

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Gemeinderat
am 23.05.2023
Beschluss**

öffentlich

**Antrag auf Bauvorbescheid (§ 57 LBO)
Abbruch Wohnhaus, Erstellung von 3 Reihenhäusern, Flst.-Nr. 606/6, in der
Schafgartenstraße 31 in 71144 Steinenbronn**

I. Beschlussvorschlag

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

II. Sachdarstellung

Das Bauvorhaben:

Am 26.04.2023 ging bei der Gemeinde Steinenbronn der Antrag auf Bauvorbescheid zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses und zur Errichtung von drei Reihenhäusern auf dem Grundstück Flst. 606/6, in der Schafgartenstraße 31 (siehe Anlage 1 – öffentlich) ein.

Die vorgesehene Planung und Gestaltung des Bauvorhabens kann den beigegeführten 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. Ist die Ausbildung des Dachgeschosses - wie in den Plänen dargestellt - als Flachdach (Staffelgeschoss) zulässig? Die Grundfläche im 1. Obergeschoss beträgt ca. 172 m² (100%). Die Grundfläche im Staffelgeschoss beträgt ca. 109m² (64 %). Sie liegt unter 75% und ist somit kein Vollgeschoss.
2. Ist eine Bebauung an der Straßenecke Schafgartenstraße / Sonnenhalde (südöstliche Grundstücksecke) bis an die Grenze zulässig? Das Gebäude wird an der südöstlichen Grundstücksecke im Obergeschoss direkt an die Grundstücksgrenze gebaut (Straßenecke). Im Erdgeschoss ist der Bereich offen für einen Stellplatz (mit Stützen).

3. Gliedert sich die Neuplanung aus Sicht des Baurechtsamts in die Umgebung bezüglich Höhen zur Nachbarbebauung ein und wäre aus dieser Sicht genehmigungsfähig? Die Gebäudetraufe des unmittelbar angrenzenden Gebäudes (Schafgartenstraße 35) liegt bei ca. 6,95 m bzw. 6,80 m. Die Firsthöhe des Nachbargebäudes beträgt ca. 10,35 m. Die Trauffhöhe vom Obergeschoss der Neuplanung (oberstes Vollgeschoss) liegt in der Planung bei 6,70 m bzw. 7,00 m. Die Attikahöhe des geplanten Staffelgeschosses beträgt ca. 8,80 m bzw. 9,10 m.
4. Ist die Darstellung der Abstandflächen der Neuplanung bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig? Die Abstandsfläche wird mit 0,4 x Wandhöhe angenommen.
5. Ist eine GRZ 1 (Hauptanlagen) von 0,61 bzw. GRZ 2 (Hauptanlagen + Nebenanlagen) von 0,77 im Kontext der Umgebungsbebauung zulässig? In der unmittelbaren Umgebung liegt die GRZ 1 (gemessen aus Katasterplan) zwischen 0,44 und 71. Die Grundflächen der Gebäude (ohne Balkone gemessen aus dem Katasterplan) variieren zwischen 58 m² und 219 m². Die Grundfläche des Gebäudes der Neuplanung beträgt ca. 203 m². Aufgrund der Vor- und Rücksprünge wirkt der Baukörper jedoch eher kleinteilig wie die Umgebungsbebauung (mit Ausnahme der Gebäude Schafgartenstraße 27 und 28).

Mit Schreiben vom 11.05.2023 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 BauGB erforderlich ist. Zu den behandelnden Fragestellungen teilte das Landratsamt Böblingen folgendes mit:

- Frage 1: Gegen ein Flachdach spricht im Sinne des Einfügens an sich nichts. Wir prüfen derzeit in Verbindung mit Frage 3 aber noch das Einfügen hinsichtlich der Höhen der Nachbarbebauung.
- Frage 2: Eine Bebauung an der Straßenecke ist zulässig.
- Frage 3: s.oben. Wird noch geprüft.
- Frage 4: Die Abstandsflächen sind bis zur Mitte der Verkehrsfläche zulässig.
- Frage 5: Eine GRZ 1 von 0,61 und eine GRZ 2 von 0,77 sind im Kontext der Umgebungsbebauung zulässig, sofern die angegebene GRZ der umgebenden Bauten so korrekt angegeben wurden.

Die bauplanungsrechtliche Situation:

Das beantragte Bauvorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich der Gemeinde Steinenbronn. Für die o.g. Flurstücke existiert kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich daher nach den Vorschriften der im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. von § 34 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.

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.

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.

1. Ist ein Flachdach zulässig?

Dachformen und sonstige gestalterische Merkmale werden vom Einfügensgebot nicht erfasst, weil sie weder die Art oder das Maß, noch die Bauweise oder die überbaubare Grundstücksfläche betreffen (siehe oben). Die Dachform als solche ist daher kein Gesichtspunkt, der im Rahmen des Einfügens im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB berücksichtigt werden darf.

2. Ist eine Bebauung an der Straßenecke Schafgartenstraße / Sonnenhalde (südöstliche Grundstücksecke) bis an die Grenze zulässig?

Auch wenn eine Bebauung bis zur Straßenecke Schafgartenstraße/ Sonnenhalde bauplanungsrechtlich grundsätzlich zulässig ist, so kann die Gemeinde Steinenbronn als Straßenbaulastträgerin einer Bebauung bis an die Straßenecke nicht zustimmen:

Die Gemeinde Steinenbronn plant seit vielen Jahren die Sanierung der Sonnenhalde. Der aktuelle Planungsstand auf Höhe der Schafgartenstraße 31 sieht wie folgt aus:



Die Ausführungsplanung zum Ausbau der Sonnenhalde liegt derzeit noch nicht vor.

Da bei einer Neubebauung des Flst. 606/6 der spätere Ausbau der Sonnenhalde zu berücksichtigen ist, stellt dies für die Gemeinde Steinenbronn - in technischer Hinsicht - eine besondere Herausforderung dar. Laut den eingereichten Planunterlagen plant der Bauherr teilweise eine Stützmauer entlang der Grundstücksgrenze. Sollte dies, wie in der Bauvoranfrage geplant, so gebaut werden, fallen für die Gemeinde Steinenbronn Sicherungsmaßnahmen bei den Leitungs- und Straßenbauarbeiten und somit gewisse Mehrkosten im Zuge der Bauausführung an.

Aus Sicht der Verwaltung kann daher, ohne dem Vorliegen einer Ausführungsplanung sowie ohne genaue Abstimmung mit dem Bauherrn des Flst. 606/6, zum jetzigen Zeitpunkt einer Bebauung bis an die Straßenecke nicht zugestimmt werden.

3. Gliedert sich die Neuplanung in die Umgebung bezüglich Höhen zur Nachbarbebauung ein und ist eine GRZ 1 (Hauptanlagen) von 0,61 bzw. GRZ 2 (Hauptanlagen + Nebenanlagen) von 0,77 im Kontext der Umgebungsbebauung zulässig?

Betrachtet man die unmittelbare Umgebungsbebauung ist aus Sicht der Verwaltung 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.

4. Ist die Darstellung der Abstandflächen der Neuplanung bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig?

Bei der Frage nach den Abstandsflächen handelt es sich um eine bauordnungsrechtliche und nicht um eine bauplanungsrechtliche Thematik, weshalb diese Prüfung in die Zuständigkeit des Landratsamtes Böblingen fällt. Das Landratsamt Böblingen hat bereits mit Schreiben vom 11.05.2023 mitgeteilt, dass Abstandsflächen bis zur Mitte der Verkehrsfläche zulässig sind (vgl. oben).

Gesamtergebnis:

Insgesamt betrachtet, empfiehlt die Verwaltung, der Bauvoranfrage nicht zuzustimmen, da der Gemeinde bei einer Realisierung des Bauvorhabens vor dem Ausbau der Sonnenhalde erhebliche Mehrkosten durch Sicherungsmaßnahmen an den dann neu erstellten Stützmauern und an den Grundstücksanschlüssen mit den neuen Ver- und Entsorgungsleitungen entstehen und der Antragsteller bis zum heutigen Tage nicht bereit war, mit der Verwaltung über seinen Antrag und die Auswirkungen auf den geplanten Ausbau der Sonnenhalde zu sprechen.

Anlagen:

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