

Aktenzeichen: 023.121

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

Datum: 12.03.2026

Neubau eines Einfamilienhauses mit Anbaugarage, Fl.St. 13362, Gottlob-Obenland-Straße 17, Ilsfeld

<u>Beratung</u>			<u>Beschluss</u>		
<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 14.04.2026	<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 14.04.2026
<input type="checkbox"/>	Verwaltungsausschuss	am	<input type="checkbox"/>	Verwaltungsausschuss	am
<input type="checkbox"/>	Gemeinderat	am	<input type="checkbox"/>	Gemeinderat	am
<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich	<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/> 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 Anbaugarage auf dem Grundstück Fl.St. 13362, Gottlob-Obenland-Straße 17 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 Anbaugarage auf dem Grundstück Fl.St. 13362, Gottlob-Obenland-Straße 17 in Ilsfeld wird nicht erteilt.

Sachvortrag:

Die Bauherren planen den Neubau eines Einfamilienhauses mit Anbaugarage auf dem Grundstück Fl.St. 13362, Gottlob-Obenland-Straße 17 in Ilsfeld. Hierfür 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 und gemäß der öffentlichen Bekanntmachung am 13.11.2025 um ein weiteres Jahr verlängert worden (§ 17 Abs. 1 S. 3 BauGB).

Von dem räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre ist unter anderem auch das Fl.St. 13362 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.

Für den Neubau des Einfamilienhauses mit Anbaugarage 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.**

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans „Steinhaldenweg, 2. Erweiterung – 1. Änderung“ sind die im Zuge der laufenden Aufsiedlung aufgetretenen Fragestellungen zu einer verträglichen baulichen Dichte in einzelnen räumlichen Teilbereichen sowie grundsätzliche Fragestellungen, wie die Zahl an Wohneinheiten in bestimmten Teilbereichen des Plangebiets und die Zahl der Stellplätze auf Privatgrundstücken. Durch den Bebauungsplan soll in diesen spezifischen Punkten eine Nachsteuerung der bislang festgesetzten Planinhalte erreicht werden. Am 21.10.2025 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Vorentwurf des Bebauungsplans „Steinhaldenweg, 2. Erweiterung – 1. Änderung“ gebilligt.

Die Bauherrschaft plant die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Wohneinheit (ca. 264 m² Wohnfläche) und 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.

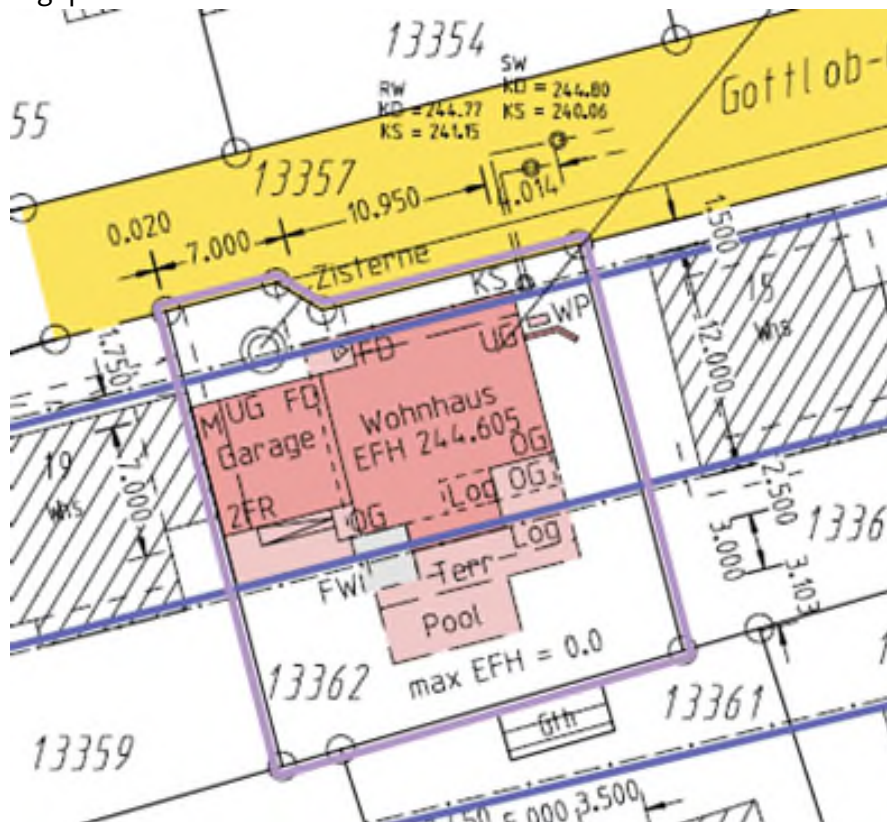
Die Festsetzungen des aktuell gültigen Bebauungsplans „Steinhaldenweg – 2. Erweiterung“ werden von dem geplanten Bauvorhaben wie folgt überschritten:

Der Pool auf der Südseite befindet sich außerhalb des Baufensters. 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.

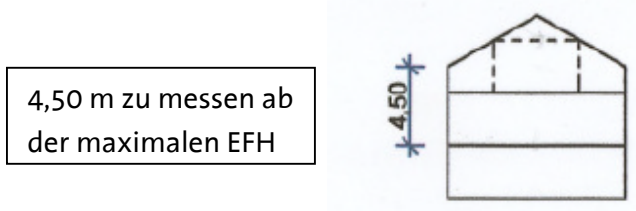
Des Weiteren wird die südliche Baugrenze durch die Terrasse im Untergeschoss (ca. 27 m²) sowie die Loggia im Erdgeschoss (ca. 13 m²) überschritten. Hierfür sind Befreiungen nach § 31 Abs. 2

Nr. 2 BauGB erforderlich. Diese können nach Ansicht der Verwaltung erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Lageplan



Ferner setzt der Bebauungsplan die Gebäudehöhe als maximal 4,50 m fest. Diese ist zu messen ab der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). 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 an der Nordseite um ca. 1,80 m und an der Südseite um ca. 0,90 m.

Für die Überschreitungen hinsichtlich der Höhe ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich. Die Verwaltung ist der Ansicht, dass die Abweichung städtebaulich nicht mehr vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen nicht mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Vergleichbare Befreiungen (1,80 m) wurden im gesamten Plangebiet bisher noch nicht erteilt. Die Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann nicht erteilt werden.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB ist zu versagen.

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 Anbaugarage auf dem Grundstück Fl.St. 13362, Gottlob-Obenland-Straße 17 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 Anbaugarage auf dem Grundstück Fl.St. 13362, Gottlob-Obenland-Straße 17 in Ilsfeld wird nicht erteilt.