

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Technischer Ausschuss
am 21.09.2021
Beschluss**

öffentlich

**Antrag auf Abweichung/Ausnahme/Befreiung
Erneuerung des Gartenzaunes, Flst.-Nr. 3897, im Meisenweg 23 in 71144
Steinenbronn**

I. Beschlussvorschlag

1. Der beantragten Befreiung bezüglich der Überschreitung der vorgeschriebenen Höhe des Zauns von 80 cm um 1 m, also auf insgesamt 1,80 m, sowie der Überschreitung der Sockelhöhe und geänderten Zaunarten wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 i.V.m. § 31 Abs. 2 Nr. 2, 3 BauGB nicht erteilt.
2. Der Technische Ausschuss erteilt bezüglich einer Überschreitung der vorgeschriebenen Höhe des Zauns zur öffentlichen Verkehrsfläche bis max. 1,50 m (inklusive Sockel) sowie bezüglich der geplanten Zaunarten (Gabionen, Stabgitterzaun) das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 i.V.m. § 31 Abs. 2 Nr. 2, 3 BauGB

II. Sachdarstellung

Das Bauvorhaben:

Der Bauherr plant auf dem Grundstück Flst.-Nr. 3987 im Meisenweg 23 den Gartenzaun zu erneuern. Sowohl auf der westlichen Grundstücksseite als auch auf der südlichen Grundstücksseite sollen die Einfriedigungen (Gabionen sowie Holzpalisaden) zur öffentlichen Verkehrsfläche eine Höhe von 1,80 m haben. Der geplante Stabgitterzaun auf Höhe der Stellplätze soll eine Höhe von 1,00 m haben.

Der genaue Ort sowie das genaue Aussehen der geplanten Errichtung des Bauvorhabens kann den beigefügten Anlagen 1 (öffentlich) und 2 (nicht öffentlich) entnommen werden. Das geplante Bauvorhaben soll in etwa wie folgt aussehen:



Da geplante Bauvorhaben um einen Meter höher werden soll, als dies im Bebauungsplan zulässig ist, stellte der Bauherr am 23.07.2021 beim Ortsbauamt der Gemeinde Steinenbronn einen Antrag auf Abweichung/Ausnahme/Befreiung.

Aufgrund dieses Antrages fand von Seiten des Ortsbauamtes eine Vorortbesichtigung statt:



Diese Vorortbesichtigung ergab, dass die Bestandshecke viel höher ist, als dies die Festsetzungen des Bebauungsplanes zulassen (siehe unten).

Die bauplanungsrechtliche Situation:

Das geplante Vorhaben befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Kring Spitzäcker“ aus dem Jahr 1984. Es gilt daher die BauNVO 1977.

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).

Grundsätzlich bedürfen gemäß § 50 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. Anhang 1 Nr. 7 Buchstabe a) zu § 50 LBO Einfriedungen im Innenbereich keiner baurechtlichen Genehmigung, sondern können verfahrensfrei errichtet werden.

Laut Ziffer 2.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind als Einfriedung an öffentlichen Straßen und Wegen Sockel bis 20 cm Höhe sowie eine ca. 80 cm hohe Hecke oder Holzzaun über dem Sockel zulässig. Im Sichtschutz der Hecke kann ein Drahtzaun erstellt werden.

Da das geplante Bauvorhaben von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweicht, bedarf dieses insoweit einer Befreiung auf der Grundlage von § 31 Abs. 2 Nr. 2 oder Nr. 3 BauGB. Nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB 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.

Nach § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans dann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

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

Nach Prüfung der Sach- und Rechtslage kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass die Voraussetzungen für eine Befreiung weder nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB noch nach § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB vorliegen:

1. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Nach der bisher gängigen Befreiungspraxis wurden mit Genehmigung des Landratsamtes Böblingen stets Befreiungen bei Einfriedungen zwischen Nachbargrundstücken bis max. 1,80 m und bei solchen zur öffentlichen Verkehrsfläche bis max. 1,50 m erteilt. Alle darüberhinausgehenden Anträge auf Befreiungen wurden stets abgelehnt.

Aufgrund der erfolgten Vorortbesichtigung (siehe oben) hatte das Ortsbauamt nochmals mit dem Landratsamt Böblingen Rücksprache gehalten. Nach Auskunft des Landratsamtes Böblingen verbleibt es trotz der vorhandenen Hecke, die über 1,80 m hoch ist, bei der bisherigen Praxis. Hierbei ist der Gleichheitsgrundsatz zu sehen und zu berücksichtigen.

2. § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Nach Auffassung der Verwaltung würde die Durchführung des Bebauungsplans mitsamt seiner bisherigen Verwaltungspraxis bei dem Bauherrn zu keiner unbeabsichtigten Härte führen. Hierbei ist zu sehen, dass nicht jede Betroffenheit eine Befreiung rechtfertigt.

Grundsätzlich stellen die Festsetzungen eines die Ausnutzbarkeit eines Grundstücks begrenzenden Bebauungsplans immer schon einen Nachteil dar. Hierfür genügt nicht schon, dass der Satzungsgeber – also hier die Gemeinde Steinenbronn - eine bestimmte Möglichkeit baulicher Ausnutzung nicht bedacht hat. „Hinzutreten muss vielmehr weiter, dass der jeweilige Fall in bodenrechtlicher Beziehung Besonderheiten aufweist, die ihn im Verhältnis zu der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung als einen Sonderfall erscheinen lassen. Trifft das nicht zu, hat also der Plangesetzgeber mehr oder weniger „allgemein“ etwas nicht bedacht, dann besteht Anlass, deshalb (insoweit) die Gültigkeit der planerischen Festsetzung anzuzweifeln, nicht aber eine Rechtfertigung, in einem Einzelfall oder eventuell gar in zahlreichen Einzelfällen von ihr Befreiung zu erteilen.“ (so das Bundesverwaltungsgericht in seinem Beschluss vom 6. Juli 1977 – 4 B 53/77 -).

Unbeabsichtigt ist eine Härte dann, wenn die Belange nicht Gegenstand der Abwägung im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans waren, weil sie der Gemeinde nicht bekannt waren oder nicht bekannt sein mussten und auch von den betroffenen Eigentümern während des Planaufstellungsverfahrens nicht vorgetragen worden waren. Auch insofern scheiden private Belange nicht von vornherein aus. Sie spielen aber nur dann eine Rolle, wenn sie grundstücksbezogen sind; persönliche

(z.B. familiäre) Besonderheiten sind unmaßgeblich. Im Ergebnis gilt das Gleiche, wenn sie auf Umstände zurückzuführen sind, die insofern in die Privatsphäre des Bauherrn fallen, als sie ihre Ursache in einem nicht genehmigten Vorhaben haben. Auch wenn eine bauliche Anlage nur noch Bestandsschutz genießt, ist die Härte, die darin liegt, dass ein Vorhaben wegen Entgegenstehens einer planerischen Festsetzung nicht zulässig ist, nicht unbeabsichtigt.

Dies zugrunde gelegt, ist festzustellen, dass die bestehende Hecke zwar zwischenzeitlich Bestandsschutz hat, dieser Bestandsschutz jedoch entfällt, sobald die Hecke entfernt wird. Sodann gelten sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Vor diesem Gesamthintergrund schlägt die Verwaltung vor, der beantragten Befreiung bezüglich der Überschreitung der vorgeschriebenen Höhe des Zauns von 80 cm um 1 m sowie der Überschreitung der Sockelhöhe und geänderten Zaunarten das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 i.V.m. § 31 Abs. 2 Nr. 2, 3 BauGB nicht zu erteilen.

Des Weiteren schlägt die Verwaltung vor, für eine Befreiung bezüglich einer Überschreitung der vorgeschriebenen Höhe des Zauns zur öffentlichen Verkehrsfläche bis max. 1,50 m (inklusive Sockel) sowie bezüglich der geplanten Zaunarten (Gabionen, Stabgitterzaun) das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 i.V.m. § 31 Abs. 2 Nr. 2, 3 BauGB zu erteilen.

Anlagen:

Anlage 1 Lageplan (öffentlich)

Anlage 2 Planheft (nicht öffentlich)

Anlage 3 Prüfung der Befangenheit (nicht öffentlich)