

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Technischer Ausschuss
am 25.04.2023
Beschluss**

öffentlich

**Antrag auf Bauvorbescheid (§ 57 LBO)
Aufstockung und Anbau Werkstattgebäude, Flst.-Nr. 422/1, Goethestraße 13 in
71144 Steinenbronn**

I. Beschlussvorschlag

1. Das nach § 34 Abs. 1 i. V. m. § 36 BauGB erforderliche bauplanungsrechtliche Einvernehmen der Gemeinde bezüglich der beantragten Trauf- und Firsthöhen sowie hinsichtlich der Errichtung der PKW-Stellplätze an der Goethestraße wird erteilt.
2. Das nach § 34 Abs. 1 i. V. m. § 36 BauGB erforderliche bauplanungsrechtliche Einvernehmen der Gemeinde bezüglich der Abmessungen der Aufstockung wird erteilt.

II. Sachdarstellung

Das Bauvorhaben:

Am 23.03.2023 ging bei der Gemeinde Steinenbronn der Antrag auf Bauvorbescheid zur Aufstockung und zum Anbau des Werkstattgebäudes auf dem Grundstück Flst. 422/1 in der Goethestraße 13 (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).

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

1. Wird eine Abstandsflächenbaulast für die Tiefe von 1,54 m – 1,575 m auf das Flst. 422/2 eingetragen?
2. Fügt sich das Bauvorhaben bezüglich der mit Firsthöhe 459,00 und Traufhöhe 455,20 und den Abmessungen der Aufstockung 10,00 m x 19,55⁵ m städtebaulich ein?
3. Sind die PKW Stellplätze an der Goethestraße zulässig?

Mit Schreiben vom 29.03.2023 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. § 34 erforderlich ist.

Die bauplanungsrechtliche Situation:

Das Bauvorhaben befindet sich grundsätzlich im räumlichen Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Östlich der Stuttgarter Straße“ aus dem Jahr 1937. Da weder bei der Gemeinde Steinenbronn noch beim Landratsamt Böblingen Originalunterlagen vom Bebauungsplan „Östlich der Stuttgarter Straße“ vorliegen, sind sowohl dieser Bebauungsplan als auch dessen Änderungen – als nichtig zu erachten. Damit existiert für das o.g. Flurstück kein Bebauungsplan.

Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich daher nach den Vorschriften der im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. von § 34 Abs. 1 BauGB. Hiernach 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.

1. Wird eine Abstandsflächenbaulast für die Tiefe von 1,54 m – 1,575 m auf das Flst. 422/2 eingetragen?

Grundsätzlich können durch Erklärung gegenüber der Baurechtsbehörde Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Baulasten). Sie sind auch gegenüber dem Rechtsnachfolger wirksam (vgl. § 71 LBO).

Die Übernahme einer Baulast ist stets freiwillig. Die Verpflichtung entsteht durch die Abgabe einer Erklärung des Eigentümers und die Eintragung in das Baulastenverzeichnis bei der Baurechtsbehörde. Die Baulasterklärung kann nicht widerrufen werden. Die Baulast ruht als öffentlich-rechtliche dingliche Last auf dem Grundstück und schränkt den Eigentümer in der Nutzung des Grundstücks ein. Sie muss solange bestehen bleiben, bis die Baurechtsbehörde darauf verzichtet. Der Verzicht ist möglich, wenn der Grund für die Baulast nicht mehr besteht. Eine Eintragung in das Grundbuch erfolgt nicht.

Vorliegend hat der Eigentümer des Flst. 422/2 bereits eine Abstandsflächenbaulast zulasten seines Grundstückes und zugunsten des Flst. 422/1 übernommen, sodass sich die erste Frage des Bauherrn bereits erledigt hat.

2. Fügt sich das Bauvorhaben bezüglich der mit Firsthöhe 459,00 und Traufhöhe 455,20 und den Abmessungen der Aufstockung 10,00 m x 19,555 m städtebaulich ein?

Unter Zugrundlegung der gesetzlichen Vorgaben des § 34 BauGB ist festzustellen, dass sich das geplante Bauvorhaben hinsichtlich der First- und Traufhöhe sowie hinsichtlich der Abmessungen der Aufstockung in die nähere Umgebungsbebauung einfügt.

Von einem Einfügen ist u.a. 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 Firsthöhe und Traufhöhe auf, so dass diesbezüglich von einem Einfügen gesprochen werden kann.

Auch hinsichtlich der geplanten Abmessungen fügt sich das geplante Bauvorhaben in die nähere Umgebung ein, da das EG des Gebäudes sowieso derzeit schon so besteht.

3. Sind die PKW Stellplätze an der Goethestraße zulässig?

Aus Sicht der Verwaltung spricht nichts gegen die Errichtung von Stellplätzen an der Goethestraße.

Insgesamt empfiehlt die Verwaltung, der Bauvoranfrage hinsichtlich der First- und Traufhöhe, der Abmessungen der Aufstockung sowie hinsichtlich der Errichtung von PKW-Stellplätzen an der Goethestraße zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Anlagen:

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