

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Gemeinderat
am 19.12.2023
Beschluss**

öffentlich

**Antrag auf Abweichung/Ausnahme/Befreiung
Errichtung eines Stellplatzes und eines beheizten Wintergartens, Flst.-Nr. 365, in
der Uhlandstraße 18 in 71144 Steinenbronn**

I. Beschlussvorschlag

1. Das nach § 34 Abs. 1 i. V. m. § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche bauplanungsrechtliche Einvernehmen der Gemeinde wird sowohl für die Errichtung des Stellplatzes als auch für die Errichtung eines (beheizten) Wintergartens erteilt.
2. Das nach § 31 Abs. 2 i. V. m. § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche bauplanungsrechtliche Einvernehmen der Gemeinde zu der beantragten Befreiung bezüglich der Errichtung eines Stellplatzes in der Vorgartenfläche und eines (beheizten) Wintergartens in der Vorgartenfläche wird erteilt.

II. Sachdarstellung

Das Bauvorhaben:

Am 05.12.2023 ging der Antrag auf Abweichung/Ausnahme/Befreiung bei der Gemeinde Steinenbronn ein. Der Bauherr plant auf dem Flst. 365 in der Uhlandstraße 18 die Errichtung eines Stellplatzes in der Vorgartenfläche sowie die Errichtung eines beheizten Wintergartens in der Vorgartenfläche (siehe Anlage 1).

Die vorgesehene Planung und Gestaltung des Bauvorhabens kann den beigefügten Unterlagen entnommen werden (siehe Anlage 1 – öffentlich - und Anlage 2 – nichtöffentlich).

Mit Schreiben vom 08.12.2023 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 und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 BauGB erforderlich ist, insbesondere ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB notwendig:

- Bauvorhaben in der Vorgartenfläche

Die Errichtung eines beheizten Wintergartens (Aufenthaltsraum) kann nicht als verfahrensfreies Vorhaben betrachtet werden. Vielmehr gilt ein beheizter Wintergarten als Wohnraumerweiterung und kann nur in einem Baugenehmigungsverfahren bearbeitet werden. Daher teilte das Landratsamt Böblingen dem Bauherrn mit Schreiben vom 08.12.2023 mit, dass dieser entweder seinen Antrag zurückziehen und das Vorhaben im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren einreichen soll oder alternativ die Antragsunterlagen dahingehend ändern soll, dass lediglich ein Wintergarten (kein Aufenthaltsraum) geplant wird.

Die bauplanungsrechtliche Situation:

1. Einfügen in die nähere Umgebungsbebauung

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „See- und Lindenstraße“ aus dem Jahr 1954. Da dem Bebauungsplan „See- und Lindenstraße“ die für einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB notwendigen Festsetzungen fehlen, ist das 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.

Die Genehmigungsvoraussetzungen nach § 34 BauGB liegen aus Sicht der Verwaltung vor.

2. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans

2.1 Errichtung eines Stellplatzes

Grundsätzlich bedürfen gemäß § 50 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. Anhang 1 Nr. 11 Buchstabe b) zu § 50 LBO Stellplätze bis 50 m² Nutzfläche je Grundstück im Innenbereich keiner baurechtlichen Genehmigung, sondern können verfahrensfrei errichtet werden. Da das geplante Vorhaben jedoch in der Vorgartenfläche errichtet werden soll, bedarf dieses für die Zulassung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans 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. Bei den benachbarten Wohngebäuden wurden bereits Abweichungen/Befreiungen vom Bebauungsplan für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen in Bezug auf die Bebauung in der Vorgartenfläche zugelassen.

2.2 Wintergarten

Da das geplante Vorhaben in der Vorgartenfläche errichtet werden soll, bedarf dieses

- a) für den Fall, dass ein beheizter Wintergarten errichtet werden soll, einer Baugenehmigung und
- b) für den Fall, dass ein Kaltwintergarten errichtet werden soll, einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans 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. Aus Sicht der Verwaltung ist das geplante Bauvorhaben städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Verwaltung schlägt daher vor, dem Bauvorhaben zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Anlagen:

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