

Aktenzeichen: 023.121

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

Datum: 02.07.2026

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten, Fl.St. 13317, Adolf-von-Nickel-Straße 6, Ilsfeld

<u>Beratung</u>			<u>Beschluss</u>		
☒	Technischer Ausschuss	am 14.07.2026	☒	Technischer Ausschuss	am 14.07.2026
☐	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 Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.St. 13317, Adolf-von-Nickel-Straße 6 in Ilsfeld wird erteilt.
2. Das aufgrund der Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderliche gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.St. 13317, Adolf-von-Nickel-Straße 6 in Ilsfeld wird erteilt.

Sachvortrag:

Der Bauherr plant den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.St. 13317, Adolf-von-Nickel-Straße 6 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 auch das Fl.St. 13317 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 das geplante Bauvorhaben 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 „Steinhäldenweg, 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 19.05.2026 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung dem Entwurf des Bebauungsplans „Steinhäldenweg, 2. Erweiterung – 1. Änderung“ zugestimmt.

Für das Baugrundstück soll die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 12 begrenzt werden. Der Bauherr plant die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten. Es 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.

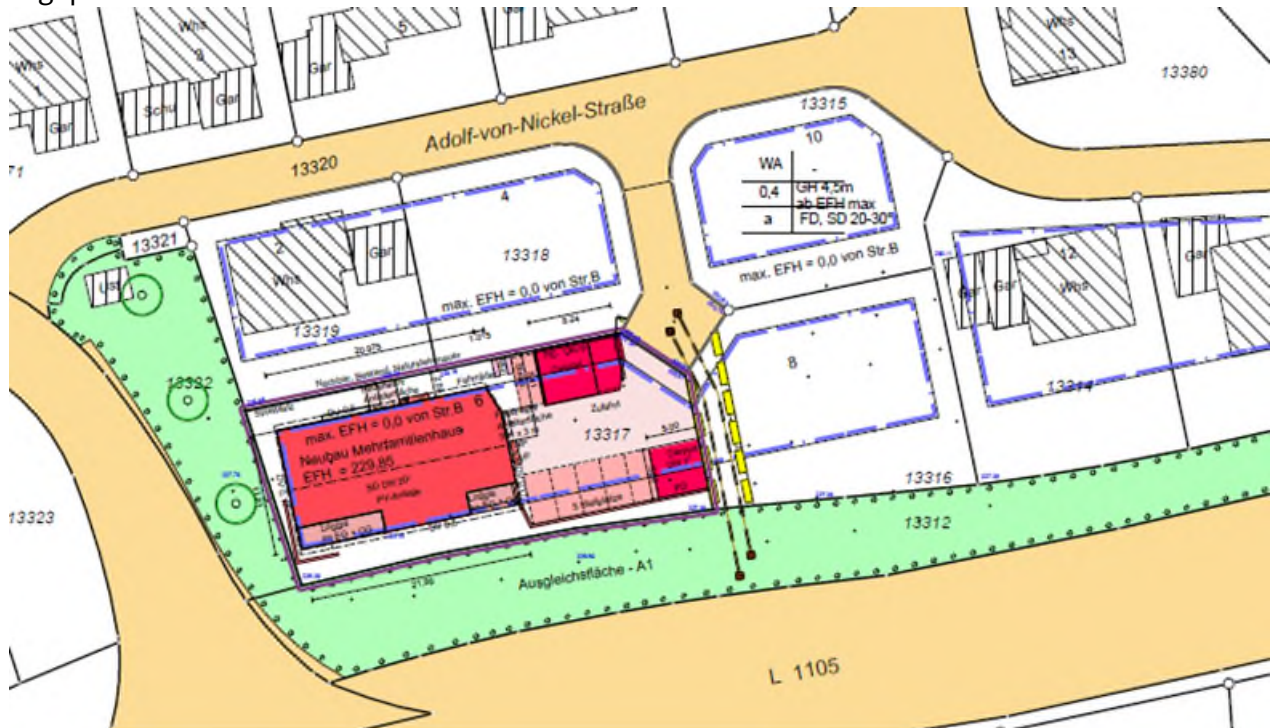
Die Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre kann in diesem Fall erteilt werden.

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

Die Stellplätze sowie Carports befinden sich teilweise außerhalb des Baufensters. Dies ist gemäß Textteil zum Bebauungsplan zulässig.

Des Weiteren wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 überschritten. Hierfür ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich. 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. Vorliegend wird die GRZ lediglich aufgrund der herzustellenden Stellplätze sowie der dafür notwendigen Verkehrs-/Rangierflächen überschritten. Die Grundfläche des Baukörpers unterschreitet die GRZ von 0,4 deutlich. Außerdem wurde bereits eine vergleichbare Befreiung erteilt (Gottlob-Oberland-Straße 38/1, 38/2). Die Befreiung kann nach Ansicht der Verwaltung erteilt werden.

Lageplan



Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB ist zu erteilen.

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 Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.St. 13317, Adolf-von-Nickel-Straße 6 in Ilsfeld wird erteilt.
2. Das aufgrund der Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderliche gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.St. 13317, Adolf-von-Nickel-Straße 6 in Ilsfeld wird erteilt.