

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Gemeinderat
am 07.03.2023
Beschluss**

öffentlich

**Antrag auf Bauvorbescheid (§ 57 LBO)
Umbau eines Kirchengebäudes, Flst.-Nr. 750/3, Klingenbachstraße 6 in 71144
Steinenbronn**

I. Beschlussvorschlag

1. Für die Aufstockung der Empore wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.
2. Hinsichtlich der Trauf- bzw. Firsthöhen bis 13,00 Meter im Mittel über Gelände wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.
3. Das nach § 31 Abs. 2 i. V. m. § 36 BauGB erforderliche bauplanungsrechtliche Einvernehmen der Gemeinde zu der beantragten Befreiung bezüglich der Dachform wird nicht erteilt.
4. Die in den Ziffern 4, 6 und 7 enthaltenen bauordnungsrechtlichen Fragen sind von der fachlich zuständigen unteren Baurechtsbehörde im Landratsamt Böblingen zu prüfen und zu beurteilen.

II. Sachdarstellung

Das Bauvorhaben:

Am 04.10.2022 ging bei der Gemeinde Steinenbronn der Antrag auf Bauvorbescheid zum Umbau eines Kirchengebäudes auf dem Grundstück Flst. 750/3 in der Klingenbachstraße 6 (siehe Anlage 1 – öffentlich) ein.

Am 31.01.2023 reichte der Antragsteller beim Landratsamt Böblingen geänderte Pläne sowie ein Planheft mit den konkreten Fragestellungen ein. Die vorgesehene Planung und Gestaltung des Bauvorhabens kann den beigefügten Unterlagen entnommen werden (siehe Anlage 1 – öffentlich - und Anlage 2 – nichtöffentlich).

Die Antragsteller möchten mit der Bauvoranfrage folgende baurechtliche Fragen vorab prüfen und klären lassen:

1. Aufstockung Empore:
Die Aufstockung war bereits im Baugesuch von 1973 angedeutet. Ist eine Aufstockung weiterhin möglich, siehe Planunterlagen vom 17.01.2023?
2. Zulässige Trauf- und Firsthöhe:
Sofern die Abstandsflächen eingehalten werden, sind Trauf- bzw. Firsthöhen bis 13,00 Meter im Mittel über Gelände möglich?

3. Zulässige Dachform:

Das Gebäude soll äußerlich als Sonderbau erkennbar sein. Typisch für moderne Kirchenbauten sind hohe Räume und auffälligere Dachformen. Ist ein Trog-/Schmetterlingsdach mit anteiligen Flachdach über dem Altarraum zulässig, siehe Schnitt und Ansichten vom 17.01.2023?

4. Neue Bebauung:

- Ist der Neubau eines Aufzugs, siehe Grundrisse und Ost-Ansicht vom 17.01.2023, zulässig?
- Ist der Neubau einer Fluchttreppe von der Empore, siehe Grundriss EG und Empore, Ost-Ansicht vom 17.01.2023, zulässig?
- Ist der Neubau eines Stegs, als zweiter Rettungsweg aus dem Kirchensaal, siehe EG-Grundriss und West-Ansicht vom 17.01.2023, zulässig?

5. Photovoltaik:

Ist bei Umbau und Erneuerung des gesamten Daches eine Photovoltaikanlage zu installieren?

6. Fluchtwegbreiten:

Sind Fluchtwegbreiten in Türöffnungen im lichten von 1,00 m ausreichend?

7. Fahrradstellplätze:

Müssen Fahrradstellplätze mit dem Umbau erstellt werden? Sind 4 Bügel, d.h. 8 Fahrradstellplätze ausreichend?

Mit Schreiben vom 08.02.2023 teilte das Landratsamt Böblingen – Bauen und Umwelt – als zuständige Untere Baurechtsbehörde der Gemeinde Steinenbronn mit, dass für das geplante Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich ist:

- Für das Kirchengebäude ist laut Bebauungsplan „Schönaicher Str. vereinfachte Änderung“ ein Pultdach vorgeschrieben. Angefragt im Rahmen dieser Bauvoranfrage ist nun ein Schmetterlingsdach.

Des Weiteren teilte das Landratsamt Böblingen mit, dass eine Entscheidung durch das Landratsamt nach § 23 (3) BauNVO erforderlich ist:

- Auf der Westseite des Gebäudes soll ein neuer Steg in Teilen außerhalb des Baufensters errichtet werden als ebenerdiger 2. Rettungsweg aus den EG-Räumen (Versammlungsraum Kirche).

Die bauplanungsrechtliche Situation:

Das Bauvorhaben befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Schönaicher Straße“, welcher im Jahr 1973 in Kraft getreten ist. 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).

1. Aufstockung der Empore und Frage der Zulässigkeit der Trauf- bzw. Firsthöhen bis 13,00 Meter im Mittel über Gelände

Das vorhandene Pultdach oberhalb der Empore auf der Westseite des Gebäudes soll abgebrochen werden. Sodann soll das Gebäude auf der Westseite um 3,82 m aufgestockt werden.

Auf der nördlichen Seite des Gebäudes ist geplant, das vorhandene Pultdach abzubrechen und das Gebäude um 3,80 m aufzustocken.

Im Bebauungsplan sind zwar die maximalen Traufhöhen sowie die maximalen Firsthöhen über der Erdgeschossfußbodenhöhe nicht differenziert festgesetzt, dennoch kann als maßgebliche Aussage zur zulässigen Höhe die Anzahl der Vollgeschosse, hier II, herangezogen werden.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Aufstockung der Empore städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Anders sieht es aus Sicht der Verwaltung bei der Aufstockung oberhalb des Altars aus. Hier erscheint das geplante Gebäude vor allem an der Nordseite zur Straße hin sehr mächtig und wirkt damit sehr brachial. Zudem ist zu bedenken, dass durch die Aufstockung oberhalb des Altars ein sehr großer toter Raum entsteht. Grundsätzlich darf auch nicht unberücksichtigt bleiben, dass der Traufhöhe eine nachbarschützende Wirkung zukommt. Die beantragte immense Traufhöhe von 13,00 m im Mittel über dem Gelände muss daher kritisch gesehen werden.

Der Gemeinderat sollte sich daher überlegen, ob er tatsächlich einer so hohen Zulässigkeit von First- und Traufhöhe das gemeindliche Einvernehmen erteilen will. Schließlich darf auch nicht unberücksichtigt bleiben, dass auch das Bauvorhaben in der Schönaicher Straße, Flst. 750/2, hinsichtlich der Gebäudehöhe umplanen muss.

2. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der Dachform

Der Bebauungsplan setzt als Dachform ein Pultdach fest. An dieser Stelle sei zunächst darauf hingewiesen, dass der Bauherr im damaligen Bebauungsplanverfahren „Schönaicher Straße“ beteiligt war und auch dessen Wünsche im Bebauungsplanverfahren mitberücksichtigt worden sind. Mit Schreiben vom 21.02.1973 (siehe Anlage 3 – nichtöffentlich) erklärte sich der Bauherr damit einverstanden, die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans anzuerkennen, auch für die evtl. Rechtsnachfolger.

Aufgrund der Anfrage, dass ein Schmetterlingsdach geplant ist, bedarf das geplante Bauvorhaben insoweit einer Befreiung 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 die Grundzüge der Planung berührt, so dass die Erteilung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB nicht in Betracht kommt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das geplante Bauvorhaben von dem vom Bebauungsplan beabsichtigten Bild erheblich abweicht. Das geplante Gebäude ist vor allem an der Nordseite zur Straße hin sehr mächtig und soll durch das Schmetterlingsdach auf über 13,00 m ab Gelände hochragen. Aus Sicht der Verwaltung sollte sich der Gemeinderat es sehr gut überlegen, ob man ein so mächtiges Gebäude mit dieser Dachform an der

Stelle haben möchte. Aus Sicht der Verwaltung gibt es für diese Kirche sicherlich gefälligere und sinnvollere Dachformen.

Die Verwaltung empfiehlt daher, der Bauvoranfrage hinsichtlich der Aufstockung oberhalb des Altars sowie hinsichtlich der Dachform nicht zuzustimmen.

Ergänzender Hinweis:

Die Frage, ob bei einem Umbau und Erneuerung des gesamten Daches eine Photovoltaikanlage zu installieren, ist, ist klar mit einem JA zu beantworten. Seit dem 01.01.2023 gilt in Baden-Württemberg die Photovoltaik-Pflicht bei allen grundlegenden Dachsanierungen.

Anlagen:

1. Lageplan (öffentlich)
2. Planheft (nicht öffentlich)
3. Schreiben vom 21.02.1973 (nicht öffentlich)
4. Prüfung der Befangenheit (nicht öffentlich)