

Sitzungsbericht Technischer Ausschuss 21.11.2023

In seiner Sitzung am 21. November 2023 befasste sich der Technische Ausschuss mit folgenden Tagesordnungspunkten:

TOP 1

Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplätzen, Flst. 9062/4, Im Ring 16, Ilsfeld

Der Bauherr plant die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplätzen. Das Einfamilienhaus hat die Abmessungen 8,50 m x 10,00 m (L x B), der Carport misst 9,00 m x 4,00 m (L x B). Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Uhlandshöhe II, 3. Änderung“ aus dem Jahre 1988.

Das Bauvorhaben wurde dem Gemeinderat erstmalig am 19.09.2023 zur Entscheidung vorgelegt. Damals wurde das gemeindliche Einvernehmen verweigert, weil die geplanten Überschreitungen in Summe städtebaulich nicht mehr zu vertreten waren. Der Bauherr hat in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung Ilsfeld dem Baukörper dem Bebauungsplan „Uhlandshöhe III, 3. Änderung“ soweit angepasst, dass nur noch geringfügige Überschreitungen vorliegen. Diese verbliebenen Überschreitungen sind nach Einschätzung des Bauamts nun als „städtebaulich vertretbar“ anzusehen.

Die beabsichtigten Überschreitungen sind wie folgt:

Das geplante Einfamilienhaus überschreitet die überbaubare Grundstücksfläche an einer Ecke um ca. 13 cm.

Das geplante Gebäude überschreitet die festgesetzte Traufhöhe um ca. 24 cm.

Das geplante Gebäude überschreitet die festgesetzte Firsthöhe um ca. 9 cm.

Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Erteilung der Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB liegen somit vor. Das Einvernehmen nach § 36 BauGB ist zu erteilen.

Frau Hupbauer erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung beschloss der Technische Ausschuss das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplätzen, Flst. 9062/4, Im Ring 16, Ilsfeld, gemäß § 36 BauGB, zu erteilen.

TOP 2

Bauvoranfrage Neubau eines Wohnhauses, Flst. 2782, Vorstadtstraße, Ilsfeld

Der Bauherr beabsichtigt den Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Flst. 2782 in der Vorstadtstraße von Ilsfeld.

Hierzu hat der Bauherr eine Bauvoranfrage nach § 57 LBO eingereicht. Nach den Angaben im Antrag auf Bauvorbescheid soll das Wohnhaus die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplangebietes „Krummes Land“ einhalten.

Bauzeichnungen sind nicht beigefügt.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich von Ilsfeld. Das Bauvorhaben ist als „sonstiges Bauvorhaben“ nach § 35 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) einzustufen. Eine Privilegierung für Vorhaben i.S.d. § 35 Absatz 1 BauGB liegt nicht vor.

Das Baugrundstück ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Bauerwartungsland“ ausgewiesen.

Den Antragsunterlagen liegt eine Vereinbarung zwischen Bauherren und der Gemeinde Ilsfeld vom 12.10.2012 bei. Aus Bestandteilen dieser Vereinbarung leitet der Bauherr einen Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung unter bauplanungsrechtlicher Einbeziehung des Grundstücks in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil („Innenbereich“ nach § 34 BauGB) für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses/ Doppelhauses ab.

Nach Einschätzung der Verwaltung sowie nach Einschätzung einer durch die Verwaltung hinzugezogenen Rechtsberatung ist diese „Zusicherung“ in der oben beschriebenen Vereinbarung nichtig. Diese Zusicherung hätte nie erteilt werden dürfen. Ein Anspruch auf Baugenehmigung besteht insofern nicht.

Gemäß § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB besteht auf die Aufstellung von Bebauungsplänen ebenfalls kein Anspruch. Ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

In 2019 wurde ein Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplangebiet „Östlich Vorstadtstraße“ nach § 13 b BauGB gefasst, der in 2021 wiederholt wurde. Das Bebauungsplanverfahren wurde seitdem nicht weiterverfolgt. Durch die aktuelle Rechtsprechung zu Bebauungsplänen und Baugebieten nach § 13 b BauGB kann das begonnene Verfahren nicht rechtmäßig nach § 13 b BauGB abgeschlossen werden. Es wurde demnach kein Baurecht „geschaffen“, dass das Grundstück bebaubar macht.

Zusammenfassend befindet sich das Bauvorhaben nach planungsrechtlichen Gesichtspunkten im Außenbereich.

Das Einvernehmen ist zu versagen.

Frau Hupbauer erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Bürgermeister Bordon stellte daraufhin den Beschlussvorschlag der Verwaltung, das Einvernehmen gem. § 36 BauGB zum Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Flst. 2782, Vorstadtstraße in Ilsfeld zu versagen, zur Abstimmung.

Nach ausführlicher Beratung lehnte der Technische Ausschuss den Beschlussvorschlag mehrheitlich ab.

TOP 3 Informationen und Bekanntgaben

Es lagen keine Informationen und Bekanntgaben vor.

TOP 4 Anfragen

Es wurden keine Anfragen an die Verwaltung gestellt.