

Aktenzeichen: 023.121

Fachbereich Planen und Bauen: Lea Krockenberger, Tel. 07062/9042-40

Datum: 29.10.2025

Inanspruchnahme von Pflanzgebotsfläche, Fl.St. 10654 und 10654/1, Erlenbachstraße 9, Ilsfeld

<u>Beratung</u>			<u>Beschluss</u>		
<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 02.12.2025	<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 02.12.2025
<input type="checkbox"/>	Verwaltungsausschuss	am	<input type="checkbox"/>	Verwaltungsausschuss	am
<input type="checkbox"/>	Gemeinderat	am	<input type="checkbox"/>	Gemeinderat	am
<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich	<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich

Bisherige Sitzungen

Datum	Gremium
./.	

Befangenheiten:

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Inanspruchnahme von Pflanzgebotsfläche auf den Grundstücken Fl. St. 10654 und 10654/1, Erlenbachstraße 9 in Ilsfeld wird nicht erteilt.

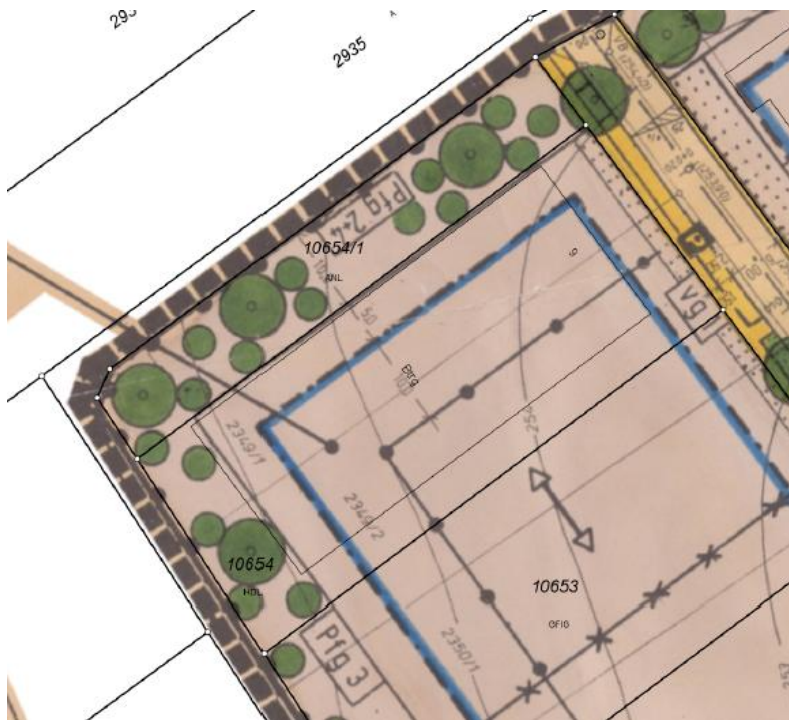
Sachvortrag:

Der Bauherr ist Eigentümer der Grundstücke Fl.St. Nrn. 10654 und 10654/1, Erlenbachstraße 9 in Ilsfeld.

Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Bustadt-Mitte und Bustadt-Nord“ aus dem Jahr 1996 sowie „Bustadt-Mitte und Bustadt Nord – 1. Änderung“ aus dem Jahr 2019.

Der einschlägige Bebauungsplan setzt ein Pflanzgebot an der Nordseite (Pfg 2 + 4) sowie ein Pflanzgebot an der Westseite (Pfg 3) mit ca. 10 m Breite fest.

Mit dem nun eingereichten Antrag beabsichtigt der Bauherr eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans für die Inanspruchnahme von Pflanzgebotsfläche. Um den Sachverhalt verständlich darzulegen, wird nachfolgend die Genehmigungshistorie erläutert.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Bustadt-Mitte und Bustadt-Nord“

Die ursprüngliche Baugenehmigung für den Neubau einer Produktions- und Lagerhalle wurde im Jahr 2006 erteilt. Bestandteil der Baugenehmigung waren Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für die Überschreitung der Baugrenze an der Nordseite, die Inanspruchnahme der Vorgartenfläche „Vg 1“ für die Errichtung von vier Stellplätzen sowie die Abweichung von der maximalen Anzahl der Ein- und Ausfahrten (gemäß Bebauungsplan ist grundsätzlich nur eine Ausfahrt mit maximal 8 m Breite zulässig).

Im Jahr 2011 wurde die Baugenehmigung für die Erweiterung der Lager- und Produktionshalle erteilt. Die Entscheidung umfasste Befreiungen hinsichtlich der

- Überschreitung der Baugrenze an der Nord- und Westseite
- maximal zulässigen Gebäudehöhe
- maximal zulässigen Gebäudelänge
- Inanspruchnahme von Pflanzgebotsfläche
- Unterschreitung der Minstdachneigung
- Überbauung der Vorgartenfläche

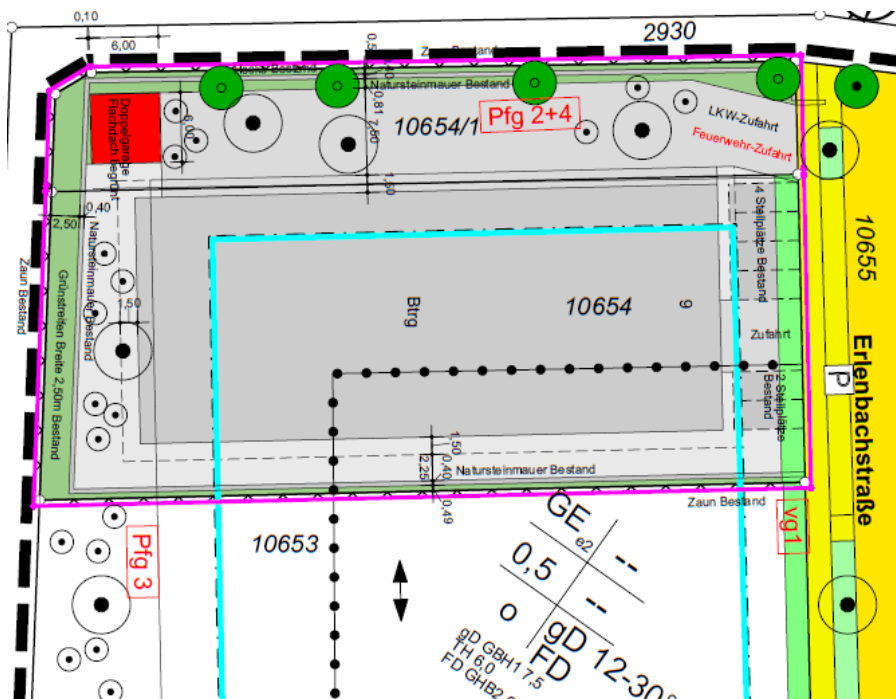
Durch die Baugenehmigung aus 2011 wurde zwar eine Befreiung für die Inanspruchnahme von Pflanzgebotsfläche erteilt. Allerdings enthielt die Baugenehmigung die Nebenbestimmung, dass das **Pflanzgebot „Pfg 2 + 4“ auf einem Streifen von 5 m** sowie das **Pflanzgebot „Pfg 3“ mit 3 m Breite** auszuführen ist und eine Bebauung dieser Flächen – auch durch Schotter- oder Pflasterflächen – nicht stattfinden darf. Die erteilte Befreiung für die Inanspruchnahme der Pflanzgebotsfläche wurde demnach nicht für das gesamte Pflanzgebot erteilt.

Anfang 2025 wurde festgestellt, dass die Pflanzgebote nicht mit den in der Baugenehmigung genannten Breiten umgesetzt wurden. Stattdessen sind die Pflanzgebotsflächen beinahe vollständig gepflastert worden. Zudem ist eine Doppelgarage im Pflanzgebot errichtet worden.



Luftbild

Die Baurechtsbehörde hat den Bauherrn daraufhin aufgefordert, aussagekräftige Planunterlagen zur Überprüfung der Zulässigkeit einzureichen oder alternativ die Garage zu entfernen und das Pflanzgebot gemäß der Baugenehmigung aus dem Jahr 2011 herzustellen. Infolgedessen sind die Planunterlagen sowie der Antrag auf Befreiung eingereicht worden.



Lageplan beantragt 2025

Der Bauherr gibt an, dass eine Be- und Entladung von Lastkraftwagen bei Einhaltung des vorgegebenen Pflanzgebots nicht möglich wäre. Laut Angaben des Antragstellers wird eine Gesamtbreite von 9 m benötigt, damit der LKW für das Be- und Entladen mit einem Gabelstapler beidseitig angefahren werden kann.

Um dem Pflanzgebot Rechnung zu tragen, sieht der Antragsteller vor, entlang der Nordgrenze Hecken und vier Bäume zu pflanzen. Außerdem ist geplant, eine Hecke an der Südseite und Büsche an der Westseite zu pflanzen. Gemäß Nr. 3.1.2 des Textteils zum Bebauungsplan müssen Obstbäume (Pfg 2) so gesetzt werden, dass sie in ausgewachsenem Zustand nicht in das

Lichtraumprofil der angrenzenden Feldwege hineinragen. Wie dies umgesetzt werden soll, ist fraglich.

Darüber hinaus muss laut Bebauungsplan im Bereich der Pflanzgebotsflächen entlang der angrenzenden Feldwege mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 2 m zur Feldweggrenze eingehalten werden. Die Abstandsfläche zwischen der öffentlichen Fläche und der Einfriedung ist zu bepflanzen. Diese Vorschrift wird durch den bestehenden Zaun ebenfalls nicht erfüllt.

Für die Inanspruchnahme der Pflanzgebotsfläche ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich. Die Befreiung kann nur erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Bepflanzung dient dem Übergang zur freien Landschaft und soll das Gebiet landschaftlich einbinden. Der Grüngestaltung wurde laut Begründung zum Bebauungsplan eine hohe Bedeutung beigemessen. Die Verwaltung ist der Ansicht, dass eine Inanspruchnahme des Pflanzgebots in beantragtem Maß die Grundzüge der Planung berührt. Die Befreiung kann daher nicht erteilt werden.

Wie mit dem Vorhaben weiter umgegangen wird, hat die Baurechtsbehörde zu prüfen.

Im Übrigen wurde im damaligen Baugenehmigungsverfahren versäumt eine Vereinigungsbaulast der beiden Flurstücke abzuschließen. Die Verwaltung wird den GVV Schozach-Bottwartal darauf hinweisen, dass die Eintragung der Baulast – unabhängig von dem derzeitigen Verfahren – nachgeholt werden sollte.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Inanspruchnahme von Pflanzgebotsfläche auf den Grundstücken Fl. St. 10654 und 10654/1, Erlenbachstraße 9 in Ilsfeld wird nicht erteilt.