

In seiner Sitzung am 14. Oktober 2025 befasste sich der Technische Ausschuss mit folgenden Tagesordnungspunkten:

TOP 1

Einbau einer Wohneinheit in eine bestehende Halle, Fl.St. 760/3, Thomas-Mann-Straße 29/3, Ilsfeld-Schozach

Der Bauherr plant den Einbau einer Wohneinheit in eine bestehende Halle auf dem Grundstück Fl.St. 760/3, Thomas-Mann-Straße 29/3 in Ilsfeld-Schozach. In der Sitzung des Technischen Ausschusses soll über die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens entschieden werden.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Mischgebiet Geißgrund“ aus dem Jahr 2019.

Das geplante Bauvorhaben bringt hauptsächlich Umbauten im Gebäudeinneren mit sich. Äußerlich ist lediglich die Errichtung einer Dachgaube und der Einbau mehrerer Fenster sowie einer Dachterrasse vorgesehen. Da gemäß Nr. 2.4 der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans die Stellplatzverpflichtung auf **zwei** Stellplätze je Wohneinheit erhöht wird, ist zudem die Errichtung von zwei Stellplätze vorgesehen.

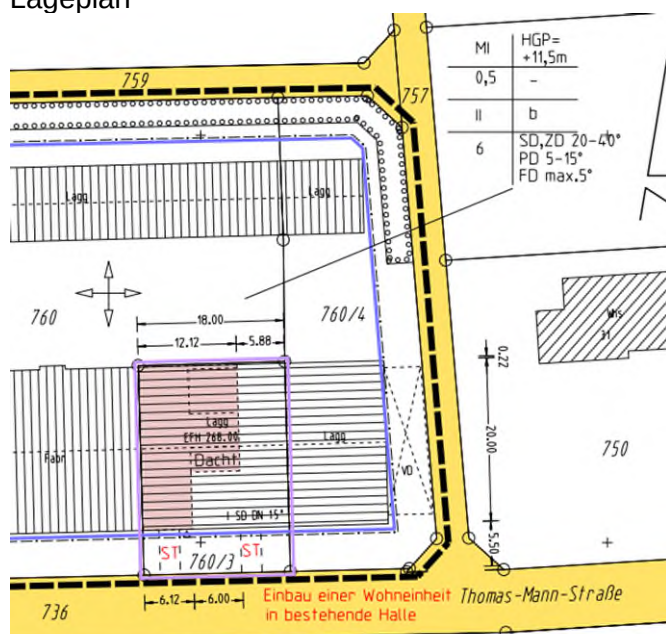
Die geplanten Stellplätze befinden sich außerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Baufensters. Gemäß Nr. 1.7 a) der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind überdachte und offene Stellplätze allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise können diese auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Hierfür ist die Entscheidung über eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB erforderlich.

Da die Ausnahme im Bebauungsplan ausdrücklich vorgesehen ist, kann das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB nach Ansicht der Verwaltung erteilt werden.

Im Übrigen hält das Bauvorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplans ein.

Die Einhaltung der brandschutzrechtlichen Vorgaben werden im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren durch die Baurechtsbehörde nicht geprüft.

Lageplan



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 Einbau einer Wohneinheit in eine bestehende Halle auf dem Grundstück Fl.St. 760/3, Thomas-Mann-Straße 29/3 in Ilsfeld-Schozach zu erteilen.

TOP 2

Ausbau des Dachgeschosses, Fl.St. 10466, Hürbelweg 4, Ilsfeld

Geplant ist der Dachgeschossausbau durch die Errichtung eines neuen Flachdachs an der gesamten Südseite sowie den Neubau eines Balkons auf dem Grundstück Fl.St. 10466, Hürbelweg 4 in Ilsfeld. Hierzu hat der Bauherr einen Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO eingereicht.

Bereits im Jahr 2024 ist für das Gebäude im Hürbelweg 4 die Errichtung eines neuen Flachdachs an der halben Süd- und Westseite sowie die Erweiterung einer Loggia von der Baurechtsbehörde genehmigt worden.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Westlich Bild - 1. Änderung (Neubearbeitung)“ aus dem Jahr 1988.

Der Bebauungsplan erlaubt ein Vollgeschoss im Erdgeschoss und ein anrechenbares Vollgeschoss im Untergeschoss. Durch die geplante Flachdachaufstockung entsteht jedoch ein zweites Vollgeschoss im Dachgeschoss. Hierfür müsste eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden. Dies ist nur möglich, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

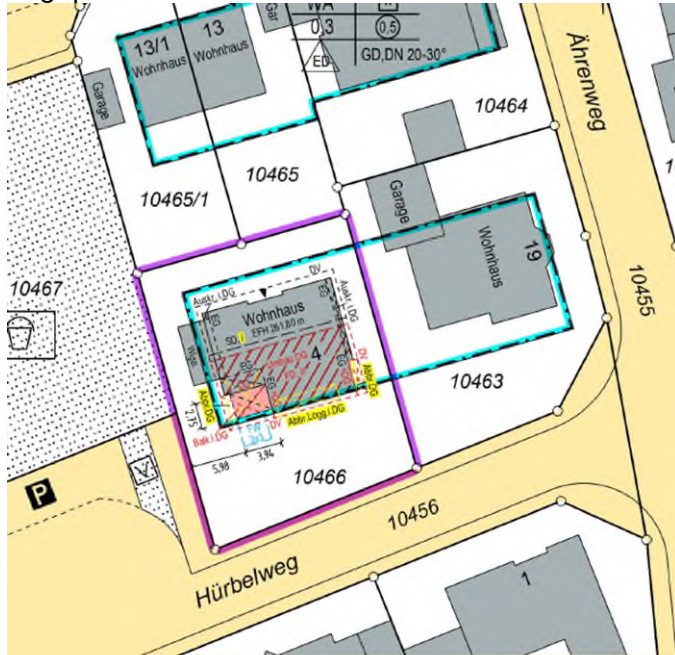
Nach herrschender Meinung stellt die im Bebauungsplan festgelegte Anzahl der Vollgeschosse jedoch einen Grundzug der Planung dar. Die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB liegen damit nicht vor.

Im Übrigen sind Dachaufbauten gemäß Bebauungsplan lediglich ausnahmsweise (§ 31 Abs. 1 BauGB) bis maximal 1/3 der Trauflänge zulässig. Durch das geplante Bauvorhaben wird die Trauflänge über die gesamte Südseite unterbrochen. Es ist fraglich, ob dies noch dem Willen des Bebauungsplans entspricht.

Weiterhin besteht die Möglichkeit, dass sich durch die geplante Flachdachaufstockung eine Überschreitung der Traufhöhe ergibt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Traufhöhe beträgt bergseits maximal 3,50 m und talseits maximal 6,00 m gemessen „von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut“. Im Baugesuch ist jedoch weder eine mittlere Geländehöhe definiert, noch existiert eine Vermaßung der talseitigen Gebäude- (Attika) und Geländehöhe. Eine abschließende Beurteilung hinsichtlich einer möglicherweise erforderlichen Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB ist demnach nicht möglich.

Da das Bauvorhaben nach Ansicht der Verwaltung alleine schon wegen der Entstehung des zweiten Vollgeschosses im Dachgeschoss bauplanungsrechtlich unzulässig ist, ist das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu versagen.

Lageplan



Frau Krockenberger erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss mehrheitlich bei 1 Ja-Stimme und 8 Nein-Stimmen den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Ausbau des Dachgeschosses auf dem Grundstück Fl. St. 10466, Hürbelweg 4 in Ilsfeld nicht zu erteilen. Somit ist der Beschlussvorschlag der Verwaltung abgelehnt.

TOP 3

Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, Fl.St. 13329, Gottlob-Obenland-Straße 34, Ilsfeld

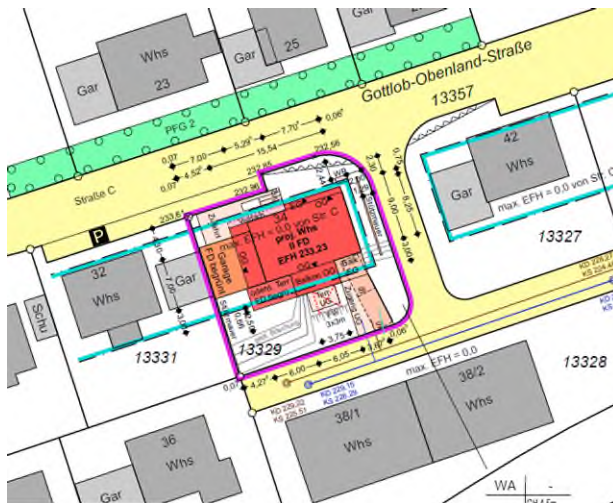
Die Bauherren planen den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.St. 13329, Gottlob-Obenland-Straße 34 in Ilsfeld. Hierzu wurde ein Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO eingereicht.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Steinhäldenweg – 2. Erweiterung“ aus dem Jahr 2015. In seiner Sitzung 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 ist unter anderem auch das Fl.St. 13329 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.

Lageplan



Für den Neubau des Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage 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 (Wohnfläche 217,50 m²) mit einer Einliegerwohnung (Wohnfläche 54,96 m²) sowie vier 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 wie folgt überschritten:

Das Baufenster wird an der Nordseite durch die Außeneinheit der L/W-Wärmepumpe teilweise überschritten. Über die Zulassung entscheidet die Baurechtsbehörde gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO.

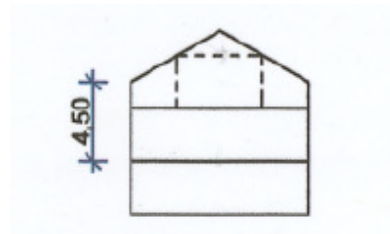
Des Weiteren wird die Baugrenze an der Südseite um ca. 0,65 m durch den Anbau im Erd- und Untergeschoss sowie die Terrassenüberdachung im Erdgeschoss und die Balkone im Erd- und Obergeschoss überschritten. Dies entspricht insgesamt ca. 10 m². Die Überschreitung resultiert nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde daraus, dass der gesamte Gebäudekörper etwas in Richtung Süden verlagert wurde, um ein geringeres Gefälle für den Zugang/die Zufahrt zum Gebäude zu erreichen. Im Untergeschoss ist zudem eine Terrasse (ca. 9 m²) für die Einliegerwohnung geplant, welche ebenfalls außerhalb des Baufensters im Süden liegt.

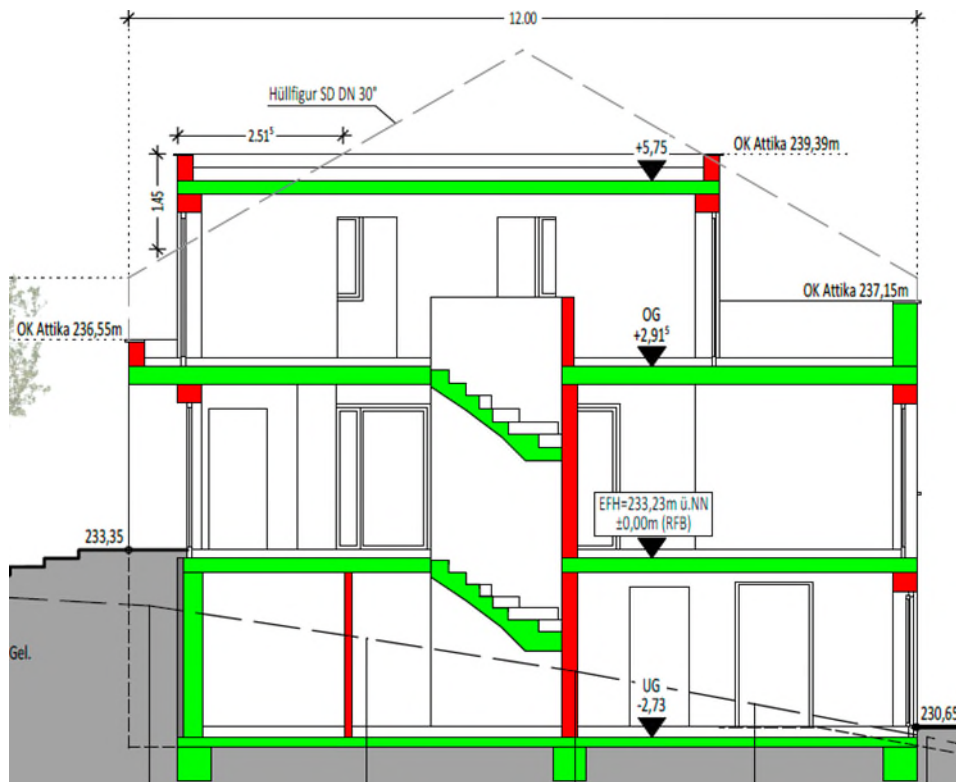
Für die Überschreitungen der Baugrenze an der Südseite bedarf es einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Diese kann erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Nach Ansicht der Verwaltung ist die Überschreitung durch den Gebäudekörper (ca. 10 m²) geringfügig. Die zusätzliche Überschreitung durch die Terrasse im UG, welche nicht als Baukörper in Erscheinung tritt, ist ebenso vertretbar. Die Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann erteilt werden.

Ferner setzt der Bebauungsplan die Gebäudehöhe als maximal 4,50 m fest. Diese ist zu messen ab der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die maximal zulässige EFH wird von dem geplanten Bauvorhaben um 0,23 m überschritten. Grund hierfür ist, dass die Gottlob-Obenland-Straße Richtung Westen ansteigt und die Bauherrschaft kein allzu großes Gefälle zur - an der Westseite befindlichen - Garage entstehen lassen möchte. Durch die Überschreitung der EFH sind die Zugänge zum Hauseingang und zur Garage gut nutzbar.

Die Gebäudehöhe ist bei Flachdachbauten an der Oberkante Attika zu messen. Zudem ist ein abgesetztes Staffelgeschoss gemäß dem folgenden Schemaschnitt zulässig.

4,50 m zu messen ab
der maximalen EFH





Das geplante Staffelgeschoss überschreitet die Hüllfigur. Für die Überschreitung der maximalen EFH sowie der Gebäudehöhe sind Befreiungen nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB notwendig. Nach Rücksprache mit dem GVV Schozach-Bottwartal geht die Verwaltung davon aus, dass die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB könnte demnach gewährt werden.

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 8 Ja-Stimmen 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 Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.St. 13329, Gottlob-Obenland-Straße 34 in Ilsfeld zu erteilen. Des Weiteren wurde das aufgrund der Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderliche gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.St. 13329, Gottlob-Obenland-Straße 34 in Ilsfeld erteilt.

TOP 4

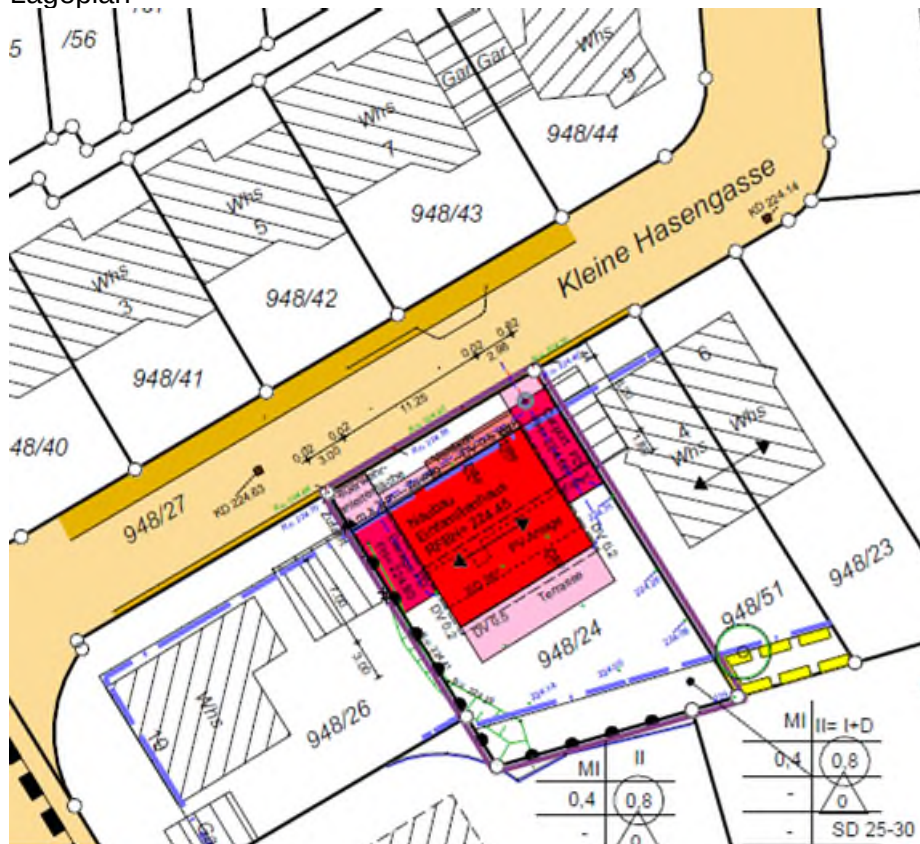
Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport, Fl.St. 948/24, Kleine Hasengasse 2, Ilsfeld

Die Bauherrschaft beabsichtigt den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück Fl.St. 948/24, Kleine Hasengasse 2 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 „Hinter der Mühle – 1. Änderung“ aus dem Jahr 1991.

Der Bebauungsplan setzt unter anderem ein Baufenster fest, welches durch das Vordach und teilweise durch den Carport an der nordwestlichen Grundstücksseite überschritten wird (insgesamt ca. 15 m²). Hierfür ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich. Diese 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 wurden in der Vergangenheit bereits Befreiungen für die Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche erteilt. Die beteiligten Angrenzer (Flst. 948/26 und 948/51) haben keine Einwendungen gegen das Bauvorhaben erhoben. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB liegen nach Ansicht der Verwaltung vor.

Lageplan



Ferner ist gemäß Bebauungsplan eine Traufhöhe von maximal 4,50 m gemessen „von der im Mittel gemessenen, festgelegten Geländeoberfläche bis zum Beginn des Dachraumes“ zulässig. Die Traufhöhe des geplanten Bauvorhabens beträgt 4,72 m. Für die Überschreitung bedarf es einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Nach Ansicht der Verwaltung liegen die Voraussetzungen für die Abweichung vor. Die Befreiung kann erteilt werden.

Ebenso legt der Bebauungsplan als Dachneigung 25-30 Grad fest. Gemäß den Bestimmungen im Textteil darf der Neigungswinkel um maximal 2 Grad über- oder unterschritten werden. Die Bauherrschaft beabsichtigt eine Dachneigung von 35 Grad. Hierfür ist ebenfalls eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich. Die Abweichung ist nach Einschätzung des Fachbereichs Planen und Bauen städtebaulich vertretbar.

Weiter schreibt der Bebauungsplan vor, dass Satteldächer mit naturfarbenen oder rot- bis rotbraun engobierten Dachziegeln einzudecken sind. Die Bauherrschaft möchte granitfarbene Beton-Dachsteine verwenden. Es ist über die Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu entscheiden. Da das Bauvorhaben der PV-Pflicht unterliegt und PV-Module üblicherweise nicht naturfarben sind, ist ein einheitliches Erscheinungsbild ohnehin nicht mehr gegeben. Im einschlägigen Bebauungsplangebiet sind bereits mehrere Dächer in Grautönen vorhanden. Die Verwaltung vertritt daher die Ansicht, dass die Befreiung erteilt werden kann.

Frau Krockenberger erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss einstimmig den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück Fl.St. 948/24, Kleine Hasengasse 2 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.