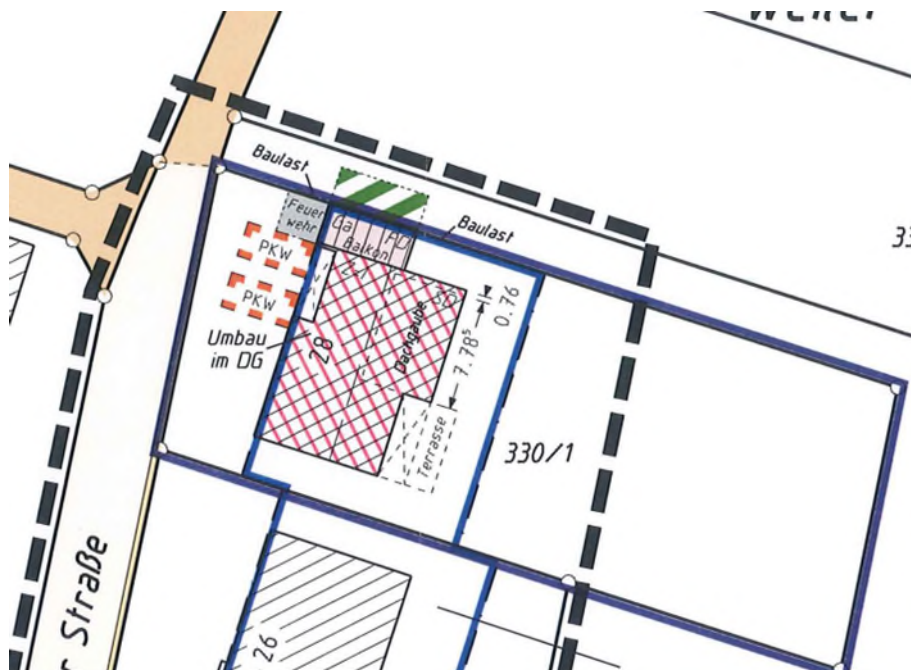


TOP 1

Die Bauherrschaft plant den Umbau des auf dem Grundstück Fl.St. 330/1, Stettenfelser Straße 28 in Ilsfeld-Wüstenhausen befindlichen Gebäudes in ein Zweifamilien-Wohnhaus. Hierfür soll eine Dachgaube eingebaut sowie zwei zusätzliche Stellplätze errichtet werden. Zudem soll auf der bereits vorhandenen Garage ein Balkon entstehen. In der Sitzung des Technischen Ausschusses soll über die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens entschieden werden.

Unter anderem gibt der Bebauungsplan vor, dass der maximal zulässige Kniestock 0,5 m beträgt. Diese Festsetzung wird im Bereich des geplanten Dachaufbaus nicht eingehalten. Der Kniestock für den ca. 7,70 m langen Dachaufbau beträgt ca. 2,40 m.

Nach Ansicht des Fachbereichs Planen und Bauen liegen die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vor, zumal das Hauptdach den maximal zulässigen Kniestock einhält und in der Vergangenheit bereits Befreiungen diesbezüglich im einschlägigen Bebauungsplangebiet erteilt worden sind. Städtebauliche Gründe, die der Befreiung entgegenstehen, sind nicht ersichtlich.



Die zwei zusätzlichen Stellplätze, die baurechtlich gar nicht erforderlich, erfreulicherweise aber dennoch geplant sind, befinden sich außerhalb der Baugrenze. Diese können gemäß § 23 BauNVO durch die Baurechtsbehörde zugelassen werden.

Im Übrigen hält das Bauvorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplans ein. Die Verwaltung schlägt vor, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB 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 für den Umbau in ein Zweifamilien-Wohnhaus mit Dachgaube und Balkon auf der Garage auf dem Grundstück Fl.St. 330/1, Stettenfelser Straße 28 in Ilsfeld-Wüstenhausen zu erteilen.

TOP 2

Errichtung einer Agri-PV-Anlage, Fl.St. 821, 822, 825, 829-833, Schulwiese 1, Ilsfeld-Auenstein

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung einer Agri-PV-Anlage auf den Flurstücken 821, 822, 825 sowie 829-833 in Ilsfeld-Auenstein. Dazugehörige Hofstelle ist die Schulwiese 1. Hierfür wurde ein Bauantrag nach § 58 LBO eingereicht. In der Sitzung des Technischen Ausschusses soll über die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens entschieden werden.

Das Baugrundstück befindet sich im Außenbereich der Gemeinde Ilsfeld. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 36 BauGB entscheidet die Baurechtsbehörde über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde.

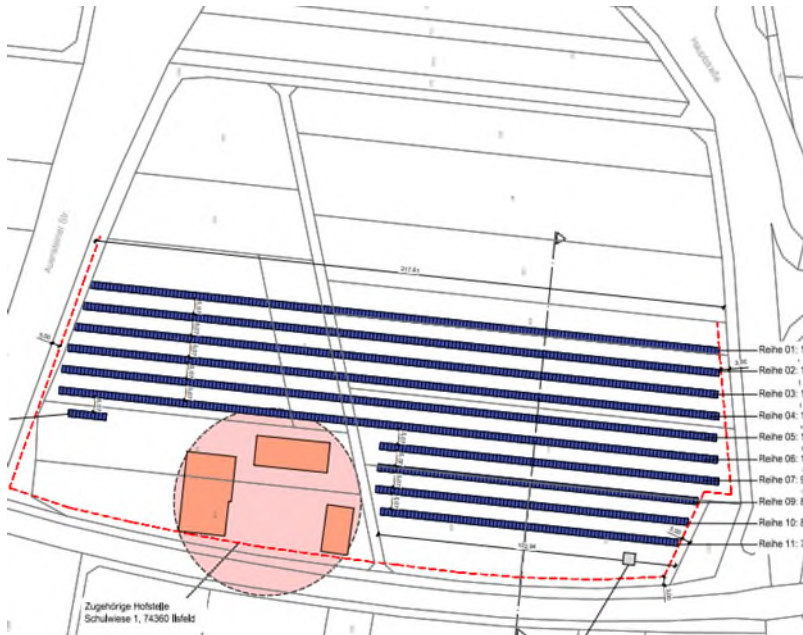
Die Flächen im Außenbereich sollen größtmöglich geschont werden. Bauvorhaben im Außenbereich sind deshalb gemäß § 35 Abs. 1 BauGB grundsätzlich nur dann zulässig, wenn es sich um ein sog. „privilegiertes Vorhaben“ handelt.

Im Juli 2023 wurde im Bundestag das Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften beschlossen. Im Zuge dessen wurde in Absatz 1 des § 35 BauGB ein zusätzlicher Privilegierungstatbestand aufgenommen.

Seitdem gilt ein Vorhaben als privilegiert, wenn es der Nutzung solarer Strahlungsenergie durch besondere Solaranlagen i. S. d. § 48 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 a) - c) des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) dient. Zusätzlich müssen nach § 35 Abs. 1 Nr. 9 a) – c) BauGB folgende Voraussetzungen vorliegen:

- räumlich-funktionaler Zusammenhang mit einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung
- Grundfläche der besonderen Solaranlage max. 25 000 m²
- je Hofstelle oder Betriebsstandort wird nur eine Anlage betrieben

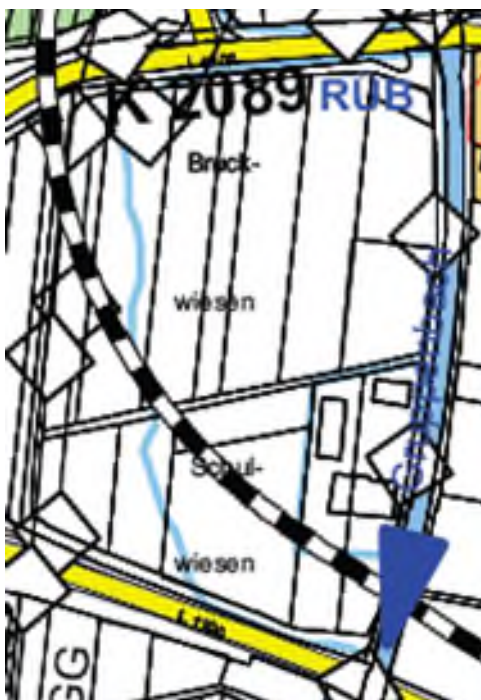
Die drei aufgeführten Voraussetzungen liegen nach Ansicht des Fachbereichs Planen und Bauen vor. Allerdings ist fraglich, ob es sich überhaupt um eine besondere Solaranlage (hier: Agri-PV-Anlage i. S. d. DIN SPEC 91434) handelt. Insbesondere setzt dies voraus, dass die durch die geplante PV-Anlage in Anspruch genommenen Flächen gleichzeitig landwirtschaftlich genutzt werden. In den Bauantragsunterlagen werden keinerlei Angaben zur Sicherstellung der künftigen landwirtschaftlichen Hauptnutzung der Flächen getätigt. Ein Konzept hierzu liegt nicht vor. Auf Nachfrage bei der Baurechtsbehörde wurden leider keine weiteren Informationen mitgeteilt. Eine abschließende Beurteilung der Privilegierung ist nicht möglich. Das gemeindliche Einvernehmen soll daher nur erteilt werden, wenn das Landwirtschaftsamt die geplante PV-Anlage als privilegiert beurteilt.



Ferner setzt die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich voraus, dass öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Vorliegend widerspricht das Vorhaben den tatsächlichen Darstellungen des Flächennutzungsplans. Wie auf dem Auszug erkennbar, werden die Flurstücke zum Teil von einer „geplanten Schienentrasse“ (Bottwartalbahn) durchquert. Inzwischen wurde durch den Kreistag eine andere als die im Flächennutzungsplan dargestellte Variante der Trassenführung der Bottwartalbahn beschlossen. Die Verwaltung wird den GVV Schozach-Bottwartal (zuständig für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans) in der Stellungnahme deshalb darauf hinweisen, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplans aktualisiert werden sollten.

Auszug Flächennutzungsplan



Für den Neubau des Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Carport und Geräteraum wird also eine Ausnahme von der Veränderungssperre benötigt. 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 - vorbehaltlich Baugenehmigung und Baufreigabe - 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 „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 Einfamilienhauses mit einer Wohneinheit sowie drei 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 die Treppe an der Südseite des Grundstücks befindet sich außerhalb der Baugrenze. Gemäß § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Über die Zulassung hat die Baurechtsbehörde zu entscheiden.

Ebenso überschreitet die Doppelgarage zum Teil die Baugrenze. Unter Nr. 6 des Textteils, Teil A des Bebauungsplans ist jedoch ausdrücklich erwähnt, dass Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Der Mindestabstand von 2,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen wird eingehalten.

Ferner setzt der Bebauungsplan die Gebäudehöhe als maximal 4,50 m fest. Diese ist zu messen ab der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe. Von dem Hauptdach wird diese Vorgabe eingehalten. Lediglich durch den Quergiebel und die Dachgaube wird die maximale Gebäudehöhe überschritten. Solche Überschreitungen sind im Bebauungsplangebiet bereits in ähnlichem Ausmaß vorhanden. Da das Hauptdach die Festsetzung einhält und der Quergiebel samt Gaube nicht mehr als ein Drittel der Dachfläche einnimmt, bedarf es keiner Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB.

Da keine durch die Gemeinde entscheidungsbedürftigen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans vorliegen, ist das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erforderlich.

Eine Beschlussfassung ist daher lediglich für die Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen für die Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre erforderlich.

Frau Krockenberger erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss einstimmig 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 Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Carport und Geräteraum auf dem Grundstück Fl.St. 13350, Gottlob-Obenland-Straße 6 in Ilsfeld zu erteilen.

TOP 4

Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten, Fl.St. 8983/1, Niethammerweg 8, Ilsfeld

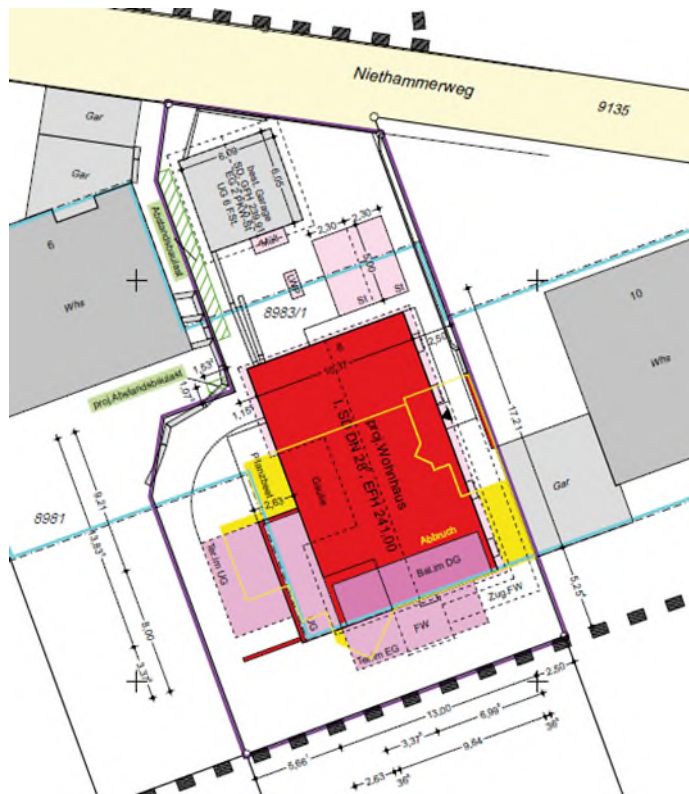
Die Bauherren planen die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.St. 8983/1, Niethammerweg 8 in Ilsfeld. Hierfür wurde ein Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO eingereicht. In der Sitzung des Technischen Ausschusses soll über die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens entschieden werden.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Umlandshöhe II – 3. Änderung (Neubearbeitung)“ aus dem Jahr 1988.

Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück die Grundflächenzahl (GRZ) auf maximal 0,3 und die Geschossflächenzahl auf maximal 0,5 fest. Diese Vorgaben werden von dem geplanten Bauvorhaben um 1 m² (GRZ) bzw. 31 m² (GFZ) überschritten. Für die Abweichungen sind Befreiungen nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich. Eine Befreiung kann erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Im einschlägigen Bebauungsplangebiet gibt es bereits ähnliche Überschreitungen der GRZ und GFZ. Die Abweichung ist nach Ansicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar. Die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB liegen vor.

Des Weiteren gibt der Bebauungsplan Baugrenzen vor. Diese werden durch die Terrassen im UG und EG überschritten. Die Verwaltung ist der Ansicht, die Befreiung kann gemäß § 31 Abs. 2. Nr. 2 BauGB erteilt werden.



Ferner enthält der Bebauungsplan die Festlegung, dass höchstens zwei Vollgeschosse entstehen dürfen. Eine Vollgeschossberechnung liegt den Antragsunterlagen nicht bei. Ob es sich beim Untergeschoss und/oder dem Dachgeschoss um ein Vollgeschoss handelt oder nicht, kann nicht mit hundertprozentiger Sicherheit gesagt werden.

Zudem beträgt die maximal zulässige Traufhöhe laut Bebauungsplan 4,80 m und ist zu messen ab der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche. Die Traufhöhe für das geplante Bauvorhaben wird im Bauantrag angegeben als 5,69 m. Es wird erläutert, dass das Bestandsgebäude dieselbe Traufhöhe hätte. Zum einen wird das Gelände in Teilen angepasst. Hierdurch wird der Bezugspunkt für die Traufhöhe angehoben, damit die Traufhöhe selbst niedriger erscheint. Zum anderen wurde die Baugenehmigung für das Bestandsgebäude 1982 erteilt. Damals war noch der Bebauungsplan „Uhlandshöhe“ aus dem Jahr 1972 gültig. In diesem Bebauungsplan war für das Baugrundstück eine maximale Traufhöhe von 6,20 m zulässig. Im Zuge der Neubearbeitung des Bebauungsplans wurde die Festsetzung überarbeitet. Schlussendlich sieht die Verwaltung die Traufhöhe als zu hoch und städtebaulich nicht mehr vertretbar an. Die Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB liegen demnach nicht vor.

Die Verwaltung schlägt vor, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu versagen. Der Bauherrschaft ist zu raten, das Vorhaben hinsichtlich der geplanten Traufhöhe anzupassen.

Frau Krockenberger erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss mehrheitlich bei 7 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.St. 8983/1, Niethammerweg 8 in Ilsfeld zu erteilen.

Ein Gemeinderat hatte sich bei diesem Tagesordnungspunkt für befangen erklärt und hatte während der Beratung und Beschlussfassung die Zuhörerplätze aufgesucht.

TOP 5

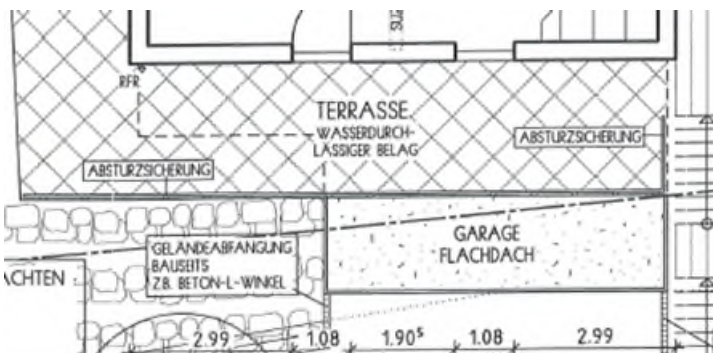
Änderung eines bestehenden Balkons, Fl.St. 13371, Adolf-von-Nickel-Straße 1, Ilsfeld

Die Bauherren planen die Änderung des bestehenden Balkons auf dem Grundstück Fl.St. 13371, Adolf-von-Nickel-Straße 1 in Ilsfeld. Hierzu wurde ein Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans 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. 13371 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.



Damit die Bauherrschaft die geplante Balkonänderung - vorbehaltlich Baugenehmigung und Baufreigabe - ausführen darf, ist eine Ausnahme von der Veränderungssperre erforderlich. 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.

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.

Bei dem geplanten Vorhaben soll lediglich der untere Balkonbereich (auf der Garage) auf das Niveau des oberen Balkonbereichs angehoben werden, um eine einheitliche Fläche zu schaffen.



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.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich teilweise außerhalb der Baugrenze. Über die Zulassung gemäß § 23 BauNVO entscheidet die Baurechtsbehörde.

Da keine durch die Gemeinde entscheidungsbedürftigen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans vorliegen, ist das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erforderlich.

Eine Beschlussfassung ist daher lediglich für die Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen für die Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre erforderlich.

Frau Krockenberger erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss einstimmig 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 die Änderung des bestehenden Balkons auf dem Grundstück Fl.St. 13371, Adolf-von-Nickel-Straße 1 in Ilsfeld zu erteilen.

TOP 6

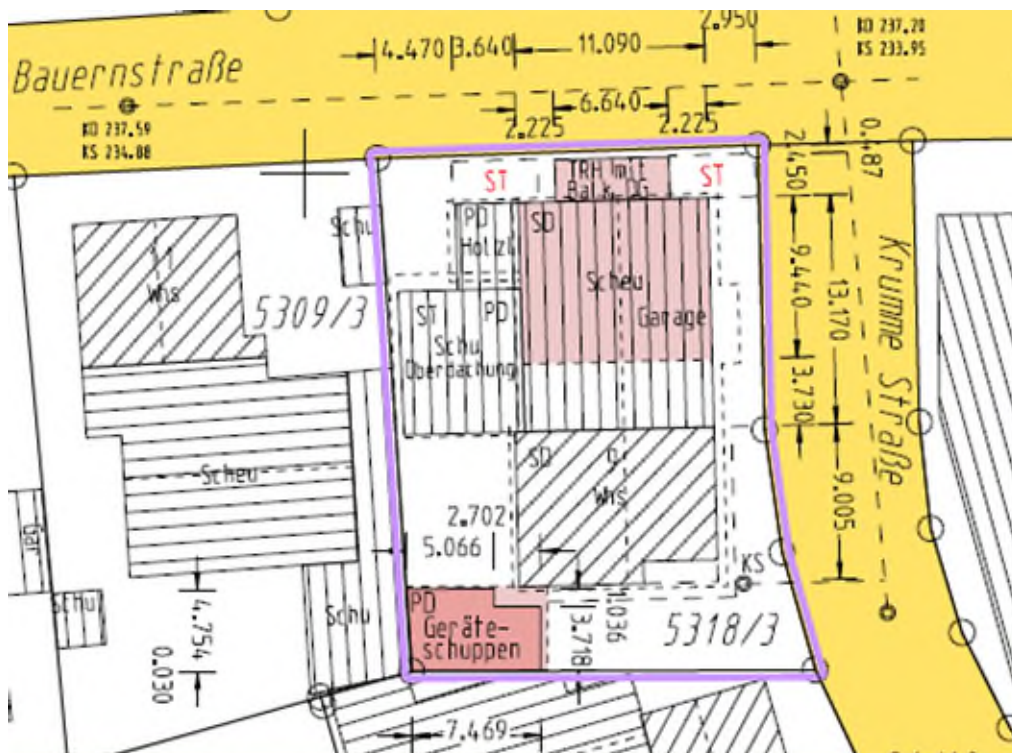
Einbau von zwei Wohnungen in die bestehende Scheune sowie Neubau eines Geräteschuppens, Krumme Straße 9, Ilsfeld

Der Bauherr beabsichtigt den Einbau von zwei Wohnungen mit knapp 55 bzw. knapp 59 m² Wohnfläche in die bestehende Scheune mit Errichtung einer Zugangstreppenanlage am Nordgiebel sowie den Neubau eines ca. 33 m² großen Geräteschuppens. Hierfür hat er einen Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO eingereicht.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vergnügungsstätten-Verbot-Ortskern“ aus dem Jahr 1991. Dabei handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der lediglich die Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festsetzt.

Da Wohngebäude im Dorfgebiet allgemein zulässig sind, ist die beabsichtigte Art der baulichen Nutzung unproblematisch.

Im Übrigen ist die Zulässigkeit des geplanten Bauvorhabens nach § 34 BauGB zu beurteilen.



Gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Bauvorhaben „zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt...“.

Hinsichtlich dem Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung lässt sich aufführen, dass das geplante Bauvorhaben hauptsächlich Umbauten im Gebäudeinneren mit sich bringt. Äußere Veränderungen entstehen lediglich durch die Errichtung einer Zugangstreppenanlage mit Balkon im Dachgeschoss und durch den geplanten Neubau eines Geräteschuppens.

Durch den Anbau der Treppenanlage samt Balkon bleibt die Trauf- und Firsthöhe des Hauptgebäudes unverändert. Die bauliche Ausnutzbarkeit entspricht der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung. Der Geräteschuppen fügt sich nach Ansicht des Fachbereichs Planen und Bauen ebenfalls in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Damit kann das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB nach Einschätzung der Verwaltung erteilt werden.

Zusätzlich plant der Bauherr - wie in einem vorherigen Beratungstermin mit dem Fachbereich Planen und Bauen vereinbart - die Errichtung von zwei zusätzlichen Stellplätzen. Diese sind baurechtlich gemäß § 37 LBO nicht erforderlich, werden von der Gemeinde jedoch ausdrücklich begrüßt.

Frau Krockenberger erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss einstimmig den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Einbau von zwei Wohnungen in die bestehende Scheune sowie dem Neubau eines Geräteschuppens auf dem Grundstück Fl.St. 5318/3, Krumme Straße 9 in Ilsfeld zu erteilen.

Eine Gemeinderätin hatte sich bei diesem Tagesordnungspunkt für befangen erklärt und hatte während der Beratung und Beschlussfassung die Zuhörerplätze aufgesucht.

TOP 7

Informationen und Bekanntgaben

Es lagen keine Informationen und Bekanntgaben vor.

TOP 8

Anfragen

Es wurden keine Anfragen an die Verwaltung gestellt.