

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

TOP 1

Nutzungsänderung der Einliegerwohnung von dauerhafter Wohnnutzung auf kurzfristige Vermietungen, Fl.St. 4190/1, Altenbergweg 7, Ilsfeld-Auenstein

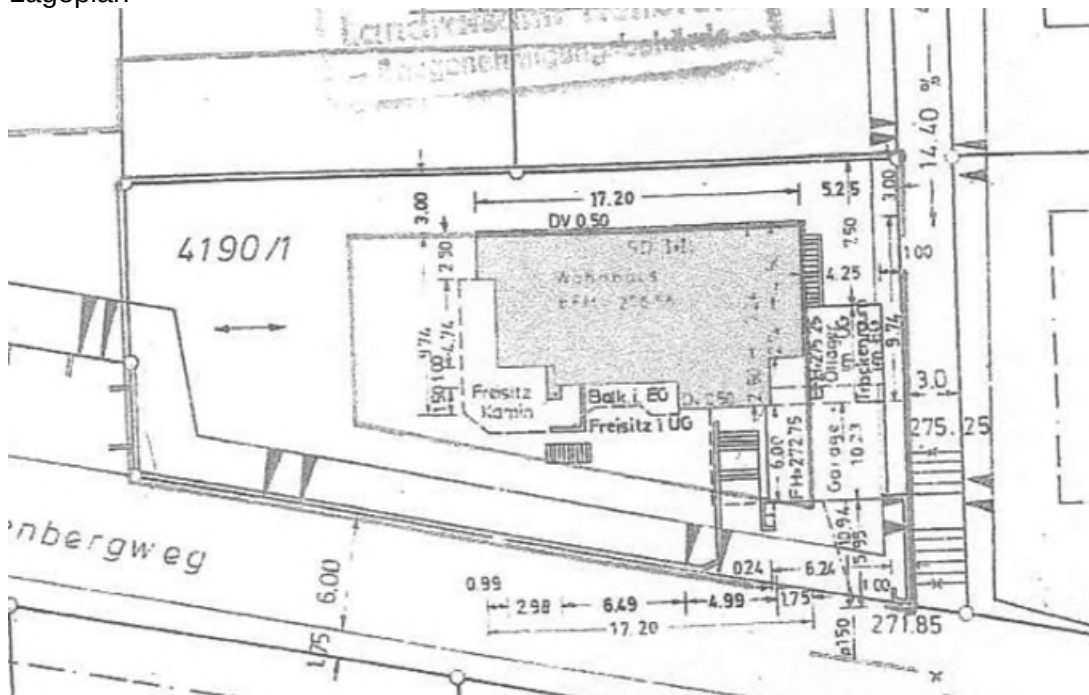
Der Bauherr plant die Nutzungsänderung der Einliegerwohnung im Untergeschoss des Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.St. 4190/1 im Altenbergweg 7 in Ilsfeld-Auenstein. Statt für dauerhaftes Wohnen soll die Einliegerwohnung künftig für kurzfristige Vermietungen an wechselnde Gäste genutzt werden. Hierfür wurde ein Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO eingereicht.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Hundsweinberg II/Hundsweinberg-Steinhölde – 2. Änderung (Neubearbeitung)“ aus dem Jahr 1988.

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest. Gemäß § 4 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Vorhaben. Bei der geplanten Nutzungsänderung handelt es sich nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde um einen Beherbergungsbetrieb. Dieser kann in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Hierfür bedarf es der Entscheidung über eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB. Nach Einschätzung der Verwaltung ist die geplante Nutzungsänderung mit dem Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets vereinbar. Es wird davon ausgegangen, dass die Nutzung der Wohnung für kurzfristige Vermietungen für die Bewohner des Wohngebiets nicht störend ist, sondern einer dauerhaften Wohnnutzung ähnelt. Mit erhöhtem An- und Abfahrtsverkehr muss nach Ansicht der Verwaltung aufgrund der Größe des Beherbergungsbetriebs (eine Wohnung) nicht gerechnet werden. Ebenfalls dürften durch die beabsichtigte Nutzung keine Störungen/Lärmbelästigungen verursacht werden. Die Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO kann erteilt werden.

Lageplan



Die Verwaltung schlägt deshalb vor, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu erteilen.

Frau Krockenberger erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss mit 7 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Nutzungsänderung der Einliegerwohnung von dauerhafter Wohnnutzung auf kurzfristige Vermietungen auf dem Grundstück Fl.St. 4190/1, Altenbergweg 7 in Ilsfeld-Auenstein zu erteilen.

TOP 2

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 „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 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. In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 14.04.2026 wurde das gemeindliche Einvernehmen nach § 3 der Satzung über die Veränderungssperre i. V. m. § 14 Abs. 2 BauGB für die Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre bereits erteilt.

Damit war der Weg für eine bebauungsrechtliche Zulässigkeitsprüfung nach den §§ 30 – 37 BauGB eröffnet. Aufgrund der Höhe des geplanten Bauvorhabens wurde das erforderliche gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB jedoch versagt.

Die Bauherrschaft hat deshalb aktualisierte Planunterlagen eingereicht.

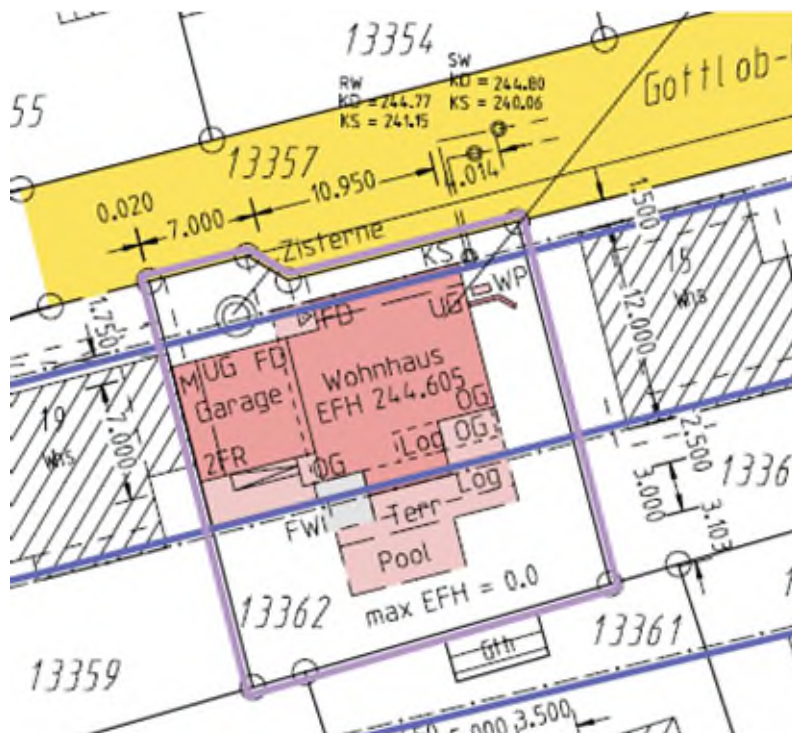
Die Festsetzungen des aktuell gültigen Bebauungsplans „Steinhäldenweg – 2. Erweiterung“ werden von dem geplanten Bauvorhaben nun wie folgt überschritten:

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.

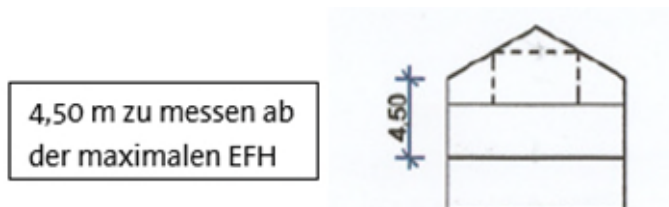
Des Weiteren wird die südliche Baugrenze durch die Terrasse im Untergeschoss (ca. 30 m²) sowie die Loggia im Erdgeschoss (ca. 16 m²) überschritten. Hierfür sind Befreiungen nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich. Diese können nach Ansicht der Verwaltung erteilt werden, da die Grundzüge der Planung 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.



Das geplante Staffelgeschoss überschreitet die Hüllfigur um ca. 0,90 m (vorherige Planung ca. 1,80 m).

Für die Überschreitung hinsichtlich der Höhe ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich. Vergleichbare Befreiungen wurden im einschlägigen Plangebiet bisher schon erteilt. Die Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 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 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-Oberland-Straße 17 in Ilsfeld zu erteilen. 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-Oberland-Straße 17 in Ilsfeld wurde erteilt.

TOP 3

Nutzungsänderung eines Büros in eine Physiotherapiepraxis, Fl.St. 931, Talstraße 16, Ilsfeld

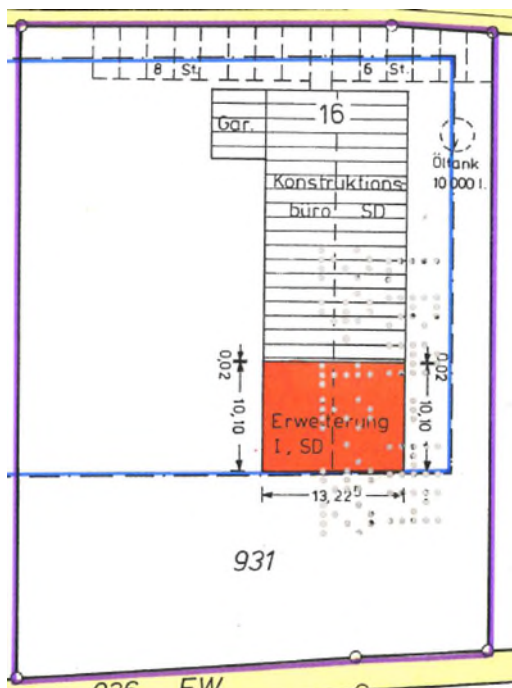
Geplant ist die Nutzungsänderung eines Büros in eine Physiotherapiepraxis auf dem Grundstück Fl.St. 931, Talstraße 16 in Ilsfeld. Hierfür wurde ein Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO eingereicht.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ilsfeld-Ost“ aus dem Jahr 1988 sowie „Gewerbegebiet Ilsfeld-Ost – 1. Änderung“ aus 2019.

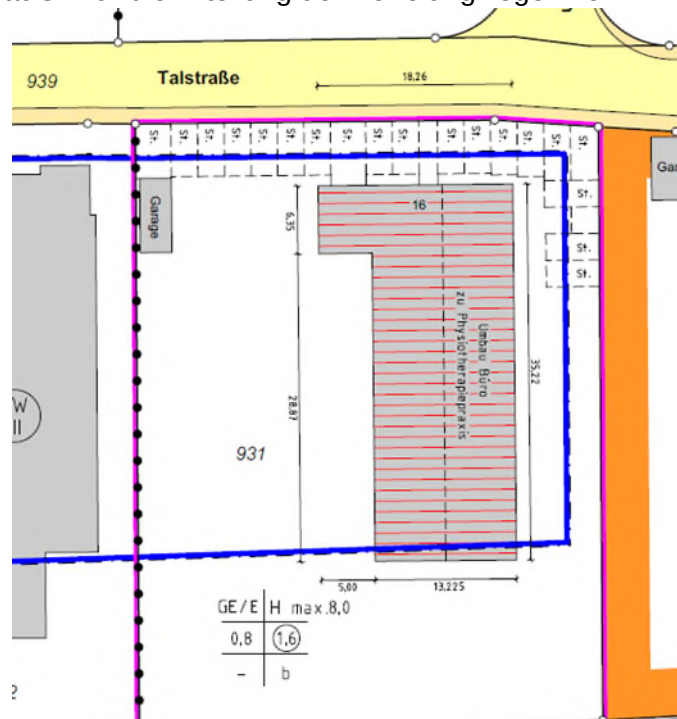
Für die beabsichtigte Nutzungsänderung sind lediglich Umbauten im Gebäudeinneren geplant. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB ist hierfür nicht erforderlich. Allerdings ist anhand des eingereichten Lageplans aufgefallen, dass das bestehende Gebäude nicht vollständig innerhalb des Baufensters liegt. Diese Überschreitung war bei der 1992 genehmigten Erweiterung des Bürogebäudes nicht ersichtlich. Demnach wurde auch keine Befreiung nach § 31 BauGB für die Überschreitung der Baugrenze erteilt.

Nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde soll im Zuge der Nutzungsänderung die Entscheidung über die Befreiung formhalber noch nachgeholt werden.

Die Baugrenze wird vorliegend um ca. 13 m² überschritten. Derartige Abweichungen sind im einschlägigen Bebauungsplangebiet schon mehrfach genehmigt worden. Die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für die Erteilung der Befreiung liegen vor.



Lageplan 1992



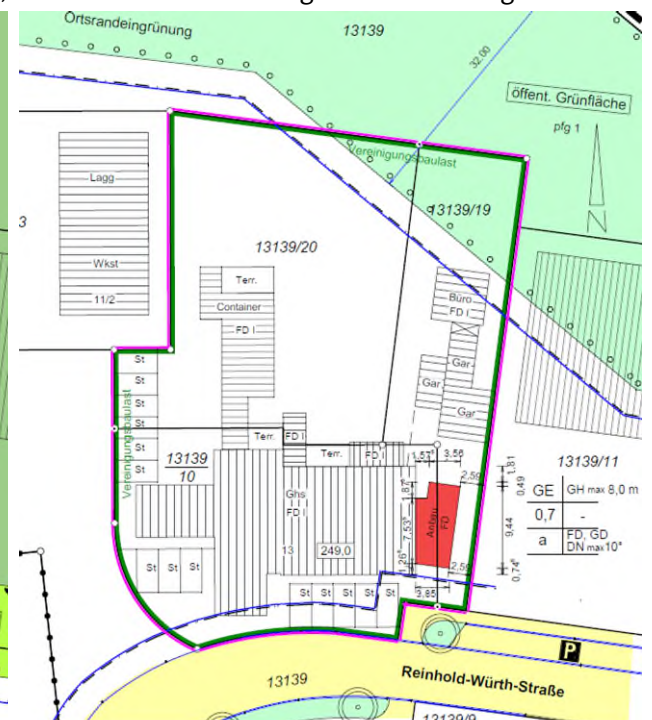
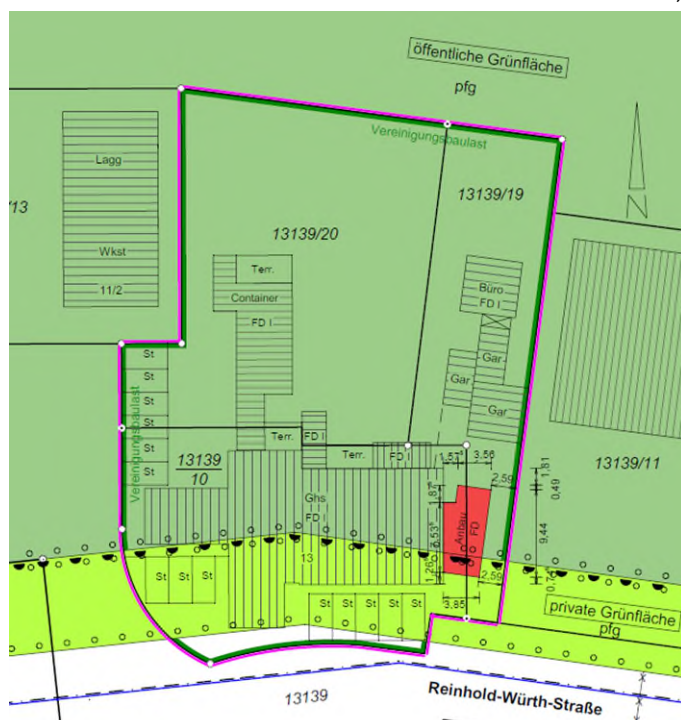
Lageplan 2026

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB ist zu erteilen.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss einstimmig den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Nutzungsänderung eines Büros in eine Physiotherapiepraxis auf dem Grundstück Fl.St. 931, Talstraße 16 in Ilsfeld zu erteilen.

Anbau eines Therapieraums an ein bestehendes Gebäude, Fl.St. 13139/10, 13139/19, Reinhold-Würth-Straße 13, Ilsfeld

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Bustadt-Ost“ aus dem Jahr 2006 sowie „Bustadt-Ost - 2. Änderung“ aus dem Jahr 2019.



Die Erschließungsanlagen (z. B. Straßen) wurden anders gebaut als es im Bebauungsplan „Bustadt-Ost“ angedacht war. Unter anderem deshalb existiert ein Entwurf des bisher nicht in Kraft getretenen Bebauungsplans „Bustadt Ost – 1. Änderung und Erweiterung“ aus dem Jahr 2013. In der Vergangenheit wurden Befreiungen im Rahmen dieses Entwurfs erteilt.

Beurteilt man das Bauvorhaben nach dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans wären keine Befreiungen notwendig, da in diesem Entwurf die private Grünfläche entfällt und die öffentliche Grünfläche erheblich verringert wird. Stattdessen sind im Norden des Gebiets zusätzliche Baufenster vorgesehen. Daraus lässt sich schließen, dass das Bauvorhaben aus Sicht der Gemeinde städtebaulich vertretbar ist. Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Erteilung der Befreiungen liegen vor.

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 gemäß § 36 BauGB zum Anbau eines Therapieraums an ein bestehendes Gebäude auf dem Grundstück Fl.St. 13139/10, 13139/19, Reinhold-Würth-Straße 13 in Ilsfeld zu erteilen.

TOP 5

Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle, Fl.St. 2474 u. a., Brommel, Ilsfeld

Der Bauherr beabsichtigt den Neubau einer ca. 800 m² großen landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle zuzüglich eines ca. 400 m² großen Vordachs im Gewann Brommel in Ilsfeld, Fl.St. Nrn. 2474, 2479, 2480, 2481 und 2485. Hierfür wurde ein Bauantrag im regulären Baugenehmigungsverfahren eingereicht.

Das Baugrundstück befindet sich im Außenbereich der Gemeinde Ilsfeld, 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 die Mehrzweckhalle einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen. Der Bauherr betreibt einen landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne von § 201 BauGB. Die Beurteilung, ob die Bebauung auch bei Realisierung des geplanten Bauvorhabens nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt, erfolgt durch das Landwirtschaftsamt. Die Verwaltung geht davon aus, dass die Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegt.

Lageplan



Als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung muss die Erschließung gesichert sein. Das Baugrundstück kann über die bereits vorhandenen Wege erreicht werden. Ein Wasseranschluss ist für die Halle nicht vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser soll laut Antragsteller in den bestehenden Teich auf Fl.St. 2440 eingeleitet werden. Das darin gesammelte Wasser nutzt der Antragsteller zur Bewässerung seiner landwirtschaftlichen Flächen. Die Einzelheiten hierzu sind im weiteren Verfahren zu klären. Weitere Erschließungsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen sind für das geplante Bauvorhaben jedenfalls nicht erforderlich.

Ferner stehen dem Bauvorhaben aus Sicht der Verwaltung keine hindernden öffentlichen Belange entgegen.

Die Verwaltung schlägt vor, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB 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 zum Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle auf dem Grundstück Fl.St. 2474 u. a. im Gewann Brommel in Ilsfeld zu erteilen.

TOP 6

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten, Fl.St. 13317, Adolf-von-Nickel-Straße 6, Ilsfeld

Der Bauherr plant den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.St. 13317, Adolf-von-Nickel-Straße 6 in Ilsfeld. Hierfür 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 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 auch das Fl.St. 13317 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 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 „Steinhäldenweg, 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 19.05.2026 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung dem Entwurf des Bebauungsplans „Steinhäldenweg, 2. Erweiterung – 1. Änderung“ zugestimmt.

Für das Baugrundstück soll die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 12 begrenzt werden. Der Bauherr plant die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten. Es 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 Stellplätze sowie Carports befinden sich teilweise außerhalb des Baufensters. Dies ist gemäß Textteil zum Bebauungsplan zulässig.

Des Weiteren wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 überschritten. 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. Vorliegend wird die GRZ lediglich aufgrund der herzustellenden Stellplätze sowie der dafür notwendigen Verkehrs-/Rangierflächen überschritten. Die Grundfläche des Baukörpers

Es wurden keine Anfragen an die Verwaltung gestellt.