

Aktenzeichen: 023.121

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

Datum: 01.10.2025

**Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, Fl.St.
13329, Gottlob-Obenland-Straße 34, Ilsfeld**

<u>Beratung</u>			<u>Beschluss</u>		
☒	Technischer Ausschuss	am 14.10.2025	☒	Technischer Ausschuss	am 14.10.2025
☐	Verwaltungsausschuss	am	☐	Verwaltungsausschuss	am
☐	Gemeinderat	am	☐	Gemeinderat	am
☒	öffentlich	☐ nicht öffentlich	☒	öffentlich	☐ nicht öffentlich

Bisherige Sitzungen

Datum	Gremium
./.	

Befangenheiten:

Beschlussvorschlag

1. 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 den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.St. 13329, Gottlob-Obenland-Straße 34 in Ilsfeld wird erteilt.
2. Das aufgrund der Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderliche gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.St. 13329, Gottlob-Obenland-Straße 34 in Ilsfeld wird erteilt.

Sachvortrag:

Die Bauherren planen den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.St. 13329, Gottlob-Obenland-Straße 34 in Ilsfeld. Hierzu wurde ein Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO eingereicht.

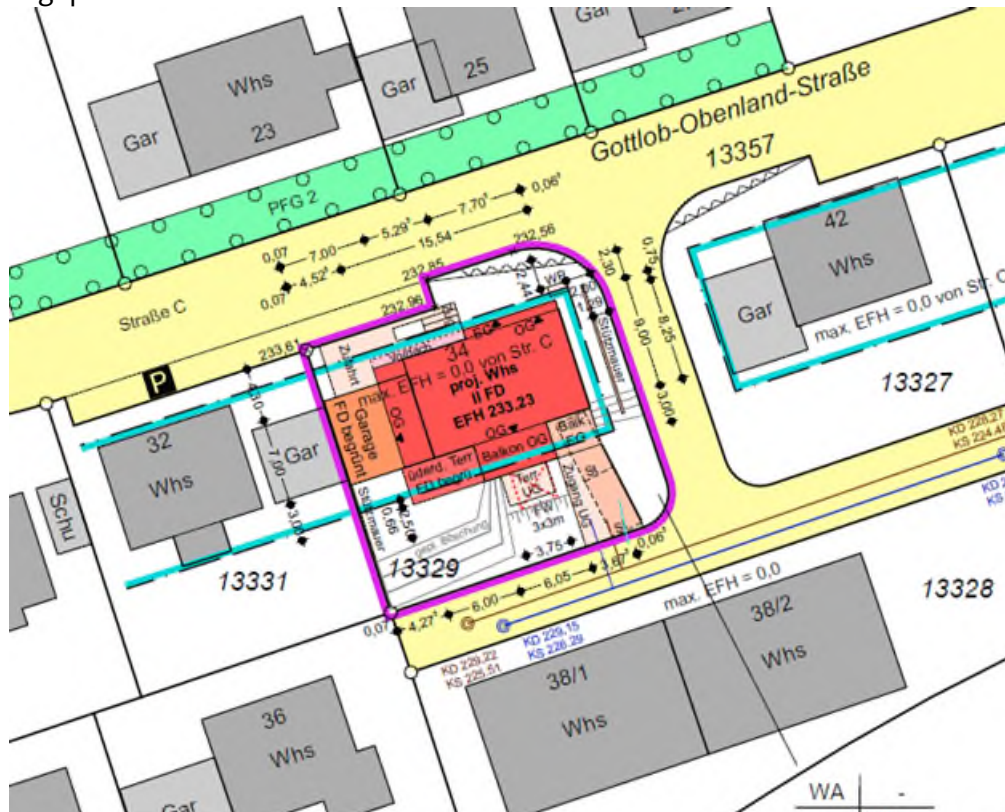
Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Steinhäldenweg – 2. Erweiterung“ aus dem Jahr 2015. In seiner Sitzung am 14.11.2023 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Steinhäldenweg, 2. Erweiterung – 1. Änderung“ beschlossen. Zur Sicherung der 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. 13329 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



Für den Neubau des Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage wird also eine Ausnahme von der Veränderungssperre benötigt. 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 - vorbehaltlich Baugenehmigung und Baufreigabe - 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 Bauherrschaft plant die Errichtung eines Einfamilienhauses (Wohnfläche 217,50 m²) mit einer Einliegerwohnung (Wohnfläche 54,96 m²) sowie vier 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 wie folgt überschritten:

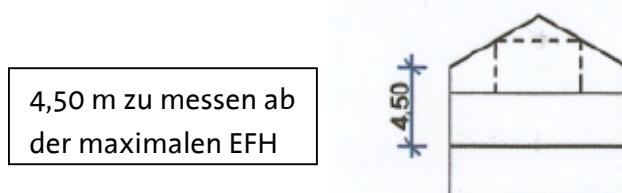
Das Baufenster wird an der Nordseite durch die Außeneinheit der L/W-Wärmepumpe teilweise überschritten. Über die Zulassung entscheidet die Baurechtsbehörde gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO.

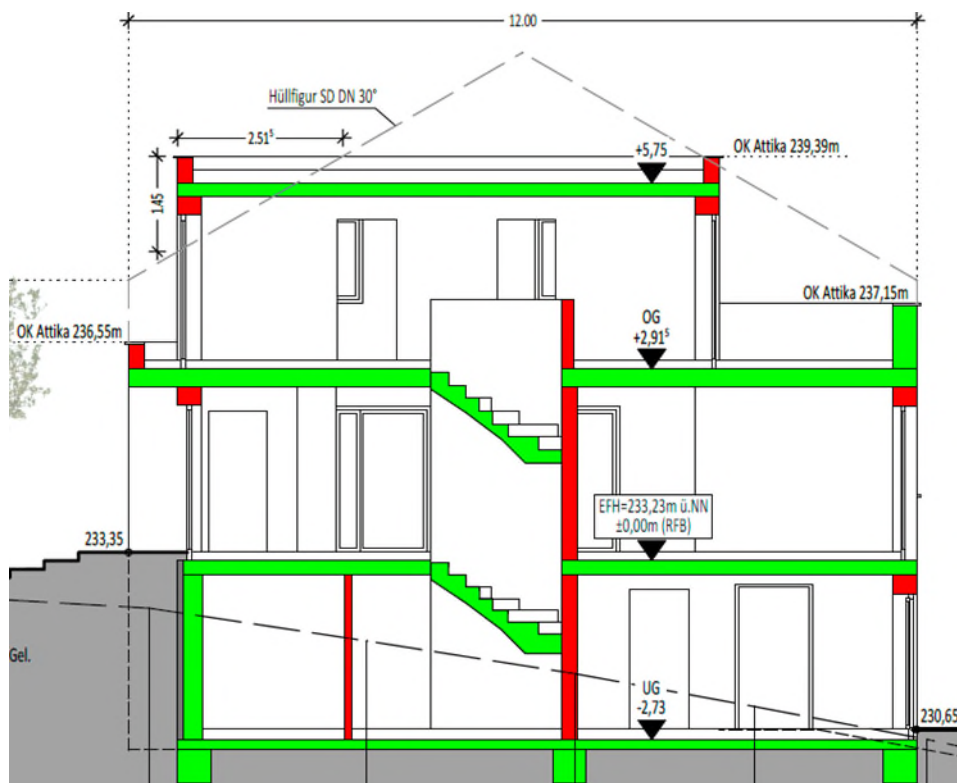
Des Weiteren wird die Baugrenze an der Südseite um ca. 0,65 m durch den Anbau im Erd- und Untergeschoss sowie die Terrassenüberdachung im Erdgeschoss und die Balkone im Erd- und Obergeschoss überschritten. Dies entspricht insgesamt ca. 10 m². Die Überschreitung resultiert nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde daraus, dass der gesamte Gebäudekörper etwas in Richtung Süden verlagert wurde, um ein geringeres Gefälle für den Zugang/die Zufahrt zum Gebäude zu erreichen. Im Untergeschoss ist zudem eine Terrasse (ca. 9 m²) für die Einliegerwohnung geplant, welche ebenfalls außerhalb des Baufensters im Süden liegt.

Für die Überschreitungen der Baugrenze an der Südseite bedarf es einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Diese kann erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Nach Ansicht der Verwaltung ist die Überschreitung durch den Gebäudekörper (ca. 10 m²) geringfügig. Die zusätzliche Überschreitung durch die Terrasse im UG, welche nicht als Baukörper in Erscheinung tritt, ist ebenso vertretbar. Die Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann erteilt werden.

Ferner setzt der Bebauungsplan die Gebäudehöhe als maximal 4,50 m fest. Diese ist zu messen ab der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die maximal zulässige EFH wird von dem geplanten Bauvorhaben um 0,23 m überschritten. Grund hierfür ist, dass die Gottlob-Obenland-Straße Richtung Westen ansteigt und die Bauherrschaft kein allzu großes Gefälle zur - an der Westseite befindlichen - Garage entstehen lassen möchte. Durch die Überschreitung der EFH sind die Zugänge zum Hauseingang und zur Garage gut nutzbar.

Die Gebäudehöhe ist bei Flachdachbauten an der Oberkante Attika zu messen. Zudem ist ein abgesetztes Staffelgeschoss gemäß dem folgenden Schemaschnitt zulässig.





Das geplante Staffelgeschoss überschreitet die Hüllfigur. Für die Überschreitung der maximalen EFH sowie der Gebäudehöhe sind Befreiungen nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB notwendig. Nach Rücksprache mit dem GVV Schozach-Bottwartal geht die Verwaltung davon aus, dass die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB könnte demnach gewährt werden.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB kann erteilt werden.

Beschlussvorschlag:

1. 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 den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.St. 13329, Gottlob-Obenland-Straße 34 in Ilsfeld wird erteilt.
2. Das aufgrund der Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderliche gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.St. 13329, Gottlob-Obenland-Straße 34 in Ilsfeld wird erteilt.