

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Ausschuss für Technik, Klima, Energie
und Umwelt
am 14.05.2024
Beschluss**

öffentlich

**Antrag auf Baugenehmigung (§ 49 LBO)
Anbau eines zweigeschossigen Balkons an das bestehende Wohnhaus, Flst.-Nr.
547/4, Vaihinger Straße 29 in 71144 Steinenbronn**

I. Beschlussvorschlag

1. Der beantragten Befreiung bezüglich des Anbaus eines zweigeschossigen Balkons an das bestehende Wohnhaus im Bauverbotsbereich wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.
2. Das nach § 34 Abs. 1 i.V.m. § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche bauplanungsrechtliche Einvernehmen der Gemeinde wird erteilt.

II. Sachdarstellung

Das Bauvorhaben:

Der Bauherr plant auf dem Grundstück Flst.-Nr. 547/4 in der Vaihinger Straße 29 den Anbau eines zweigeschossigen Balkons an das bestehende Wohnhaus (siehe Anlage 1 – öffentlich).

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

Mit Schreiben vom 10.04.2024 teilte das Landratsamt Böblingen – Bauen und Umwelt – als zuständige Untere Baurechtsbehörde der Gemeinde Steinenbronn mit, dass für das Bauvorhaben das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB erforderlich ist. Zudem ist die Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB notwendig, da das geplante Bauvorhaben im Bauverbot errichtet werden soll.

Die bauplanungsrechtliche Situation:

1. Einfügen in die nähere Umgebung

Das beantragte Bauvorhaben befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Schafgartenäcker“ aus dem Jahr 1960. Da dem

Bebauungsplan „Schafgartenäcker“ die für einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB notwendigen Festsetzungen fehlen, ist das Bauvorhaben nach den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans „Schafgartenäcker“ und nach den Bestimmungen des § 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.

Unter Zugrundlegung der gesetzlichen Vorgaben des § 34 BauGB ist festzustellen, dass sich das geplante Bauvorhaben 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. Der Bereich der näheren Umgebung wird vorliegend durch die Gebäude Haus Nr. 27 und Haus Nr. 31 begrenzt.

Diese Anforderung erfüllt das geplante Bauvorhaben. Zwar haben die Gebäude Haus Nr. 27 und Haus Nr. 31 im rückwärtigen Bereich in der Bauverbotszone keinen zweigeschossigen Balkon, jedoch wird mit dem geplanten Bauvorhaben die hintere Garagenkante eingehalten.

Vor dem Hintergrund wird von der Verwaltung vorgeschlagen, dem geplanten Bauvorhaben nach § 34 BauGB zuzustimmen.

2. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans

Das geplante Vorhaben soll im Bauverbotsbereich errichtet werden. Insoweit bedarf es für die Zulassung des Vorhabens einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans auf der Grundlage von § 31 Abs.2 Nr. 2 BauGB. Insoweit bedarf das Bauvorhaben 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. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass bereits in den vergangenen Jahren immer wieder Befreiungen von der Bauverbotszone erteilt worden sind. Zudem scheinen die sehr eng gezogenen Baugrenzen aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäß zu sein, so dass diesbezüglich eine Befreiung städtebaulich vertretbar ist. Auch ist eine Befreiung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Verwaltung schlägt daher vor, dem Bauvorhaben zuzustimmen und für die hierfür notwendige Befreiung das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen.

Anlagen:

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