

In seiner Sitzung am 16. September 2025 befasste sich der Technische Ausschuss mit folgenden Tagesordnungspunkten:

TOP 1

Aufstellung eines Brandschutz-Containers, Fl.St. 13139/18, Reinhold-Würth-Straße 5, Ilsfeld

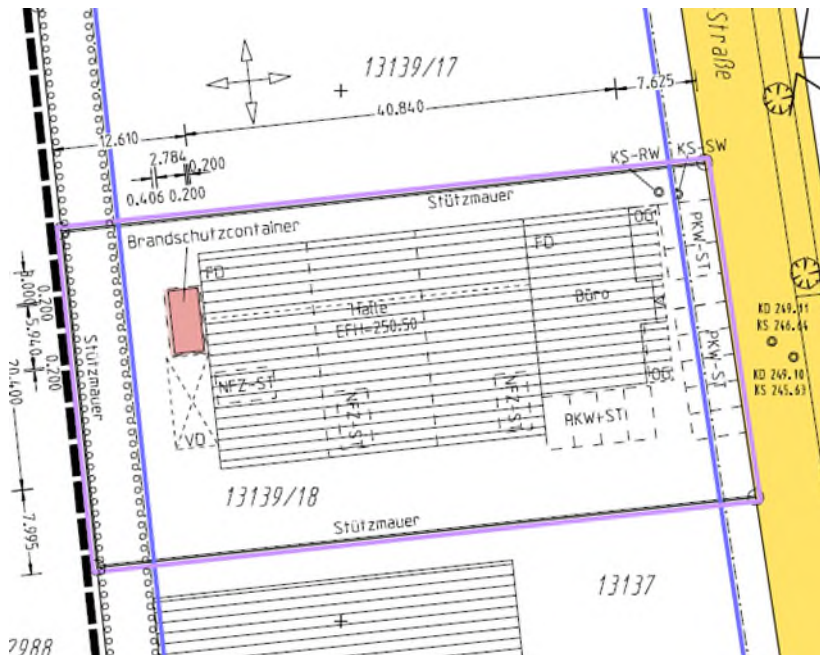
Der Bauherr plant die Aufstellung eines Brandschutz-Containers für das Einlagern von Elastomeren auf dem Grundstück Fl.St. 13139/18, Reinhold-Würth-Straße 5 in Ilsfeld. In der Sitzung des Technischen Ausschusses soll über die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens entschieden werden.

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.

Der einschlägige Bebauungsplan „Bustadt-Ost“ setzt unter anderem die Grundflächenzahl (GRZ) auf maximal 0,7 fest. Im Jahr 2018 wurde die Baugenehmigung für die Errichtung des Bürogebäudes und der Industriehalle mit drei Nutzungseinheiten erteilt. Schon im Zuge dieser Baugenehmigung ist eine Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl erteilt worden.

Durch die Aufstellung des Brandschutz-Containers bleibt die Größe der versiegelten Fläche insgesamt unverändert. Es ergibt sich lediglich die Änderung, dass die Fläche der anzurechnenden baulichen Anlagen (bisher: 863 m²) ohne Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen etc.) um 17 m² auf 880 m² erhöht wird. Im Gegenzug vermindert sich die Fläche der nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Anlagen um 17 m².

Für das geplante Bauvorhaben ist eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich. Diese kann 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.



Die GRZ wird nicht schon durch die baulichen Anlagen ohne Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten, sondern lediglich durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Da diese Befreiung bereits im Zuge der Baugenehmigung im Jahr 2018 erteilt wurde, kann das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nach Ansicht der Verwaltung erteilt werden.

Für die Prüfung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften ist das Baurechtsamt zuständig.

Die Verwaltung wird in der Stellungnahme der Gemeinde darauf hinweisen, dass das im Entwurf des Bebauungsplans „Bustadt-Ost – 1. Änderung und Erweiterung“ dargestellte Pflanzgebot an der westlichen Grundstücksgrenze einzuhalten ist.

Frau Krockenberger erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss einstimmig den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Aufstellung eines Brandschutz-Containers auf dem Grundstück Fl.St. 13139/18, Reinhold-Würth-Straße 5 in Ilsfeld zu erteilen.

TOP 2

Umbau von Gemeinschaftsräumen in Wohnungen, Einbau einer Wohnung in eine Garage, Anbau einer Balkonanlage, Fl.St. 7/2, 7/4, 8 und 10/1, Lindenstraße 11 und 11/1, Wüstenhausen

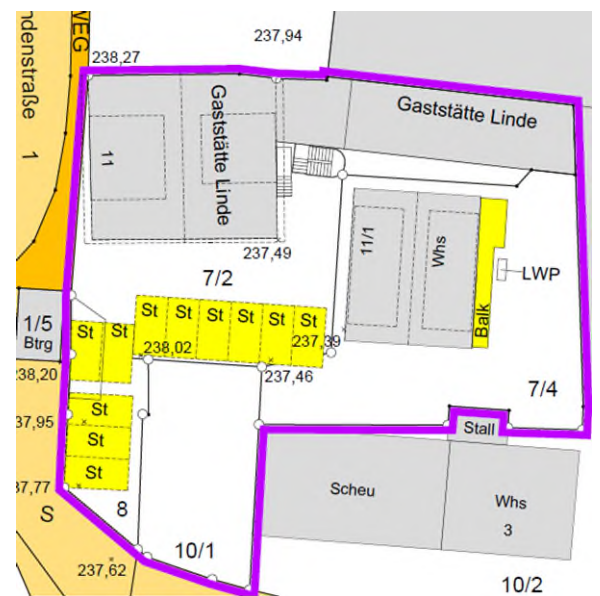
Der Bauherr hat im Mai 2025 eine Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO für die Nutzungsänderung bestehender Räumlichkeiten (ehemalige Gaststätte), den Neubau einer Wohnung sowie den Einbau von Dachgauben auf den Grundstücken Fl.St. 7/2, 7/4 und 8 erhalten. Von dieser Genehmigung ist die Errichtung von insgesamt sieben Wohnungen umfasst.

Nun wird zusätzlich das Grundstück Fl.St. 10/1 in die Planungen miteinbezogen.

Für die vorgesehenen Änderungen hat der Bauherr einen Bauantrag (Nachtragsgesuch) im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO gestellt. In der Sitzung des Technischen Ausschusses soll über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens entschieden werden.

Das Baugrundstück ist nicht vom Geltungsbereich eines Bebauungsplans umfasst, sondern liegt im unbeplanten Innenbereich. Demnach ist die Zulässigkeit des 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...“.



Beabsichtigt werden folgende Änderungen:

Im nordwestlich gelegenen Wohnhaus (ehemalige Gaststätte) war neben drei Wohneinheiten die Errichtung von zwei Gemeinschaftsräumen im Erdgeschoss vorgesehen. Diese sollen nun entfallen und stattdessen zwei weitere Wohnungen entstehen.

Im östlichen Wohnhaus existiert im Erdgeschoss eine Garage. Statt der Garage soll nun eine weitere Wohneinheit entstehen. Zusätzlich soll der im Obergeschoss bestehende Balkon abgerissen und anschließend im Ober- und Dachgeschoss ein neuer Balkon errichtet werden.

Des Weiteren sollen auf dem Fl.St. 10/1 nach Abriss des Wohnhauses weitere Stellplätze hergestellt werden.

Insgesamt beabsichtigt der Bauherr die Errichtung von zehn Wohnungen mit 15 Stellplätzen.

Die Art der baulichen Nutzung bleibt zu dem bereits genehmigten Bauvorhaben unverändert (Wohnen) und ist als zulässig zu beurteilen.

Hinsichtlich dem Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung ist festzustellen, dass es sich hauptsächlich um Umbauten im Gebäudeinneren handelt. Äußerlich werden lediglich die Stellplätze anders angeordnet sowie der Balkon umgebaut und eine Anlage für die Müllbehälter vorgesehen. Die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, bleibt ähnlich zu der ehemals vorhandenen Bebauung.

Das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB kann nach Ansicht der Verwaltung bejaht werden. 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 zu dem Umbau von Gemeinschaftsräumen in Wohnungen, dem Einbau einer Wohnung in eine Garage und dem Anbau einer Balkonanlage auf den Grundstücken Fl.St. 7/2, 7/4, 8 und 10/1, Lindenstraße 11 und 11/1 in Wüstenhausen zu erteilen.

TOP 3

Umbau und Erweiterung bestehendes Weingut zur Schaffung von Ferienwohnungen und Büroflächen - Verlängerung der Baugenehmigung, Fl.St. 5482, Klee 1, Ilsfeld

Der Bauherr beabsichtigt den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Weinguts zur Schaffung von (vier) Ferienwohnungen und Büroflächen auf dem Grundstück Fl.St. 5482, Klee 1 in Ilsfeld. Für das geplante Bauvorhaben wurde im Jahr 2022 bereits eine Baugenehmigung erteilt.

Nach § 62 Abs. 1 LBO erlischt eine Baugenehmigung, wenn nicht innerhalb von drei Jahren mit der Bauausführung begonnen wird oder wenn sie nach diesem Zeitraum ein Jahr unterbrochen worden ist. Um diese Frist zu verlängern, hat der Bauherr gemäß § 62 Abs. 2 LBO einen Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung gestellt.

Da sich das Baugrundstück im Außenbereich der Gemeinde Ilsfeld befindet und die Zulässigkeit des Bauvorhabens daher nach § 35 BauGB zu beurteilen ist, ist das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB erforderlich.

Die Flächen im Außenbereich sollen größtmöglich geschont werden. Bauvorhaben im Außenbereich sind deshalb gemäß § 35 Abs. 1 BauGB grundsätzlich nur dann zulässig, wenn

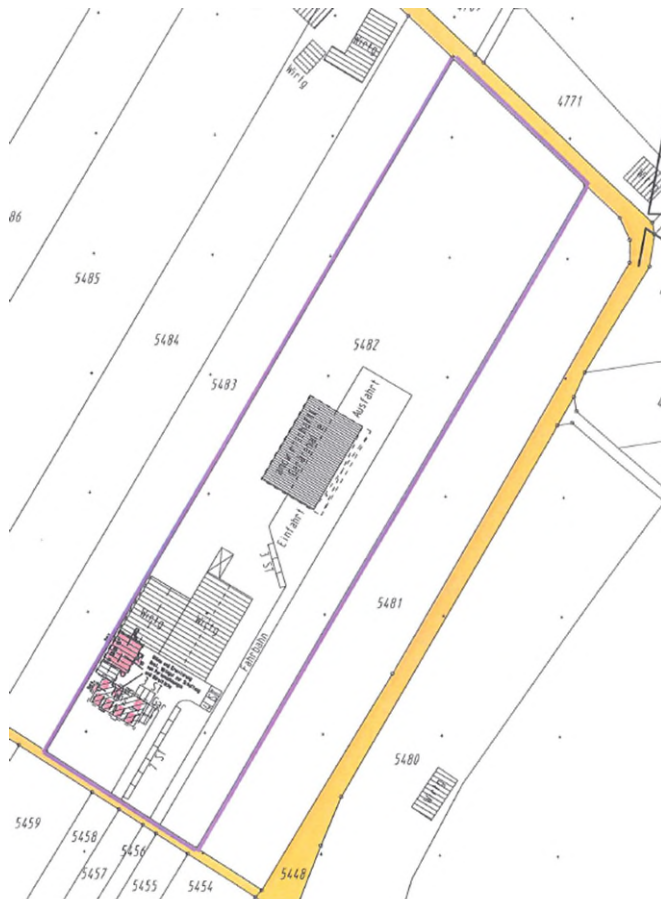
öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es sich um ein sog. „privilegiertes Vorhaben“ handelt.

Nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist ein Vorhaben privilegiert, wenn es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Die Baurechtsbehörde hat mitgeteilt, dass die Privilegierung für das Bauvorhaben durch das Landwirtschaftsamt weiterhin bestätigt wurde.

Dem Vorhaben stehen nach Ansicht der Verwaltung auch zum jetzigen Zeitpunkt keine öffentlich-rechtlichen Belange entgegen. Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit der geplanten Ortsumfahrung wurde bereits in dem 2021/2022 durchgeführten Verfahren geprüft und keine Beeinträchtigung festgestellt.

Die ausreichende Erschließung nach § 35 Abs. 1 BauGB ist ebenfalls gesichert. Die Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Bauvorhabens nach § 35 BauGB liegen vor. Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB ist zu erteilen.

Lageplan



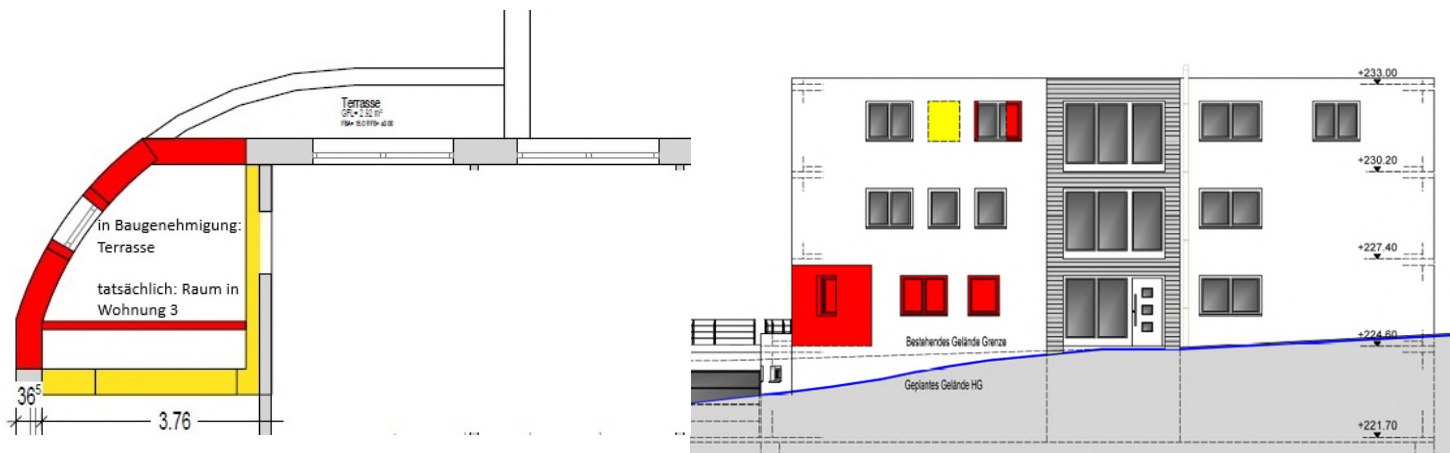
Veränderte Ausführung zweier Wohnungen eines Mehrfamilienhauses, Fl.St. 946, Große Hasengasse 21, Ilsfeld

Das Bauvorhaben ist 2018 fertiggestellt worden. Nun ist aufgefallen, dass zwei der Wohnungen nicht entsprechend der genehmigten Planunterlagen errichtet worden sind. Um die veränderte Ausführung nachträglich genehmigen zu lassen, hat der Bauherr einen Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO eingereicht.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Hinter der Mühle – 1. Änderung“ aus dem Jahr 1991.

- Grundrissänderung im Gebäudeinneren bei Wohnung Nr. 3 und 8

- In Wohnung Nr. 3 war eine Terrasse an der nordöstlichen Seite des Gebäudes geplant, welche von dem Gebäudekörper des Ober- und Dachgeschosses überdacht wurde. Aus der Terrasse im Erdgeschoss wurde ein zusätzlicher Raum für Wohnung drei.



Das Bauvorhaben überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze an der Ostseite des Gebäudes minimal. Hierfür ist eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich. Diese kann 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.

Die Voraussetzungen liegen nach Ansicht der Verwaltung vor. Im Obergeschoss und Dachgeschoss überschreitet der Gebäudekörper die Baugrenze ebenfalls, wofür im Zuge der Baugenehmigung aus dem Jahr 2016 bereits eine Befreiung erteilt wurde.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (0,4) wird weiterhin eingehalten.

Das gemeindliche 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 veränderten Ausführung zweier Wohnungen des Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.St. 946, Große Hasengasse 21 in Ilsfeld zu erteilen.

TOP 5

Informationen und Bekanntgaben

Es lagen keine Informationen und Bekanntgaben vor.

TOP 6

Anfragen

Es wurden keine Anfragen an die Verwaltung gestellt.