach seiner Art der Nutzung dort allgemein zulässig.

Von einem Einfügen ist auch dann auszugehen, wenn das Vorhaben den von der näheren Umgebung vorgegebenen Rahmen nicht sprengt.

Für das Maß der baulichen Nutzung bedeutet dies, dass ein Vorhaben gerade die nach außen hin wahrnehmbaren Maßeigenschaften wie Größe, Höhe oder Umfang als Bezugsgröße beachten muss, was vor allem dann der Fall ist, wenn das Vorhaben in der näheren Umgebung ein Vorbild findet.

Zum Maß der baulichen Nutzung zählen auch: Baumassenzahl, Geschossfläche, Geschossflächenzahl, Grundfläche, Grundflächenzahl, Höhe der baulichen Anlage und die Zahl der Vollgeschosse, jedoch nicht die Dachform.

Betrachtet man die unmittelbare Umgebungsbebauung ist festzustellen, dass sich das geplante Bauvorhaben in das Maß der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung einfügt. Die Bestandsgebäude in der näheren Umgebung weisen eine ähnliche Zahl der Vollgeschosse, eine ähnliche Geschossfläche und eine ähnliche Grundflächenzahl aus.

Die Verwaltung befürwortet das Bauvorhaben und schlägt vor, dem Bauvorhaben das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen.

Anlagen:

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