

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Gemeinderat
am 07.05.2024
Beschluss**

öffentlich

**Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren (§ 52 LBO)
Aufstockung des bestehenden Werkzeuglagers mit zwei Wohnungen und Anbau
einer Stahltreppe, 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 Errichtung einer langen Gaube auf der Ostseite wird nicht erteilt.
2. Für den Fall, dass der Bauherr umplant, wird bereits heute das nach § 34 Abs. 1 i. V. m. § 36 BauGB erforderliche bauplanungsrechtliche Einvernehmen der Gemeinde bezüglich der Errichtung einer untergeordneten Gaube auf der Ostseite erteilt.
3. Das nach § 34 Abs. 1 i. V. m. § 36 BauGB erforderliche bauplanungsrechtliche Einvernehmen der Gemeinde bezüglich der Errichtung von Balkonen im OG und DG mit Überdachung in Form des fortgezogenen Satteldaches wird nicht erteilt.

II. Sachdarstellung

Das Bauvorhaben:

Am 11.03.2024 ging bei der Gemeinde Steinenbronn der Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren (§ 52 LBO) zur Aufstockung des bestehenden Werkzeuglagers mit zwei Wohnungen und Anbau einer Stahltreppe auf dem Grundstück, Flst.-Nr. 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).

Mit Schreiben vom 12.03.2024 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. § 34 BauGB erforderlich ist. Des Weiteren teilte das Landratsamt Folgendes mit:

- Es gab im Jahr 2023 bereits eine Bauvoranfrage hierzu.
- Die damals gewährten Trauf- und Firsthöhen werden hier eingehalten, es gibt aber eine zusätzliche lange Gaube auf der Ostseite.
- Weiterhin wurde der damals im Süden dargestellte Balkon/Vordach im OG nun zu Balkonen im OG und DG mit Überdachung in Form des fortgezogenen Satteldaches. Die Goethestr. 9 überragt zur Straße hin zwar auch mit Balkonen die „Gebäudeflucht“, aber nicht in dem Maß, wie es vorliegend geplant 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.

Errichtung einer langen Gaube auf der Ostseite und Errichtung von Balkonen im OG und DG mit Überdachung in Form des fortgezogenen Satteldaches

Das nun geplante Bauvorhaben weicht insoweit von der Bauvoranfrage ab (vgl. GRDS-Nr. 2023/044), dass zwar die gewährten Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden, es aber eine zusätzliche lange Gaube auf der Ostseite geben soll und anstelle des damals im Süden geplanten Balkons/Vordachs im OG nun Balkone im OG und DG mit Überdachung in Form des fortgezogenen Satteldaches errichtet werden sollen.

Unter Zugrundlegung der gesetzlichen Vorgaben des § 34 BauGB ist festzustellen, dass sich das geplante Bauvorhaben nicht 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.

Diese Anforderung erfüllt das geplante Bauvorhaben nicht. Betrachtet man die unmittelbare Umgebungsbebauung ist festzustellen, dass es in der näheren Umgebung kein Bestandsgebäude gibt, welches eine so lange Gaube auf der Ostseite sowie Balkone im OG und DG mit Überdachung in Form des fortgezogenen Satteldaches hat:

Aufgrund der geplanten Länge der Gaube würde das geplante Bauvorhaben den Eindruck eines weiteren – dritten – Geschosses vermitteln. Damit wäre ein Einfügen in die nähere Umgebung nicht gegeben.

Die Verwaltung sieht die Voraussetzungen für ein Einfügen als gegeben an, wenn die Gauben kleiner und damit untergeordnet sind.

Hinsichtlich der geplanten Balkone im OG und DG mit Überdachung in Form des fortgezogenen Satteldaches ist zu berücksichtigen, dass die Bestandsgebäude in der näheren Umgebung hinsichtlich der Gebäudefluchten zur Goethestraße hin geringere Maße ausweisen. Das Gebäude in der Goethestraße 9 überragt zur Straße hin zwar auch mit Balkonen die Gebäudeflucht, aber nicht in dem Maß, wie es das vorliegende Bauvorhaben nun plant. Aus diesem Grund ist es äußerst kritisch zu sehen, dass die gesamte Dachfläche um 3 m zur Straße hin vorgezogen werden sollte. Aus Sicht der Verwaltung kann hinsichtlich der Gebäudefluchten zur Goethestraße hin nicht mehr von einem Einfügen gesprochen werden.

Anlagen:

1. Lageplan (öffentlich)
2. Baugesuch (nicht öffentlich)
3. Prüfung der Befangenheit (nicht öffentlich)
4. Goethestraße 13 (nicht öffentlich)