Vorlage Nr. 2 / 2025

Aktenzeichen: 023.121
Fachbereich Planen und Bauen: Lea Krockenberger, Tel. 07062/9042-40
Datum: 28.05.2025

Stellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen, Fl.St. 1752, Burgweg 9, Ilsfeld-Auenstein

Beratung			**Beschluss**		
☒	Technischer Ausschuss	am 01.07.2025	☒	Technischer Ausschuss	am 01.07.2025
☐	Verwaltungsausschuss	am	☐	Verwaltungsausschuss	am
☐	Gemeinderat	am	☐	Gemeinderat	am
☒	öffentlich	☐ nicht öffentlich	☒	öffentlich	☐ nicht öffentlich

Bisherige Sitzungen

Datum	Gremium

Befangenheiten:

Beschlussvorschlag

1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird erteilt.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, den öffentlich-rechtlichen Vertrag zu unterzeichnen.

Sachvortrag:

Die Grundstücke Fl.St. 1752, 1757 und 1758, Burgweg 9 liegen im Außenbereich von Ilsfeld-Auenstein. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demnach gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Bauvorhaben im Außenbereich sind grundsätzlich nur zulässig, wenn es sich um ein privilegiertes Vorhaben i. S. d. § 35 Abs. 1 BauGB handelt.

Das Anwesen Burgweg 9 wurde ursprünglich als privilegierte landwirtschaftliche Hofstelle errichtet. Im Jahr 2002 ist eine Baugenehmigung für den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses für die damaligen Erwerber der Immobilie erteilt und damit die nicht privilegierte Nutzung zugelassen worden.

Bereits im Jahr 2013 hat die Eigentümerin eine informelle Bauvoranfrage bei der Baurechtsbehörde eingereicht. Die Baurechtsbehörde hat anschließend darauf hingewiesen, dass für das Vorhaben zwingend eine Baugenehmigung zu beantragen ist und es sich bei dem Vorhaben um keine privilegierte Nutzung im Außenbereich handelt. Ein Bauantrag wurde allerdings nicht eingereicht.

Im Jahr 2020 wurde im Rahmen einer Baukontrolle festgestellt, dass auf den Flurstücken 1752 und 1757 ohne Genehmigung ein Abstellplatz für Wohnmobile und Wohnwägen betrieben wird. Die Eigentümerin wurde daraufhin erneut zur Einreichung eines Bauantrages und einer detaillierten Betriebsbeschreibung aufgefordert, um den Bestand an Stellplätzen baurechtlich abschließend prüfen zu können. Im Juni 2020 wurde schließlich eine Baugenehmigung für das Abstellen von 59 Campingfahrzeugen beantragt. Die beantragten Stellplätze befinden sich laut Antragsunterlagen auf den Flurstücken 1752, 1757 und auch auf dem Flurstück 1758. Nach mehrmaligen Nachforderungen von verschiedenen Unterlagen hat die Baurechtsbehörde der Antragstellerin im März 2021 mitgeteilt, dass der beantragte Umfang nicht genehmigungsfähig ist und die Anzahl der Stellplätze auch nicht dem bei der Baukontrolle 2020 vorgefundenen Zustand entspricht.

Um den tatsächlichen Bestand an Stellplätzen zu regeln, eine weitere illegale Ausdehnung zu verhindern und den baurechtswidrigen Zustand zu beseitigen, wurde verwaltungsintern bereits vor Übergang der Baurechtszuständigkeit auf den GVV Schozach-Bottwartal diskutiert, einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Betreiberin zu schließen. Die Möglichkeiten sowie Rahmenbedingungen des Vertrages wurden im November 2021 zwischen der Baurechtsbehörde und der Bauherrin abgestimmt. Im November 2023 hat die Baurechtsbehörde dem FB Planen und Bauen einen ersten Entwurf des öffentlich-rechtlichen Vertrags zukommen lassen. Hierzu hat die Gemeinde im Januar 2024 eine Stellungnahme abgegeben, woraufhin der Vertragsentwurf von der Baurechtsbehörde überarbeitet wurde. Der finale Vertragsentwurf ist am 27.05.2025 bei der Gemeinde eingegangen.

Durch den öffentlich-rechtlichen Vertrag werden insgesamt 30 Stellplätze für das Abstellen von Campingfahrzeugen auf dem Flurstück 1752 zugelassen. Im Übrigen wird auf die nichtöffentliche Anlage zum Tagesordnungspunkt verwiesen.

Für den Vertragsschluss ist das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB erforderlich, da es sich um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich handelt.

Der öffentlich-rechtliche Vertrag dient der einzelfallbezogenen Regelung des derzeit baurechtswidrigen Zustands und grenzt die mögliche Nutzung des Grundstücks klar ein. Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Lageplan

Beschlussvorschlag:

1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird erteilt.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, den öffentlich-rechtlichen Vertrag zu unterzeichnen.