

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Gemeinderat
am 25.07.2023
Beschluss**

öffentlich

**Antrag auf Baugenehmigung im Vereinfachten Verfahren (§ 52 LBO)
Anbau Ess- und Wohnzimmer an das bestehende Wohnhaus und energetische
Sanierung mit Änderung der Innenräume, Flst.-Nr. 49/1, Seilerstraße 12 in 71144
Steinenbronn**

I. Beschlussvorschlag

Das nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB erforderliche bauplanungsrechtliche Einvernehmen der Gemeinde wird erteilt.

II. Sachdarstellung

Das Bauvorhaben:

Am 30.06.2023 ging beim Landratsamt Böblingen der Antrag auf Baugenehmigung für den Anbau Ess- und Wohnzimmer an das bestehende Wohnhaus und energetische Sanierung mit Änderung der Innenräume auf dem Grundstück Flst. 49/1 in der Seilerstraße 12 (siehe Anlage 1 - öffentlich) direkt ein und wurde der Gemeinde Steinenbronn am 10.07.2023 per Kurier übersandt.

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 07.07.2023 teilte das Landratsamt Böblingen - Bauen und Umwelt - als zuständige Untere Baurechtsbehörde der Gemeinde Steinenbronn mit, dass für das geplante Bauvorhaben das Einvernehmen nach § 36 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.

1. Einfügen in die nähere Umgebung

Das Flurstück 49/1 befindet sich nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. 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.

Voraussetzung für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung ist, dass das Vorhaben sich innerhalb des aus seiner näheren Umgebung hervorgehenden Rahmens hält, es sei denn, es lässt die gebotene Rücksichtnahme auf die in der unmittelbaren Umgebung vorhandene Bebauung fehlen. Ausnahmsweise kann sich auch ein Vorhaben, das sich nicht in jeder Hinsicht innerhalb des Rahmens hält, noch in seine nähere Umgebung einfügen.

Gemessen an diesen Voraussetzungen fügt sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung des Vorhabengrundstücks ein.

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 entspricht dem Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebiets und ist somit zulässig.

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 und eine ähnliche Geschossfläche aus. Die Grundflächenzahl überschreitet zwar die der umgebenden Bebauung, allerdings darf nicht übersehen werden, dass die Schaffung von Wohnraum eine der größten Herausforderungen einer Gemeinde ist und die Gemeinde Steinenbronn das Ziel der „Innen- vor Außenentwicklung“ verfolgt.

Außerdem ist zu bedenken, dass ein Anbau an ein bestehendes Wohnhaus im Gegensatz zu Abriss und Neubau unsere Ressourcen schont.

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

Anlagen:

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