

Aktenzeichen: 023.121

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

Datum: 20.03.2025

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

<u>Beratung</u>			<u>Beschluss</u>		
<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 01.04.2025	<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 01.04.2025
<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 wird erteilt.
2. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Errichtung eines Pools in der Emissionsschutzfläche auf dem Grundstück Fl.St. 13339, Gottlob-Obenland-Straße 18 in Ilsfeld wird nicht erteilt.

Sachvortrag:

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 „Steinhaldenweg, 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.

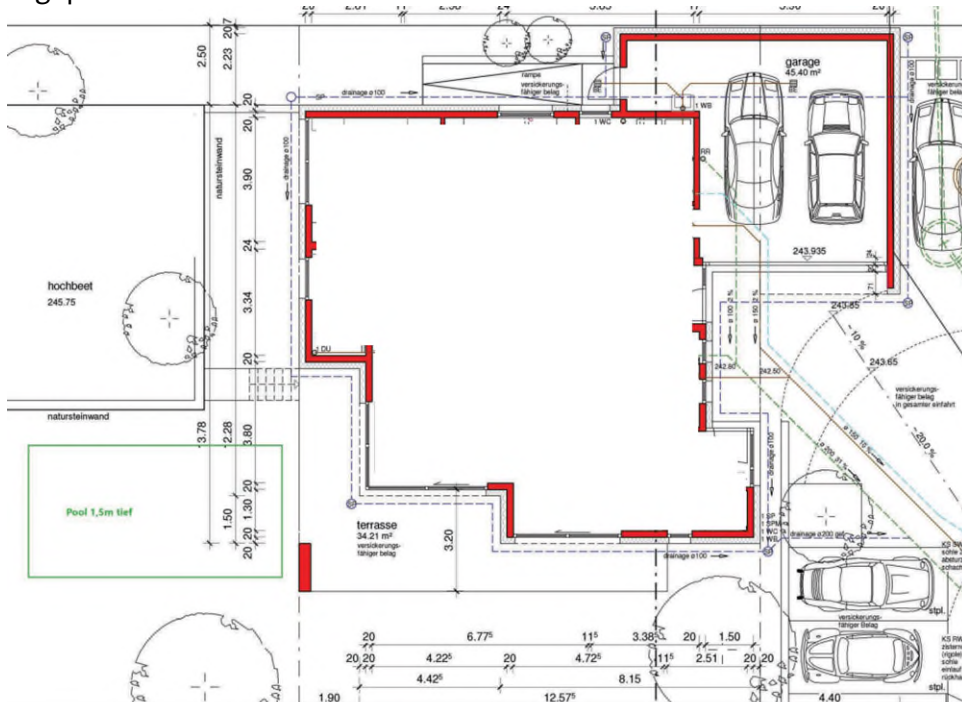
Durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt der Bebauungsplan eine überbaubare Grundstücksfläche. Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Ausgenommen hiervon sind Bereiche, die mit zusätzlichen Restriktionen belegt sind. Hierzu zählt auch der Emissionsschutzstreifen am westlichen Gebietsrand.

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.

Westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzen Weinberge an, bei deren Bewirtschaftung mit Emissionen (insbesondere Spritzmittelabdrift) zu rechnen ist. Zum Schutz wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans ein 20 m breiter Schutzstreifen eingerichtet. Dies dient nicht nur zum Schutz der Anwohner, sondern auch dem Schutz der Winzer vor Einwendungen oder etwaigen Ansprüchen der Anwohner.

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.

Lageplan



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 wird erteilt.
2. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Errichtung eines Pools in der Emissionsschutzfläche auf dem Grundstück Fl.St. 13339, Gottlob-Obenland-Straße 18 in Illfeld wird nicht erteilt.