

**Vorlage Nr. 8 / 2025**

AZ : 656.6  
Amt : Fachbereich Planen und Bauen  
Isabelle Hupbauer  
07062-9042-42  
Fachbereich Wirtschaft und Finanzen  
Markus Schäufele  
07062-9042-37  
Datum : 03.09.2025



**Baugebiet Krametshalde I, Helfenberg**

**Hier: Weitere Erschließung des Wohnbaugebiets „Krametshalde I“, Entwurf eines städtebaulichen Vertrags sowie Erschließungskonzept für Flst. 4848/1, Helfenberg**

<u>Beratung</u>		<u>Beschluss</u>	
<input type="checkbox"/> Technischer Ausschuss	am	<input type="checkbox"/> Technischer Ausschuss	am
<input type="checkbox"/> Verwaltungsausschuss	am	<input type="checkbox"/> Verwaltungsausschuss	am
<input checked="" type="checkbox"/> Gemeinderat	am 23.09.2025	<input checked="" type="checkbox"/> Gemeinderat	am 23.09.2025
<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich

**Bisherige Sitzungen**

Datum	Gremium
18.10.2016	Gemeinderat
26.09.2017	Gemeinderat
19.10.2021	Gemeinderat
12.11.2024	Gemeinderat
13.05.2025	Technischer Ausschuss

**Befangenheit:** ./.

**Beschlussvorschlag**

1. Der Gemeinderat lehnt den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zur Erschließung des Grundstücks Flst. 4848/1 in Helfenberg sowie das vorgelegte Erschließungskonzept des Ingenieurbüros Fritz Spieth ab.

**Finanzierung**

**Sachvortrag:**

Das Grundstück Flst. 4848/1, Krametshalde, Wiese mit 4.015m<sup>2</sup> liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Krametshalde I“ von 1995. Das Baugebiet „Krametshalde I“ wurde damals nicht vollständig umgelegt und erschlossen.

Zur Verdeutlichung wird auf die untenstehenden Planausschnitte verwiesen.

**Historie:**

Eine erste Anfrage der Eigentümerin des Grundstücks Flst. 4848/1 zur weiteren Erschließung des Baugebietes Krametshalde und der Umlegung des Gebietes erfolgte im Jahr 2016. In der Sitzung des Gemeinderats vom 18.10.2016 wurde kein Bedarf zur Ausweisung weiterer Wohnbauflächen in Helfenberg gesehen. Die weitergehende Erschließung und Umlegung des Gebietes wurden abgelehnt.

Aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes leitete die Eigentümerin des Grundstücks Flst. 4848/1 einen Rechtsanspruch auf Bebauung Ihres Grundstücks ab. Im März 2017 übermittelte sie erste Pläne für ein Einfamilienwohnhaus und stellte den Antrag, ihr Flurstück 4848/1 von der Langhansstraße über das kommunale Weggrundstück 4847/1 der Gemeinde Ilsfeld privat zu erschließen, da eine direkte Erschließung nicht gesichert war (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon, Zufahrt...). In der Sitzung vom 26.09.2017 wurde vom Gemeinderat beschlossen eine private Erschließung des Grundstücks Flst. 4848/1 über die kommunalen Flächen nicht zu ermöglichen.

In den Jahren 2019/ 2020 fanden weitere Gespräche zwischen der Verwaltungsspitze und der Eigentümerin des Grundstücks Flst. 4848/1 statt.

Die Verwaltung startete im Frühjahr 2021 eine Eigentümerabfrage, um in Bezug auf die grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft aller Eigentümer in diesem Gebiet zu einer Umlegung und Erschließung Gewissheit zu erlangen.

In der Sitzung vom 21.07.2021 wurde vom Gemeinderat der Grundsatzbeschluss gefasst, weitere Baugebietsentwicklungen nur umzusetzen, sofern sich sämtliche zu entwickelnde Siedlungsflächen im Eigentum der Gemeinde Ilsfeld befinden.

Der Ausgang der Eigentümerabfrage für die Flächen im Baugebiet „Krametshalde I“ wurde dem Gemeinderat in der Sitzung vom 19.10.2021 vorgetragen. Auf die nichtöffentliche Anlage 2 zu dieser Vorlage wird verwiesen. Die mehrheitliche Meinung des Gemeinderats besagte, dass die Erschließung zurückgestellt werden solle. Eine Beschlussfassung war in dieser Sitzung nicht erfolgt.

Die Eigentümer wurden im November 2021 schriftlich über die Zurückstellung der Erschließung informiert mit dem Hinweis, dass der Gemeinderat sich nach Ablauf von 10 Jahren erneut über eine Weiterentwicklung dieses Baugebietes beraten werde.

Im Juli 2023 ging bei der Gemeinde Ilsfeld ein Schreiben des Rechtsanwalts der Eigentümerin des Grundstücks Flst. 4848/1 ein. Hierin wird um Überprüfung der bisherigen Haltung der Gemeinde zu einer Erschließung der Grundstücke seiner Mandantin gebeten.

Im November 2023 fand ein Gesprächstermin zwischen der Eigentümerin des Grundstücks Flst. 4848/1, deren Rechtsbeistand und der Verwaltung statt. In diesem Gespräch wurde vom Rechtsbeistand der Eigentümerin des Grundstücks Flst. 4848/1 ein städtebaulicher Vertrag zur Erschließung des Grundstücks Flst. 4848/1 vorgeschlagen. Die Verwaltung forderte zur Prüfung dieses Vorschlags eine konkrete Planung zur angedachten Bebauung und Erschließung dieser Bebauung an.

Im Juni 2024 wurde bei der Gemeinde Ilsfeld ein Erschließungskonzept samt Vertragsentwurf eines städtebaulichen Vertrags über die Erschließung des Grundstücks Flst. 4848/1 eingereicht (Anlagen 2+3).

Nach verwaltungsinterner Prüfung des vorgelegten Erschließungskonzepts fand im Oktober 2024 ein Gesprächstermin zwischen der Eigentümerin des Grundstücks Flst. 4848/1, deren Rechtsbeistand und der Verwaltung statt. Die Verwaltung forderte erneut einen konkreten Bebauungsvorschlag an. Eine Aufklärung über die Anschlussmöglichkeiten an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und Abwasserbeseitigungsanlage ist erfolgt. Es wurde empfohlen die verkehrliche Erschließung über die Einreichung einer Bauvoranfrage baurechtlich abzuklären. Danach könne eine Beschlussfassung im Gemeinderat zum Erschließungsvertrag sowie dem Erschließungskonzept erfolgen.

In der Sitzung vom 12.11.2024 wurde der Gemeinderat über das Angebot eines städtebaulichen Vertrags zur Erschließung des Flst. 4848/1 informiert und das der Verwaltung vorliegende Erschließungskonzept dem Gemeinderat zur Verfügung gestellt. Die mehrheitliche Meinung des Gemeinderats besagte, dass die Verwaltung die Bebauung versagen solle.

Im Januar 2025 wurde ein Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheids eingereicht. Die Bauvoranfrage diene der Abklärung der wegemäßigen Erschließung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flst. 4848/1. Der positive Bauvorbescheid wurde von der Baurechtsbehörde am 28.04.2025 erteilt.

Mit Schreiben vom 27.05.2025 wurde das bisherige Erschließungskonzept „aktualisiert“. Das Schreiben liegt dieser Vorlage als Anlage bei (nö Anlage 1).

Unter Teil I. des Schreibens vom 27.05.2025 wird zunächst auf das Thema wegemäßige Erschließung eingegangen. Da diese Frage mit dem am 28.04.2025 erteilten Bauvorbescheid des GVV als erledigt bzw. geklärt angesehen wird, verwirft der Rechtsbeistand der Eigentümerin des Grundstücks Flst. 4848/1 die Regelung der wegemäßigen Erschließung via Sondernutzung o.ä. in einem Erschließungsvertrag mit der Gemeinde.

Dies wäre nach Prüfung der Verwaltung ohnehin rechtlich nicht möglich gewesen. Die rechtliche Einschätzung der Verwaltung zur wegemäßigen Erschließung, deckt sich mit den Ausführungen im Bauvorbescheid.

In Teil II wird vom Rechtsbeistand der Eigentümerin des Grundstücks Flst. 4848/1 nochmals auf die leitungsmäßige Erschließung eingegangen. Die Gemeinde Ilsfeld als Wasserversorgerin und Abwasserbeseitigerin gibt nach Einschätzung der Verwaltung die Anschlussmöglichkeiten für das Grundstück vor. In dem Gespräch vom 25.10.2024 wurde seitens der Verwaltung über die Erschließungsmöglichkeit über das bestehende Baugebiet (im Norden) aufgeklärt. Da der Kanal in der Langhansstraße „belastet“ ist, sollte der Anschluss an den Kanal (aus fachtechnischer Sicht) über das bestehende Baugebiet „Krametshalde“ erfolgen. Dies ist von der Eigentümerin des Grundstücks Flst. 4848/1 aus Kostengründen nicht gewünscht. Aus diesem Grund soll sich die Gemeinde an den Erschließungskosten (bei einem Anschluss des Grundstücks im Norden) beteiligen. Wie die Kosten vom Ingenieurbüro Fritz Spieth (beauftragt durch die Eigentümerin des Grundstücks Flst. 4848/1) ermittelt wurden, kann von hier nicht nachvollzogen werden. Eine Kostenaufstellung liegt nicht bei. Welche Kostenbeteiligung sich die Eigentümerin des

Grundstücks Flst. 4848/1 konkret vorstellt, ist ebenfalls nicht bekannt. Sofern keine Kostenbeteiligung der Gemeinde erfolgt, „besteht“ die Eigentümerin des Grundstücks Flst. 4848/1 auf die Anschlussmöglichkeit über die Langhansstraße.

Einschätzung der Verwaltung Zusammenfassung:

Eine Erschließung des Grundstücks Flst. 4848/1 ist grundsätzlich möglich. Die verkehrliche Erschließung wurde bereits baurechtlich abgeklärt (siehe Bauvorbescheid). Der Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und Abwasserbeseitigungsanlage ist technisch ebenfalls möglich.

Es besteht grundsätzlich ein Anspruch auf Erschließung. Die Eigentümerin des Grundstücks Flst. 4848/1 muss sich mit einer geplanten Bebauung an die Vorgaben des Bebauungsplanes halten. Die Vorgaben des Bebauungsplanes umzusetzen, hat sie in den gemeinsamen Gesprächen mehrfach bestätigt. Im Bauvorbescheid wird das Bauvorhaben als Einfamilienwohnhaus betitelt.

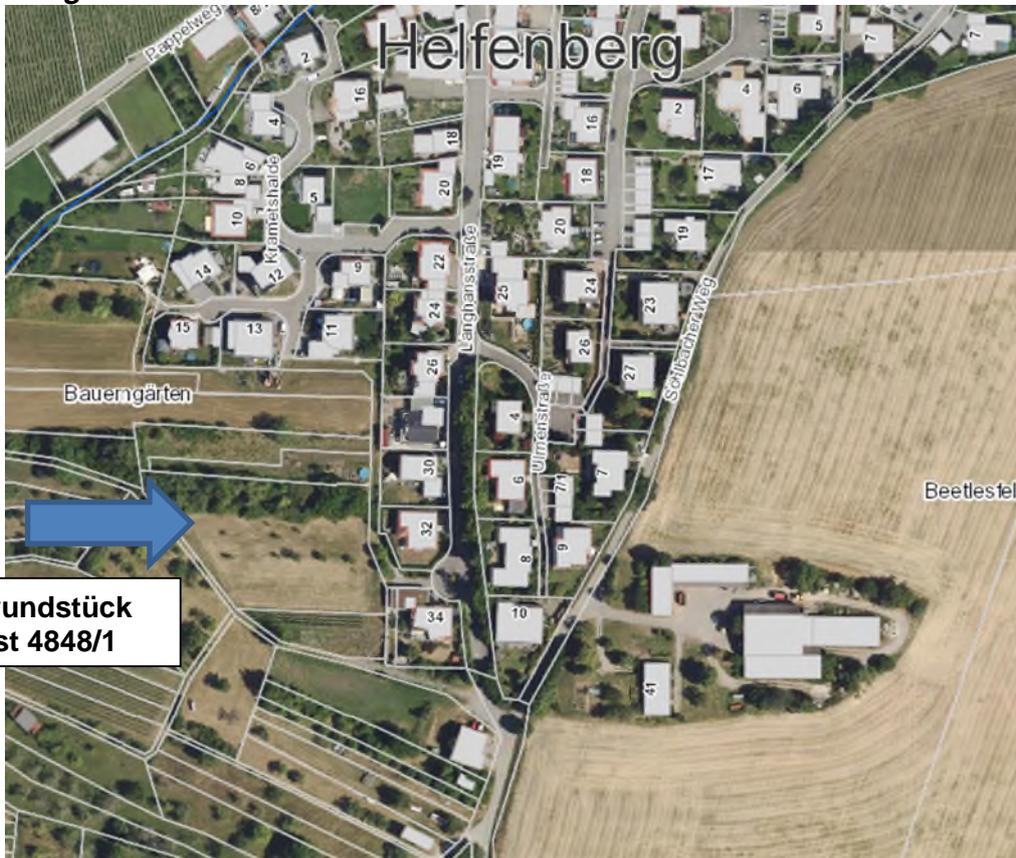
Die Eigentümerin des Grundstücks Flst. 4848/1 hat keinen Anspruch auf eine „ideale Erschließung“. Die Anschlussmöglichkeiten insbesondere im Bereich Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden von der Gemeinde vorgegeben.

Eine Kostenbeteiligung der Gemeinde an den Erschließungskosten wird von der Verwaltung abgelehnt.

## Ausschnitt Bebauungsplan „Krametshalde I“



## Anlage 2 Flurkarte mit Luftbild



# Anlage 3 Flurkarte

