

In seiner Sitzung am 01. April 2025 befasste sich der Technische Ausschuss mit folgenden Tagesordnungspunkten:

TOP 1

Umbau einer Gaststätte in ein Wohnhaus, Umbau eines Wohnhauses Fl.St. 7/2, 7/4 und 8, Lindenstraße 11 und 11/1, Wüstenhausen

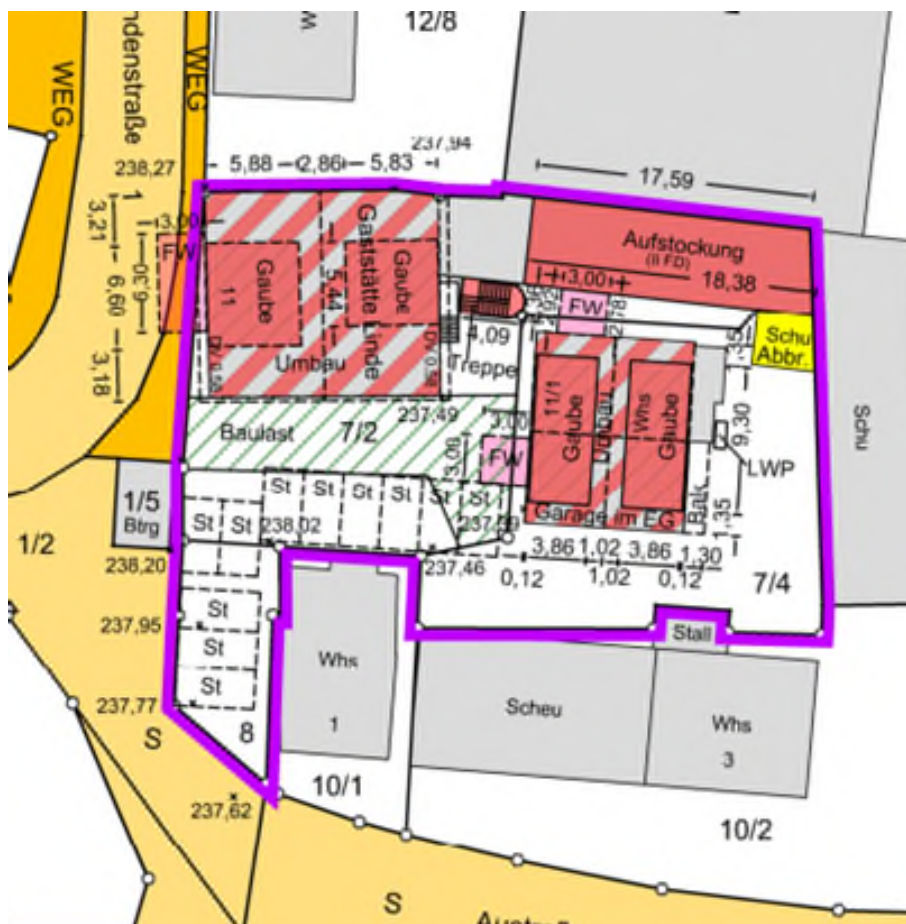
Der Bauherr hat einen Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO für folgende Baumaßnahmen gestellt:

Umbau und Nutzungsänderung der auf dem Grundstück Fl.St. 7/2 befindlichen Gaststätte in ein Wohnhaus. Hierfür sollen im vorderen Haus zwei Dachgauben eingebaut sowie der rückwärtige Teil durch ein Obergeschoss aufgestockt werden.

Abbruch des Schuppens sowie Einbau zweier Dachgauben in das vorhandene Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.St. 7/4.

In der Sitzung des Technischen Ausschusses soll über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens entschieden werden.

Das Baugrundstück ist nicht vom Geltungsbereich eines Bebauungsplans umfasst, sondern liegt im unbeplanten Innenbereich. Demnach ist die Zulässigkeit des Bauvorhabens nach § 34 BauGB zu beurteilen.

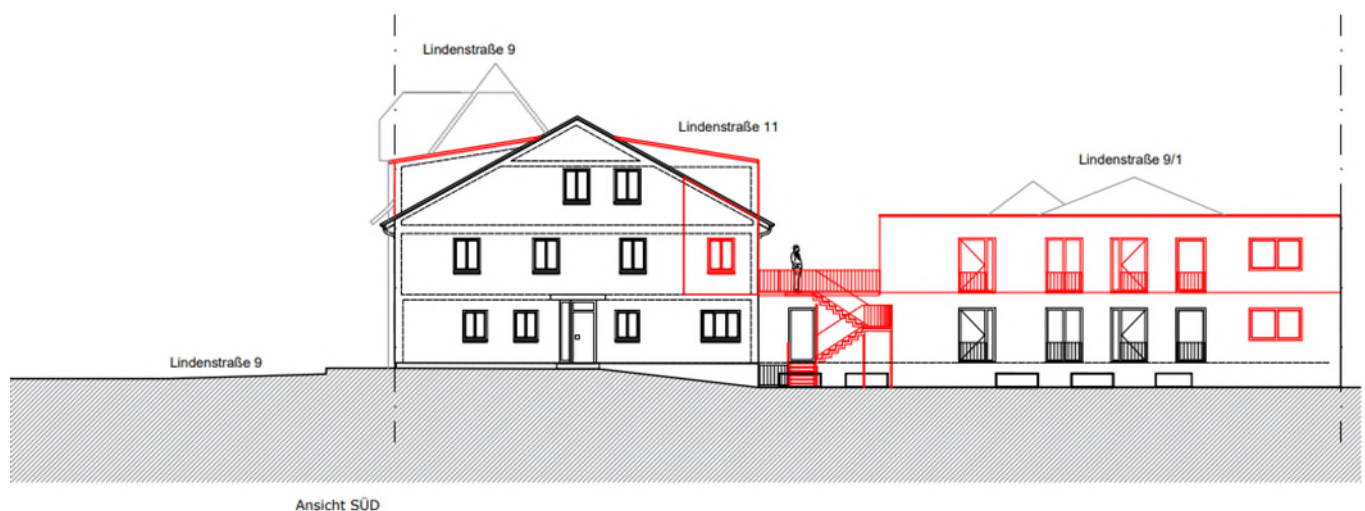
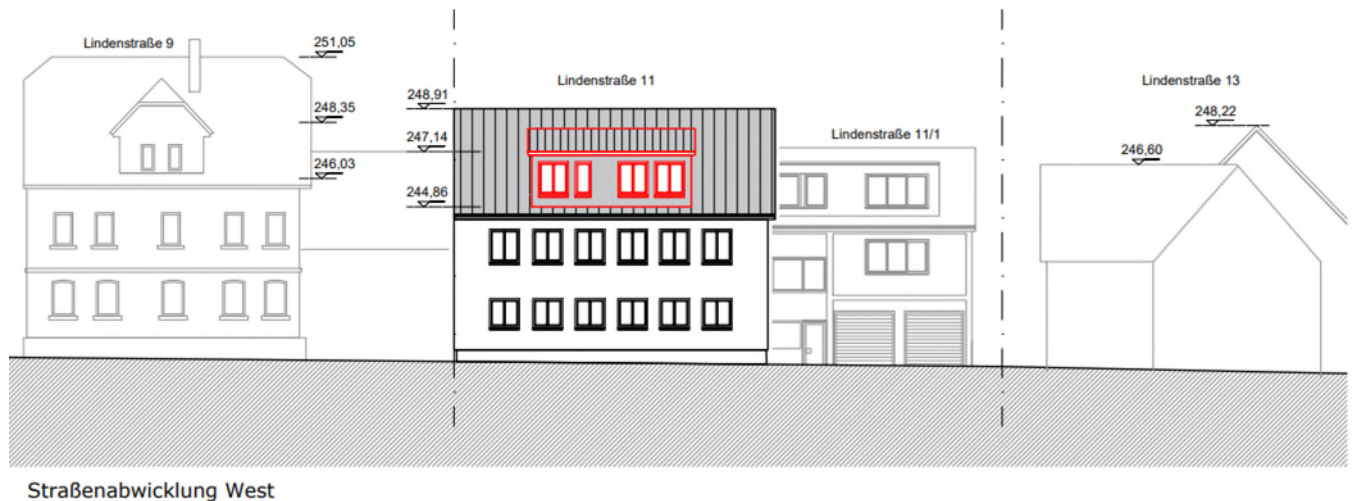


Gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Bauvorhaben „zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt...“.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Da die Wohnnutzung nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in einem solchen Gebiet allgemein zulässig ist, ist die Art der baulichen Nutzung des geplanten Vorhabens nach § 34 Abs. 2 BauGB als zulässig festzustellen.

Hinsichtlich dem Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung lässt sich aufführen, dass in der Lindenstraße mehrere prägende Gebäude mit einer hohen baulichen Ausnutzbarkeit (Anzahl der Geschosse, überbaute Grundstücksfläche sowie Trauf- und Firsthöhe) vorhanden sind. Durch das geplante Bauvorhaben ergeben sich keine bedeutenden Änderungen an der überbauten Grundstücksfläche. Außerdem wird die Traufhöhe des Hauptdaches der Gaststätte sowie die Traufhöhe des Wohnhauses nicht verändert.

Um das Einfügen des Bauvorhabens bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung besser beurteilen zu können, hat der Bauherr dem Bauantrag Pläne beigelegt.



Das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB kann bejaht werden. Das Einvernehmen nach § 36 BauGB ist zu erteilen.

Neben der bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Vorhabens weist die Verwaltung darauf hin, dass ein erster Entwurf des Bauvorhabens auf Wunsch des Bauherrn bereits im März 2024 in nichtöffentlicher Sitzung des Gemeinderats vorgestellt wurde. Damals waren elf Wohneinheiten geplant. Nach Beratung und Diskussion im Gremium, bei der insbesondere die Stellplatzsituation thematisiert wurde, hat der Bauherr die Anzahl der Wohneinheiten in dem nun eingereichten Bauantrag auf sieben reduziert. Damit kann ein Schlüssel von ca. 1,7 Stellplätzen je Wohneinheit vorgewiesen werden. Nach der Vorstellung des Bauvorhabens in der Gemeinderatssitzung hat sich der Bauherr mit den Planungen zur weiteren Beratung an die Baurechtsbehörde gewandt.

Frau Krockenberger erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss einstimmig den Beschluss, das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Umbau und Teilaufstockung einer Gaststätte in ein Wohnhaus sowie Umbau des Wohnhauses auf den Grundstücken Fl.St. 7/2, 7/4 und 8, Lindenstraße 11 und 11/1 in Wüstenhausen zu erteilen.

TOP 2

Umbau und Aufstockung zu 2 Doppelhaushälften mit jeweils einer Einliegerwohnung und Stellplätzen, Fl.St. 4174/2, Traminerweg 3, Auenstein

Geplant ist der Umbau und die Aufstockung eines Einfamilienhauses zu 2 Doppelhaushälften mit jeweils einer Einliegerwohnung und Stellplätzen auf Fl.St. 4174/2, Traminerweg 3 in Auenstein. Hierzu hat der Bauherr einen Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO eingereicht. In der Sitzung des Technischen Ausschusses soll über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens entschieden werden.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Hundswainberg II/Hundswainberg-Steinhölde - 2. Änderung (Neubearbeitung)“ aus dem Jahr 1988.

Das Bebauungsplangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Die von dem Bauvorhaben beabsichtigte Art der baulichen Nutzung (Wohnen) wird nicht verändert und ist als zulässig zu beurteilen.

Fraglich ist, ob das geplante Bauvorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung insgesamt als zulässig beurteilt werden kann.

Voraussetzungen zur Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht vorliegen. Vor Aufstellung des Bebauungsplans „Hundswainberg II/Hundswainberg-Steinhölde – 2. Änderung (Neubearbeitung)“ war für das Baugrundstück der Bebauungsplan „Hundswainberg II“ einschlägig. In diesem Bebauungsplan betrug die höchstzulässige GFZ 0,6. Grund für die Herabsetzung der GFZ im Zuge der Neubearbeitung des Bebauungsplans von 0,6 auf 0,5 war, dass der Charakter des Baugebiets erhalten bleiben sollte. Das geplante Bauvorhaben überschreitet nicht nur die zum aktuellen Zeitpunkt gültige maximale GFZ von 0,5, sondern auch die ursprüngliche GFZ von 0,6 um 12 %. Unter diesem Gesichtspunkt sieht die Verwaltung die Grundzüge der Planung berührt. Die gesetzlichen Voraussetzungen einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB liegen nicht vor.

Weiterhin weicht das Vorhaben von der im Bebauungsplan vorgeschriebenen Farbe der Dachdeckung ab. Anstatt rotbraune bis braune Farbtöne sollen die Dachziegel im vorliegenden Fall anthrazit sein. Diese Abweichung sieht die Verwaltung als städtebaulich vertretbar. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann erteilt werden.

Insgesamt sieht die Verwaltung unter Berücksichtigung der Festsetzungen im Bebauungsplan das geplante Bauvorhaben - auch unter Berücksichtigung von gewünschter Nachverdichtung im Innenbereich - als zu massiv für das Baugrundstück an. Das gemeindliche Einvernehmen ist daher zu versagen.

Frau Krockenberger erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss einstimmig den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Umbau und Aufstockung zu 2 Doppelhaushälften mit jeweils einer Einliegerwohnung und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.St. 4174/2, Traminerweg 3 in Auenstein nicht zu erteilen.

TOP 3

Errichtung eines Carports, Fl.St. 13104, Gentach 25, Ilsfeld

Die Bauherrschaft plant die Errichtung eines 5,30 m x 3,00 m großen Carports auf dem Grundstück Fl.St. 13104, Gentach 25 in Ilsfeld. In der Sitzung des Technischen Ausschusses soll über die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens entschieden werden.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Gentach“ aus dem Jahr 2006.

Der Bebauungsplan setzt eine Baugrenze fest, welche durch den geplanten Carport teilweise überschritten wird. Des Weiteren enthält der Bebauungsplan die Vorgabe, dass Garagen und überdachte Stellplätze im Ein- und Ausfahrtsbereich einen Abstand von mindestens 2,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten haben. Dieser Abstand wird von dem geplanten Carport um ca. einen Meter unterschritten.

Für die o. g. Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist über die Erteilung von Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB zu entscheiden. Gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann eine Befreiung erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

TOP 4

Errichtung eines Pools, Fl.St. 13339, Gottlob-Obenland-Straße 18, Ilsfeld

Der Bauherr plant die Errichtung eines 8,00 m x 4,00 m x 1,5 m (L x B x H) großen Pools auf dem Grundstück Fl.St. 13339, Gottlob-Obenland-Straße 18 in Ilsfeld. Hierzu hat der Bauherr einen Antrag auf Befreiung von den Vorschriften des Bebauungsplans eingereicht.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Steinhäldenweg – 2. Erweiterung“ aus dem Jahr 2015. In seiner Sitzung am 14.11.2023 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Steinhäldenweg, 2. Erweiterung – 1. Änderung“ beschlossen. Zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans wurde eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB angeordnet. Diese ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 23.11.2023 in Kraft getreten.

Von dem räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre ist unter anderem auch das Fl.St. 13339 umfasst.

Gemäß § 3 Nr. 2 der Satzung über die Veränderungssperre dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB während der Geltungsdauer der Veränderungssperre nicht durchgeführt werden. Da es sich bei einem Pool um eine bauliche Anlage nach § 2 Abs. 1 LBO handelt, fällt das geplante Bauvorhaben unter die in § 29 Abs. 1 BauGB genannten Vorhaben.

Für die Errichtung des Pools würde also eine Ausnahme von der Veränderungssperre benötigt werden. Nach § 3 der Satzung über die Veränderungssperre i. V. m. § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Dies würde bedeuten, dass der Bauherr das Vorhaben trotz Veränderungssperre ausführen darf.

Unter dem Begriff des öffentlichen Belangs sind in diesem Kontext die öffentlichen Belange gemeint, die für die nachhaltige städtebauliche Entwicklung erheblich sind. Dies betrifft das Bedürfnis der Gemeinde nach der Sicherung ihrer bauplanerischen Vorstellungen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans „Steinhäldenweg, 2. Erweiterung – 1. Änderung“ ist, die potenzielle Verdichtung der möglichen einzelnen Bebauungsformen innerhalb des Plangebietes zu konkretisieren, einen städtebaulich ansprechenden und höhenmäßig homogenen Ortseingang zu gestalten und städtebauliche Fehlentwicklungen im Bereich der Verdichtung zu vermeiden. Zur Erreichung des Planungsziels sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vorgesehen, um die Kubatur, Baumasse und Höhe der baulichen Anlagen zu steuern. Außerdem soll die Stellplatzverpflichtung näher konkretisiert werden.

Der Bauherr plant lediglich die Errichtung eines Pools. Das Hauptgebäude und die Stellplätze auf dem Baugrundstück sind seit mehreren Jahren fertiggestellt. Die Verwaltung geht nicht davon aus, dass im vorliegenden Fall überwiegende öffentliche Belange zur Sicherung der bauplanerischen Vorstellungen der Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre entgegenstehen.

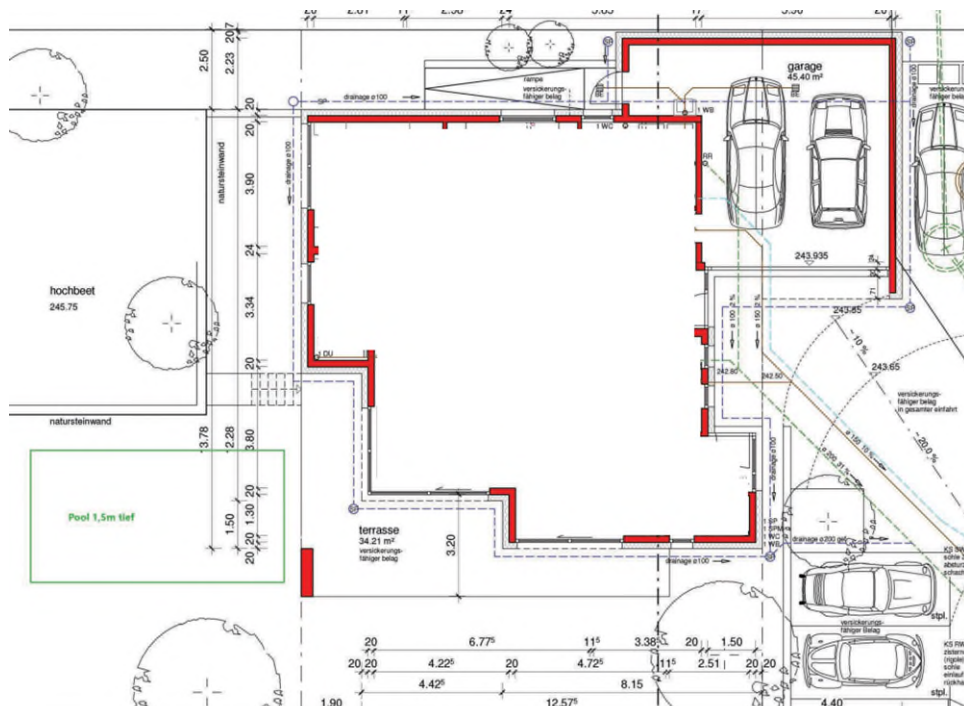
Die Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre kann in diesem Fall erteilt werden.

Durch die grundsätzliche Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre ist der Weg für eine bebauungsrechtliche Zulässigkeitsprüfung des geplanten Vorhabens nach den §§ 30 – 37 BauGB eröffnet.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt der Bebauungsplan eine überbaubare Grundstücksfläche. Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Ausgenommen hiervon sind Bereiche, die mit

Der geplante Pool überschreitet die Baugrenze und befindet sich innerhalb des Pflanzgebots 1 / der Emissionsschutzfläche. Nach Nr. 8.1 des Textteils zum Bebauungsplan ist eine Versiegelung dieser Flächen nicht zulässig. Es müsste eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erteilt werden. Dafür müsste die Abweichung die Grundzüge der Planung nicht berühren, städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB liegen nach Ansicht der Verwaltung nicht vor. Das Einvernehmen zur Errichtung eines Pools in der Emissionsschutzfläche ist zu versagen.





Frau Krockenberger erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss jeweils mehrheitlich den Beschluss das gemeindliche Einvernehmen nach § 3 der Satzung über die Veränderungssperre i. V. m. § 14 Abs. 2 BauGB zur Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre mit 7 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen zu erteilen. Des Weiteren wurde das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Errichtung eines Pools in der Emissionsschutzfläche auf dem Grundstück Fl.St. 13339, Gottlob-Oberland-Straße 18 in Ilsfeld mit 8 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme nicht erteilt.

TOP 5

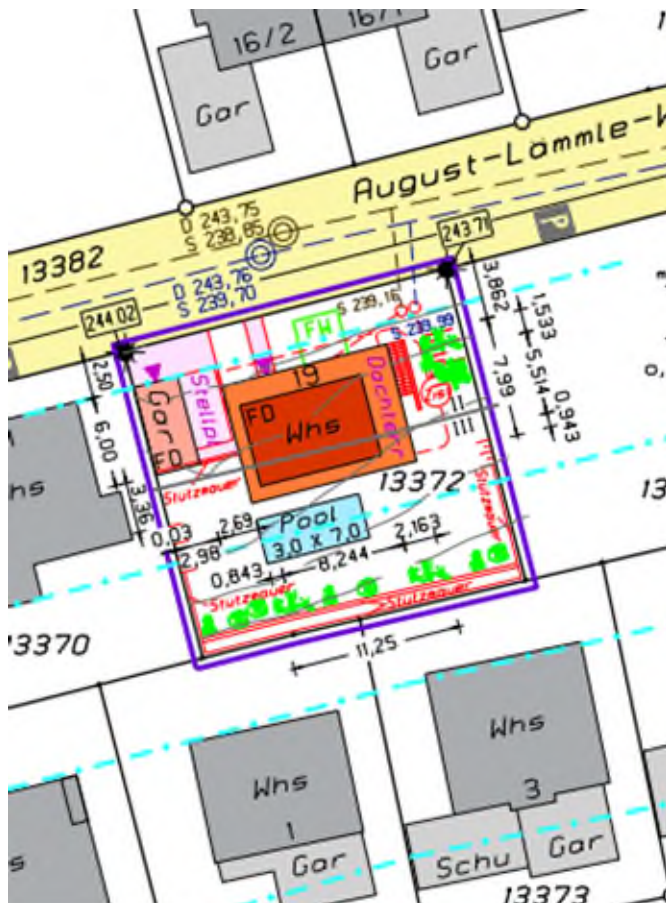
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl.St. 13372, August-Lämmle-Weg 19, Ilsfeld

Die Bauherren planen die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Pool auf dem Grundstück Fl.St. 13372, August-Lämmle-Weg 19 in Ilsfeld. Hierzu wurde ein Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO eingereicht.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Steinhäldenweg – 2. Erweiterung“ aus dem Jahr 2015. In seiner Sitzung am 14.11.2023 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Steinhäldenweg, 2. Erweiterung – 1. Änderung“ beschlossen. Zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans wurde eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB angeordnet. Diese ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 23.11.2023 in Kraft getreten.

Von dem räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre ist unter anderem auch das Fl.St. 13372 umfasst.

Gemäß § 3 Nr. 2 der Satzung über die Veränderungssperre dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB während der Geltungsdauer der Veränderungssperre nicht durchgeführt werden. Hierunter fällt das geplante Bauvorhaben.



Für den Neubau des Einfamilienhauses mit Garage und Pool würde also eine Ausnahme von der Veränderungssperre benötigt werden. Nach § 3 der Satzung über die Veränderungssperre i. V. m. § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Dies würde bedeuten, dass die Bauherrschaft das Vorhaben trotz Veränderungssperre ausführen darf.

Unter dem Begriff des öffentlichen Belangs sind in diesem Kontext die öffentlichen Belange gemeint, die für die nachhaltige städtebauliche Entwicklung erheblich sind. Dies betrifft das Bedürfnis der Gemeinde nach der Sicherung ihrer bauplanerischen Vorstellungen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans „Steinhäldenweg, 2. Erweiterung – 1. Änderung“ ist, die potenzielle Verdichtung der möglichen einzelnen Bebauungsformen innerhalb des Plangebietes zu konkretisieren, einen städtebaulich ansprechenden und höhenmäßig homogenen Ortseingang zu gestalten und städtebauliche Fehlentwicklungen im Bereich der Verdichtung zu vermeiden. Zur Erreichung des Planungsziels sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vorgesehen, um die Kubatur, Baumasse und Höhe der baulichen Anlagen zu steuern. Außerdem soll die Stellplatzverpflichtung näher konkretisiert werden.

Die Festsetzung der geplanten Änderungen befindet sich in den letzten Zügen. Im nächsten Schritt soll der Entwurf des Bebauungsplans „Steinhäldenweg, 2. Erweiterung – 1. Änderung“ aufgestellt und beschlossen werden.

Die Bauherrschaft plant die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Wohneinheit sowie zwei Stellplätzen.

Nach Überprüfung des Bauvorhabens mit den geplanten Bebauungsplan-Änderungen kann kein überwiegend öffentlicher Belang zur Sicherung der bauplanerischen Vorstellungen

festgestellt werden, der gegen die Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre spricht. Das geplante Vorhaben ist mit den vorgesehenen Änderungen kompatibel.

Die Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre kann in diesem Fall erteilt werden.

Damit ist der Weg für eine bebauungsrechtliche Zulässigkeitsprüfung nach den §§ 30 – 37 BauGB eröffnet.

Die Festsetzungen des aktuell gültigen Bebauungsplans „Steinhäldenweg – 2. Erweiterung“ werden von dem geplanten Bauvorhaben weitestgehend eingehalten.

Lediglich der Pool befindet sich zum Teil außerhalb der Baugrenze in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Da die Fläche, in der sich der Pool befindet, nicht mit weiteren Restriktionen belegt ist, kann der Pool als Nebenanlage gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden. Über die Zulassung hat die Baurechtsbehörde zu entscheiden.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB ist nicht erforderlich.

Frau Krockenberger erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss einstimmig den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen nach § 3 der Satzung über die Veränderungssperre i. V. m. § 14 Abs. 2 BauGB zur Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Pool auf dem Grundstück Fl.St. 13372, August-Lämmle-Weg 19 in Ilsfeld zu erteilen.

TOP 6

Informationen und Bekanntgaben

Es lagen keine Informationen und Bekanntgaben vor.

TOP 7

Anfragen

Es wurden keine Anfragen an die Verwaltung gestellt.