Vorlage Nr. 3 / 2026

Aktenzeichen: 023.121
Fachbereich Planen und Bauen: Lea Krockenberger, Tel. 07062/9042-40
Datum: 01.10.2026

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

Beratung			**Beschluss**		
☒	Technischer Ausschuss	am 13.10.2026	☒	Technischer Ausschuss	am 13.10.2026
☐	Verwaltungsausschuss	am	☐	Verwaltungsausschuss	am
☐	Gemeinderat	am	☐	Gemeinderat	am
☒	öffentlich	☐ nicht öffentlich	☒	öffentlich	☐ nicht öffentlich

Bisherige Sitzungen

Datum	Gremium

Befangenheiten:

Beschlussvorschlag

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 wird wie folgt erteilt:

1. Die Gemeinde hält eine Bebauung der eingeschränkten Flächen grundsätzlich für denkbar, solange sie städtebaulich vertretbar ist.
2. Die Notwendigkeit des Fußweges besteht grundsätzlich nicht mehr.

Sachvortrag:

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).

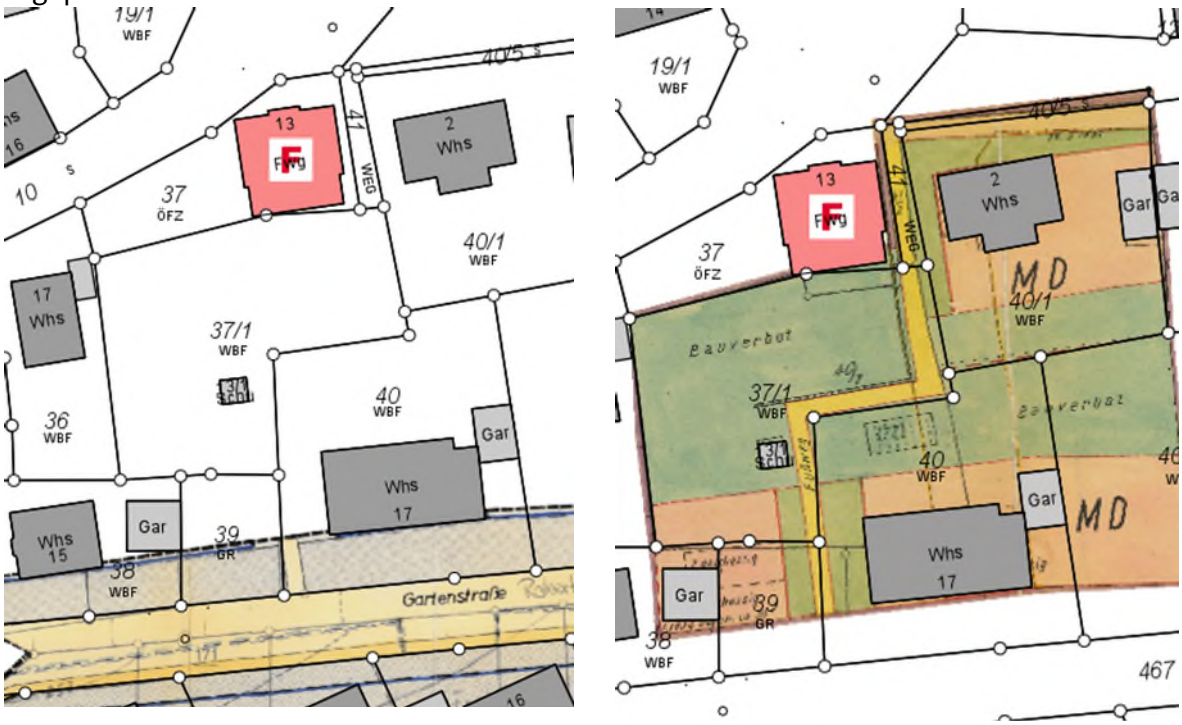
Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Beim Rathaus“ aus dem Jahr 1964 sowie „Hinterer Weiler“ aus dem Jahr 1972. Der Bebauungsplan „Hinterer Weiler“ legt eine Baugrenze im Süden der Grundstücke Fl.St. 39 und 40 fest. Der Bebauungsplan „Beim Rathaus“ schreibt unter anderem eine 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.



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.

Beschlussvorschlag:

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 wird wie folgt erteilt:

1. Die Gemeinde hält eine Bebauung der eingeschränkten Flächen grundsätzlich für denkbar, solange sie städtebaulich vertretbar ist.
2. Die Notwendigkeit des Fußweges besteht grundsätzlich nicht mehr.