In seiner Sitzung am 13. Oktober 2026 um 19:00 Uhr befasste sich der Technische Ausschuss mit folgenden Tagesordnungspunkten:

TOP 1
Aufbau einer DHL-Packstation, Fl.St. 211, Schulstraße 30/Gutenbergstraße 2, Ilsfeld-Auenstein

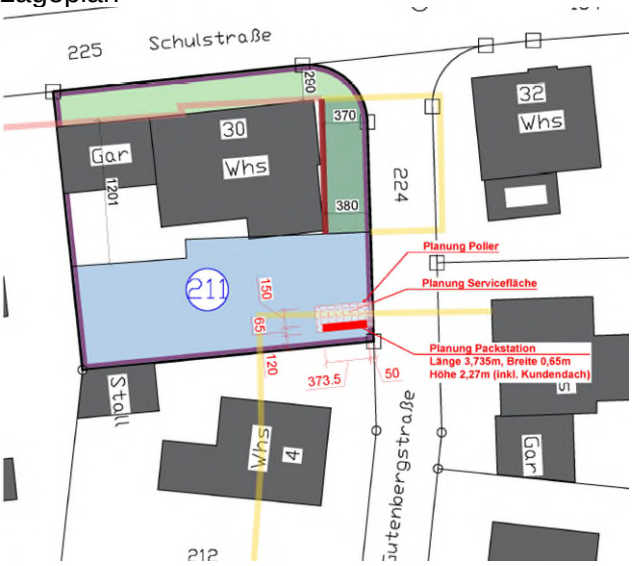
Der Bauherr plant den Aufbau einer DHL-Packstation auf dem Grundstück Fl.St. 211, Schulstraße 30/Gutenbergstraße 2 in Ilsfeld-Auenstein. Inklusive Kundendach hat die Packstation die Abmessungen 3,735 m x 0,65 m x 2,27 m (L/B/H).

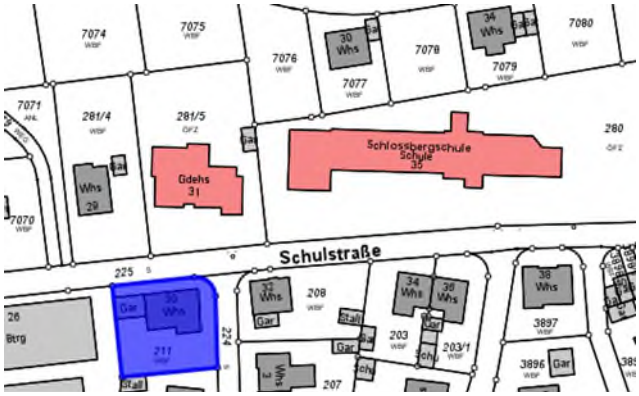
Grundsätzlich handelt es sich bei dem Bauvorhaben gemäß Nr. 9 d) des Anhangs 1 zu § 50 Abs. 1 LBO um ein verfahrensfreies Vorhaben. D. h. für diese Art von Vorhaben ist in der Regel keine Baugenehmigung erforderlich. Allerdings müssen auch verfahrensfreie Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Hierzu zählen unter anderem die Vorgaben des Bebauungsplans. Da das geplante Vorhaben gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans verstößt, wurde ein Antrag auf Abweichung gestellt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dornet“ aus dem Jahr 1958.

Die Packstation liegt innerhalb der Bauverbotsfläche. Außerdem dürfen gemäß § 1 der Bauvorschriften zum Bebauungsplan nur Gebäude errichtet werden, die ausschließlich zum Wohnen bestimmt sind. Die Erstellung von gewerblichen Betrieben kann zugelassen werden, wenn sie mit den Bedürfnissen eines Wohngebiets zu vereinbaren sind.

Lageplan





Aus Sicht der Verwaltung ist fraglich, ob es sich bei der Packstation um einen nicht störenden Gewerbebetrieb handelt, der mit den Bedürfnissen eines Wohngebiets vereinbar ist.

Der geplante Standort befindet sich unmittelbar in der Nähe der Grundschule sowie des Gemeindehauses. Die Verkehrs- und Parksituation ist in diesem Bereich bereits angespannt. Durch die Packstation ist mit zusätzlichem Fahrzeugaufkommen sowie kurzfristigem Halten/Parken zu rechnen. Insbesondere ist eine Gefährdung von Fußgängern (hauptsächlich von Kindern) zu befürchten.

Ferner kann nicht mit Sicherheit gesagt werden, dass die zusätzliche Lärmbelastung (Beladen der Packstation, Entnehmen der Pakete, An- und Abfahrtsverkehr) mit dem Wohngebiet vereinbar ist – auch wenn der Automat laut Antragsdaten zwischen 22 Uhr und 6 Uhr für die

Nutzung sowie Belieferung außer Betrieb gesetzt wird. Die Immissionsschutzbehörde (LRA Heilbronn) wurde von der Baurechtsbehörde beteiligt.

Des Weiteren könnte die Packstation zu einem erhöhten Aufkommen von Müll führen, sollten Nutzer etwaige Verpackungsmaterialien etc. zurücklassen.

Im Zuge der Nachbarbeteiligung sind ebenso Bedenken vorgetragen worden. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, dass Einvernehmen zu versagen. Gegebenenfalls lässt sich ein alternativer Standort in Auenstein finden.

Frau Krockenberger erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Gemeinderat einstimmig den Beschluss, das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Aufbau einer DHL-Packstation auf dem Grundstück Fl.St. 211, Schulstraße 30/Gutenbergstraße 2 in Ilsfeld-Auenstein nicht zu erteilen. Des Weiteren wurde die Verwaltung beauftragt, im Falle der Erteilung einer Baugenehmigung gegen diese vorzugehen.

TOP 2
Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage – Verlängerung der Baugenehmigung, Fl.St. 718/3, Thomas-Mann-Straße 24, Schozach

Am 24.04.2024 wurde die Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses samt Erstellung einer Garage auf dem Grundstück Fl.St. 718/3, Thomas-Mann-Straße 24 in Ilsfeld-Schozach erteilt.

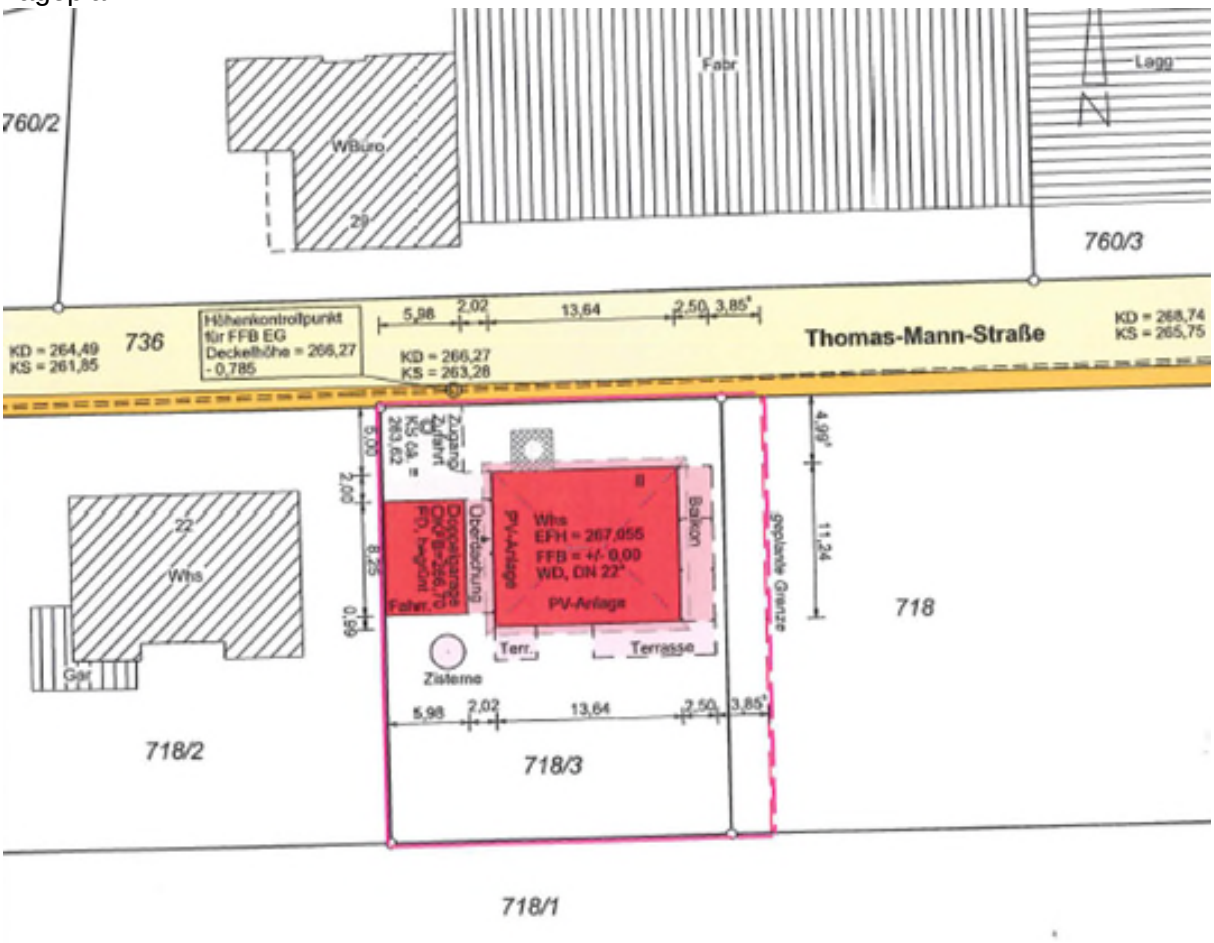
Gemäß § 62 Abs. 1 LBO erlischt eine Baugenehmigung, wenn nicht innerhalb von drei Jahren mit der Bauausführung begonnen oder wenn sie nach diesem Zeitraum ein Jahr unterbrochen worden ist. Vorliegend würde die Baugenehmigung also Stand heute mit Ablauf des 23.04.2027 erlöschen. Um dies zu vermeiden, wurde ein Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung eingereicht.

Vor Erteilung der damaligen Baugenehmigung wurde das Bauvorhaben im Technischen Ausschuss der Gemeinde Ilsfeld behandelt, um über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu entscheiden. Auf die Niederschrift der Sitzung vom 19.12.2023 wird verwiesen. Die Verwaltung hatte damals vorgeschlagen, das Einvernehmen zu versagen, da sich das Bauvorhaben nach Ansicht der Verwaltung dem Maß der baulichen Nutzung nach nicht gemäß § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB „in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt […]“.

Grund für die Einschätzung war, dass es sich bei der geplanten „Stadtvilla“ um ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Traufhöhe von ca. 7,00 m handelt und die zugrunde zu legende Nachbarbebauung eine deutlich geringere Traufhöhe aufweist.

Der Technische Ausschuss hatte das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB - entgegen dem Beschlussvorschlag der Verwaltung – dennoch erteilt. An den bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Beurteilung des Bauvorhabens haben sich keine Änderungen ergeben. Die Verwaltung geht davon aus, dass der Technische Ausschuss an seiner damaligen Einschätzung festhält und schlägt deshalb vor, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu erteilen.

Lageplan



Frau Krockenberger erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Gemeinderat einstimmig den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl.St. 718/3, Thomas-Mann-Straße 24 in Ilsfeld-Schozach zu erteilen.

TOP 3
Bauvoranfrage bezüglich der Bebaubarkeit, Fl.St. 37/1, 39 und 40, Robert-Stolz-Straße 17, Ilsfeld-Schozach

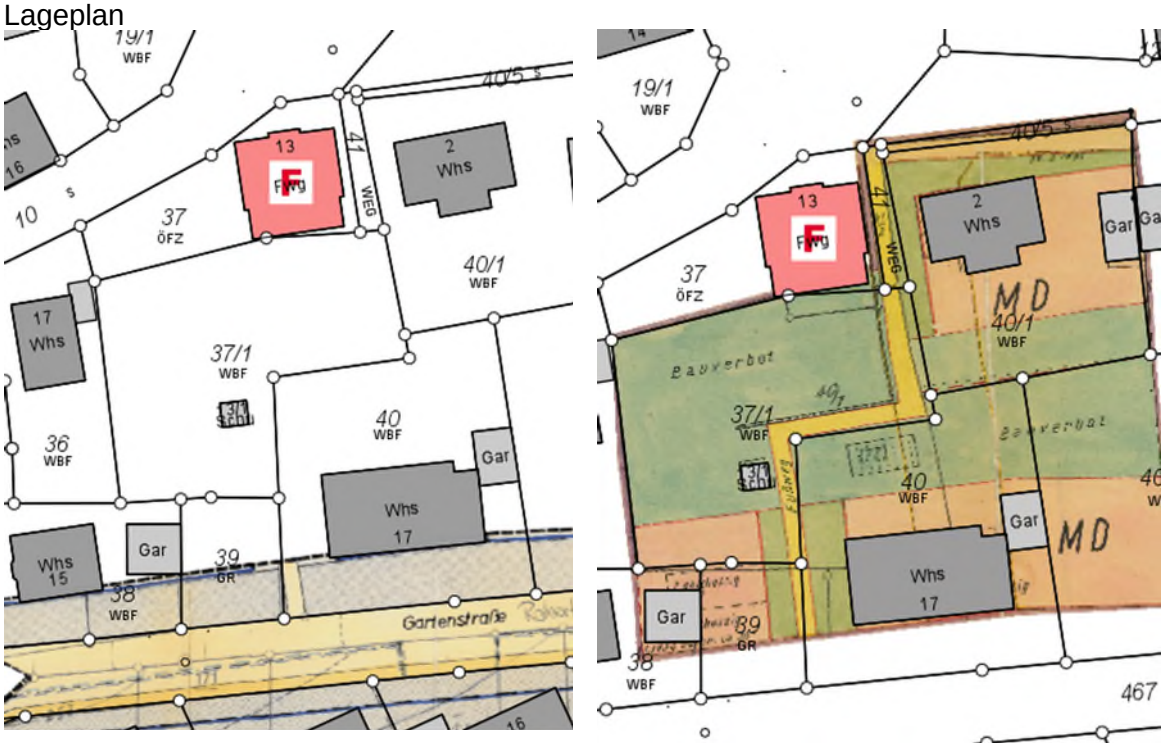
Hinter der freiwilligen Feuerwehr in Schozach befindet sich ein teilweise noch unbebautes Areal. Dabei handelt es sich um die Grundstücke Fl.St. 37/1, 39 und 40 mit insgesamt ca. 1900 m². Außerdem gehört das Fl.St. 41 zur Hälfte der Eigentümerin des Areals (und zur Hälfte der Gemeinde).

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Beim Rathaus“ aus dem Jahr 1964 sowie „Hinterer Weiler“ aus dem Jahr 1972. Der Bebauungsplan „Hinterer Weiler“ legt eine Baugrenze im Süden der Grundstücke Fl.St. 39 und 40 fest. Der Bebauungsplan „Beim Rathaus“ schreibt unter anderem eine Baulinie, ein Bauverbot sowie eine Grünfläche und einen Fußweg vor.
Die gültigen Vorgaben aus dem Bebauungsplan „Beim Rathaus“ werfen Fragen für eine mögliche Bebauung des Areals auf. Um die Bebaubarkeit der Grundstücke abzuklären, wurde deshalb eine Bauvoranfrage nach § 57 LBO eingereicht. Konkret beantragt der Antragsteller eine Entscheidung zu folgenden Fragestellungen:

1. Ist eine Bebauung der eingeschränkten Flächen ganz oder teilweise möglich?
2. Besteht die Notwendigkeit des Fußweges nach so langer Zeit und Änderung der Straßenführung in der Gemeinde noch?

Hierfür werden Befreiungen nach § 31 BauGB benötigt. Gemäß § 36 BauGB entscheidet die Baurechtsbehörde über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 31 Abs. 2 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Lageplan



Zu 1.

Der Bauvoranfrage liegen keine weiteren Unterlagen/Plandarstellungen bei. Wie genau die Bauverbots- oder die Grünfläche in Anspruch genommen werden soll, geht aus den Antragsunterlagen nicht hervor.
Jedenfalls ist in der Begründung des Bebauungsplans nicht ersichtlich, aus welchem Grund für den rückwärtigen Bereich des Areals ein großzügiges Bauverbot festgesetzt wurde. Nach Ansicht der Verwaltung ist eine Inanspruchnahme der Bauverbotsfläche - auch unter Berücksichtigung der wünschenswerten Nachverdichtung im Innenbereich - grundsätzlich denkbar, solange sie städtebaulich vertretbar ist.

Zu 2.

Laut Begründung des Bebauungsplans „Beim Rathaus“ war ursprünglich (1896) vorgesehen, eine Verbindungsstraße zwischen Untere Gasse und Feldweg 12 herzustellen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Beim Rathaus“ wurde beschlossen, diese Straßenführung aufzugeben und stattdessen eine Verbindung durch einen Fußweg (siehe gelb eingezeichnete Fläche) herzustellen. Dieser existiert jedoch nicht. Aus Verwaltungssicht ist der Fußweg nicht notwendig. Eine Befreiung hierfür könnte deshalb erteilt werden, sofern der Technische Ausschusses diese Einschätzung teilt.

Lageplan



Die Gemeinde weist zudem darauf hin, dass die Erschließung des Grundstücks Fl.St. 37/1 - je nach vorgesehener Bebauung - über eine Erschließungs- oder Vereinigungsbaulast zu sichern wäre.

Frau Krockenberger erläuterte den Sachverhalt im Detail.

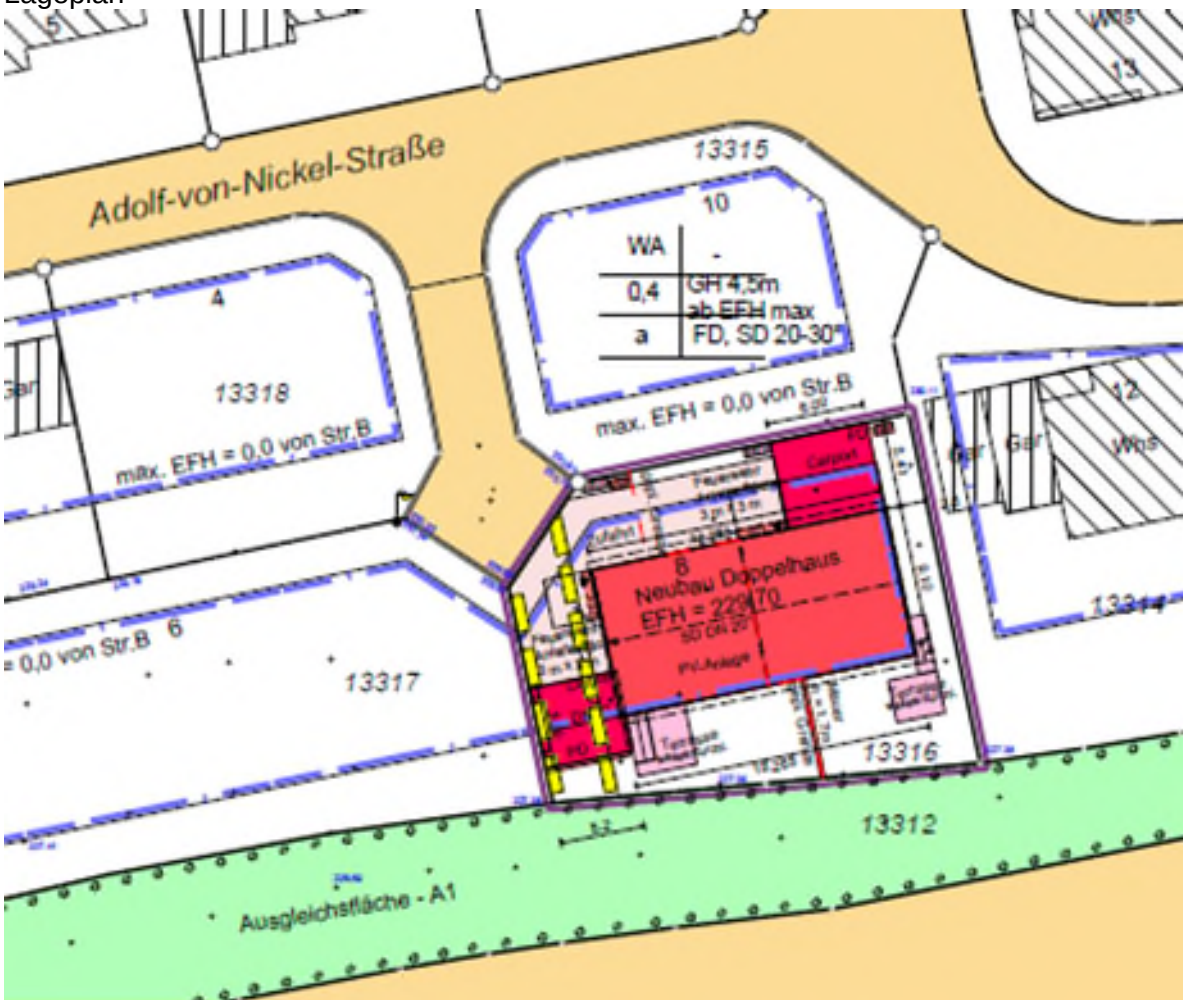
Nach ausführlicher Beratung fasste der Gemeinderat einstimmig den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der Bauvoranfrage für die Grundstücke Fl.St. 37/1, 39 und 40, Robert-Stolz-Straße 17 in Ilsfeld-Schozach wie folgt zu erteilen: Die Gemeinde hält eine Bebauung der eingeschränkten Flächen grundsätzlich für denkbar, solange sie städtebaulich vertretbar ist. Die Notwendigkeit des Fußweges besteht grundsätzlich nicht mehr.

TOP 4
Neubau eines Doppelhauses, Fl.St. 13316, Adolf-von-Nickel-Straße 8, Ilsfeld

Der Bauherr plant den Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.St. 13316, Adolf-von-Nickel-Straße 8 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. Dieser wird zum Zeitpunkt der Sitzung des Technischen Ausschusses am 13.10.2026 voraussichtlich schon in Kraft getreten und die seit 23.11.2023 geltende Veränderungssperre außer Kraft getreten sein. Falls dies nicht der Fall sein sollte, wird in der Sitzung zusätzlich noch über die Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre entschieden.

Lageplan



Die Vorgaben des Bebauungsplans „Steinhäldenweg, 2. Erweiterung – 1. Änderung“ werden von dem geplanten Bauvorhaben eingehalten. Allerdings weicht das Bauvorhaben von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Steinhäldenweg, 2. Erweiterung“ wie folgt ab:

Die Carports überschreiten die vorgegebene Baugrenze. Dies ist gemäß Textteil zum Bebauungsplan zulässig. Der südwestliche Carport befindet sich jedoch in einem durch Bebauungsplan festgesetzten Leitungsrecht. Die Überbauung einer mit einem Leitungsrecht belegten Fläche widerspricht deren Zweckbestimmung. Um die Zulassung der Überbauung näher zu regeln (Zugänglichkeit zu den Kanälen zu Wartungs- und Unterhaltungszwecken, Kostentragung für den Rückbau usw.) ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abzuschließen. Dies wurde in mehreren Fällen bereits gemacht (z. B. Gottlob-Obenland-Straße 38/1 und 38/2).

Die beiden Wärmepumpen und Müllplätze befinden sich ebenso außerhalb des Baufensters. Die Entscheidung trifft die Baurechtsbehörde im Wege einer Zulassung nach § 23 Abs. 5 BauNVO.

Zusätzlich sind im Süden zwei Treppenanlagen vom Erdgeschoss in den jeweiligen Garten vorgesehen. Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Nach Ansicht der Verwaltung trifft dies bei den Treppen zu, da sie ihrem Umfang und Auswirkungen nach gegenüber dem Gesamtbauvorhaben nicht nennenswert ins Gewicht fallen bzw. in Erscheinung treten. Je nach Beurteilung der Baurechtsbehörde genügt hier eine Zulassung statt einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Auch die beiden Terrassen nehmen insgesamt ca. 17,9 m² außerhalb des Baufensters ein. Vergleichbare Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurden in der Vergangenheit erteilt.

Des Weiteren wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 aufgrund der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Anlagen (Carports samt Zufahrten, Nebenanlagen) überschritten. Dies ist bereits bei anderen Bauvorhaben gegeben (Gottlob-Obenland-Straße 38/1 und 38/2, Adolf-von-Nickel-Straße 6).

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB kann erteilt werden, sofern ein öffentlich-rechtlicher Vertrag für die Überbauung des Leitungsrechts abgeschlossen wird.

Frau Krockenberger erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Gemeinderat einstimmig den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für den Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.St. 13316, Adolf-von-Nickel-Straße 8 in Ilsfeld zu erteilen. Zur Duldung und Regelung der Überbauung der mit einem Leitungsrecht belegten Fläche ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zu schließen.

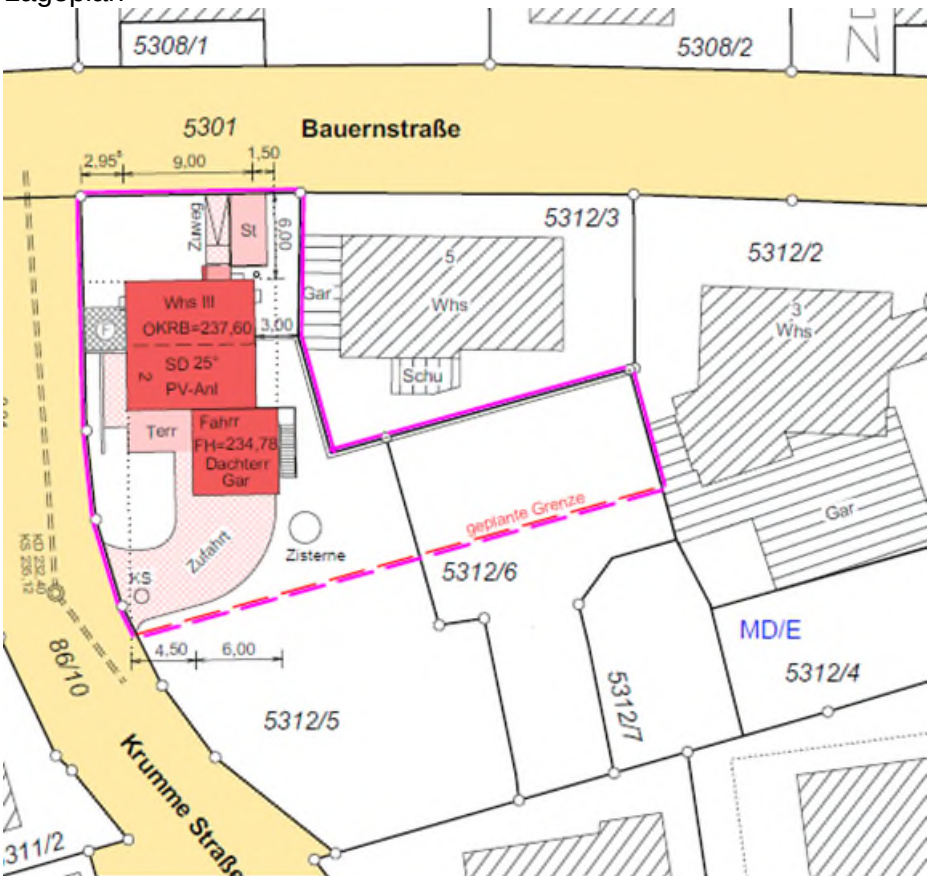
TOP 5
Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage, Stellplatz und Einliegerwohnung, Fl.St. 5312/5, Krumme Straße 2 / Bauernstraße 7, Ilsfeld

Die Bauherrschaft beabsichtigt den Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage, Stellplatz und Einliegerwohnung im Untergeschoss auf dem Grundstück Fl.St. 5312/5 in der Krumme Straße 2 / Bauernstraße 7 in Ilsfeld. Für den Neubau sollen diverse Gebäude auf dem o. g. sowie dem Grundstück Fl.St. 5312/6 abgerissen werden (mehrere Scheunen, Wohnhaus).

Hierfür hat die Bauherrschaft einen Bauantrag im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 52 LBO eingereicht. In der Sitzung des Technischen Ausschusses soll über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens entschieden werden.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten-Verbot Ortskern“ aus dem Jahr 1991. Hierbei handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der lediglich die Art der baulichen Nutzung festsetzt. Vorliegend handelt es sich um ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO mit Einschränkung von Vergnügungsstätten. Wohngebäude sind im Dorfgebiet allgemein zulässig.

Lageplan



Im Übrigen ist das Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Gem. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Bauvorhaben „zulässig, wenn es sich nach […] [dem] Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt […]“.

Das Maß der baulichen Nutzung lässt sich anhand der eingereichten Ansichten (siehe Anlage) beurteilen. Die Firsthöhe liegt bei 245,01 üNN und ist damit deutlich geringer als die Firsthöhe der abzureißenden Scheune, die sich derzeit am entsprechenden Standort befindet. Auch die Firsthöhe des Nachbargebäudes Bauernstraße 5 liegt über der Firsthöhe des geplanten Bauvorhabens (247,2 üNN). Die Traufhöhe mit 242,91 üNN fügt sich nach Ansicht der Verwaltung ebenfalls in die Umgebungsbebauung ein.

Die überbaute Grundstücksfläche wird durch den Abriss mehrerer Gebäude reduziert.

Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Voraussetzungen nach § 34 BauGB sind erfüllt. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 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 zum Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage, Stellplatz und Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl.St. 5312/5, Krumme Straße 2 / Bauernstraße 7 in Ilsfeld zu erteilen.

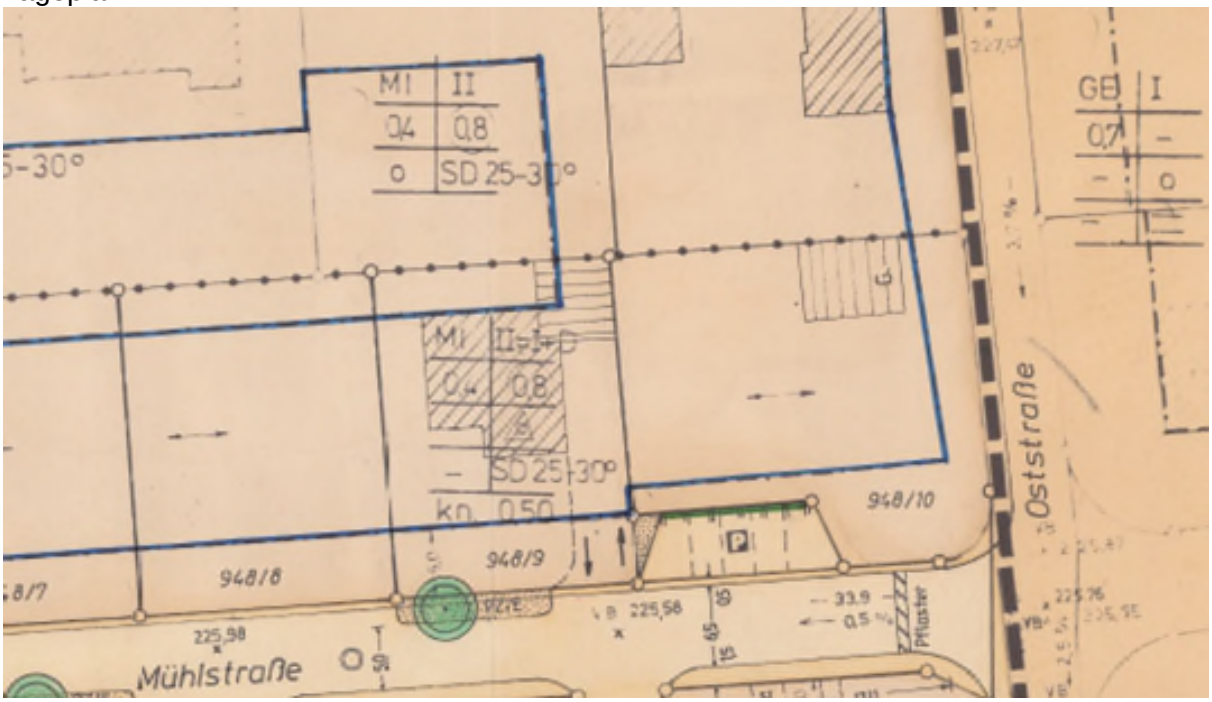
TOP 6
Bauvoranfrage Errichtung Wohnhaus, Fl.St. 948/10, Oststraße 6, Ilsfeld

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.St. 948/10, Oststraße 6 in Ilsfeld. Da von den Vorschriften des Bebauungsplans abgewichen werden soll, wurde eine Bauvoranfrage nach § 57 LBO eingereicht.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter der Mühle – 1. Änderung“ aus dem Jahr 1991. Dieser enthält folgende Festsetzungen für das Fl.St. 948/10:

- Zwei Vollgeschosse (ein Vollgeschoss im Erdgeschoss und ein anrechenbares Vollgeschoss im Dachgeschoss)
- Satteldach mit einer Dachneigung von 25-30 Grad
- Kniestock maximal 0,50 m
- Traufhöhe max. 4,50 m

Lageplan



Die Bauherrschaft plant ein Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen und einer Grundfläche von ca. 100 m². Derzeit existieren zwei Optionen zur vorgesehenen Bebauung (siehe Anlage):

1. Haus mit Walmdach (22 Grad Dachneigung), Traufhöhe 6,84 m (bevorzugte Variante)
2. Haus mit Satteldach (30 Grad Dachneigung), Traufhöhe 5,35 m, Kniestock 1,80 m (Alternative)

Hierfür sind Befreiungen nach § 31 BauGB erforderlich. Gemäß § 36 BauGB entscheidet die Baurechtsbehörde über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 31 Abs. 2 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Zu 1.

Das Nachbargrundstück ist ebenfalls mit einem Walmdach-Gebäude bebaut. Zu beachten ist, dass dies vor Inkrafttreten des gültigen Bebauungsplans „Hinter der Mühle – 1. Änderung“ errichtet wurde, dieser Baugenehmigung lagen also andere Beurteilungskriterien zugrunde. Grundsätzlich geht die Verwaltung aber davon aus, dass der Technische Ausschuss ein Walmdach auf diesem (Eck-)Grundstück für städtebaulich vertretbar hält und

die Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erteilen würde (ebenso für die Dachneigung). Allerdings nicht wie in dem Entwurf der Antragsteller dargestellt mit einer Traufhöhe von 6,84 m, die die zulässige Traufhöhe um mehr als 2 m überschreitet. Das geplante Bauvorhaben wäre ein Präzedenzfall. Durch seine Kubatur würde sich das Gebäude deutlich von der vorhandenen Bebauung abheben. Aus Sicht der Verwaltung ist die Überschreitung zu massiv und städtebaulich nicht mehr vertretbar.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für Option 1 der gewünschten Bebauung ist daher zu versagen.

Zu 2.

Im einschlägigen Bebauungsplangebiet gibt es zwar Überschreitungen der maximalen Kniestockhöhe, allerdings nicht in diesem Maß und nicht in Kombination mit einer Traufhöhen-Überschreitung. Die Planung würde einen Präzedenzfall herbeiführen. Nach Einschätzung der Verwaltung ist ein Kniestock von 1,80 m bei einer Traufhöhe von 5,35 m nicht mit der städtebaulichen Konzeption vereinbar. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung nach § 31 BauGB liegen nicht vor.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für Option 2 der gewünschten Bebauung ist deshalb ebenfalls zu versagen.

Nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde ist den Antragstellern zu raten, sich mit einem Architekten in Verbindung zu setzen. Aufgrund der Grundstücksgröße und den Vorgaben des Bebauungsplans ist sicherlich eine Planung zu erreichen, die mit den städtebaulichen Vorstellungen verträglich ist. Insbesondere könnte mit Gauben oder Zwerchgiebeln gearbeitet werden, um im Dachgeschoss ein Vollgeschoss zu erreichen, ohne dass in solch einem Ausmaß von den Vorgaben zur maximalen Trauf- und Kniestockhöhe abgewichen werden muss.

Frau Krockenberger erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Gemeinderat einstimmig den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der Bauvoranfrage für die Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.St. 948/10, Oststraße 6 in Ilsfeld für beide Optionen der Bebauung zu versagen.

TOP 7
Informationen und Bekanntgaben

Es lagen keine Informationen und Bekanntgaben vor.

TOP 8
Anfragen

Ein Gemeinderat erkundigte sich, ob es zum Thema Umgehungstraße neue Informationen gebe.
Bürgermeister Bordon verneinte dies.