

In seiner Sitzung am 12. Mai 2026 befasste sich der Technische Ausschuss mit folgenden Tagesordnungspunkten:

TOP 1

Errichtung einer Außensauna, Fl.St. 758/5, Hermann-Hesse-Straße 39, Ilsfeld-Schozach

Geplant ist die Errichtung einer ca. 5,7 m² großen Außensauna (B 2,39 x T 2,39 x H 2,41 m) auf dem Grundstück Fl.St. 758/5, Hermann-Hesse-Straße 39 in Ilsfeld-Schozach. Hierzu wurde ein Antrag auf Befreiung von den Vorschriften des Bebauungsplans eingereicht.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Blauer Berg – 1. Änderung“ aus dem Jahr 2008. Dieser setzt für das Baugrundstück ein Baufenster fest. Die geplante Außensauna befindet sich außerhalb des Baufensters. Da Nebenanlagen, sofern es sich um bauliche Anlagen handelt, gemäß Nr. 1.5 des Textteils des Bebauungsplans nur in den überbaubaren Flächen zulässig sind, kann das Vorhaben nicht nach § 23 BauNVO durch Entscheidung der Baurechtsbehörde zugelassen werden. Stattdessen bedarf es einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB.

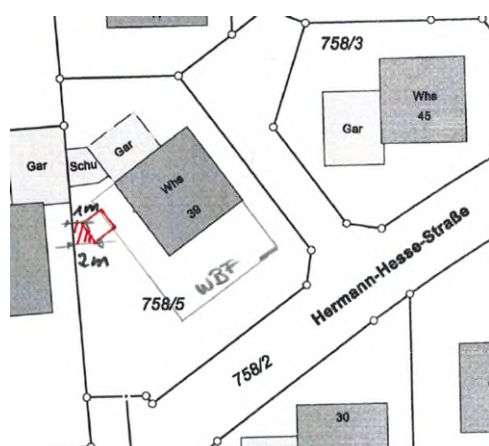
Diese kann erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Im einschlägigen Bebauungsplangebiet gibt es zwar einige Garagen, die außerhalb des Baufensters liegen. Dies ist jedoch gemäß Textteil zum Bebauungsplan auch ausdrücklich zulässig. Eine Befreiung gemäß § 31 BauGB für Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche wurde in der Vergangenheit noch nicht erteilt. Sollte das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung der Außensauna erteilt werden, würde dahingehend ein Präzedenzfall geschaffen werden. Aus vergangenen Entscheidungen des Technischen Ausschusses schließt die Verwaltung einen pragmatischen Umgang des Gremiums mit städtebaulichen Vorgaben. Die Verwaltung geht daher davon aus, dass der Technische Ausschuss die Befreiung und die damit verbundene Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Fläche für städtebaulich vertretbar hält.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB könnte demzufolge erteilt werden.

Anderenfalls kann das gemeindliche Einvernehmen auch versagt und der Bauherrschaft geraten werden, den Standort der Sauna z. B. an den blau dargestellten Bereich innerhalb des Baufensters zu verlagern. Die Sauna würde sich dann immer noch im Anschluss an die bestehende Terrasse befinden.

Lageplan



Lageplan eingereicht



Alternativer Standort – innerhalb Baufenster

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 § 36 BauGB für die Errichtung einer Außensauna auf dem Grundstück Fl.St. 758/5, Hermann-Hesse-Straße 39 in Ilsfeld-Schozach zu erteilen.

TOP 2

Errichtung eines Gartenhauses, Fl.St. 5931/1, Am Tiefenbach 25/1, Ilsfeld-Auenstein

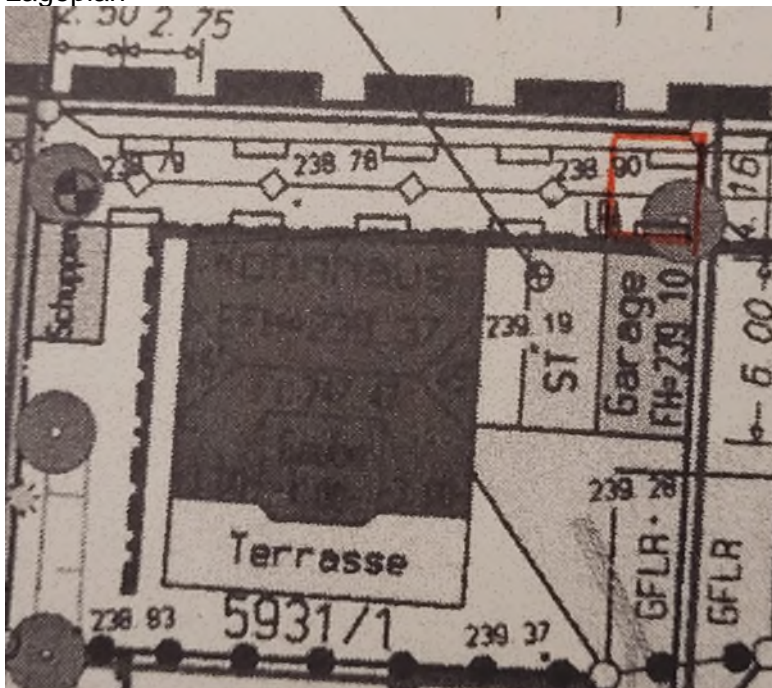
In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 20.01.2026 wurde ein Antrag auf Befreiung von den Vorschriften des Bebauungsplans für die Errichtung eines ca. 3 x 4 m großen Gartenhauses samt Holzunterstand auf dem Grundstück Fl.St. 5931/1, Am Tiefenbach 25/1 in Ilsfeld-Auenstein behandelt.

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der nach § 31 BauGB erforderlichen Befreiung wurde aus den in der Sitzungsniederschrift der Sitzung vom 20.01.2026 ersichtlichen Gründen versagt. Stattdessen wurde der Baurechtsbehörde vorgeschlagen, zu prüfen, ob ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen werden kann.

Durch den Vertrag wird die Errichtung des Gartenhauses geduldet. Gleichzeitig werden Regelungen für den Rückbau und die Kostentragung getroffen. Dies ist erforderlich, weil die Abwasserleitung – insbesondere im Schadensfall – jederzeit zugänglich sein muss bzw. freigelegt werden können muss. Konkret verpflichtet sich die Bauherrschaft, die Gartenhütte nach Aufforderung der Gemeinde Ilsfeld umgehend bzw. innerhalb der gesetzten Frist teilweise oder restlos abzubauen und für den Fall, dass die Rückbauarbeiten nicht innerhalb der gesetzten Frist erledigt wurden, den Abbruch durch die Gemeinde zu dulden. Die Kosten sind in jedem Fall von der Bauherrschaft zu tragen.

Da seitens des Technischen Ausschusses in der Sitzung am 20.01.2026 der Eindruck vermittelt wurde, dass die Errichtung des geplanten Gartenhauses städtebaulich vertretbar ist, schlägt die Verwaltung vor, den entsprechenden Vertrag abzuschließen.

Lageplan



Frau Krockenberger erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss einstimmig den Beschluss, dass die Verwaltung ermächtigt wird, den öffentlich-rechtlichen Vertrag für die Errichtung eines Gartenhauses in der mit Leitungsrecht belegten Fläche, Fl.St. 5931/1, Am Tiefenbach 25/1 in Ilsfeld-Auenstein zu unterzeichnen.

TOP 3

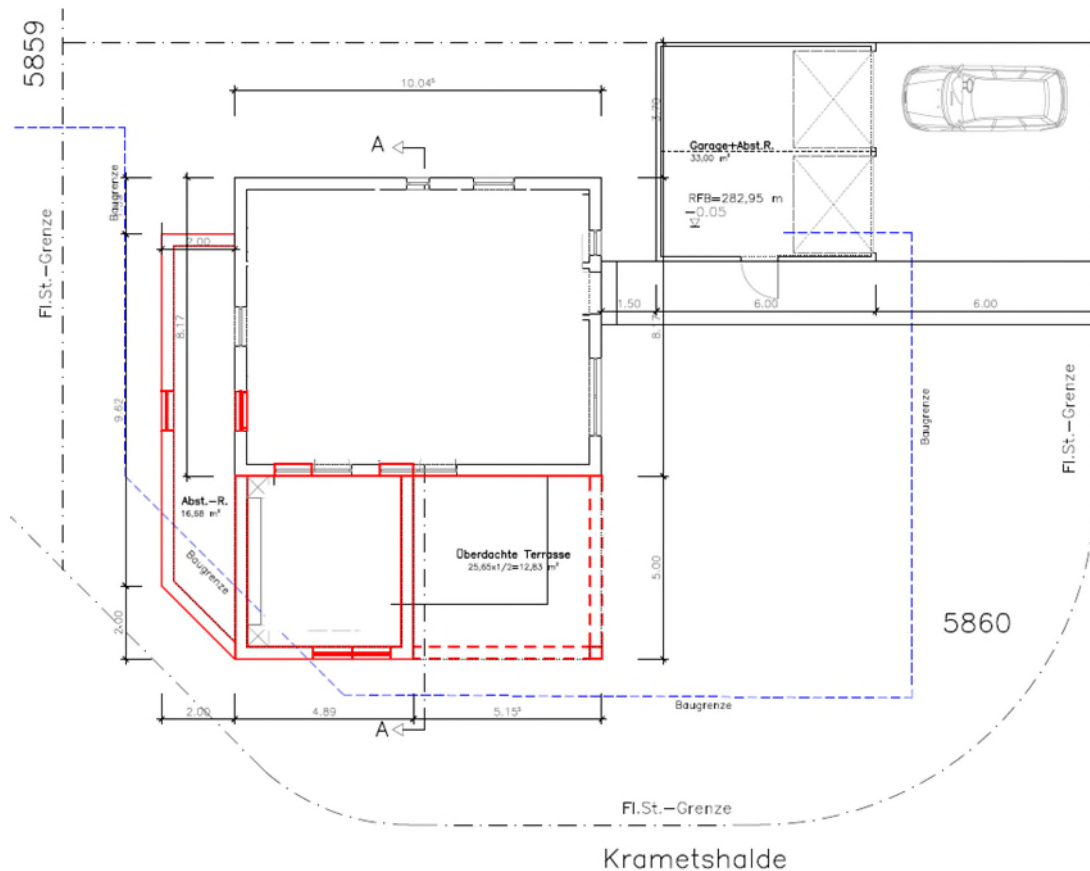
Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Einfamilienhaus, Fl.St. 5860, Krametshalde 5, Ilsfeld-Helfenberg

Der Bauherr plant die Errichtung eines Anbaus an das bestehende Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl. St. 5860, Krametshalde 5 in Ilsfeld-Helfenberg.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Krametshalde I“ aus dem Jahr 1995. Da das geplante Vorhaben gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans verstößt, hat der Bauherr eine Bauvoranfrage nach § 57 LBO eingereicht, um die Zulässigkeit der Abweichungen vorab verbindlich zu klären.

Der Bebauungsplan setzt ein Baufenster fest, welches an der nordwestlichen Seite durch den Anbau teilweise überschritten wird. Die nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderliche Befreiung kann nach Ansicht der Verwaltung erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Vergleichbare Befreiungen wurden in der Vergangenheit bereits erteilt (z. B. Krametshalde 13, 14).

Lageplan



Ferner trifft der Bebauungsplan folgende Regelungen hinsichtlich der Traufhöhe der Gebäude mit zwei Vollgeschossen:

1. Bei Baugrundstücken, für die im Bebauungsplan eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt wurde, wird ab dieser bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut gemessen -> max. 4,0 m

2. Bei Baugrundstücken, für die keine EFH festgesetzt wurde, wird von der im Mittel entlang der berg- bzw. talseitigen Außenwand gemessenen, festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut gemessen -> bergseitig max. 3,80 m; talseitig max. 5,50 m

Vorliegend wird in dem einschlägigen Bebauungsplan „Krametshalde I“ keine EFH für das Fl. St. 5860 vorgegeben. D. h. die Traufhöhe müsste gemäß Nr. 2 ermittelt werden.

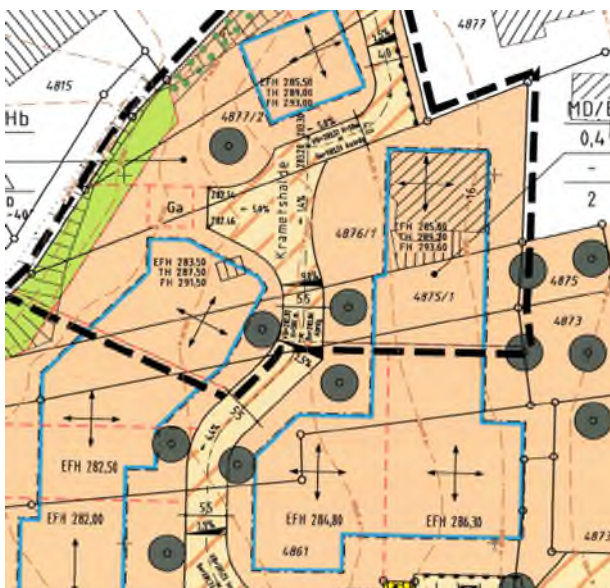
Allerdings ergibt sich folgendes Problem:

Das Baugrundstück weist keine Höhenunterschiede auf. Es ist fraglich, wie die Traufhöhe bei dem ursprünglichen Baugenehmigungsverfahren im Jahr 2016 beurteilt wurde. Grundsätzlich kann nicht für beide Traufseiten die maximale talseitige Traufhöhe zugrunde gelegt worden sein. Anderenfalls würde sich aber an der (topographisch gesehen) eigentlichen Bergseite (Osten) eine Traufhöhenüberschreitung ergeben. Eine Befreiung hierfür wurde in der damaligen Baugenehmigung jedoch nicht ausdrücklich erteilt.

In dem genehmigten Schnitt des damaligen Baugesuchs wurde seitens Antragsteller/Planer „EFH 284,80 lt. B-Plan“ vermerkt. Die tatsächliche EFH wurde auf 283,00 m ü. NN festgelegt. Dadurch wäre die maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 4,0 m bei Messung ab der festgesetzten EFH eingehalten – obwohl die TH ab der tatsächlichen EFH (283,00 m) 4,90 m beträgt.

Allerdings ist schon die Annahme, dass die EFH für das Baugrundstück auf 284,80 festgesetzt wurde, nicht korrekt. Es existiert zwar ein Bebauungsplan „Krametshalde I – 1. Änderung“ aus 2006, auf dem diese EFH für das Baugrundstück angegeben wird. Jedoch erstreckt sich der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung nur auf die weiter nördlich gelegenen Grundstücke (siehe schwarz gestrichelte Linie). Wieso u. a. das Grundstück Fl. St. 5860 überhaupt auf diesem Plan abgebildet ist und welchen Hintergrund die Angabe der EFH hat bzw. wie diese festgelegt wurde, ist unklar. Jedenfalls entfaltet dies rechtlich keine Wirkung.

Falls die EFH bei der Beurteilung 2016 fälschlicherweise zugrunde gelegt wurde, hätte zumindest eine Befreiung für die Unterschreitung der festgesetzten EFH erteilt werden müssen. Dies ist ebenso nicht ersichtlich.



Unter Berücksichtigung der rechtskräftigen Vorgabe bezüglich der Traufhöhe (wie oben unter Nr. 2 beschrieben), ist der geplante Anbau wie folgt zu beurteilen:

Der Anbau befindet sich (hauptsächlich) auf der Westseite des Grundstücks. Dabei handelt es sich grundsätzlich um die Talseite, weshalb hier eine Traufhöhe von maximal 5,50 m gelten würde. Diese Traufhöhe wird von dem geplanten Anbau um 9 cm überschritten, weshalb eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich ist.

Des Weiteren wird eine Dachneigung von 30-40 Grad vorgegeben. Der Quergiebel-Anbau, welcher sich über die gesamte Westseite erstreckt, hat lediglich eine Dachneigung von 13 Grad. Auch hierfür bedarf es einer Befreiung nach § 31 BauGB. Eine Befreiung in diesem Maß wurde im einschlägigen Bebauungsplangebiet noch nicht erteilt.

Aus Sicht der Verwaltung führen die Abweichungen (Traufhöhe und Dachneigung) insgesamt dazu, dass das Gebäude - in der gewachsenen Struktur des Bebauungsplangebiets - zu massiv wirkt. Die Befreiungen sind daher städtebaulich nicht mehr vertretbar. Die Baurechtsbehörde hält die städtebauliche Vertretbarkeit ebenfalls als strittig. Erschwerend kommt die fragliche Beurteilung bei der ursprünglichen Errichtung des Einfamilienhauses im Jahr 2016 hinzu.

Seitens der Verwaltung wird deshalb vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu versagen. Dem Bauherrn ist zu raten, das Vorhaben so umzuplanen, dass es städtebaulich vertretbar ist. Die veränderte Planung kann anschließend zusammen mit dem ohnehin noch erforderlichen Bauantrag eingereicht werden.

Frau Krockenberger erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Gemeinderat mehrheitlich bei 5 Ja-Stimmen und 4 Nein-Stimmen den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl. St. 5860, Krametshalde 5 in Ilsfeld-Helfenberg nicht zu erteilen.

TOP 4 Informationen und Bekanntgaben

Es lagen keine Informationen und Bekanntgaben vor.

TOP 5 Anfragen

Es wurden keine Anfragen an die Verwaltung gestellt.