

In seiner Sitzung am 13. Mai 2025 befasste sich der Technische Ausschuss mit folgenden Tagesordnungspunkten:

TOP 1

Um- und Ausbau des Dachgeschosses, Fl.St. 494, Neubergweg 30, Ilsfeld-Schozach

Geplant ist der Um- und Ausbau des Dachgeschosses zum Erhalt von Wohnräumen auf Fl.St. 494, Neubergweg 30 in Ilsfeld-Schozach. Hierzu soll die bestehende Dachkonstruktion zurückgebaut, der Kniestock erhöht sowie eine Gaube mit vorgestelltem Balkon errichtet werden. Es wurde ein Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO eingereicht.

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich der Gemeinde Ilsfeld und ist daher nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Bauvorhaben im Außenbereich sind in erster Linie nur dann zulässig, wenn es sich um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB handelt. Das landwirtschaftliche Anwesen (Wirtschaftsgebäude und Wohnhaus) auf dem o. g. Flurstück ist ca. 1968 privilegiert errichtet worden. Das Wohnhaus besteht aus zwei Wohneinheiten (landwirtschaftliche Betriebsleiterwohnung und Altenteil).

Vorliegend könnte das geplante Bauvorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert sein. Voraussetzung ist, dass das Bauvorhaben einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Die Antragsteller betreiben zwar einen landwirtschaftlichen Betrieb und sind damit grundsätzlich privilegiert, nach Ansicht des Landwirtschaftsamts kommt aufgrund der aktuellen Betriebsstruktur jedoch keine eigenständige Altenteilerwohnung in Frage, weshalb die nun beabsichtigte Wohnraumerweiterung nicht mehr dem landwirtschaftlichen Betrieb dient.

Das Bauvorhaben ist daher nicht als privilegiert anzusehen und kann nicht gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB genehmigt werden.

Ferner ermöglicht § 35 Abs. 2 BauGB die Zulassung von sonstigen, nicht privilegierten, Vorhaben, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sind und die Erschließung gesichert ist. Bestimmte sonstige Vorhaben gelten als „begünstigt“, d. h. gewisse öffentlichen Belange werden bei der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit ausgeblendet.

Hierunter fällt nach § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 5 BauGB auch die Erweiterung eines Wohngebäudes, wenn höchstens zwei Wohnungen entstehen.

Folgende Voraussetzungen müssen erfüllt sein:

- a) Das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden
- b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen
und
- c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

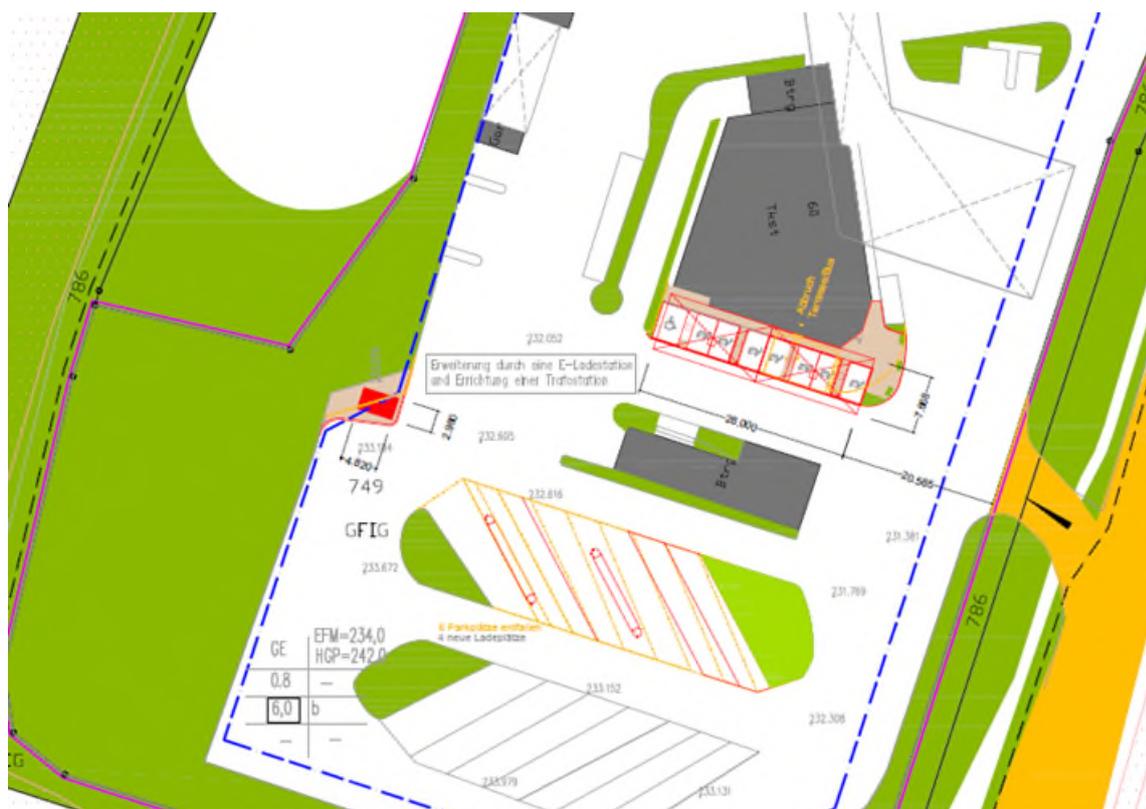
Das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden. Wie das Landwirtschaftsamt mitgeteilt hat, kann nach heutigen Gesichtspunkten eine Wohnfläche für beide Wohneinheiten von bis zu 240 m² als angemessen angesehen werden. Durch das geplante Bauvorhaben wird die Wohnfläche auf insgesamt ca. 217 m² erweitert und ist daher als angemessen zu beurteilen.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Unteres Feld“ aus dem Jahr 2009 sowie „Unteres Feld – 1. Änderung“ aus dem Jahr 2019. Unter anderem setzt der Bebauungsplan Baugrenzen fest und weist auf bestimmten Flächen einen Pflanzzwang aus. Die geplante Trafostation überschreitet die Baugrenze und liegt teilweise im flächigen Pflanzzwang.

Für die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich. Gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann eine Befreiung erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Aufgrund der Forderung nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geeignet bemessene Grundstückszuschnitte festgelegt. Insbesondere ergeben sich diese durch die festgesetzten Baugrenzen und die Ausweisung von Flächen mit Pflanzzwang. Gemäß Begründung des Bebauungsplans handelt es sich dabei um die Grundzüge der Planung. Die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB liegen nicht vor. Da die Befreiung nicht erteilt werden kann, ist kein gemeindliches Einvernehmen erforderlich.

Dem Bauherrn ist zu raten, den Standort der Trafostation so zu verlegen, dass sich dieser nicht in den Flächen mit Pflanzzwang befindet.



Frau Krockenberger erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss mehrheitlich bei 7 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung den Beschluss, dass die Verwaltung beauftragt wird, eine Umplanung der Trafostation anzuregen.

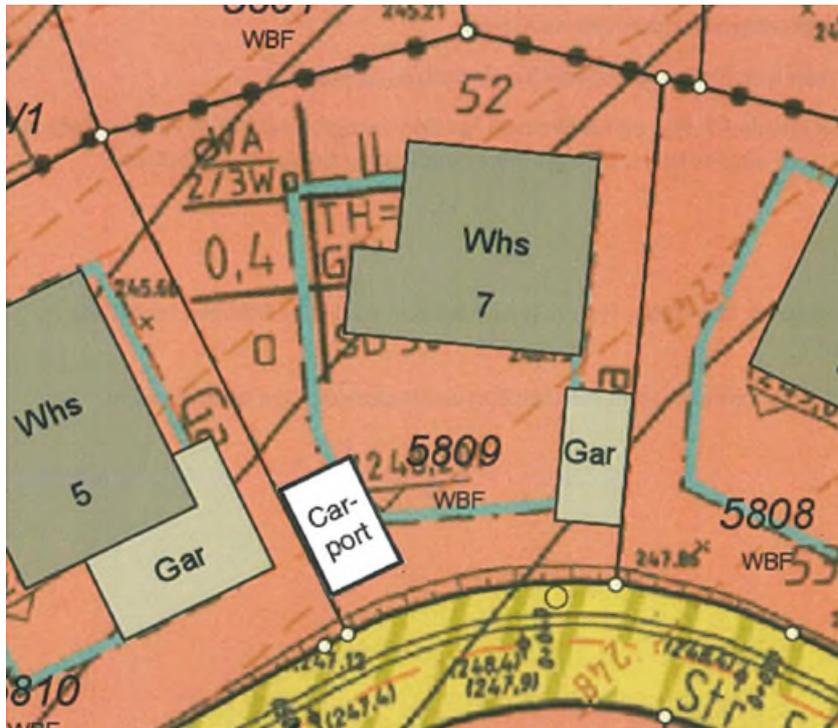
TOP 3

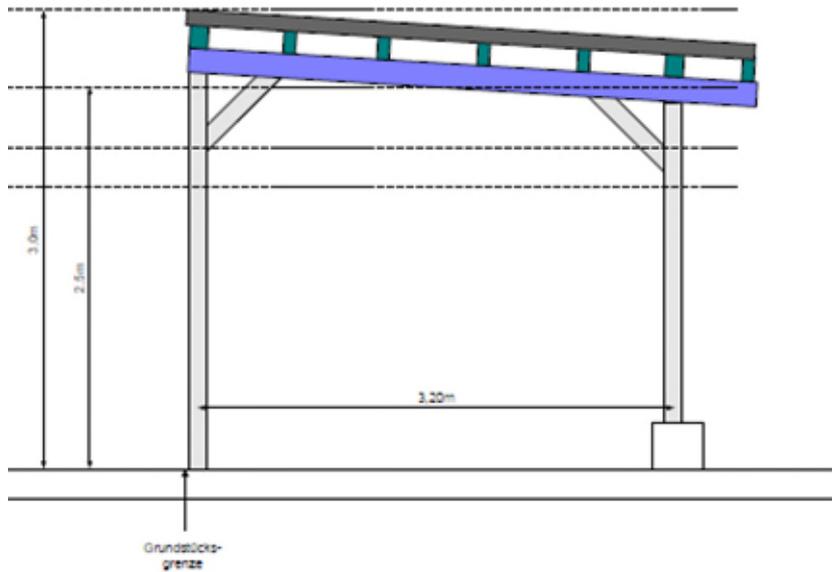
Errichtung eines Carports, Fl.St. 5809, Hinter dem Kirchhof 7, Ilsfeld-Auenstein

Die Bauherrschaft plant die Errichtung eines 5,50 m x 3,60 m x 3,00 m großen Carports auf dem Grundstück Fl.St. 5809, Hinter dem Kirchhof 7 in Ilsfeld-Auenstein. In der Sitzung des Technischen Ausschusses soll über die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens entschieden werden.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Mühlrain-Erweiterung“ aus dem Jahr 2004. Der Bebauungsplan setzt Baugrenzen fest und weist zusätzliche Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze aus. Der geplante Carport befindet sich größtenteils in der nicht überbaubaren Fläche.

Für die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich. Gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann eine Befreiung erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.





Im einschlägigen Bebauungsplangebiet wurden in der Vergangenheit bereits Befreiungen für die Errichtung von Garagen in der nicht überbaubaren Fläche erteilt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt und es bestehen keine städtebaulichen Bedenken. Die Eigentümerin des westlich angrenzenden Grundstücks hat dem Bauvorhaben zugestimmt. Öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Erteilung der Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind damit gegeben. Das Einvernehmen nach § 36 BauGB ist zu erteilen.

Frau Krockenberger erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss einstimmig den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.St. 5809, Hinter dem Kirchhof 7 in Ilfeld-Auenstein zu erteilen.

TOP 4

Errichtung einer Terrassenüberdachung, Fl.St. 13118, Henkelgraben 24, Ilfeld

Die Bauherrschaft plant die Errichtung einer 6,84 m x 3,46 m großen Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.St. 13118, Henkelgraben 24 in Ilfeld. In der Sitzung des Technischen Ausschusses soll über die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens entschieden werden.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Gentach“ aus dem Jahr 2006. Der Bebauungsplan setzt ein Baufenster fest, welches durch die geplante Terrassenüberdachung überschritten wird.

Für die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich. Gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann eine Befreiung erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.St. 13118, Henkelgraben 24 in Ilsfeld zu erteilen.

TOP 5

Neubau eines Hotels mit 76 Zimmern in Modulbauweise sowie zwei Werbeanlagen, Fl.St. 13147, Reinhold-Würth-Straße, Ilsfeld

Der Bauherr plant den Neubau eines Hotels mit 76 Zimmern in Modulbauweise mit den Abmessungen 44,80 m x 15,20 m sowie zwei Werbeanlagen auf dem Grundstück Fl.St. 13147, Reinhold-Würth-Straße in Ilsfeld. In der Sitzung des Technischen Ausschusses soll über die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens entschieden werden.

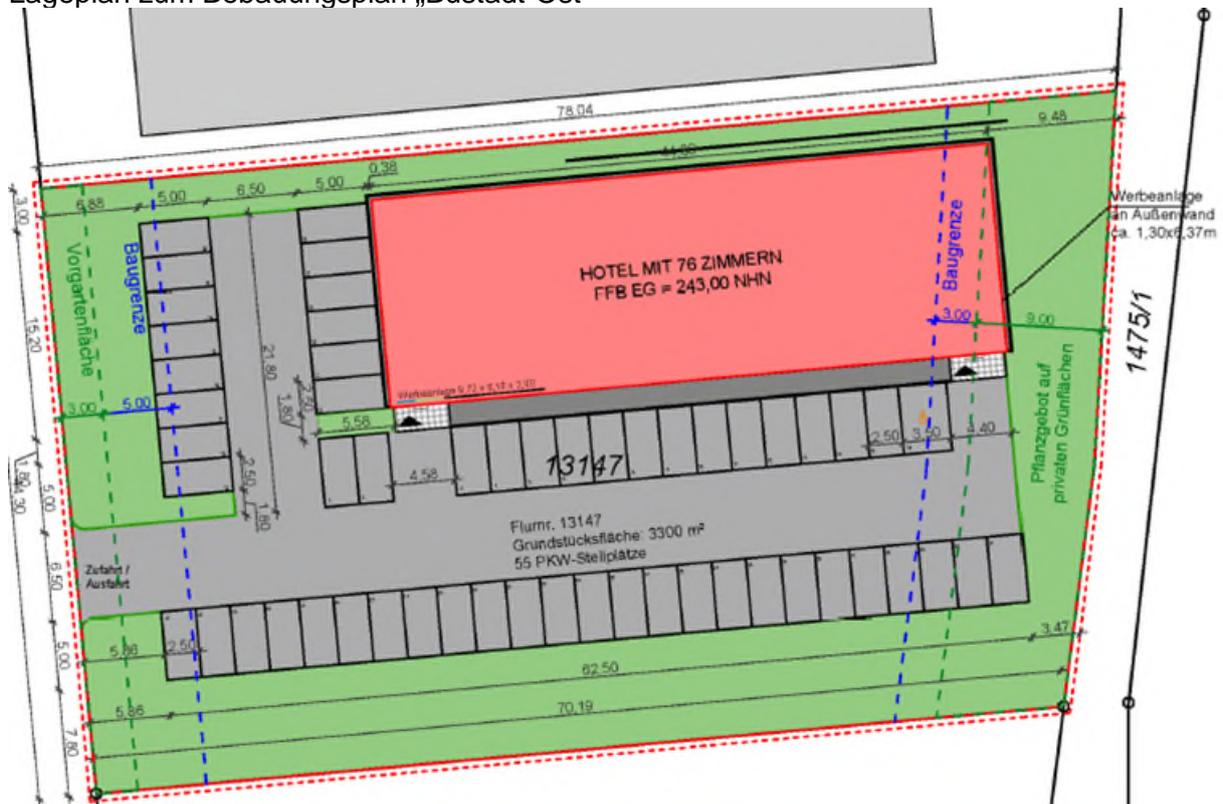
Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Bustadt-Ost“ aus dem Jahr 2006 sowie „Bustadt-Ost - 2. Änderung“ aus dem Jahr 2019. Des Weiteren existiert der Entwurf eines Bebauungsplans „Bustadt-Ost – 1. Änderung und Erweiterung“, der bis jetzt nicht in Kraft getreten ist. In der Vergangenheit wurden jedoch Befreiungen im Rahmen dieses Entwurfs erteilt.

Das geplante Bauvorhaben weicht in folgenden Punkten von den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans „Bustadt-Ost“ ab:

1. Das Gebäude sowie die Stellplätze überschreiten die Baugrenze an der Ost- und Westseite des Grundstücks.
2. Das Gebäude und die Stellplätze befinden sich teilweise innerhalb der an der Ostseite befindlichen privaten Grünfläche.

Für die Überschreitung der Baugrenze an der Ostseite durch das Hotelgebäude sowie die Inanspruchnahme der privaten Grünfläche sind Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

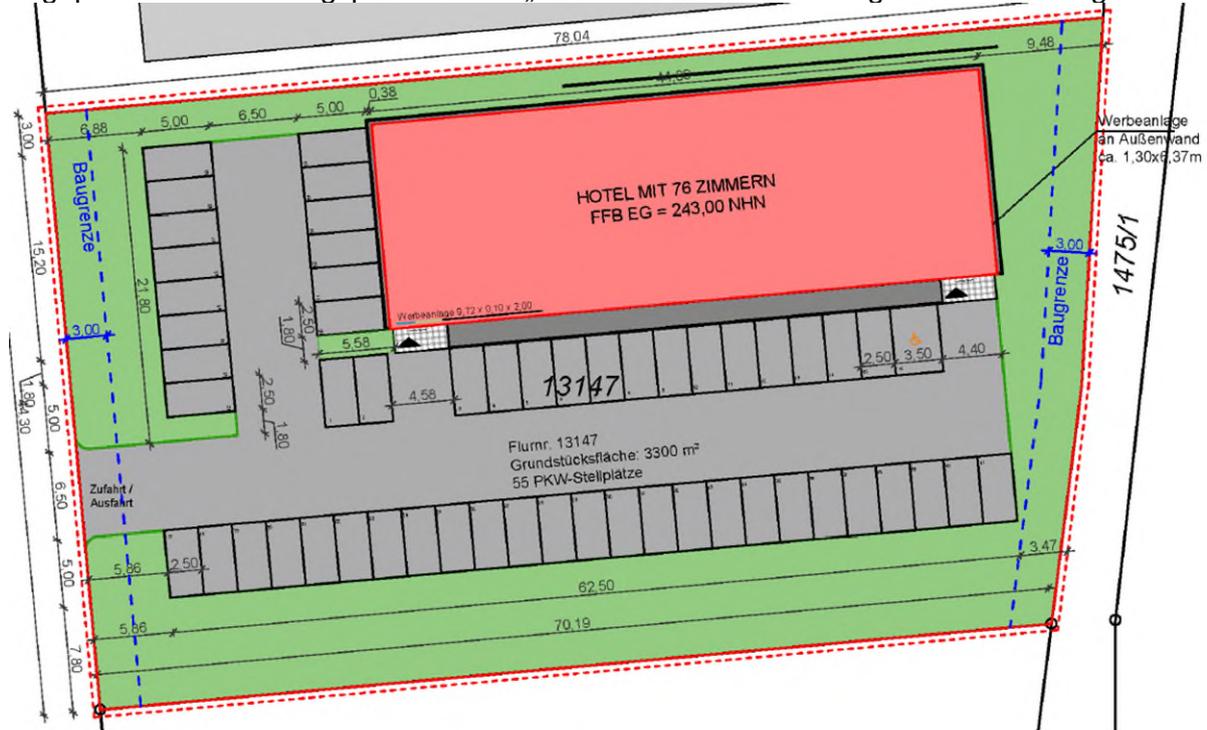
Lageplan zum Bebauungsplan „Bustadt-Ost“



Gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann eine Befreiung erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

In der bisher nicht in Kraft getretenen 1. Änderung des Bebauungsplans von 2013 wäre die Genehmigung ohne Befreiung möglich, da in diesem Entwurf das Baufenster erweitert wurde und die private Grünfläche entfallen ist. Daraus lässt sich schließen, dass das Bauvorhaben städtebaulich vertretbar ist.

Lageplan zum Bebauungsplan-Entwurf „Bustadt-Ost – 1. Änderung und Erweiterung“



Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Erteilung der Befreiungen für die Überschreitung der Baugrenze sowie die Inanspruchnahme der privaten Grünfläche liegen vor. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB kann erteilt werden.

Frau Krockenberger erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss mehrheitlich bei 4 Ja-Stimmen und 5 Nein-Stimmen den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Neubau eines Hotels mit 76 Zimmern in Modulbauweise sowie zwei Werbeanlagen auf dem Grundstück Fl.St. 13147, Reinhold-Würth-Straße in Ilsfeld zu erteilen.

TOP 6

Neubau eines Doppelhauses, Fl.St. 1340, 13340/2, Robert-Vollmüller-Straße 8 und 10, Ilsfeld

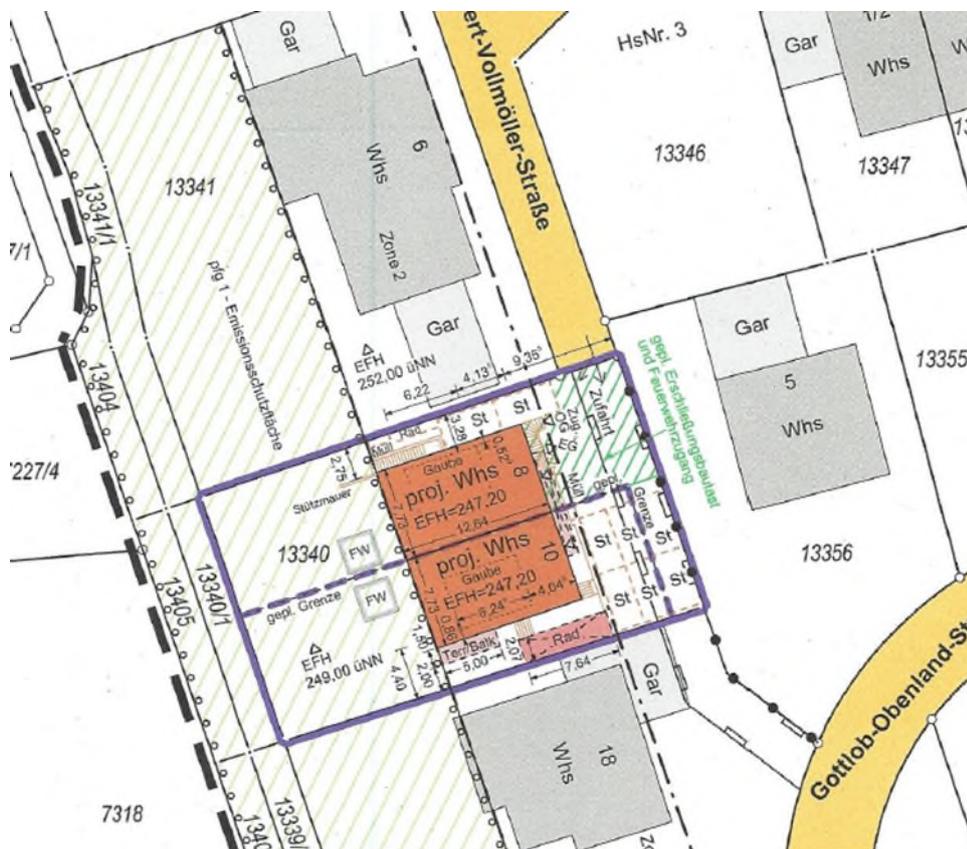
Die Bauherren planen den Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.St. 13340, 13340/2, Robert-Vollmüller-Straße 8 und 10 in Ilsfeld. Hierzu wurde bereits im September 2023 ein Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO eingereicht.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Steinhäldenweg – 2. Erweiterung“ aus dem Jahr 2015. In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 24.10.2023 wurde das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

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 sind auch die Flurstücke 13340 und 13340/2 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.



Für den Neubau des Doppelhauses 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 nur dann zugelassen werden, wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen. In diesem Fall dürfte die Bauherrschaft das Vorhaben trotz Veränderungssperre ausführen.

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 „Steinhäldenweg, 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 Bauherrschaft plant die Errichtung eines Doppelhauses mit insgesamt vier Wohneinheiten.

Nach Überprüfung des Bauvorhabens mit den geplanten Bebauungsplan-Änderungen muss festgestellt werden, dass das geplante Vorhaben mit den vorgesehenen Änderungen nicht kompatibel ist. Die Sicherung der Planung (Bebauungsplan "Steinhaldenweg, 2. Erweiterung – 1. Änderung“) wäre durch die Zulassung der Ausnahme in diesem Fall nicht mehr gewährleistet. Der Ausnahmezulassung steht also ein überwiegend öffentlicher Belang entgegen.

Damit liegen schon die tatbestandlichen Voraussetzungen für die Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre nicht vor. Das gemeindliche Einvernehmen kann nicht erteilt werden.

Frau Krockenberger erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss mehrheitlich bei 7 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 1 Enthaltung den Beschluss, 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 Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.St. 13340, 13340/2, Robert-Vollmüller-Straße 8 und 10 in Ilsfeld nicht zu erteilen.

TOP 7

Erdauffüllung, Fl.St. 4665, 4666, 4667, Gewann Altenberg, Ilsfeld

Es ist ein Antrag auf erstmalige Erdauffüllung auf dem Fl.St. 4665, 4666 und 4667, Gewann Altenberg in Ilsfeld eingegangen. Das Grundstück befindet sich im Außenbereich von Ilsfeld. Im Rahmen von Erdauffüllungen wird die Gemeinde standardmäßig beteiligt und um Stellungnahme sowie Entscheidung über das Einvernehmen gebeten.

Die betroffenen Flurstücke liegen außerhalb jeglicher Schutzgebiete. Die aufzufüllende Fläche mit insgesamt ca. 32 Ar wird aktuell und auch nach der Auffüllung als Weinberg genutzt. Da das vorhandene Bodenmaterial einen hohen Kies-Anteil aufweist, sollen die Flurstücke bei einer Auffüllhöhe von max. 20 cm mit 500 m³ steinfreiem Ober- und Unterboden aufgefüllt werden. Hierdurch sollen eine Bodenverbesserung und Bewirtschaftungserleichterung erreicht werden.

Das Auffüllmaterial stammt von den Baugebieten Hühnesäcker und Steinhälde. Die genaue Herkunft befindet sich seitens des Landratsamtes in Klärung. Mit Schadstoffen ist das Auffüllmaterial nach Angabe des Antragstellers nicht belastet.

Die Eigentümer der angrenzenden Flurstücke sind mit der Erdauffüllung einverstanden.

Die Zufahrt zu den Auffüllgrundstücken erfolgt über gemeindeeigene Feldwege im Gewann Altenberg. Der Antragsteller wird darauf hingewiesen, dass für das Befahren der Feldwege eine Sondernutzungserlaubnis beim SG Sicherheit und Ordnung zu beantragen ist.



Der Antrag wurde seitens der Verwaltung geprüft. Es liegen keine Bedenken und keine entgegenstehenden öffentlich-rechtlichen Belange vor. Das Einvernehmen ist zu erteilen.

Frau Krockenberger erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss einstimmig den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Erdauffüllung auf dem Fl.St. 4665, 4666 und 4667, Gewinn Altenberg in Ilsfeld zu erteilen.

TOP 8 Informationen und Bekanntgaben

Es lagen keine Informationen und Bekanntgaben vor.

TOP 9 Anfragen

Es wurden keine Anfragen an die Verwaltung gestellt.