

In seiner Sitzung am 10. März 2026 befasste sich der Technische Ausschuss mit folgenden Tagesordnungspunkten:

TOP 1

Erweiterung Gesundheitszentrum – Verlängerung Bauvorbescheid, Fl.St. 3804, Beilsteiner Straße 33, Ilsfeld-Auenstein

Am 28.02.2023 wurde ein positiver Bauvorbescheid für die Erweiterung des Gesundheitszentrums auf dem Fl. St. 3804 in Ilsfeld-Auenstein erteilt.

Gegenstand der Bauvoranfrage waren folgende Inhalte:

1. Grundsätzliche bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Erweiterung des Gesundheitszentrums um ein weiteres Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem Flachdach. Die geplante EFH liegt bei + 231,40, die Oberkante Attika bei +242,39.
2. Klärung der Lage der Abstandsfläche (Südseite) auf dem gemeindeeigenen Grundstück Fl.St. 5623

Da der Bauvorbescheid – ebenso wie eine Baugenehmigung – gemäß § 62 LBO nach drei Jahren erlischt, wurde ein Antrag auf Verlängerung des Bauvorbescheids eingereicht.

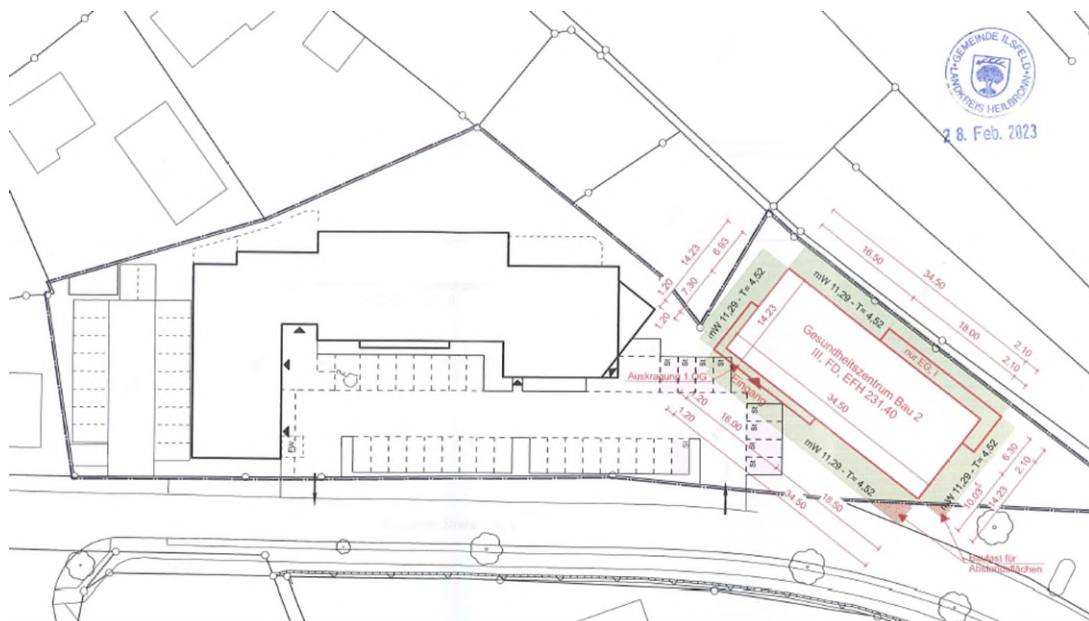
Zu 1.

Aufgrund der vorangegangenen Entscheidung der Baurechtsbehörde wird davon ausgegangen, dass das Bauvorhaben grundsätzlich genehmigungsfähig ist.

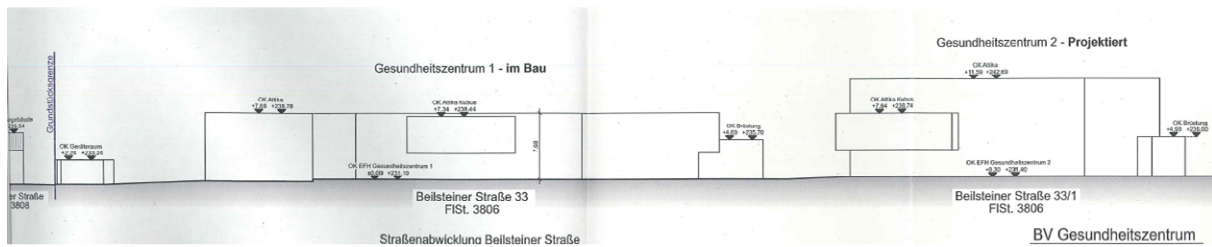
Zu 2.

Da es sich bei dem Fl.St. 5623 um eine öffentliche Verkehrsfläche samt straßenbegleitender Grünfläche handelt und Abstandsflächen allgemein auch auf öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen liegen dürfen, ist die Eintragung einer Baulast auf dem gemeindeeigenen Grundstück nicht erforderlich.

Lageplan



Straßenabwicklung



Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann erteilt werden.

Frau Krockenberger erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Gemeinderat einstimmig den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Verlängerung des Bauvorbescheids für die Erweiterung des Gesundheitszentrums auf dem Grundstück Fl.St. 3804, Beilsteiner Straße 33 in Ilsfeld-Auenstein zu erteilen.

TOP 2

Anbau an ein Wohnhaus – veränderte Ausführung, Fl.St. 484/1, Im Lug 38, Ilsfeld-Schozach

Am 15.05.1995 wurde ein Garagen- und Wintergartenanbau an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl. St. 484/1, Im Lug 38 in Ilsfeld-Schozach genehmigt.

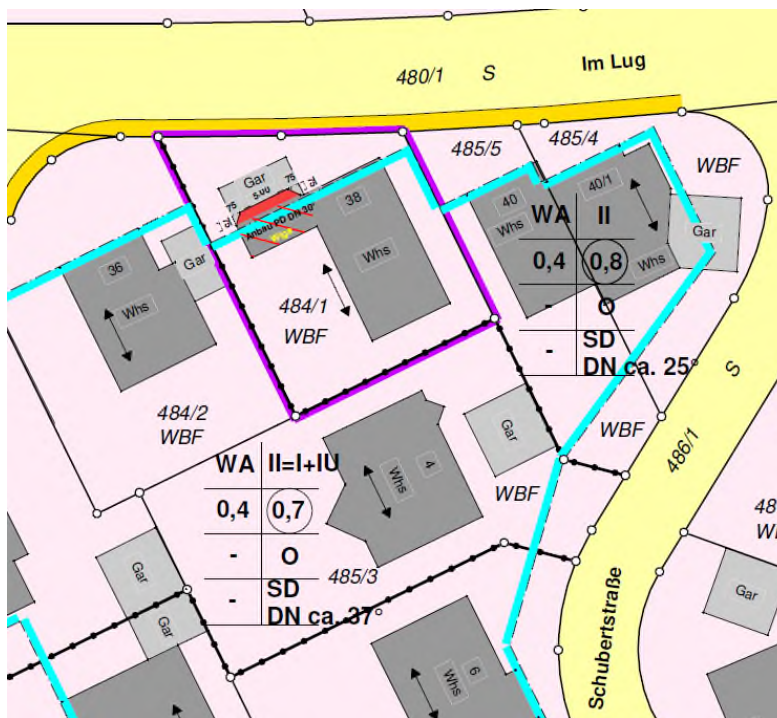
Bei einer Baukontrolle im Jahr 2017 wurde festgestellt, dass die Dachform des Wintergartens von einem Flachdach in ein Pultdach geändert wurde. Da es sich dabei nicht um ein verfahrensfreies Vorhaben i. S. d. § 50 LBO handelt, wurde der Eigentümer aufgefordert, entsprechende Planunterlagen zur Prüfung der Genehmigungsfähigkeit einzureichen.

Auch nach mehrmaliger Fristverlängerung gingen keine Planunterlagen ein. Da die Baurechtszuständigkeit am 01.03.2023 von der Gemeinde Ilsfeld auf den GVV Schozach-Bottwartal übergegangen ist, hat dieser die Bearbeitung des Falls übernommen. Nachdem sich die Einreichung der Planunterlagen durch einen Eigentümerwechsel nochmals verzögert hat, liegen diese nun vor.

Der Bauherr beabsichtigt die nachträgliche Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO für die veränderte Ausführung des ca. 24 m² großen Anbaus. Folgende Abweichungen zu der 1995 erteilten Baugenehmigung liegen vor:

- Pultdach statt Flachdach
- Anbau an der Nordseite 0,75 m breiter
- Nutzung als Wohnraum statt Wintergarten

Lageplan



Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Hinterer Weiler“ aus dem Jahr 1972.

Der Bebauungsplan setzt unter anderem ein Baufenster fest. Die 0,75 m breitere Ausführung des Anbaus überschreitet die Baugrenze. Durch die Baugenehmigung vom 15.05.1995 wurde die Nichteinhaltung des Baufensters durch die Garage genehmigt. Zudem gibt es im einschlägigen Bebauungsplangebiet bereits Überschreitungen der Baugrenze (z. B. Im Lug 40 und 40/1; im obigen Lageplan falsch dargestellt; siehe grün markierte Bereiche). Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB oder eine Zulassung nach § 23 BauNVO - je nach Einschätzung der Baurechtsbehörde - kann nach Ansicht der Verwaltung erteilt werden.

Ferner gibt der Bebauungsplan als Dachform ein Satteldach sowie eine Dachneigung von ca. 25° vor. Der Anbau wurde mit einem Pultdach mit einer Dachneigung von 30° ausgeführt. Das Hauptdach entspricht den Vorschriften des Bebauungsplans. Zudem wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse (zwei) eingehalten. Die Verwaltung hält die Abweichung daher für städtebaulich vertretbar. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB kann erteilt werden.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB ist zu erteilen.

Frau Krockenberger erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Gemeinderat einstimmig den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur veränderten Ausführung eines Anbaus an ein Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.St. 484/1, Im Lug 38 in Ilsfeld-Schozach zu erteilen.

TOP 3

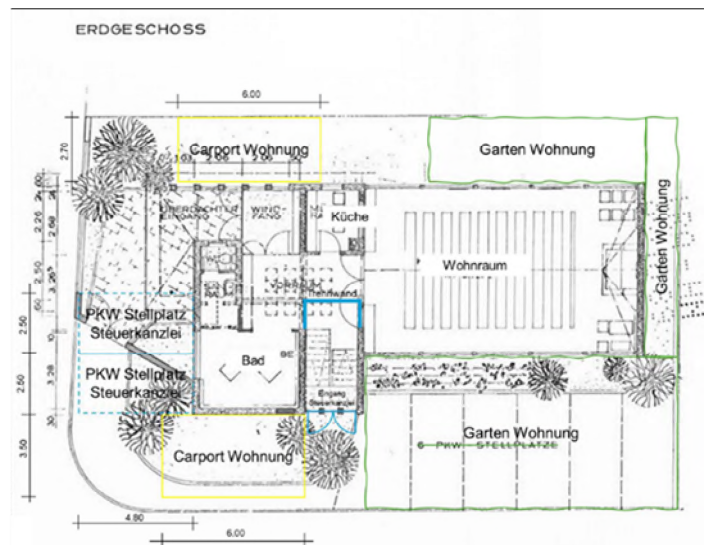
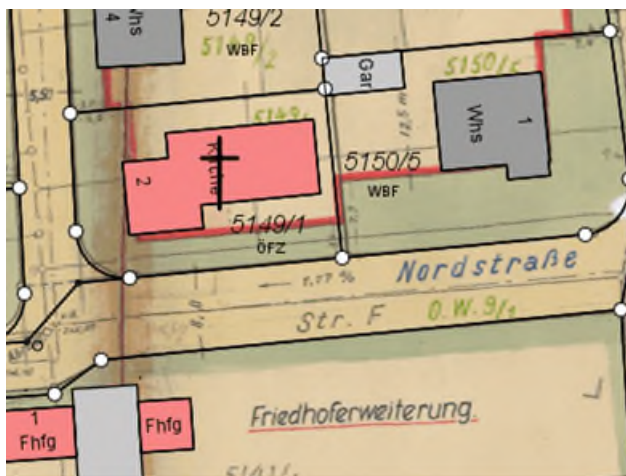
Nutzungsänderung in eine Gewerbeeinheit; Errichtung Stellplätze/Carports, Fl.St. 5149/1, Nelkenstraße 2, Ilsfeld

Der Bauherr beabsichtigt die Nutzungsänderung der neuapostolischen Kirche in der Nelkenstraße 2 in Ilsfeld. Das Erdgeschoss soll in eine Wohneinheit umgebaut werden. Im Unter- und Obergeschoss sollen Räumlichkeiten für eine Steuerkanzlei entstehen. Zudem

sollen an der Westseite zwei Stellplätze für die Steuerkanzlei errichtet werden. An der Nord- und Südseite sind zwei Carports für die Wohneinheit geplant. Für die rechtsverbindliche Klärung folgender Fragestellungen hat der Bauherr eine Bauvoranfrage nach § 57 LBO eingereicht:

1. Ist die Nutzungsänderung einer Gewerbeeinheit (Steuerkanzlei) im UG und OG zulässig?
2. Kann die Befreiung für die Errichtung der zwei Stellplätze für die Steuerkanzlei auf der Westseite des Grundstücks, sowie für das Carport auf der Südseite innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in Aussicht gestellt werden? Als Ausgleich sollen die aktuell bestehenden 6 Stellplätze (außerhalb des Baufensters) der Gartennutzung zugeführt werden.

Lageplan



Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hofäcker“ aus dem Jahr 1956. In den Bauvorschriften zum Bebauungsplan wird geregelt, dass nur Gebäude errichtet werden dürfen, welche ausschließlich zum Wohnen bestimmt sind. Die Erstellung von gewerblichen Betriebsstätten darf gemäß den Bauvorschriften zugelassen werden, wenn sie mit den Bedürfnissen eines Wohngebietes zu vereinbaren sind. Nach heutiger Rechtslage entspricht das Bebauungsplangebiet einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in einem solchen Gebiet ausnahmsweise zugelassen werden. Außerdem lässt § 13 BauNVO die Ausübung freiberuflicher Tätigkeiten in reinen sowie allgemeinen Wohngebieten zu. Laut Angaben des Antragstellers besteht die Steuerkanzlei aus dem Inhaber und einer Angestellten, die vollständig im Homeoffice arbeitet. In den nächsten Jahren sollen noch 2-3 Beschäftigte angestellt werden. Nach Ansicht der Verwaltung ist nicht davon auszugehen, dass die Nutzung der Räumlichkeiten als Steuerkanzlei (Büronutzung) für die Bewohner des Gebiets störend ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt. Die ausnahmsweise zulässige Art der baulichen Nutzung kann zugelassen werden.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan eine Baulinie und eine Vorgartenfläche fest.

Derzeit befinden sich sechs Stellplätze in der Vorgartenfläche an der Südseite. Diese sollen entfallen und der Bereich als Garten für die Wohneinheit genutzt werden. Im Gegenzug soll zum einen ein Carport an der Nordseite errichtet werden. Dieser befindet sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und hält daher die Vorgaben des Bebauungsplans ein. Zum anderen ist für die Wohnung ein Carport an der Südseite sowie zwei Stellplätze für die Steuerkanzlei an der Westseite geplant. Diese befinden sich außerhalb der Baulinie in der Vorgartenfläche. Grundsätzlich hält die Verwaltung die Inanspruchnahme der Vorgartenfläche für die Errichtung des Carports und der Stellplätze für in Ordnung, da der bisherige Eingriff in die Vorgartenfläche (sechs Stellplätze Südseite) entfällt. Allerdings darf – wie auch § 8 der

Bauvorschriften zum Bebauungsplan regelt – der Verkehr auf der Straße und die Verkehrssicht nicht behindert werden. Die Lage der geplanten Stellplätze/des Carports befindet sich im Kurvenbereich Ecke Nord-/Nelkenstraße. Aufgrund des südlich gelegenen Friedhofs ist an dieser Stelle auch vermehrt mit Fußgängern zu rechnen. Ein Gehweg ist nicht vorhanden. Die Verwaltung ist daher der Ansicht, dass der Standort – insbesondere des Carports – umgeplant werden muss, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Die letztendliche Entscheidung trifft die Baurechtsbehörde.

Frau Krockenberger erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Gemeinderat einstimmig den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen zu der Nutzungsänderung in eine Gewerbeeinheit im Unter- und Obergeschoss auf dem Grundstück Fl.St. 5149/1, Nelkenstraße 2 in Ilsfeld zu erteilen.

Die Stellplätze an der Westseite und der Carport an der Südseite dürfen den Verkehr auf der Straße sowie die Verkehrssicht nicht behindern. Seitens der Gemeinde wird eine Umplanung angeregt.

TOP 4

Umbau eines Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung, Fl.St. 519, Kernerstraße 20, Ilsfeld

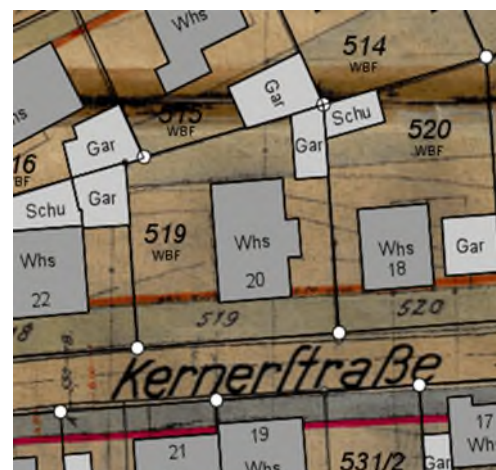
Der Bauherr plant den Umbau eines Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl.St. 519, Kernerstraße 20 in Ilsfeld. Neben Umbauten im Gebäudeinneren sollen zwei Dachgauben sowie zwei Balkone (EG und DG) und drei kleine Terrassen (UG) errichtet werden. In der Sitzung des Technischen Ausschusses soll über die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens entschieden werden.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Lauffener Straße“ aus dem Jahr 1952. Dieser setzt lediglich eine Baulinie, eine Vorgartenfläche sowie eine Bauverbotszone fest.

Das geplante Bauvorhaben hält diese Vorgaben nicht ein. Folgende Abweichungen liegen vor:

- Stellplätze an der Südseite befinden sich in der Vorgartenfläche (ca. 34,5 m²)
- Terrasse im UG an der Südseite befindet sich in der Vorgartenfläche (ca. 8 m²)
- Terrasse im UG an der Nordseite befindet sich in der Bauverbotszone (ca. 3 m²)

Lageplan



Eine Einschätzung der Baurechtsbehörde, ob über die Abweichungen im Rahmen von Zulassungen nach § 23 BauNVO durch den GVV Schozach-Bottwartal entschieden wird, oder ob die Gemeinde über Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB zu entscheiden hat, liegt nicht vor.

Die Inanspruchnahme der nördlichen Bauverbotszone durch die Terrasse ist sehr geringfügig. Im Bebauungsplangebiet gibt es bereits mehrere genehmigte bauliche Anlagen innerhalb der Bauverbotszone. Die südliche Terrasse tritt von der Baulinie vor und befindet sich innerhalb der Vorgartenfläche. Durch die Lage im Untergeschoss und die vorhandene Geländehöhe tritt die Terrasse jedoch nicht als Baukörper in Erscheinung.

Die Herstellung der Stellplätze ist baurechtlich nicht erforderlich, wird von der Gemeinde aber ausdrücklich begrüßt. In der Kernerstraße gibt es bereits vergleichbare Eingriffe in die Vorgartenfläche (z. B. Kernerstraße 4). Seitens der Gemeindeverwaltung wird angeregt, die Stellplätze mit Rasengittersteinen oder Ähnlichem anzulegen.

Die Gemeinde sieht die Überschreitungen insgesamt als städtebaulich vertretbar an.

Im Übrigen ist das Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Bauvorhaben muss sich deshalb „in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen“. Die Höhe des Hauptdaches wird durch den Umbau nicht verändert. Lediglich die Traufhöhe im Bereich der Gauben erhöht sich. Nach Ansicht der Verwaltung fügt sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB ist damit zu erteilen.

Frau Krockenberger erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Gemeinderat einstimmig den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu dem Umbau eines Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl.St. 519, Kernerstraße 20 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.