

Aktenzeichen: 023.121

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

Datum: 20.03.2025

**Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Pool, Fl.St. 13372, August-Lämmle-Weg 19, 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**

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 Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Pool auf dem Grundstück Fl.St. 13372, August-Lämmle-Weg 19 in Ilsfeld wird erteilt.

**Sachvortrag:**

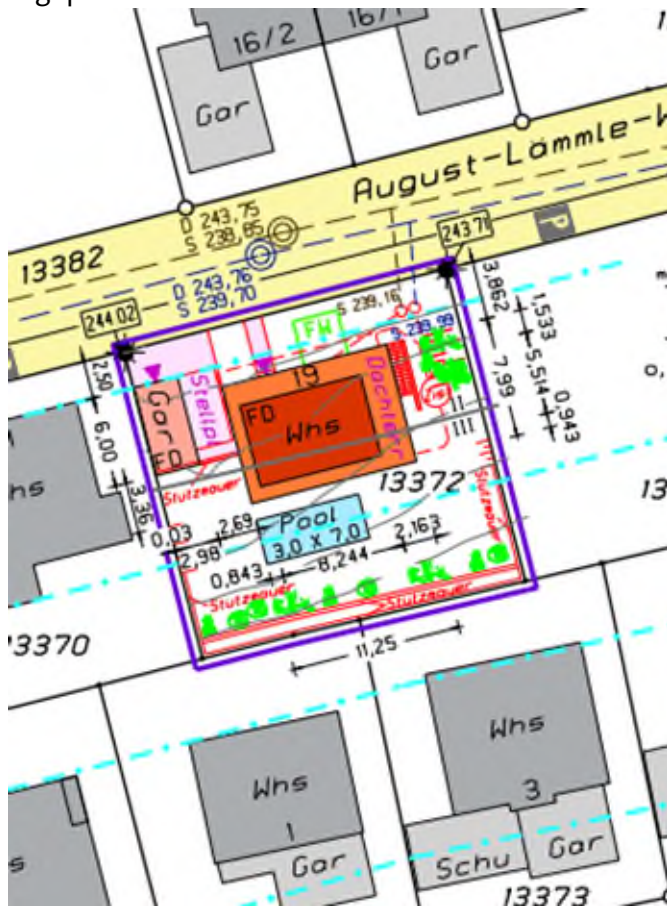
Die Bauherren planen die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Pool auf dem Grundstück Fl.St. 13372, August-Lämmle-Weg 19 in Ilsfeld. Hierzu wurde ein Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO eingereicht.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Steinhaldenweg – 2. Erweiterung“ aus dem Jahr 2015. In seiner Sitzung am 14.11.2023 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Steinhaldenweg, 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. 13372 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 Garage und Pool 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 die Bauherrschaft 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.

Die Festsetzung der geplanten Änderungen befindet sich in den letzten Zügen. Im nächsten Schritt soll der Entwurf des Bebauungsplans „Steinhaldenweg, 2. Erweiterung – 1. Änderung“ aufgestellt und beschlossen werden.

Die Bauherrschaft plant die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Wohneinheit sowie 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 „Steinhäldenweg – 2. Erweiterung“ werden von dem geplanten Bauvorhaben weitestgehend eingehalten.

Lediglich der Pool befindet sich zum Teil außerhalb der Baugrenze in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. 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.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB ist nicht 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 Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Pool auf dem Grundstück Fl.St. 13372, August-Lämmle-Weg 19 in Ilsfeld wird erteilt.