

In seiner Sitzung am 14. April 2026 befasste sich der Technische Ausschuss mit folgenden Tagesordnungspunkten:

TOP 1

Errichtung eines Hofladencontainers, Fl.St. 818, Schulwiese 1, Ilfeld-Auenstein

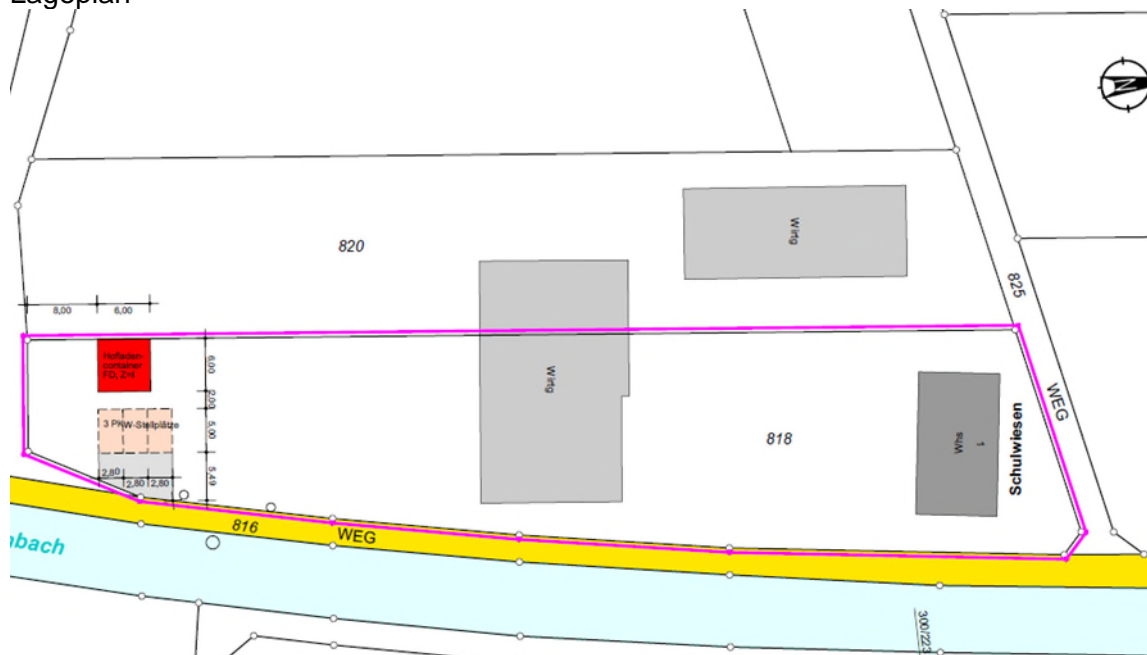
Der Bauherr beabsichtigt den Neubau eines 6,00 x 6,00 m großen Hofladencontainers mit drei Stellplätzen auf dem Flurstück 818, Schulwiese 1 in Ilfeld-Auenstein. Hierfür wurde ein Bauantrag im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 52 LBO eingereicht.

Das Baugrundstück befindet sich im Außenbereich der Gemeinde Ilfeld, weshalb die Zulässigkeit des Bauvorhabens nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. 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 vorliegenden Fall könnte es sich um ein nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 privilegiertes Vorhaben handeln. Hierfür müsste der Hofladen einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen. Die Beurteilung erfolgt durch das Landwirtschaftsamt.

Lageplan



Als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung muss die Erschließung gesichert sein. Das Grundstück ist über einen Weg zu erreichen, der für Anliegerverkehr frei ist. Die Herstellung neuer Grundstücksanschlüsse für Wasser/Abwasser ist nicht erforderlich. Damit ist die Erschließung für das geplante Bauvorhaben durch die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen gesichert.

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

Vorliegend widerspricht das Vorhaben den tatsächlichen Darstellungen des Flächennutzungsplans, da das Flurstück von einer „geplanten Schienentrasse“ (Bottwartalbahn) durchquert wird. Inzwischen wurde durch den Kreistag eine andere als die im Flächennutzungsplan dargestellte Variante der Trassenführung der Bottwartalbahn beschlossen. Ein öffentlicher Belang ist daher nach Ansicht der Verwaltung nicht beeinträchtigt.

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann – abhängig von der Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes – erteilt werden.

Frau Krockenberger erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss einstimmig den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Hofladencontainers auf dem Grundstück Fl.St. 818, Schulwiese 1 in Ilsfeld-Auenstein unter dem Vorbehalt zu erteilen, dass es sich nach Ansicht des Landwirtschaftsamtes um ein nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiertes Vorhaben handelt.

TOP 2

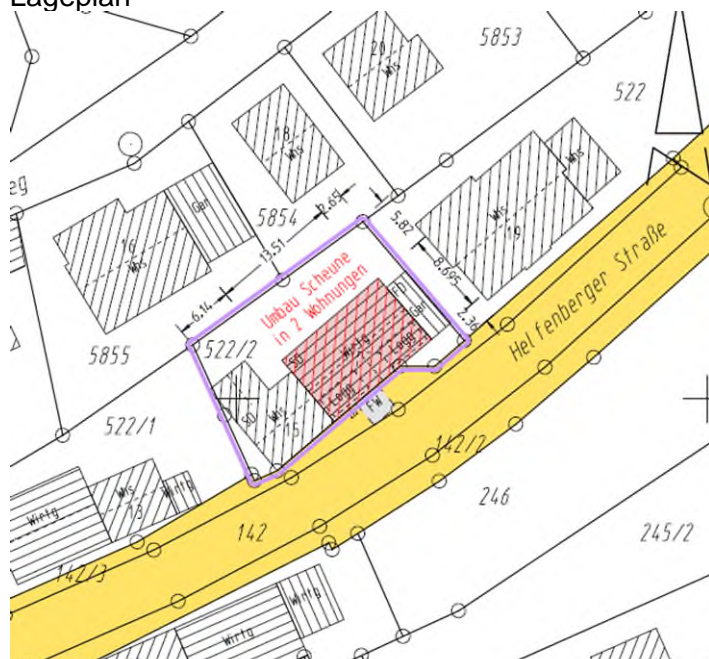
Umbau einer Scheune in zwei Wohneinheiten, Fl.St. 522/2, Helfenberger Straße 15, Ilsfeld-Auenstein

Der Bauherr plant den Umbau einer Scheune in zwei Wohnungen auf dem Grundstück Fl.St. 522/2, Helfenberger Straße 15 in Ilsfeld-Auenstein. Hierfür hat er einen Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO eingereicht. 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.

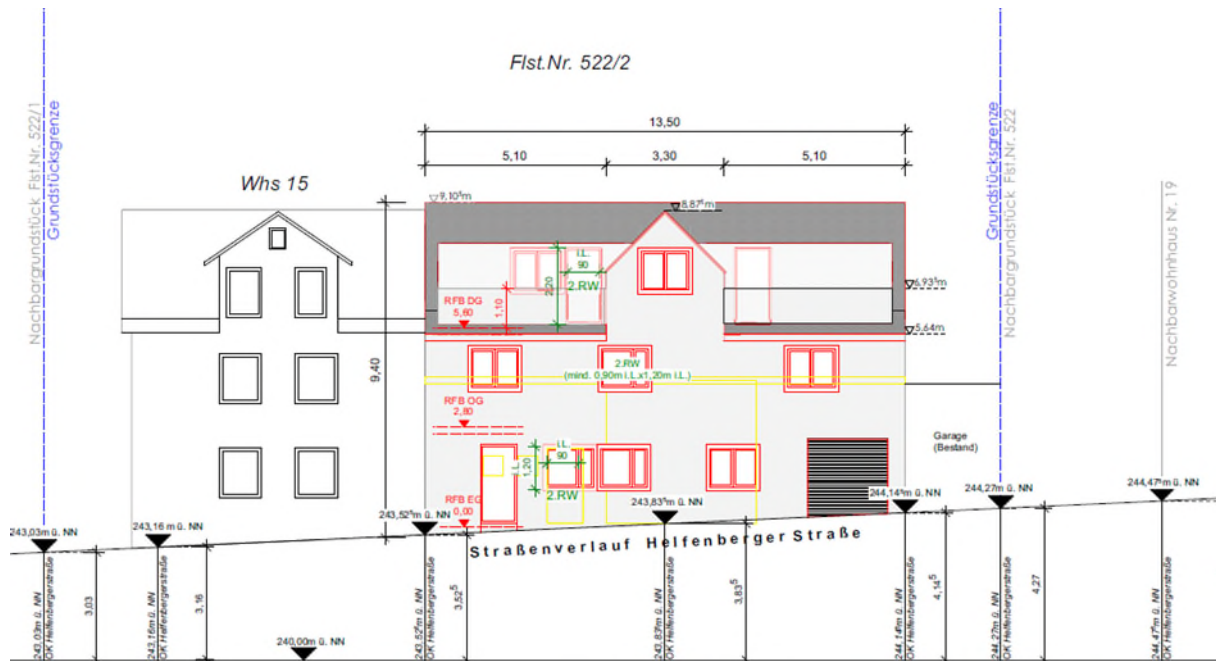
Gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Bauvorhaben „zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt...“.

Lageplan



Bei dem geplanten Umbau kann das Einfügen nach der Art der baulichen Nutzung bejaht werden. Die Bauweise sowie die überbaute Grundstücksfläche werden durch das Vorhaben nicht verändert.

Um das Einfügen des Bauvorhabens bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung besser beurteilen zu können, hat der Bauherr dem Bauantrag eine Straßenabwicklung beigefügt.



Die Firsthöhe beträgt ca. 252,6 üNN. Die Traufhöhe des Hauptdaches liegt bei ca. 249,78 üNN (mittlere Geländehöhe von Helfenberger Straße aus ca. 243,83 üNN). Die Höhen fügen sich unproblematisch in die Umgebungsbebauung ein. Im Bereich des Dachaufbaus an der Südseite des Gebäudes wird die Traufhöhe auf ca. 251,68 üNN angehoben. Auch diese Höhe fügt sich nach Ansicht der Verwaltung in die Bebauung der näheren Umgebung ein.

Demnach kann auch das Einfügen hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB 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 Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Umbau einer Scheune in zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.St. 522/2, Helfenberger Straße 15 in Ilsfeld-Auenstein zu erteilen.

TOP 3

Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten, Garage und Stellplätzen, Fl.St. 13374, August-Lämmle-Weg 17, Ilsfeld

Die Bauherren planen den Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten, einer Garage und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.St. 13374, August-Lämmle-Weg 17 in Ilsfeld. Hierfür wurde ein Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO 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 am 23.11.2023 in Kraft getreten und gemäß der öffentlichen Bekanntmachung am 13.11.2025 um ein weiteres Jahr verlängert worden (§ 17 Abs. 1 S. 3 BauGB).

Von dem räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre ist unter anderem auch das Fl.St. 13374 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.

Für das geplante Bauvorhaben wird demnach 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.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans „Steinhaldenweg, 2. Erweiterung – 1. Änderung“ sind die im Zuge der laufenden Aufsiedlung aufgetretenen Fragestellungen zu einer verträglichen baulichen Dichte in einzelnen räumlichen Teilbereichen sowie grundsätzliche Fragestellungen, wie die Zahl an Wohneinheiten in bestimmten Teilbereichen des Plangebiets und die Zahl der Stellplätze auf Privatgrundstücken. Durch den Bebauungsplan soll in diesen spezifischen Punkten eine Nachsteuerung der bislang festgesetzten Planinhalte erreicht werden. Am 21.10.2025 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Vorentwurf des Bebauungsplans „Steinhaldenweg, 2. Erweiterung – 1. Änderung“ gebilligt.

Die Bauherrschaft plant die Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten (ca. 160 m² und 89 m²) und 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.

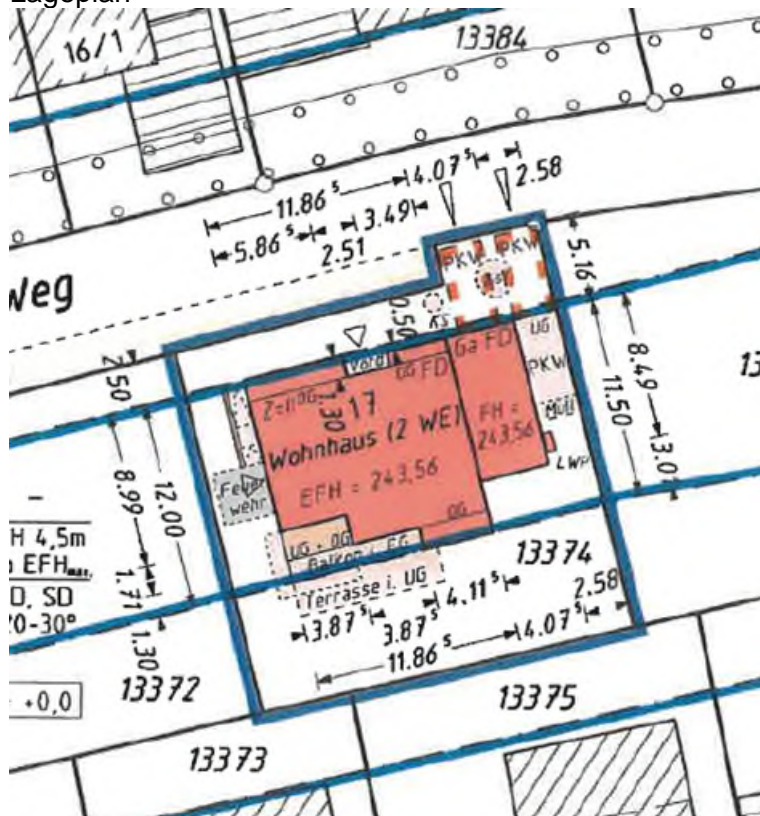
Damit ist der Weg für eine bebauungsrechtliche Zulässigkeitsprüfung nach den §§ 30 – 37 BauGB eröffnet.

Von den Festsetzungen des aktuell gültigen Bebauungsplans „Steinhaldenweg – 2. Erweiterung“ weicht das geplante Bauvorhaben wie folgt ab:

Die südliche Baugrenze wird durch die Terrasse im UG (ca. 15 m²) und durch den Balkon im EG (ca. 3,6 m²) überschritten. Für die Abweichungen sind Befreiungen nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich. Diese können 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 Balkon als Gebäudekörper geringfügig. Die Überschreitung der Terrasse im UG, welche nicht als Baukörper in Erscheinung tritt, ist ebenso vertretbar. Vergleichbare Abweichungen wurden in der Vergangenheit bereits genehmigt. Die Befreiungen nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB können erteilt werden.

Lageplan



Ferner setzt der Bebauungsplan die Gebäudehöhe als maximal 4,50 m fest. Diese ist zu messen ab der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die Gebäudehöhe ist bei Flachdachbauten an der Oberkante Attika zu messen. Zudem ist ein abgesetztes Staffelgeschoss gemäß dem folgenden Schemaschnitt zulässig.



Das geplante Staffelgeschoss überschreitet die Hüllfigur um 0,90 m. Hierfür bedarf es einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Befreiungen in dieser Größenordnung wurden in dem einschlägigen Bebauungsplangebiet bereits erteilt. Die Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann damit erteilt werden.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB kann erteilt werden.

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 Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten, Garage und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.St. 13374, August-Lämmle-Weg 17 in Ilsfeld zu erteilen. Weiter wurde das aufgrund der

Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderliche gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für den Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten, Garage und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.St. 13374, August-Lämmle-Weg 17 in Ilsfeld erteilt.

TOP 4

Neubau eines Einfamilienhauses mit Anbaugarage, Fl.St. 13362, Gottlob-Obenland-Straße 17, Ilsfeld

Die Bauherren planen den Neubau eines Einfamilienhauses mit Anbaugarage auf dem Grundstück Fl.St. 13362, Gottlob-Obenland-Straße 17 in Ilsfeld. Hierfür wurde ein Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO 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 und gemäß der öffentlichen Bekanntmachung am 13.11.2025 um ein weiteres Jahr verlängert worden (§ 17 Abs. 1 S. 3 BauGB).

Von dem räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre ist unter anderem auch das Fl.St. 13362 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.

Für den Neubau des Einfamilienhauses mit Anbaugarage 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.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans „Steinhaldenweg, 2. Erweiterung – 1. Änderung“ sind die im Zuge der laufenden Aufsiedlung aufgetretenen Fragestellungen zu einer verträglichen baulichen Dichte in einzelnen räumlichen Teilbereichen sowie grundsätzliche Fragestellungen, wie die Zahl an Wohneinheiten in bestimmten Teilbereichen des Plangebiets und die Zahl der Stellplätze auf Privatgrundstücken. Durch den Bebauungsplan soll in diesen spezifischen Punkten eine Nachsteuerung der bislang festgesetzten Planinhalte erreicht werden. Am 21.10.2025 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Vorentwurf des Bebauungsplans „Steinhaldenweg, 2. Erweiterung – 1. Änderung“ gebilligt.

Die Bauherrschaft plant die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Wohneinheit (ca. 264 m² Wohnfläche) und zwei 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.

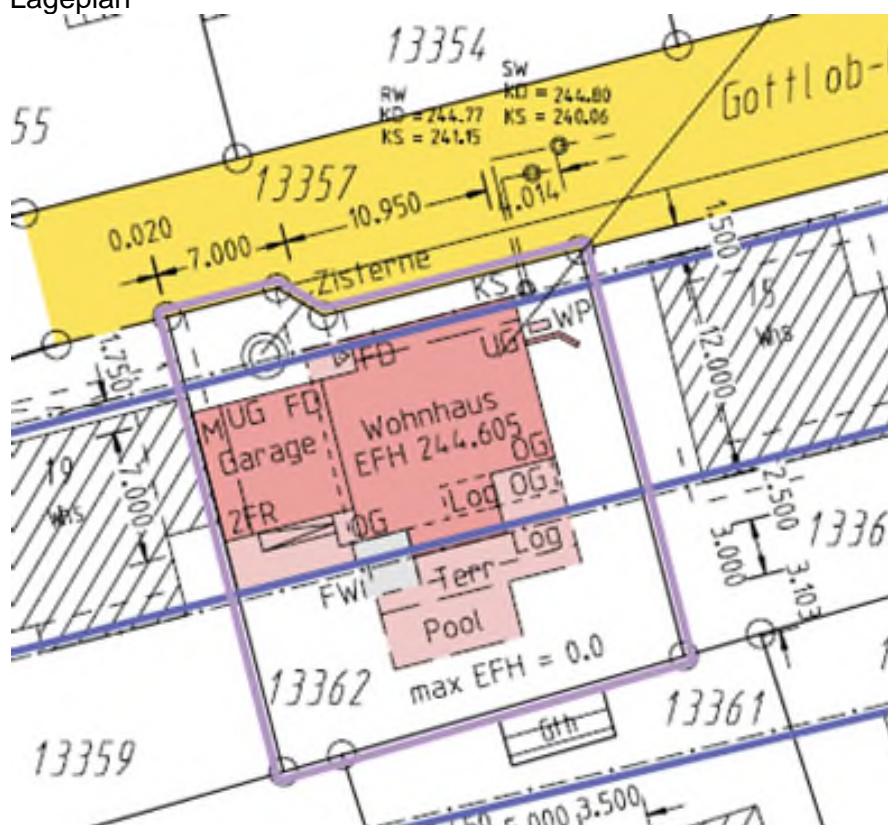
Damit ist der Weg für eine bebauungsrechtliche Zulässigkeitsprüfung nach den §§ 30 – 37 BauGB eröffnet.

Die Festsetzungen des aktuell gültigen Bebauungsplans „Steinhaldenweg – 2. Erweiterung“ werden von dem geplanten Bauvorhaben wie folgt überschritten:

Der Pool auf der Südseite befindet sich außerhalb des Baufensters. Da die Fläche, in der sich der Pool befindet, nicht mit weiteren Restriktionen belegt ist, kann der Pool als Nebenanlage gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden. Über die Zulassung hat die Baurechtsbehörde zu entscheiden.

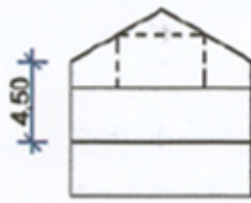
Des Weiteren wird die südliche Baugrenze durch die Terrasse im Untergeschoss (ca. 27 m²) sowie die Loggia im Erdgeschoss (ca. 13 m²) überschritten. Hierfür sind Befreiungen nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich. Diese können nach Ansicht der Verwaltung erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Lageplan



Ferner setzt der Bebauungsplan die Gebäudehöhe als maximal 4,50 m fest. Diese ist zu messen ab der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). 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 an der Nordseite um ca. 1,80 m und an der Südseite um ca. 0,90 m.

Für die Überschreitungen hinsichtlich der Höhe ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich. Die Verwaltung ist der Ansicht, dass die Abweichung städtebaulich nicht mehr vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen nicht mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Vergleichbare Befreiungen (1,80 m) wurden im gesamten Plangebiet bisher noch nicht erteilt. Die Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann nicht erteilt werden.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB ist zu versagen.

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 Anbaugarage auf dem Grundstück Fl.St. 13362, Gottlob-Obenland-Straße 17 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 Anbaugarage auf dem Grundstück Fl.St. 13362, Gottlob-Obenland-Straße 17 in Ilsfeld nicht erteilt.

TOP 5 Informationen und Bekanntgaben

Es lagen keine Informationen und Bekanntgaben vor.

TOP 6 Anfragen

Es wurden keine Anfragen an die Verwaltung gestellt.