

SITZUNGSVORLAGE

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

öffentlich

**Antrag auf Bauvorbescheid (§ 57 LBO)
Abbruch des bestehenden Schuppens, Errichtung einer Doppelgarage, Terrasse
und Treppenanlage, Flst.-Nr. 1237/1, Weiler Weg 53 in 71144 Steinenbronn**

I. Beschlussvorschlag

1. Der Ausschuss für Technik, Lima, Energie und Umwelt erteilt für die beantragte Ausnahme bezüglich der Errichtung eines Stellplatzes und der Errichtung einer Garage auf der nicht überbaubaren Fläche das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB.
2. Das nach § 31 Abs. 2 i. V. m. § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche bauplanungsrechtliche Einvernehmen der Gemeinde für die Errichtung einer Doppelgarage, einer Terrasse und einer Treppenanlage innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche (Waldabstandsfläche) wird nicht erteilt.

II. Sachdarstellung

Das Bauvorhaben:

Am 23.04.2024 ging bei der Gemeinde Steinenbronn der Antrag auf Bauvorbescheid zum Abbruch des bestehenden Schuppens und zur Errichtung einer Doppelgarage, Terrasse und Treppenanlage 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).

Mit Schreiben vom 25.04.2024 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:

- Die Erteilung einer Ausnahme nach § 31 (1) BauGB ist erforderlich. Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur als Ausnahme zulässig. Sowohl die neu geplante Garage mit 8x8m Abmessung, sowohl der Stellplatz mit 6x2,5m liegen außerhalb der überbaubaren Flächen.
- Die Erteilung einer Befreiung nach § 31 (2) BauGB ist erforderlich. Die geplante Garage mit darüberliegender Terrasse und Treppenanlagen liegt im Bereich der privaten Grünfläche bzw. Waldabstandsfläche, für die laut BPlan „Äußerer Weiler Weg“ von 1994 „als Nutzung die Begrünung im Vordergrund steht“. Weiterhin ist „eine bauliche Nutzung nicht zulässig“.

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 eines Stellplatzes und einer Garage außerhalb der überbaubaren Flächen

Laut Ziffer 6.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind Stellplätze und Garagen außerhalb überbaubarer Flächen nur als Ausnahme zulässig.

Da der Bebauungsplan bestimmt, dass Stellplätze und Garagen außerhalb überbaubarer Flächen als Ausnahme zugelassen werden können, bedarf es für das geplante Bauvorhaben insoweit einer Ausnahme auf der Grundlage von § 31 Abs. 1 BauGB. Hiernach können von den Festsetzungen des Bebauungsplans solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

Da im Bebauungsplan ausdrücklich geregelt ist, dass Stellplätze und Garagen außerhalb überbaubarer Flächen als Ausnahme zulässig sind, liegen die gesetzlichen Voraussetzungen des § 31 Abs. 1 BauGB vor, mit der Folge, dass dem geplanten Stellplatz und der geplanten Garage das Einvernehmen der Gemeinde erteilt werden kann.

2. Errichtung einer Doppelgarage mit darüber liegender Terrasse und Treppenanlagen 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 mit darüber liegender Terrasse und Treppenanlagen 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.

Aus Sicht der Verwaltung liegen die Voraussetzungen für eine Befreiung nicht vor, da das geplante Bauvorhaben in die Grundzüge der Planung eingreift. 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 mit darüber liegender Terrasse und Treppenanlagen) 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 mit darüber liegender Terrasse und Treppenanlagen in der privaten Grünfläche/Waldabstandsfläche nicht zu erteilen.

Ergänzender Hinweis:

Der vorhandene Schuppen mit Öltank sowie das Wohngebäude mit Baugrenzenüberschreitung im Westen wurden bereits vor der Aufstellung des gültigen Bebauungsplans errichtet und genießt damit Bestandsschutz. Sollte der vorhandene Schuppen mit Öltank (und ggf. das Hauptgebäude) abgebrochen werden, so würde der Bestandsschutz erlöschen, mit der Folge, dass wieder die private Grünfläche sowie die Baugrenzen laut Bebauungsplan eingehalten werden müssen. Überschreitungen wären höchstens im geringen Maße möglich.

Anlagen:

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