

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Gemeinderat
am 04.04.2023
Beschluss**

öffentlich

**Antrag auf Baugenehmigung (§ 49 LBO
Anbau und Aufstockung des bestehenden Produktionsgebäudes, Flst.-Nr.
2698/1, Im Maurer 8 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 zu der beantragten Ausnahme bezüglich der Errichtung von zwei Wohnungen im eingeschränkten Gewerbegebiet wird erteilt.

II. Sachdarstellung

Das Bauvorhaben:

Es wird auf die GRDS-Nr. 2022/143 verwiesen.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 15.11.2022 erteilte der Gemeinderat für folgende Überschreitungen kein gemeindliches Einvernehmen:

- Überschreitung der Baugrenze zur Errichtung eines Balkons auf der Westseite
- Überschreitung der Baugrenze zur Errichtung eines Vordaches auf der Nordseite
- Überschreitung der Baugrenze zur Errichtung eines Vordaches auf der Ostseite
- Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) um 207 m²

Der Bauherr musste daher umplanen, um eine Genehmigungsfähigkeit zu erreichen.

Am 24.09.2022 ging bei der Gemeinde Steinenbronn der Antrag auf Baugenehmigung (§ 49 LBO) zum Ausbau und Aufstockung des bestehenden Produktionsgebäudes auf dem Grundstück Flst. 2698/1, Im Maurer 8 (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 16.03.2023 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:

- Zwei Wohnungen im eingeschränkten Gewerbegebiet (Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Bau NVO) (im Bauvorbescheid vom 07.04.2020 sowie im Gemeinderat am 15.11.2022 wurde das Einvernehmen erteilt.)
- Gebäudehöhenüberschreitung mit Solaranlagen und technischen Aufbauten (im Bauvorbescheid vom 07.04.2020 sowie im Gemeinderat am 15.11.2022 wurde das Einvernehmen erteilt.)
- Baugrenzenüberschreitung und Bauen im Pflanzgebot 2 auf der Nord- und Westseite (im Bauvorbescheid vom 07.04.2020 sowie im Gemeinderat am 15.11.2022 wurde das Einvernehmen erteilt.)
- Baugrenzenüberschreitung Balkon Ostseite (Im Gemeinderat am 15.11.2022 wurde das Einvernehmen erteilt)
- Baugrenzenüberschreitung Balkon Westseite ENTFÄLLT! (Im Gemeinderat am 15.11.2022 wurde das Einvernehmen NICHT erteilt, daher wurde umgeplant)
- Baugrenzenüberschreitung Treppenhaus Westseite (Im Gemeinderat am 15.11.2022 wurde das Einvernehmen erteilt)
- Baugrenzenüberschreitung Vordach Nordseite ENTFÄLLT! (Im Gemeinderat am 15.11.2022 wurde das Einvernehmen NICHT erteilt, daher wurde umgeplant)
- Baugrenzenüberschreitung Vordach Ostseite ENTFÄLLT! (Im Gemeinderat am 15.11.2022 wurde das Einvernehmen NICHT erteilt, daher wurde umgeplant)

Die bauplanungsrechtliche Situation:

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Maurer“, welcher am 02.07.1991 in Kraft getreten ist. Es gilt daher die BauNVO 1990.

- Das Bauvorhaben ist in bauplanungsrechtlicher Hinsicht nur dann zulässig, wenn den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§§ 29,30 Abs.1 BauGB).

1. Ausnahme für die Errichtung von zwei Wohnungen im eingeschränkten Gewerbegebiet

Laut Ziffer 2.1.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

Da der Bebauungsplan bestimmt, dass Wohnungen (siehe oben) als Ausnahme zugelassen werden können, 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. Die

gesetzlichen Voraussetzungen des § 31 Abs. 1 BauGB liegen vor, mit der Folge, dass dem geplanten Bauvorhaben das Einvernehmen der Gemeinde erteilt werden kann.

Unabhängig davon wurde bereits mit Bauvorbescheid des Landratsamtes Böblingen vom 07.04.2020 u.a. entschieden, dass die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 BauNVO zulässig ist. Der vorgenannte Bauvorbescheid hat eine Bindungswirkung hinsichtlich dieser Entscheidung sowie aller sonstiger Fragen, die im damaligen Verfahren gestellt worden und nun positiv entschieden worden sind, entfaltet. Dies bedeutet, dass diese Fragen damit abschließend geklärt sind.

2. Beantragte Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans

Das geplante Bauvorhaben weicht in den oben genannten Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab. Insoweit bedarf es 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.

Die Verwaltung sieht die Befreiungsvoraussetzungen als gegeben an. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Zudem ist eine Befreiung städtebaulich vertretbar.

Daher schlägt die Verwaltung vor, für die beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie für die Ausnahme das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen.

Anlagen:

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