

## **SITZUNGSVORLAGE**

**Beratung im Gemeinderat  
am 09.04.2024  
Beschluss**

**öffentlich**

**Antrag auf Bauvorbescheid (§ 57 LBO)  
Errichtung einer Doppelgarage mit Terrasse, Flst.-Nr. 1237/1, Weiler Weg 53 in  
71144 Steinenbronn**

### **I. Beschlussvorschlag**

1. Das nach § 31 Abs. 2 i. V. m. § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche bauplanungsrechtliche Einvernehmen der Gemeinde für die Errichtung zweier überdachter Carports und eines Schuppens auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird erteilt.
2. Das nach § 31 Abs. 2 i. V. m. § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche bauplanungsrechtliche Einvernehmen der Gemeinde für die Instandsetzung und Erhöhung der Terrasse innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche (Waldabstandsfläche) wird nicht erteilt.
3. Das nach § 31 Abs. 2 i. V. m. § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche bauplanungsrechtliche Einvernehmen der Gemeinde für die Errichtung einer Doppelgarage mit Terrasse und Treppe innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche (Waldabstandsfläche) wird nicht erteilt.

### **II. Sachdarstellung**

#### Das Bauvorhaben:

Am 20.02.2024 ging bei der Gemeinde Steinenbronn der Antrag auf Bauvorbescheid zur Errichtung einer Doppelgarage mit Terrasse auf dem Grundstück, Flst.-Nr. 1237/1, im Weiler Weg 53 (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 Frage vorab prüfen und klären lassen:

1. Ist die Errichtung einer Garage mit Terrasse und Treppe im Bereich einer im Bebauungsplan „Äusserer Weiler Weg“ als private Grünfläche/Waldabstand ausgewiesenen Fläche möglich?

Mit Schreiben vom 23.02.2024 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. § 31 BauGB erforderlich ist. Des Weiteren teilt das Landratsamt Böblingen folgendes mit:

- Das Vorhaben sollte im Gemeinderat kritisch beurteilt werden. Die ausgewiesene private Grünfläche ist kein Bauland. Somit sieht das Landratsamt die Grundzüge der Planung hier berührt an (hinsichtlich der geplanten Garage/Terrasse).
- Hinweis: Entscheidung durch Landratsamt nach § 56 Abs. 5 LBO ist erforderlich.
  - Die Carports/Schuppen sollen in einem nicht als Garagenfläche ausgewiesenen Bereich als Grenzbauten geplant werden (Länge ca. 17m). Hier gibt es laut BPlan zudem Vorgaben zur Bepflanzung
  - Hier ist eine Abstandsflächenbaulast für diese Grenzbauten erforderlich und das Landratsamt hat den Nachweis der Zufahrbarkeit (Wenden) nachgefordert.

#### Die bauplanungsrechtliche Situation:

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Äusserer Weiler Weg“, welcher am 25.08.1994 in Kraft getreten ist. Es gilt daher die BauNVO 1990.

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

#### 1. Errichtung zweier überdachter Carports und eines Schuppens auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Eine Planungsvariante sieht vor, zwei Carports sowie einen Schuppen auf der im Bebauungsplan festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten.

Grundsätzlich bedürfen gemäß § 50 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. Anhang Nr. 1 Buchstabe b) zu § 50 LBO Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Grundfläche bis zu 30 m<sup>2</sup>, außer im Außenbereich, keiner baurechtlichen Genehmigung, sondern können verfahrensfrei errichtet werden.

Auch können Schuppen grundsätzlich gemäß § 50 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. Anhang Nr. 1 Buchstabe a) zu § 50 LBO im Innenbereich bis 40 m<sup>3</sup> verfahrensfrei errichtet werden.

Sowohl bei einem Schuppen als auch bei einem Carport handelt es sich um eine Nebenanlage nach § 14 BauNVO. Laut Ziffer 5 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch vordere, hintere und seitliche Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Da das Bauvorhaben von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweicht, bedarf dieses insoweit ebenfalls einer Befreiung auf der Grundlage von § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Nach Prüfung der Sach- und Rechtslage kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass die Voraussetzungen für eine Befreiung vorliegen. Zum einen bestimmt der Bebauungsplan, dass Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind und zum anderen ist aus Sicht der Verwaltung die Errichtung zweier Carports und des Schuppens in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung vor, der beantragten Befreiung bezüglich der Errichtung zweier überdachter Carports und eines Schuppens auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 i.V.m. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu erteilen.

## 2. Errichtung einer Doppelgarage, eines Treppenaufgangs sowie einer Terrasse in dem im Bebauungsplan als private Grünfläche/Waldabstandsfläche festgesetzten Bereich

Der Bebauungsplan setzt eine private Grünfläche/Waldabstandsfläche fest. Laut den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans beträgt der Waldabstand 25 m.

Für die festgesetzten privaten Grünflächen steht als Nutzung die Begrünung im Vordergrund; eine bauliche Nutzung ist nicht zulässig, vgl. Ziffer 11 der textlichen Festsetzungen. Da auf dem Flurstück hauptsächlich eine private Grünfläche und kein Baufenster festgesetzt ist, ist eine Bebauung hier somit grundsätzlich nicht möglich.

Da die Doppelgarage, der Treppenaufgang sowie die Terrasse in dem im Bebauungsplan als private Grünfläche/Waldabstandsfläche festgesetzten Bereich errichtet werden sollen und damit von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweicht, bedarf dieses insoweit ebenfalls einer Befreiung auf der Grundlage von § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Die Verwaltung darf die erforderliche Befreiung nach pflichtgemäßem Ermessen (vgl. § 40 LVwVfG) erteilen, wenn die tatbestandlichen Voraussetzungen der Befreiung erfüllt sind.

Grundsätzlich ist die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens nur möglich, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind (vgl. § 31 Abs. 2 BauGB). Mit den Grundzügen der Planung umschreibt das Gesetz die planerische Grundkonzeption, die den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugrunde liegt und in ihnen zum Ausdruck kommt. Hierzu gehören die Planungsüberlegungen, die für die Verwirklichung der Hauptziele der Planung sowie den mit den Festsetzungen insoweit verfolgten Interessenausgleich und damit für das Abwägungsergebnis maßgeblich sind. Je tiefer die Befreiung in das Interessengeflecht der Planung eingreift, desto eher liegt der Schluss auf eine Veränderung der Planungskonzeption nahe, die nur im Weg der (Um-)Planung möglich ist. Ob eine Befreiung die Grundzüge der Planung berührt oder von minderm Gewicht ist, beurteilt sich nach den konkreten Umständen des

Einzelfalls, nämlich dem im Bebauungsplan zum Ausdruck gebrachten planerischen Wollen (zum Ganzen BayVGH, Urteil vom 14.12.2016 - 2 B 16.1574 - juris).

Gemessen an diesen Vorgaben würde eine Befreiung hier die Grundzüge der Planung berühren. Die Grundzüge der Planung sind vorliegend definiert durch die Nutzung als Begrünung; eine bauliche Nutzung ist nicht zulässig. Die Verwaltung sieht keine Gründe dafür, dass eine Abkehr von den Grundzügen der Planung erfolgen muss. Eine Abkehr würde mit einer Funktionslosigkeit der Festsetzungen einhergehen (vgl. auch EZBK, BauGB, Stand: 124. EL Februar 2017, § 31 Rn. 36a).

Des Weiteren ist der im Bebauungsplan festgesetzte Waldabstand grundsätzlich – auch bei Abbruch des bestehenden Schuppens – zu beachten. Dies bedeutet, dass eine Neubebauung des Grundstücks nur innerhalb des Baufensters verwirklicht werden kann; der Bebauungsplan geht hier dem Waldabstand vor (§ 4 Abs. 3 Satz 2 LBO).

Die Abstandsregelung des § 4 Abs. 3 LBO dient einerseits dem Schutz der Wälder, Moore und Heiden vor Brandgefahren, die von baulichen Anlagen ausgehen, andererseits aber auch dem Schutz von Gebäuden und baulichen Anlagen vor Gefahren, die von Wald ausgehen (Sturmwurf, Waldbrand). Zielrichtung der Bestimmung ist also nicht nur der Schutz der Waldeigentümer vor Waldbrand, sondern auch der Schutz von baulichen Anlagen und deren Nutzern durch Gefahren seitens des Waldes, etwa durch umstürzende Bäume.

Bei dem geplanten Bauvorhaben (Errichtung einer Doppelgarage, Terrasse und Treppenaufgang) handelt es sich um eine Nutzungsform, die bei bestimmungsgemäßer Nutzung regelmäßig von Menschen betreten werden.

Aus Gründen der Gefahrenabwehr und aufgrund des Umstandes, dass die Grundzüge der Planung berührt werden, wird von der Verwaltung vorgeschlagen, das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB für die Errichtung einer Doppelgarage, Terrasse und Treppenaufgang in der privaten Grünfläche/Waldabstandsfläche nicht zu erteilen.

Anlagen:

1. GIS-Auszug (öffentlich)
2. Baugesuch Variante 1 (nicht öffentlich)
2. Baugesuch Variante 2 (nicht öffentlich)
3. Prüfung der Befangenheit (nicht öffentlich)