

Aktenzeichen: 023.121

Fachbereich Planen und Bauen: Lea Krockenberger, Tel. 07062/9042-40

Datum: 18.07.2025

Änderung eines bestehenden Balkons, Fl.St. 13371, Adolf-von-Nickel-Straße 1, Ilsfeld

<u>Beratung</u>			<u>Beschluss</u>		
☒	Technischer Ausschuss	am 29.07.2025	☒	Technischer Ausschuss	am 29.07.2025
☐	Verwaltungsausschuss	am	☐	Verwaltungsausschuss	am
☐	Gemeinderat	am	☐	Gemeinderat	am
☒	öffentlich	☐ nicht öffentlich	☒	öffentlich	☐ nicht öffentlich

Bisherige Sitzungen

Datum	Gremium
./.	

Befangenheiten:

Beschlussvorschlag

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 Änderung des bestehenden Balkons auf dem Grundstück Fl.St. 13371, Adolf-von-Nickel-Straße 1 in Ilsfeld wird erteilt.

Sachvortrag:

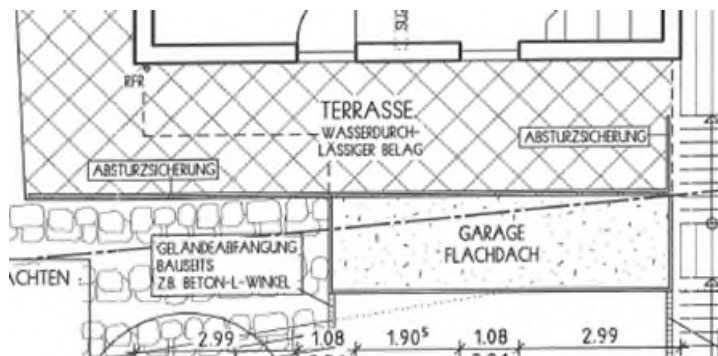
Die Bauherren planen die Änderung des bestehenden Balkons auf dem Grundstück Fl.St. 13371, Adolf-von-Nickel-Straße 1 in Ilsfeld. Hierzu wurde ein Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans eingereicht.

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. 13371 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.

Lageplan

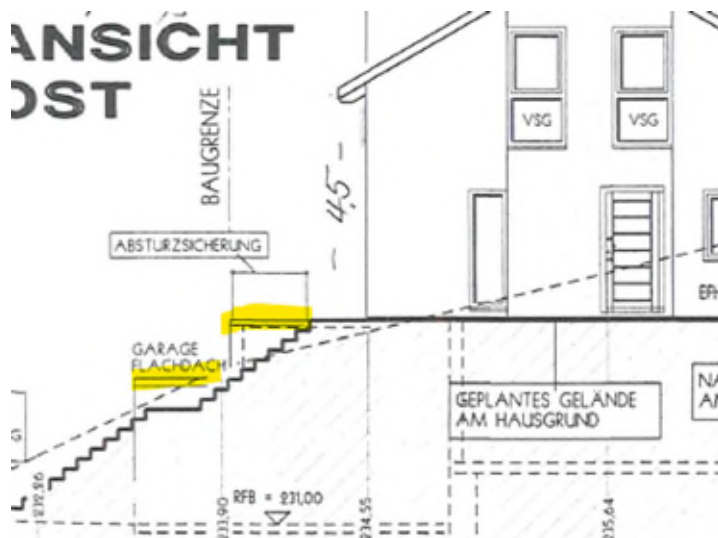


Damit die Bauherrschaft die geplante Balkonänderung - vorbehaltlich Baugenehmigung und Baufreigabe - ausführen darf, ist eine Ausnahme von der Veränderungssperre erforderlich. Nach § 3 der Satzung über die Veränderungssperre i. V. m. § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

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.

Bei dem geplanten Vorhaben soll lediglich der untere Balkonbereich (auf der Garage) auf das Niveau des oberen Balkonbereichs angehoben werden, um eine einheitliche Fläche zu schaffen.



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.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich teilweise außerhalb der Baugrenze. Über die Zulassung gemäß § 23 BauNVO entscheidet die Baurechtsbehörde.

Da keine durch die Gemeinde entscheidungsbedürftigen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans vorliegen, ist das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erforderlich.

Eine Beschlussfassung ist daher lediglich für die Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen für die Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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 Änderung des bestehenden Balkons auf dem Grundstück Fl.St. 13371, Adolf-von-Nickel-Straße 1 in Ilsfeld wird erteilt.