Gemeinde Ilsfeld

Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften
„Steinhäldenweg, 2. Erweiterung
– 1. Änderung“

– *Allgemeines Wohngebiet* –

Begründung

Planungsstand:

22.09.2026

1. Allgemeines

Die 9.826 Einwohner (Stand 31.12.2024) zählende Gemeinde Ilsfeld liegt im Süden des Landkreises Heilbronn im mittleren Schozachtal. Die Gemeinde Ilsfeld besteht aus den Ortsteilen Ilsfeld, Auenstein und Schozach. Zu Ilsfeld gehören der Weiler Wüstenhausen und die Wohnplätze Landturm und Untere Mühle sowie der Ortsteil Engelsberghöfe, zu Auenstein die Weiler Abstetterhof und Helfenberg.

Der Zentralort Ilsfeld bildet dabei mit rund 5.700 Einwohnern den Siedlungsschwerpunkt und versorgt den Raum mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Die Gemeinden Ilsfeld und Beilstein sind im Regionalplan Heilbronn-Franken als gemeinsames Unterzentrum ausgewiesen und erfüllen die qualifizierte Grundversorgung für ihren Verflechtungsbereich.

2. Erfordernis / Ziele der Bauleitplanung / Verfahrenswahl

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Ilsfeld hat in seiner Sitzung am 14.11.2023 beschlossen den Bebauungsplan „Steinhäldenweg, 2.Erweiterung – 1.Änderung“ aufzustellen.

Anlass und Ziel der Planung:

Anlass sind die im Zuge der laufenden Aufsiedlung aufgekommenen Fragestellungen zu einer verträglichen baulichen Dichte in einzelnen räumlichen Teilbereichen, sowie grundsätzliche Fragestellungen, wie die Zahl an Wohneinheiten in bestimmten Teilbereichen des Plangebietes und die Zahl der Stellplätze auf Privatgrundstücken. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Steinhäldenweg, 2. Erweiterung soll in diesen spezifischen Punkten eine Nachsteuerung der bislang festgesetzten Planinhalte erfolgen.

Verfahrenswahl:

Während beim Aufstellungsbeschluss noch von einer Durchführbarkeit im Zuge eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ausgegangen wurde, hat sich bei einer rechtlichen Prüfung ergeben, dass die Voraussetzungen des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) und des § 13a BauGB (Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Bebauungsplan der Innenentwicklung) im Hinblick auf die zu ändernden Planinhalte nicht vorliegen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt daher abweichend vom Aufstellungsbeschluss im Regelverfahren mit Umweltprüfung.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Steinhäldenweg, 2. Erweiterung“.

Der Plangeltungsbereich liegt am westlichen Rand der Siedlungsstruktur von Ilsfeld an einem in südlicher Richtung abfallenden Hang. Das Gebiet grenzt dabei an die bestehende Bebauung entlang der Frankenstraße und an die Bestandsbebauung entlang des Johannes-Koch-Wegs, des August-Lämmle-Wegs sowie des Ziegelwegs an. Südlich verläuft die Lauffener Straße (L1105). Westlich grenzt die freie Feldflur (Weinberge) an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Steinhäldenweg, 2. Erweiterung, 1. Änderung“ umfasst folgende Flurstücke:

Flst.Nrn.: 13312, 13313, 13314, 13315, 13316, 13317, 13318, 13319, 13320, 13321, 13322, 13323, 13324, 13325, 13326, 13327, 13328, 13329, 13330, 13331, 13332, 13333, 13334, 13334/1, 13335, 13335/1, 13336, 13337, 13337/1, 13338, 13338/1, 13339, 13339/1, 13340, 13340/1, 13340/2, 13341, 13341/1, 13343, 13343/1, 13344, 13345, 13346, 13347, 13347/1, 13348, 13349, 13350, 13351, 13352, 13353, 13354, 13355, 13356, 13357, 13358, 13359, 13360, 13361, 13362, 13363, 13364, 13365, 13366, 13367, 13368, 13369, 13370, 13371, 13372, 13373, 13374, 13375, 13376, 13377, 13378, 13379, 13380, 13381, 13382, 13383, 13384, 13385, 13385/1, 13386, 13387, 13388, 13389, 13390, 13391, 13392, 13393, 13394, 13395, 13396, 13397, 13398, 13399, 13400, 13401, 13402, 13403, 13404, 13405, 13406, 13407, 13408, 13409, 13410, 13411, 86/50 (Teilfläche), 550 (Teilfläche), 551/2 (Teilfläche), 13052 (Teilfläche), 7102/1 (Teilfläche)

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von rund 6,1 ha.

Die Lage und der Umfang des Plangebiets sind der nachfolgenden Abbildung sowie der Plandarstellung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Abb.: Abgrenzung des Plangebiets (unmaßstäblich)

4. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich bezieht sich auf das derzeit in Aufsiedlung befindliche Wohnbaugebiete „Steinhäldenweg, 2. Erweiterung“. Das Baugebiet ist hierbei bereits voll erschlossen, mittlerweile zu großen Teilen aufgesiedelt und verfügt noch über einige nicht bebaute Baugrundstücke.

Abb.: Luftbild (Quelle LUBW, 2025)

5. Rechtliche Situation und Einordnung in die Bauleitplanung

Die Gemeinde Ilsfeld ist Teil des Gemeindeverwaltungsverbands Schozach-Bottwartal. Der Verwaltungsraum umfasst die Gemeinde Abstatt mit den Ortsteilen Happenbach, Vohenlohe und Burg Wildeck, die Stadt Beilstein mit dem Stadtteil Schmidhausen und 10 Weiler, die Gemeinde Ilsfeld mit den Ortsteilen Auenstein, Helfenberg, Schozach, Wüstenhausen und Abstetterhof sowie die Gemeinde Untergruppenbach mit den Ortsteilen Donnbronn, Obergruppenbach, Unterheinriet, Oberheinriet und Vorhof.

Landesentwicklungsplan

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg von 2002 (LEP 2002): Die Gemeinde Ilsfeld liegt nicht auf einer Landesentwicklungsachse und ist dem Mittelbereich Heilbronn zugeordnet. Die Gemeinde Ilsfeld gehört zur Randzone des Verdichtungsraums. Für die Randzone des Verdichtungsraums enthält der Landesentwicklungsplan folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G):

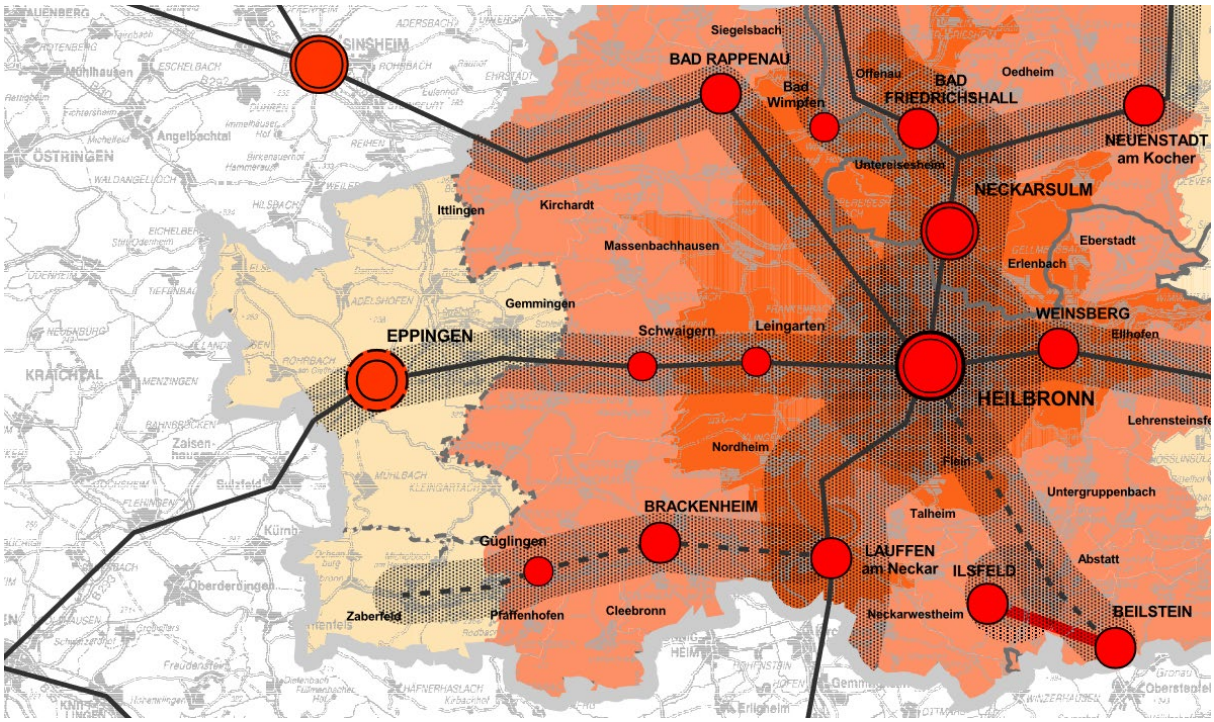
- Die Randzonen um die Verdichtungsräume sind so zu entwickeln, dass eine Zersiedelung der Landschaft und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden, Freiräume und Freiraumfunktionen gesichert, Entlastungsaufgaben für Verdichtungsräume wahrgenommen und Entwicklungsimpulse in den Ländlichen Raum vermittelt werden. (G)
- Die Siedlungsentwicklung soll sich an den Entwicklungsachsen orientieren und in Siedlungsbereichen und Siedlungsschwerpunkten mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und leistungsfähigem Anschluss an das überörtliche Straßennetz konzentriert werden. (Z)
- Bei der Ausweisung von Neubauflächen ist auf eine umweltschonende, flächen- und energiesparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken. (Z)
- Die zentralen Orte sind als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren zu stärken und durch Bereitstellung qualifizierter Infrastruktur- und Flächenangebote auch als Standort zur Wahrnehmung von Entlastungsfunktionen für Verdichtungsräume zu entwickeln. (G)
- Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern. (Z)
- Für eine landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Teile von Freiräumen sind vor Beeinträchtigung zu schützen. Insbesondere ertragreiche Böden sind zu sichern. Möglichkeiten, mit Planungen auf Flächen geringerer Bodengüte auszuweichen, sind zu nutzen. (G)
- Ökologisch bedeutsame Teile sowie für die Erholung besonders geeignete Teile von Freiräumen sind vor Beeinträchtigung zu schützen, zu vernetzen und mit entsprechenden Flächen benachbarter Räume zu verknüpfen. (G)

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Die Ziele des Landesentwicklungsplans werden im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 aus dem Jahr 2006 weiter inhaltlich konkretisiert. Als wesentliche zu beachtende Grundsätze für die Siedlungsentwicklung und -gestaltung, Ausweisungen zur Siedlungssteuerung und zum Freiraumschutz wurden darin festgelegt:

- Die Gemeinde Ilsfeld ist der Randzone des Verdichtungsraums Heilbronn zugeordnet.
- Der Verwaltungsraum Schozach-Bottwartal wird von der regionalen Entwicklungsachse Heilbronn-Ilsfeld/Beilstein durchzogen.
- Ilsfeld und Beilstein sind als gemeinsames Unterzentrum ausgewiesen und erfüllen die qualifizierte Grundversorgung für ihren Verflechtungsbereich.
- Der Kernort Ilsfeld ist als Gemeindeteile mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsbereich) ausgewiesen. Hier soll sich die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen.
- Der Außenbereich im Verwaltungsraum wird überwiegend von Regionalen Grünzügen belegt

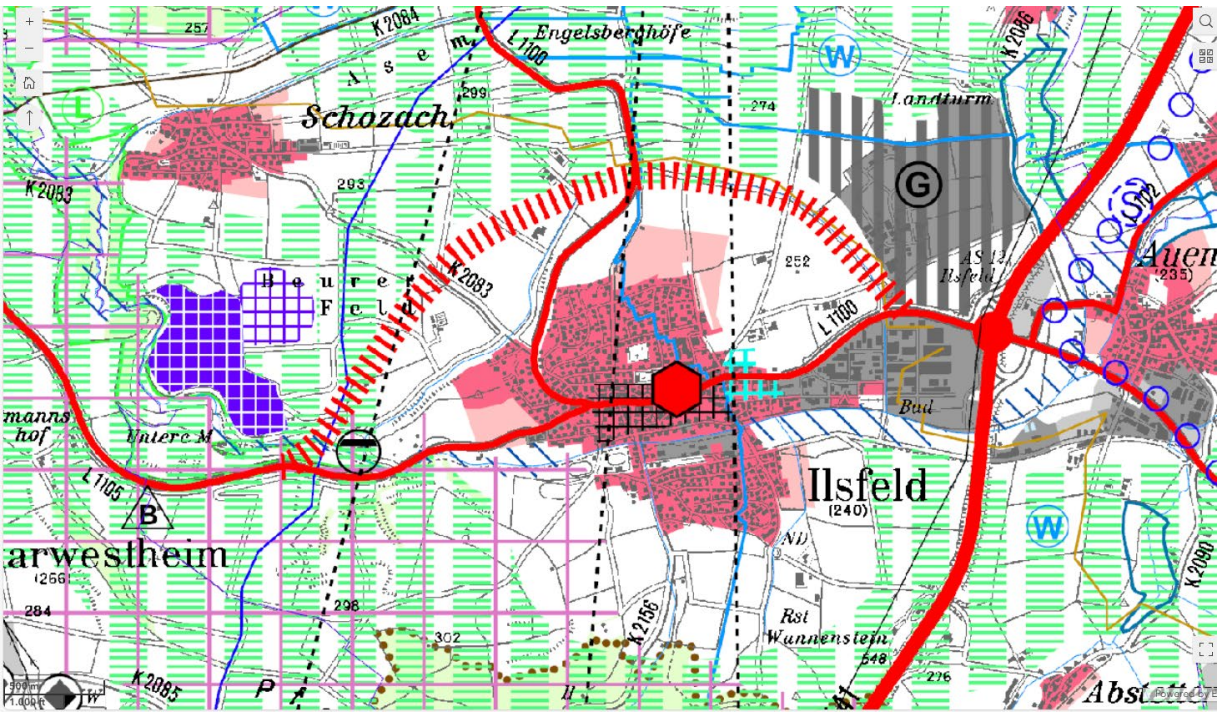
Abb.: Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplans Heilbronn-Franken (Quelle: RV Heilbronn-Franken 2025)

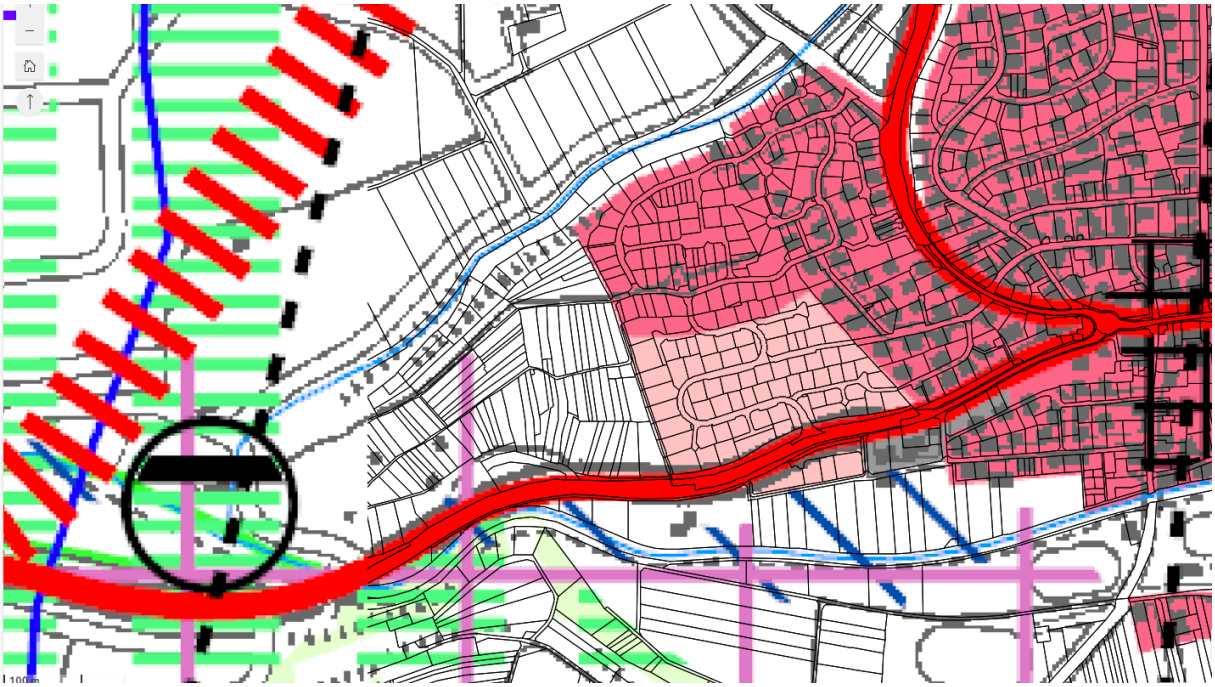


Die Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 weist das Plangebiet des Bebauungsplans als geplante Siedlungsfläche Wohnen aus (die Siedlungsfläche wurde nach Rechtskraft des Regionalplans mittlerweile aufgesiedelt).

Westlich grenzt räumlich leicht abgesetzt ein Gebiet für die Erholung an.

Abb.: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans (konsolidierte Fassung)
(Quelle: RV Heilbronn-Franken 2025)



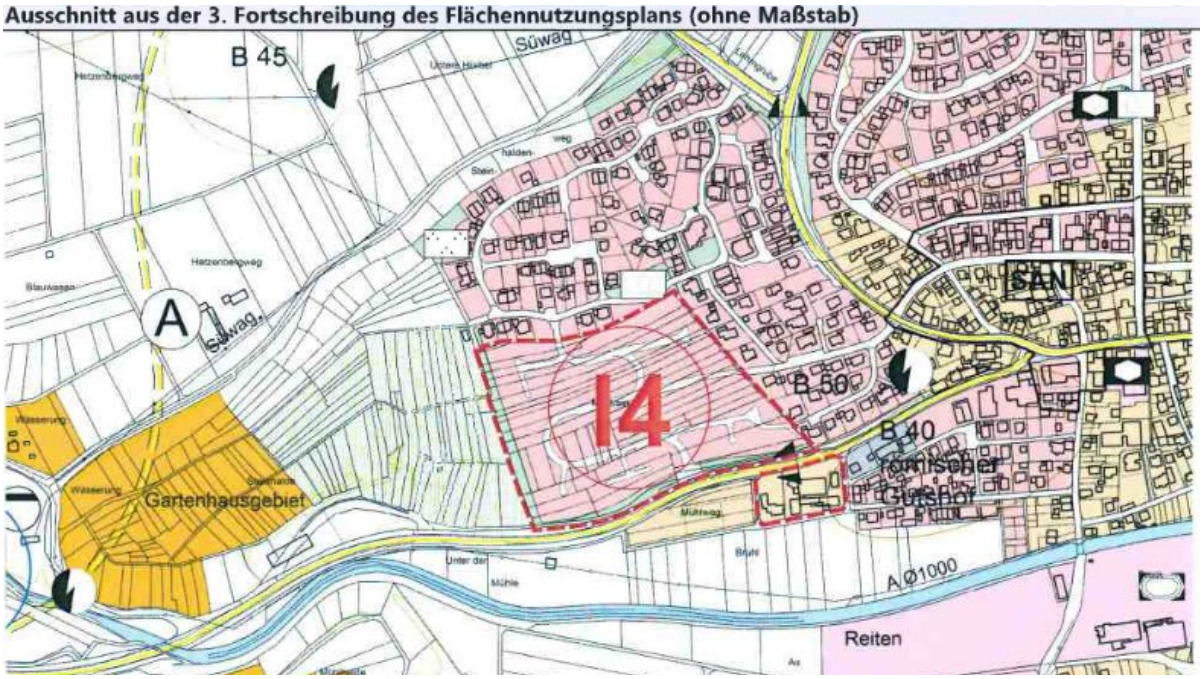


Hinsichtlich der Mindestdichten stellt der Regionalplan nach Plansatz 2.4.0 Abs. 5 (Z) für Gemeinden im Verdichtungsraum und in der Randzone des Verdichtungsraums 50 EW/ha dar. Im Bestand hat das Gebiet 205 Einwohner (Quelle: Einwohnermeldedaten, Anfang 2026) in 51 Wohngebäuden. 28 Grundstücke sind aktuell noch frei. Bei einem konservativen Ansatz von 1,25 Wohneinheiten pro Einzelhaus oder Doppelhaus (zulässig wären 2 WE), sowie 12 Wohneinheiten für das Grundstück Flnr. 13317 und einer durchschnittlichen Belegungsdichte in Ilsfeld von 2,16 EW/WE (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2025) werden zusätzlich absehbar noch rund 100 EW zu erwarten sein. Insgesamt entspricht das einer Durchschnittsbruttowohndichte von ca. 50 EW/ha. Die im Regionalplan festgelegte Bruttowohndichte wird damit eingehalten. Aufgrund der bisherigen Entwicklung der Einwohnerzahl ist sogar eher mit einer höheren Dichte zu rechnen.

Flächennutzungsplan

Die rechtsverbindliche 3. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Schozach-Bottwartal weist das Plangebiet des Bebauungsplans als Wohnbaufläche aus. Die im Bestandsbebauungsplan enthaltene und nicht zur Bebauung vorgesehene Randeingrünung nach Westen und Süden ist als Grünfläche dargestellt.

Abb.: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan



Geschützte Bereiche nach EU-Recht

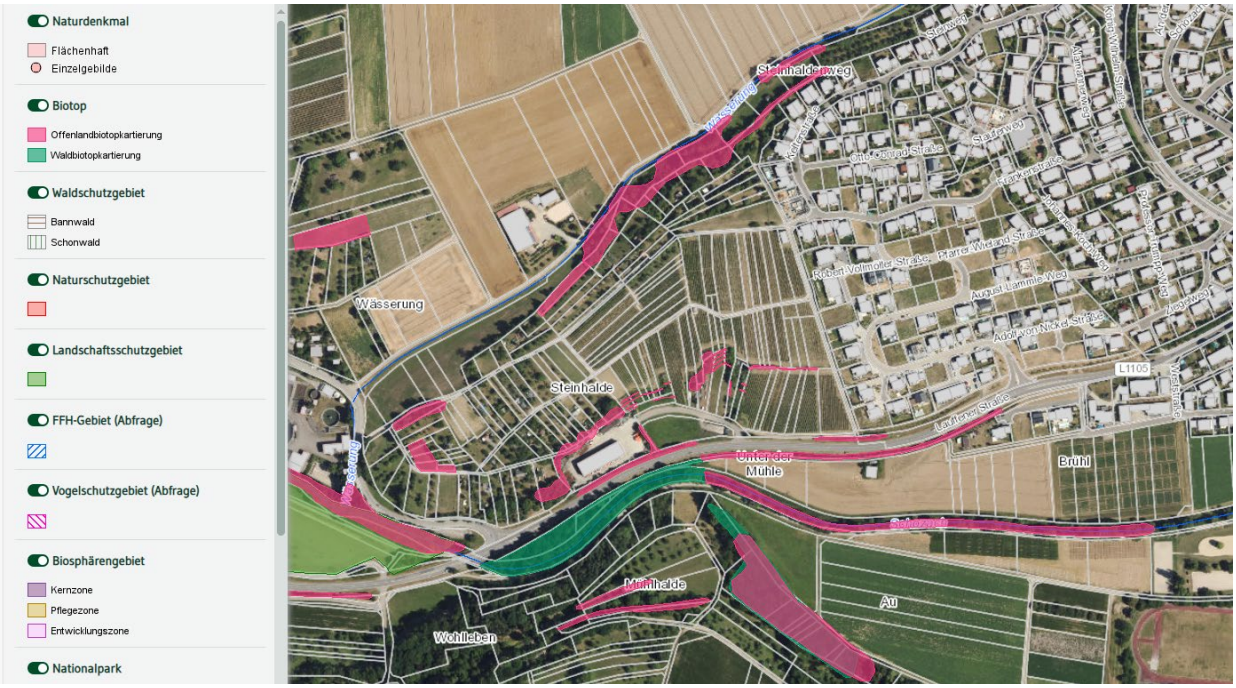
Schutzgebiete nach FFH-Status bzw. Vogelschutzrichtlinie befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans noch im weiteren Umfeld des Plangebiets.

Schutzgebietskulissen nach Naturschutzrecht

Im Plangebiet befinden sich keine Bereiche von Schutzgebietskulissen nach Naturschutzrecht.

Im Süden auf beiden Seiten der Landesstraße sind geschützte Offenlandbiotope vorhanden (Feldhecken an der L1105 u. Lauffener Straße, Biotop-Nr. 169211250955). Westlich des Siedlungsrandes befindet sich ein weiteres Offenlandbiotop (Trockenmauern I an der Steinhalde, Biotop-Nr. 169211250401).

Abb.: Schutzgebietskulissen (Quelle LUBW, 2025)



Geschützte Streuobstbestände

Innerhalb des Plangebietes existieren keine geschützten Streuobstbestände.

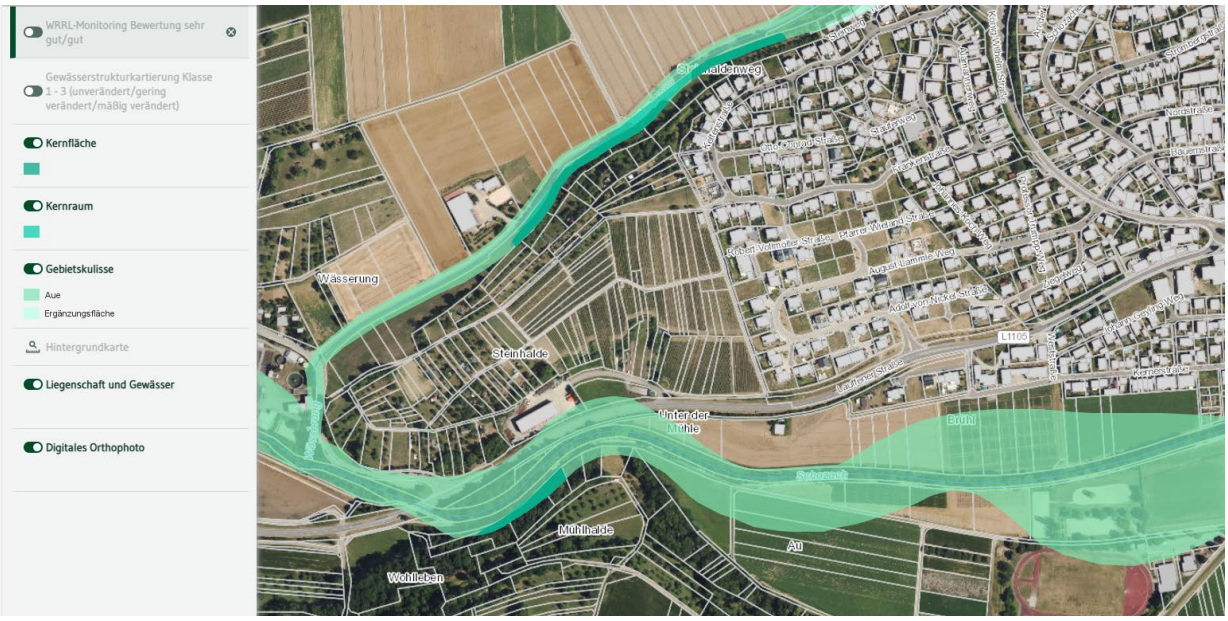
Landesweiter Biotopverbund

Im Plangebiet befinden sich keine Kern- und Suchräume des landesweiten Biotopverbund.

Westlich an das Plangebiet grenzen Flächen der landesweiten Biotopverbunds trockener und mittlerer Standort an.

Abb.: Landesweiter Biotopverbund (Quelle LUBW 2025)

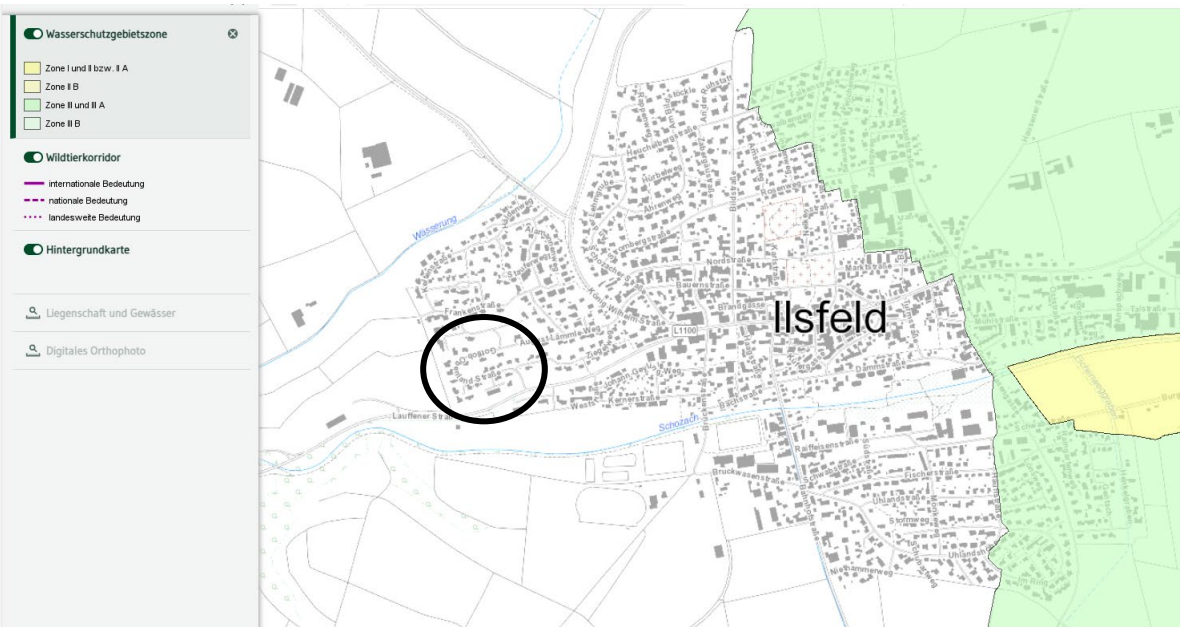
Abb.: Landesweiter Biotopverbund Gewässerlandschaften (Quelle LUBW 2025)



Lage in Wasserschutzgebieten

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines oder angrenzend an ein festgesetztes Wasserschutzgebiet.

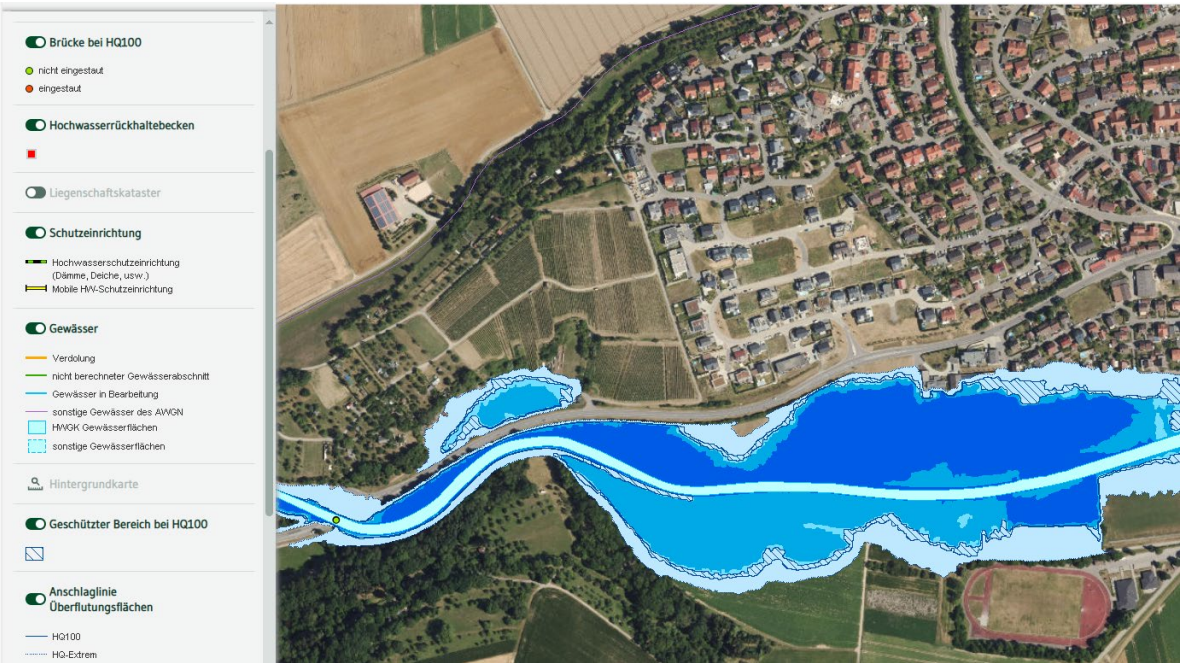
Abb.: Wasserschutzgebietszonen (Quelle LUBW 2025)



Überschwemmungsgebiete / Hochwassergefahren /Starkregengefahren

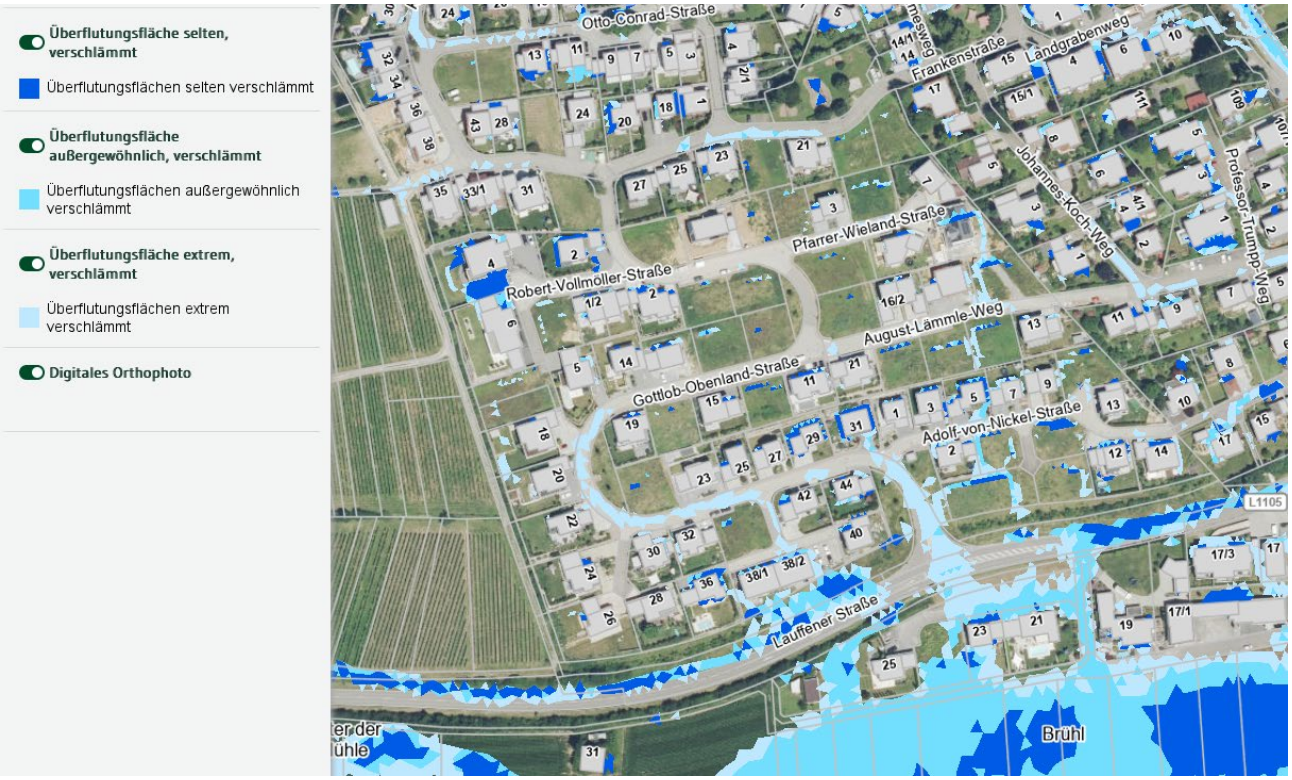
Das Plangebiet befindet sich nicht im Überschwemmungsbereich (HQ_{100} / HQ_{extrem}) der Schozach. Dieser befindet sich südlich der L 1105 (Lauffener Straße).

Abb.: Hochwassergefahrenkarte (Quelle LUBW 2025)



Im Hinblick auf Starkregenereignisse hat die Gemeinde Ilsfeld eine kommunales Starkregenrisikomanagement erstellen lassen (Bearbeitung: I-motion GmbH, Ilsfeld). Die Starkregengefahrenkarte zeigt im Ergebnis, dass im Plangebiet sowohl bei außergewöhnlichen, als auch bei extremen Abflussereignissen keine erhöhte Gefährdung durch Abflüsse aus angrenzenden Gebieten besteht. Entlang der Lauffener Straße am Südrand des Plangebiets ist ein Abfluss in Richtung Westen und in Richtung Schozachaue zu erwarten.

Abb.: Starkregengefahrenkarte (Quelle: LUBW 2026)



Belange der Landwirtschaft

Nach § 1 (6) Nr. 8b BauGB sind die Belange der Landwirtschaft bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Das Plangebiet bezieht sich auf das bereits in Aufsiedlung befindliche Baugebiet „Steinhäldenweg, 2. Erweiterung“. Landwirtschaftliche Belange sind damit nicht betroffen.

Forstwirtschaftliche Belange

Forstwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

Klimatologische Belange / Berücksichtigungsgebot nach KlimaG

Die globalen Klimaschutzziele gehören zu den öffentlichen Belangen, die in die Abwägung einzustellen sind. Hinzuweisen ist auf den Zweck und die nationalen Klimaziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes (§ 1, § 3 KSG). Dies ist in dem Bebauungsplanverfahren in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 13 KSG). Nach den Vorgaben des Bundes-Klimaschutzgesetztes (KSG) sowie des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg (KlimaG BW) hat die öffentliche Hand im Rahmen ihrer Zuständigkeit bei Planungen und Entscheidungen den Zweck des jeweiligen Gesetzes und die zu seiner Erfüllung beschlossenen Ziele bestmöglich zu berücksichtigen. Dies trifft in der Folge auch auf die kommunale Bauleitplanung zu. Gemäß § 7 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) sind damit der Schutz des Klimas, eine Reduktion treibhauswirksamer Emissionen und Maßnahmen zur Anpassung an die erwartbaren Folgen des Klimawandels im Zuge des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Der Begriff des „Berücksichtigens“ impliziert dabei bereits die Notwendigkeit einer Abwägung und verlangt kein striktes „Beachten“ (vgl. Gesetzesbegründung zu § 7 KSG BW)

In diesem Zuge beschreibt und bewertet der Umweltbericht in Kapitel Schutzgut Klima / Luft die Ausgangssituation, stellt die Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans dar und beschreibt die ggfs. erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.

Bezugnehmend auf dieses Berücksichtigungsgebot sind im Bebauungsplan folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Vermeidung einer zu hohen baulichen Dichte im Übergangsbereich zwischen der Siedlungsstruktur des in Aufsiedlung befindlichen Wohngebietes und den angrenzenden Landschaftsraum

Kommunale Wärmeplanung

Im Bereich des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans „Steinhäldenweg, 2. Erweiterung“ betreibt die Gemeinde Ilsfeld derzeit bereits eine sog. „Kalte Nahwärmeversorgung“. Kalte Nahwärmeversorgungen sind eine Wärmequelle für hocheffiziente Wasser/Wasser-Wärmepumpen. Die Beheizung und Warmwasserbereitung der Gebäude im Neubaugebiet erfolgt somit über eine Wärmepumpe deren Wärmequelle die „Kalte Nahwärme“ ist.

Damit ist bereits über die vorhandene Erschließung und Wärmversorgung innerhalb des Plangeltungsbereichs die Pflicht entsprechend § 1 (5) BauGB erfüllt, dass Bauleitpläne dazu beitragen sollen, zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten.

6. Begründung der Änderungen in den planungsrechtlichen Festsetzungen

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die vorgesehene Änderung konkretisiert die im Bestandsbebauungsplan enthaltene Regelung zur Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden und differenziert diese entsprechend der vorhandenen Festsetzungen in eine Regelung für Einzel- und Doppelhäuser aus. Dies trägt der planerischen Grundintention des Bestandsbebauungsplans Rechnung und trägt zur Klarstellung bei.

Um auf die städtebaulich deutlich robustere, in ihrer Fernwirkung deutlich geringer wirksame Situation entlang der Lauffener Straße und dem dort auch bereits in Teilen umgesetzten Ziel einer städtebaulichen Verdichtung und des Aufbaus einer Raumkante im Zuge eines kleinteiligen Geschoßwohnungsbaus zu reagieren, werden hier Festsetzungen für eine Obergrenze von 12 Wohneinheiten je freistehendem Einzelhaus getroffen. Dies soll einerseits einen kleinteiligen Geschoßwohnungsbau an diesem Standort ermöglichen, andererseits aber auch eine städtebauliche Maßstäblichkeit gegenüber dem umliegenden, eher kleinteilig geprägten Siedlungsbestand sicherstellen.

Bauweise

Die vorgesehene Änderung betrifft die Randbebauung am westlichen Rand des Plangeltungsbereichs (in der Plandarstellung bezeichnet als „Zone 2“). Im realen Siedlungsbestand ist hier bereits eine weitestgehende Aufsiedlung erfolgt und es ist mit Ausnahme eines noch unbebauten Grundstücks, welches von Norden über die Robert-Vollmöller-Straße in zweiter Reihe erschlossen wird, eine durchgängige Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern in topografisch anspruchsvoller Lage entstanden.

Abweichend vom rechtskräftigen Bestandsbebauungsplan sollen in der Zone 2 am westlichen Plangebietsrand nun nur noch Einzelhäuser zugelassen werden. Die Reduzierung der möglichen Bauweise auf Einzelhäuser und damit auch in der Folge die Reduzierung der entstehenden Wohneinheiten erfolgt vor dem Ziel der Vermeidung einer zu massiven baulichen Entwicklung am topografisch einsehbaren westlichen Siedlungsrand von Ilsfeld andockend an den kulturlandschaftlich geprägten Landschaftsraum und vor dem Hintergrund der sehr untergeordneten Erschließungsstruktur, welche vom Wendehammer der Robert-Vollmöller-Straße hangabwärts mit einem geringem Querschnitt und einem sehr geringen öffentlichen Parkraumangebot (lediglich einseitig angeordnete Längsparker östlich des Wendehammers Robert-Vollmöller-Straße im Vorfeld der Baugrundstücke Robert-Vollmöller-Straße 1 + 3) ausgestattet ist.

7. Begründung der Änderungen in den Örtlichen Bauvorschriften

Ruhender Verkehr

Die vorgesehene Änderung der Örtlichen Bauvorschriften und damit verbundene beabsichtigte Differenzierung der nachzuweisenden Zahl an Stellplätzen je Wohneinheit reagiert auf die absehbar geringere Zahl an Fahrzeugen in kleinen, singulär bewohnten Wohneinheiten ≤ 50 qm und soll dazu beitragen, die gewünschte Umsetzung von Einliegerwohnungen bei freistehenden Einzelhäusern zu fördern.

Stuttgart, 22.09.2026

Dipl. Ing. Sippel

Netzwerk für Planung
und Kommunikation