

In seiner Sitzung am 4. Juni 2024 befasste sich der Technische Ausschuss mit folgenden Tagesordnungspunkten:

TOP 1

Errichtung einer Dachgaube, Bottwarer Weg 1, Ilsfeld

Geplant ist die Errichtung einer Schleppdachgaube, Flst.9417, Bottwarer Weg 1, Ilsfeld. Hierzu hat der Bauherr einen Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO eingereicht.

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich der Gemeinde Ilsfeld, damit ist § 35 BauGB einschlägig. Gem. § 36 BauGB entscheidet die Baurechtsbehörde über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Vom Antragssteller wurden in der Vergangenheit bereits verschiedentlich Bauvorhaben (Baugenehmigung im Jahre 1974) eingereicht und von der zuständigen Baurechtsbehörde nach § 35 Abs. 1 BauGB (landwirtschaftlicher Betrieb) beurteilt. Das Bauamt geht im vorliegenden Fall davon aus, dass es sich bei dem beabsichtigten Dachgeschossausbau ebenfalls um ein Vorhaben handelt, das einem landwirtschaftlichen Betrieb dient.

Nähere Angaben hierzu liegen dem Bauamt nicht vor. Das Baurechtsamt hält die Unterlagen für vollständig. Eine bauplanungsrechtliche Einschätzung des Bauvorhabens durch das Baurechtsamt liegt nicht vor.

Die beantragte Nutzungsänderung im Dachgeschoss könnte unter die Bestimmungen gem. § 35 Abs. 4 Nr. 1 f.) fallen. Danach sind zu Änderung von Wohnzwecken neben den bisher nach Abs. 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf (weitere) Wohnungen je Hofstelle zulässig.

Die Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens nach § 35 Abs. 4 BauGB liegen nach Einschätzung des Fachbereichs Planen und Bauen vor. Neben der bereits bestehenden Wohnnutzung für die Hofstelle des Antragsstellers ist der beantragte Dachgeschossausbau als weitere Wohnnutzung zulässig. Es handelt sich um ein sog. „begünstigtes Vorhaben“ gem. § 35 Abs. 4 BauGB.

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben ist damit zu erteilen.

Bürgermeister Bordon erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss einstimmig den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Dachgaube, Flst. 9417, Bottwarer Weg 1, Ilsfeld nach § 36 BauGB, zu erteilen.

TOP 2

Neubau einer Garage und Dachgeschossausbau mittels Dachgauben, Fliederweg 2, Auenstein

Geplant ist die Errichtung zweier Schleppdachgauben auf dem besagten Gebäude Fliederstraße 2. Des Weiteren soll ein Garagenneubau entstehen. Hierzu hat der Bauherr einen Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO eingereicht.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dornet, Erweiterung“ aus dem Jahre 1963, rechtsgültig seit 1967.

Garagen sind gem. Bebauungsplan im „Bauwich“ oder „auf den besonders bezeichneten Stellen“ zulässig. Gem. Planung soll die Garage auf der „nicht überbaubaren Vorgartenfläche“ errichtet werden. Des Weiteren ist die Dachneigung für Garagen auf max.

10° beschränkt. Zur Errichtung der Garage sind demnach zwei Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich, § 31 Abs. 2 BauGB.

Die erforderlichen Befreiungen für die Garage sind nach Auffassung der Verwaltung städtebaulich vertretbar. Eingriffe in die Vorgartenfläche wurden in der Vergangenheit bereits genehmigt.

Zum beabsichtigten Dachgeschossausbau bleibt festzustellen, dass gem. der Planungsunterlagen kein Vollgeschoss vorliegt. Eine Befreiung ist für den Dachgeschossausbau demnach nicht erforderlich.

Da somit die Voraussetzungen einer Befreiung (§31 Abs. 2 BauGB) vorliegen, kann nach Meinung der Gemeindeverwaltung das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauvorhaben erteilt werden, § 36 BauGB.

Bürgermeister Bordon erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss einstimmig den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer Garage und zum Dachgeschossausbau mittels Dachgauben, Fliederweg 2, Auenstein gem. § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu erteilen.

TOP 3

Abbruch, Erweiterung und Nutzungsänderung einer Lagerhalle, Flst.13127, Bustadt 33, Ilsfeld

Geplant ist die Nordfassade der bestehenden Lagerhalle abzureißen. Ebenfalls soll die Rampe für die Presscontainer, sowie die Rampe für die Hubwagen entfernt werden.

Die gekühlte Lagerhalle soll in nördlicher Richtung um 708 m² erweitert werden. Geplant ist weiterhin die LKW-Ladedocks auf der Ostseite um ca. 50 m² zu vergrößern. Zusätzlich soll eine Bananenreifekammer mit einer Größe von 336 m² entstehen. Der auf der Nordseite entfernte Presscontainer soll auf der Ostseite neu errichtet werden.

Auf Teilen der bisherigen Lagerfläche soll ein Batterieladeraum entstehen (Nutzungsänderung).

Die Vergrößerung der Lagerhalle bedingt eine Verschiebung der Feuerwehrumfahrung nach Norden: Neue Asphaltflächen in der Größe von 1417 m² entstehen. Eine neue Schotterfläche auf der Westseite wird benötigt. Schotterrasen wird in der privaten Grünfläche angelegt. Zwei Retentionsbecken sollen in der privaten Grünfläche errichtet werden. Diese sollen einerseits dem Nachweis des erforderlichen Speichervolumens zur Rückhaltung von Niederschlagswasser dienen und andererseits zum Nachweis der brandschutzrechtlich erforderlichen Löschwassermenge. Die Errichtung eines ca. 1,25 m hohen Zaunes ist geplant. Die vorhandenen Bäume im Bereich der Asphaltfläche sollen entfernt und in der verbleibenden privaten Grünfläche neu gepflanzt werden.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bustadt-Ost“ aus dem Jahre 2006.

Mögliche Befreiungen ergeben sich wie folgt: Durch die beabsichtigte Erweiterung wird die festgesetzte GRZ um ca. 574 m² überschritten. Hierfür ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Des Weiteren beantragt der Bauherr eine Befreiung für „Dach- und Fassadenbegrünung“. Das Dach soll nahezu vollflächig mit Solarmodulen belegt werden. Für den beabsichtigten Verzicht auf Dachbegrünung ist eine Befreiung von Punkt 10.3 und Punkt 13.2 des Bebauungsplans

„Bustadt Ost“ erforderlich, §31 Abs. 2 BauGB. Hierfür müsste die Gemeinde ihr Einvernehmen erklären.

Sowohl die beabsichtigte Überschreitung der GRZ, als auch Die Befreiung von Dachbegrünung ist als „städtebaulich vertretbar“ anzusehen. Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Erteilung der Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB liegen vor. Das Einvernehmen nach § 36 BauGB ist zu erteilen.

Hinweise:

Bereits in 2020 wurde eine Baugenehmigung für die Erweiterung des Logistikzentrums erteilt. Die damalige Erweiterung sah eine weitaus größere Erweiterung des Logistikzentrums und bauliche Veränderung auf dem Baugrundstück vor, als die nun beantragte. Auch die Anzahl sowie das Ausmaß der Verstöße gegen den rechtskräftigen Bebauungsplan war weitaus größer, als dies beim jetzigen Bauvorhaben der Fall ist. Das Bauvorhaben wurde von den oben genannten Festsetzungen des Bebauungsplans befreit. Das Bauvorhaben wurde nicht verwirklicht. Die Baugenehmigung ist mittlerweile erloschen.

Neben dem geltenden Bebauungsplan „Bustadt-Ost“ aus dem Jahr 2006 existiert der Entwurf eines Bebauungsplans „Bustadt Ost – 1. Änderung und Erweiterung“, der jedoch bis jetzt nicht in Kraft getreten ist. Innerhalb dieses Bebauungsplanentwurfes läge weiterhin eine Überschreitung der Baugrenze sowie der GRZ vor, jedoch kein Eingriff mehr in die private Grünfläche. Diese private Grünfläche soll laut Entwurf entfallen und auf ein ca. 5,0 m breites Pflanzgebot reduziert werden. Die baulichen Änderungen und Erweiterungen wären innerhalb der Überarbeitung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Bürgermeister Bordon erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss einstimmig den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen zum Abbruch, Erweiterung und Nutzungsänderung einer Lagerhalle, Flst.13127, Bustadt 33, Ilsfeld gem. § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu erteilen.

TOP 4

Errichtung einer Gartenhütte, Flst.861, Ziegelweg 7, Ilsfeld

Geplant ist die Errichtung einer Gartenhütte auf dem Flst. 7121/1. Gemäß der dem Befreiungsantrag beigefügten Gartenhausskizze misst das Gebäude 7,65 x 2,45 x 2,675 (L x B x H). Der Antragssteller hat einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gestellt, da sich die Gartenhütte auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Bauverbot) befindet.

Gem. Nr. 1.3. des einschlägigen Bebauungsplans (Ziegelhütte, 1. Änderung von 1987) sind Nebenanlagen (gem. 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO), soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Ein Vorhaben wie die vom Antragsteller geplante Gartenhütte ist damit im Bebauungsplan ausdrücklich ausgeschlossen. Ausnahmen hiervon gibt es bisher nicht. Eine Befreiung würde im vorliegenden Wohngebiet einen Präzedenzfall schaffen. In der Vergangenheit wurden keine vergleichbaren Befreiungen für Nebenanlagen erteilt.

Damit liegen die Voraussetzungen für einer Befreiung nach §31 Abs. 2 BauGB nicht vor, da insoweit Grundzüge der Planung betroffen sind. Das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauvorhaben kann nicht erteilt werden, § 36 BauGB.

Bürgermeister Bordon erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss mehrheitlich mit fünf Ja-Stimmen und drei Nein-Stimmen den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Gartenhütte, Flst. 7121/1, Ziegelweg 7, Ilsfeld nach § 36 BauGB zu verweigern.

TOP 5

Errichtung einer landwirtschaftlichen Produktionsstätte, Flst.861, Fleiner Straße, Schozach

Beantragt wird über die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Errichtung einer landwirtschaftlichen Produktionsstätte mit Forschungsbereich, Entwicklung und Veredelung von Anbausaaten zu entscheiden. Geplant ist weiterhin die Veredelung von Obstgehölzen, die Errichtung eines Kühlraums, die Errichtung von Räumen für die Wartung und Reparatur von Geräten, Maschinen und Fahrzeugen, sowie einer Werkstatt. Aus dem vorgelegten Schnitt geht hervor, dass im Obergeschoss darüber hinaus ein Büro, ein Forschungsraum, ein Lager, eine Bibliothek, sowie Dusche und WC geplant ist. Der OG Ausbau ist weder beantragt, noch liegen Grundrisse hierzu vor. Zur Entscheidung hat der Bauherr eine Bauvoranfrage nach § 57 LBO eingereicht. Das Baurechtsamt hält die Unterlagen für vollständig und ausreichend für eine gemeindliche Einschätzung. Eine bauplanungsrechtliche Einschätzung des Bauvorhabens durch das Baurechtsamt liegt nicht vor.

Das Bauvorhaben befindet sich nach Meinung des Fachbereichs Planen und Bauen im Außenbereich der Gemeinde Ilsfeld. Damit ist § 35 BauGB einschlägig. Gem. § 36 BauGB entscheidet die Baurechtsbehörde über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Im Außenbereich sind Bauvorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB nur dann zulässig, wenn sie beispielsweise a) einem landwirtschaftlichen Betrieb oder b) einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen, sog. „privilegierte Vorhaben“ gem. § 35 Abs. 1 BauGB. Vgl. hierzu Gebot der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs!

Landwirtschaft umfasst den Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft, den Erwerbsobstbau und den Weinbau etc. Das Vorliegen eines Landwirtschaftsbetriebes kann vorliegend eindeutig ausgeschlossen werden.

Möglicherweise könnte es sich um einen Betrieb handeln, der der gartenbaulichen Erzeugung dient. Unter gartenbauliche Erzeugung versteht man „z.B. Erzeugung von Gartenbauprodukten wie Gemüse, Zierpflanzen, Blumen in Containern“ etc. Dieser Fall liegt ebenfalls nicht vor, da offenbar keine Gartenbauprodukte hergestellt/erzeugt, sondern diese lediglich erforscht oder veredelt werden sollen. Der größte Teil des Bauvorhabens unterfällt ohnehin der Wartung, Reparatur von Geräten, Maschinen und Fahrzeugen, sowie der geplanten Werkstatt. Außerdem ist laut Planunterlagen ein Büro, eine Bibliothek, sowie W.C. und Dusche geplant. Auch eine gartenbauliche Erzeugung kann damit verneint werden.

Ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich ist damit zu verneinen.

Es wird von einer gewerblichen Nutzung ausgegangen. Damit handelt es sich um ein „sonstiges Vorhaben“ nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Eine Zulassung kommt hier nicht in Betracht, da durch das Vorhaben unweigerlich beachtliche öffentliche Belange, insbesondere solche des Natur- und Landschaftsschutzes beeinträchtigt werden.

Auch die Voraussetzungen für ein „sonstiges“ Vorhaben nach §35 Abs. 2 BauGB liegen nicht vor. Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben ist damit zu versagen.

Bürgermeister Bordon erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss einstimmig den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer landwirtschaftlichen Produktionsstätte mit landwirtschaftlichen Forschungsbereich, die Entwicklung und Veredelung von Anbausaaten, die Veredelung von Obstgehölzen, die Errichtung eines Kühlraums, sowie eines Raumes für Wartung und Reparatur von Geräten, Maschinen und Fahrzeugen und die Errichtung eines Werkstatttraumes, Flst.861, Fleiner Straße, Schozach nach § 36 BauGB unter der Prämisse zu erteilen, dass das Landwirtschaftsamt eine Privilegierung nach §35 BauGB feststellt.

TOP 6 Informationen und Bekanntgaben

Bürgermeister Bordon informierte darüber, dass es bei der DGN einen Wechsel des Bauleiters gegeben habe und damit einhergehend ein temporärer Baustopp für weitere Aufrissarbeiten in Kraft gesetzt wurde. Erst wenn 85% der bisher im Gemeindegebiet aufgerissenen Bereiche wieder asphaltiert und ordentlich hergestellt sind, dürfen weitere Bereiche aufgebagert werden.

TOP 7 Anfragen

Ein Gemeinderat verwies auf den schlechten Zustand des Talheimer Wegs/Feldwegs in Schozach in Richtung Sportplatz.

Bürgermeister Bordon erklärte, dass aufgrund der angespannten Haushaltslage der Gemeinde aktuell keine finanziellen Mittel für die Sanierung des Feldwegs zur Verfügung stehen.