



**Vorlage Nr.: 036/2026**

Federführung: Bauamt	Datum: 09.03.2026
Sachbearbeiter: Tobias Adolph	AZ: 632.21:Bauanträge im Jahr 2026/E-26110003

Beratungsfolge	Termin		
Gemeinderat	17.03.2026	öffentlich	Beschluss

### **Gegenstand der Vorlage**

#### **Einvernehmen zu Bauanträgen**

- **Neubau Wärmespeicher (3.000 m<sup>3</sup>) mit Betriebsgebäude und Zaunanlage**
- **Befreiung: Überschreitung der Baugrenze durch unterirdisches/ebenerdiges Fundament**
- **Freiherr-von-Varnbüler-Straße 13 (Flst. 886/4)**

#### **Sachverhalt:**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 17. März das Bauvorhaben in der Freiherr-von-Varnbüler-Str. 13 zu Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich stellte sich jedoch heraus, dass das benötigte Fundament den Baukörper des Wärmespeichers seitlich überragen wird. Weil dieser jedoch aufgrund seiner Höhe und des damit verbundenen Schattenwurfs an den Rand des Baufensters gerückt wurde, wird das kreisförmige und unterirdische/ebenerdige Fundament das Baufenster um ca. 30 cm überragen. Ein Versetzen des Wärmespeichers würde dem Ziel entgegenstehen, die Anlieger durch Schattenwurf so gering wie möglich zu beeinträchtigen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Teil VII Münchinger Str. – 3. Änderung“, der am 27.11.2025 in Kraft getreten ist. Festgesetzt ist ein bauplanungsrechtliches Sondergebiet für erneuerbare Energieversorgung.

Das festgesetzte Baufenster wird durch das Vorhaben zu weniger als 50 % ausgenutzt und die Grundflächenzahl auch durch die Überschreitung der Baugrenze nach Süden hin nicht annähernd erreicht. Weil das Fundament nicht in Erscheinung tritt und weiterhin ein Großteil der überbaubaren Fläche nicht überbaut wird, wäre eine Befreiung städtebaulich vertretbar.

Aus Flexibilitätsgründen schlägt die Verwaltung vor, das Einvernehmen zu einer Höhe bis 1 m zu erteilen, da dies keine Auswirkungen auf die erforderlichen Grenzabstände hätte. Die Höhe der Baukörper selbst ändert sich nicht. Es erfolgt auch kein Eingriff ins Pflanzgebot.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt, das Einvernehmen zu einer Befreiung nach § 36 Abs. 1 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der Baugrenze durch das Fundament des Wärmespeichers bis zu einer maximalen Höhe von 1 m zu erteilen. Ein Eingriff ins Pflanzgebot und eine Überschreitung der Grundflächenzahl werden ausgeschlossen.

#### **Finanzierung:**

-

**Letzte Beratung:**

AUT 10.03.2026, Vorlage Nr. 030/2026 (Kenntnisnahme Neubau Wärmespeicher, Betriebsgebäude und Zaun, Freiherr-von-Varnbüler-Str. 13)

GR 25.11.2025, Vorlage Nr. 094/2025 (Satzungsbeschluss Bebauungsplan „Teil VII Münchinger Str. – 3. Änderung)

**Anlagenverzeichnis:**

Lageplan, Abstandsflächenplan, Grundriss