

In seiner Sitzung am 19. November 2024 befasste sich der Technische Ausschuss mit folgenden Tagesordnungspunkten:

TOP 1

Erdauffüllung, Fl.St. 165, Gewinn Schleifberg, Schozach

Beim Landratsamt Heilbronn ist ein Antrag auf Erdauffüllung/Erdaufschüttung auf dem Fl.St. 165 eingegangen.

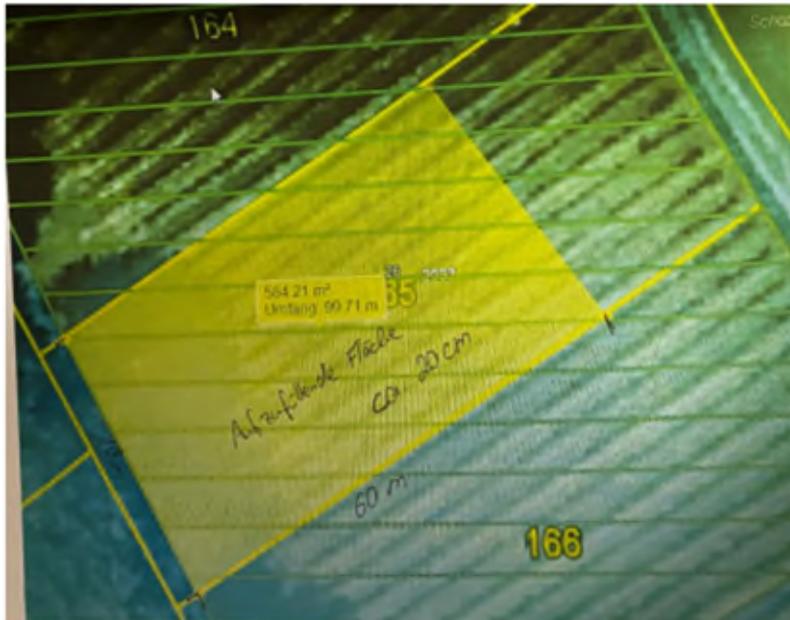
Das Grundstück befindet sich im Außenbereich von Schozach. Im Rahmen von Erdauffüllungen wird die Gemeinde standardmäßig beteiligt und um Stellungnahme sowie die Entscheidung über das Einvernehmen gebeten.

Das betroffene Flurstück Nr. 165 liegt im Gewinn Schleifberg in Schozach und damit im Landschaftsschutzgebiet. Es wird aktuell und auch nach der Auffüllung als Weinberg genutzt. Der Boden weist zurzeit einen mittleren Steingehalt auf und hat eine Hangneigung von ca. 19 %. Es wird davon ausgegangen, dass eine Belastung der Auftragsfläche mit Schadstoffen nicht gegeben ist.

Auf dem Grundstück soll auf einer Fläche von 6 Ar bei einer Auffüllhöhe von max. 20 cm 500 m³ steinfreier Humus aufgebracht werden. Durch die Auffüllung sollen eine Bodenverbesserung und eine Bewirtschaftungserleichterung erreicht werden.

Die Eigentümer der von der Erdauffüllung betroffenen angrenzenden Flurstücke sind mit dem Vorhaben einverstanden.





Es liegen keine Bedenken und keine entgegenstehenden öffentlich-rechtlichen Belange vor. Das Einvernehmen ist zu erteilen.

Frau Hupbauer erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss einstimmig den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Erdauffüllung auf dem Fl.St. 165, Gewinn Schleifberg in Schozach zu erteilen.

TOP 2

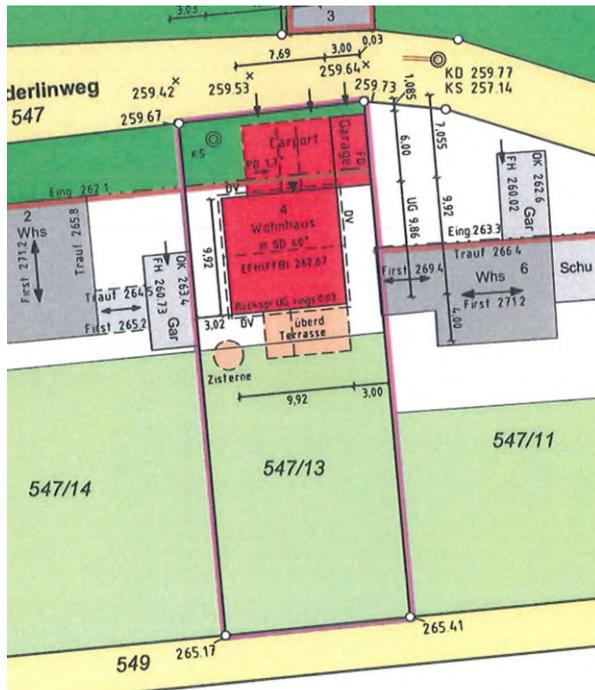
Neubau eines Wohnhauses, Fl.St. 547/13, Hölderlinweg 4, Schozach

Die Bauherren beabsichtigen den Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Carport und Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.St. 547/13 im Hölderlinweg 4 in Schozach. Der Neubau hat die Abmessungen 9,92 x 9,92 m zuzüglich Terrassenüberdachung 4,00 x 4,90 m. Die Garage samt Carport hat die Abmessungen 10,69 x 6,00 m. Hierfür haben die Bauherren einen Bauantrag nach § 52 LBO eingereicht. In der Sitzung des Technischen Ausschusses soll über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens entschieden werden.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stichlen“ aus dem Jahr 1952/1954. Hierbei handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der lediglich Baulinien festsetzt.

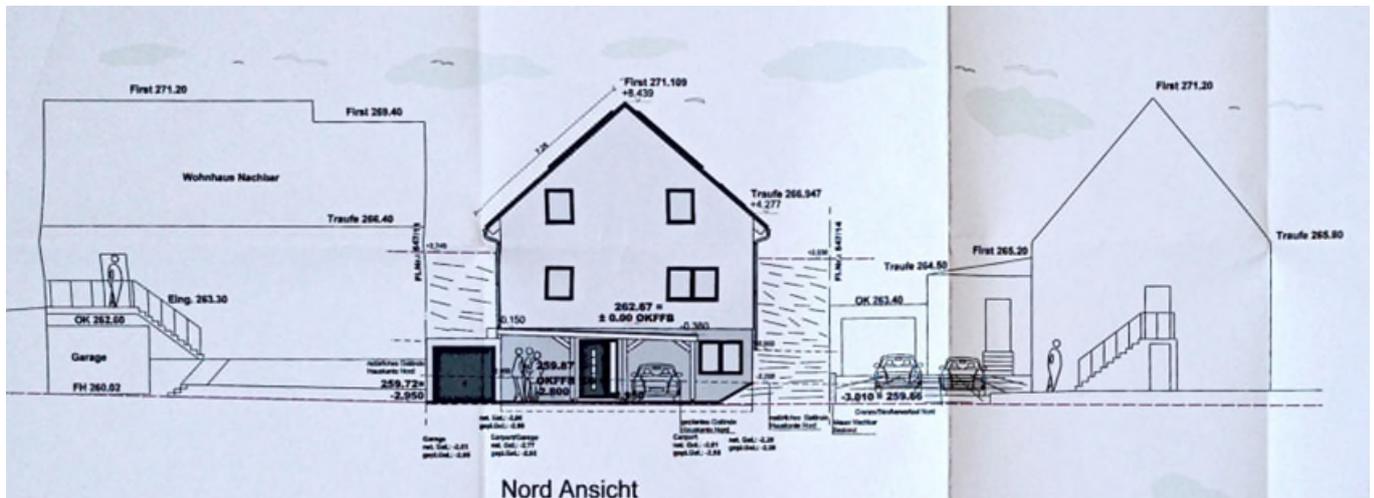
Die festgesetzte Baulinie wird von dem Bauvorhaben nicht eingehalten. Das Wohnhaus ist von der Baulinie ca. 1,40 m nach hinten gesetzt. Zudem überschreiten die Garage und der Carport die Baulinie Richtung Straßenseite um ca. 47 m². Die Überschreitung ist zwar nicht als geringfügig i. S. v. § 23 Abs. 2 BauNVO anzusehen, die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB könnten dennoch vorliegen. Die Grundzüge der Planung werden durch das geplante Bauvorhaben nicht berührt. Zudem wurden bereits in der Vergangenheit Abweichungen von der Baulinie genehmigt, so beispielsweise Hölderlinweg 6, Hölderlinweg 7, Hölderlinweg 8, Hölderlinweg 10.

Nach Ansicht der Verwaltung ist das Bauvorhaben im Hinblick auf die Überschreitung der Baulinie als „städtebaulich vertretbar“ einzuschätzen, weshalb die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB vorliegen.



Im Übrigen ist das Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Gem. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Bauvorhaben „zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt...“.

Die Art der baulichen Nutzung (Wohnen) ist als zulässig zu beurteilen. Um das Einfügen des Bauvorhabens bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung beurteilen zu können, haben die Bauherren dem Bauantrag eine „Straßenabwicklung“ beigefügt.



Fraglich ist, ob das Einfügen hinsichtlich der Höhe bejaht werden kann. Die Firsthöhe von 271,109 üNN fügt sich in die Umgebung ein. Problematisch könnte die Zulässigkeit des Bauvorhabens im Hinblick auf die Traufhöhe sein.

Bereits im Voraus hat eine Beratung der Bauherrschaft durch die Baurechtsbehörde stattgefunden. In diesem Zuge wurden die Planungen mehrmals angepasst, weshalb die ursprünglich deutlich höher geplante Traufhöhe letztendlich auf 266,947 üNN abgesenkt werden konnte.

Das Bauvorhaben überschreitet die Traufhöhe der Nachbarbebauung zwar trotzdem noch, nach Rücksprache mit dem Baurechtsamt kann das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB jedoch bejaht werden. Das Einvernehmen nach § 36 BauGB ist zu erteilen.

Frau Hupbauer erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss einstimmig den Beschluss, das Einvernehmen gem. § 36 BauGB zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Carport und Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.St. 547/13, Hölderlinweg 4 in Schozach zu erteilen.

TOP 3

Errichtung eines Schleuderbetonmastes, Fl.St. 3298, Gewann Hägenberg, Schozach

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines ca. 50 Meter hohen Schleuderbetonmastes mit zwei Plattformen sowie Outdoor-Systemtechnik auf dem Grundstück Fl.St. 3298 im Gewann Hägenberg in Ilsfeld. Hierfür hat er einen Bauantrag gestellt. In der Sitzung des Technischen Ausschusses soll über die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens entschieden werden.

Das Baugrundstück befindet sich im Außenbereich der Gemeinde Ilsfeld. Für die Zulässigkeit des Bauvorhabens ist also § 35 BauGB einschlägig. Gemäß § 36 BauGB entscheidet die Baurechtsbehörde über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde.

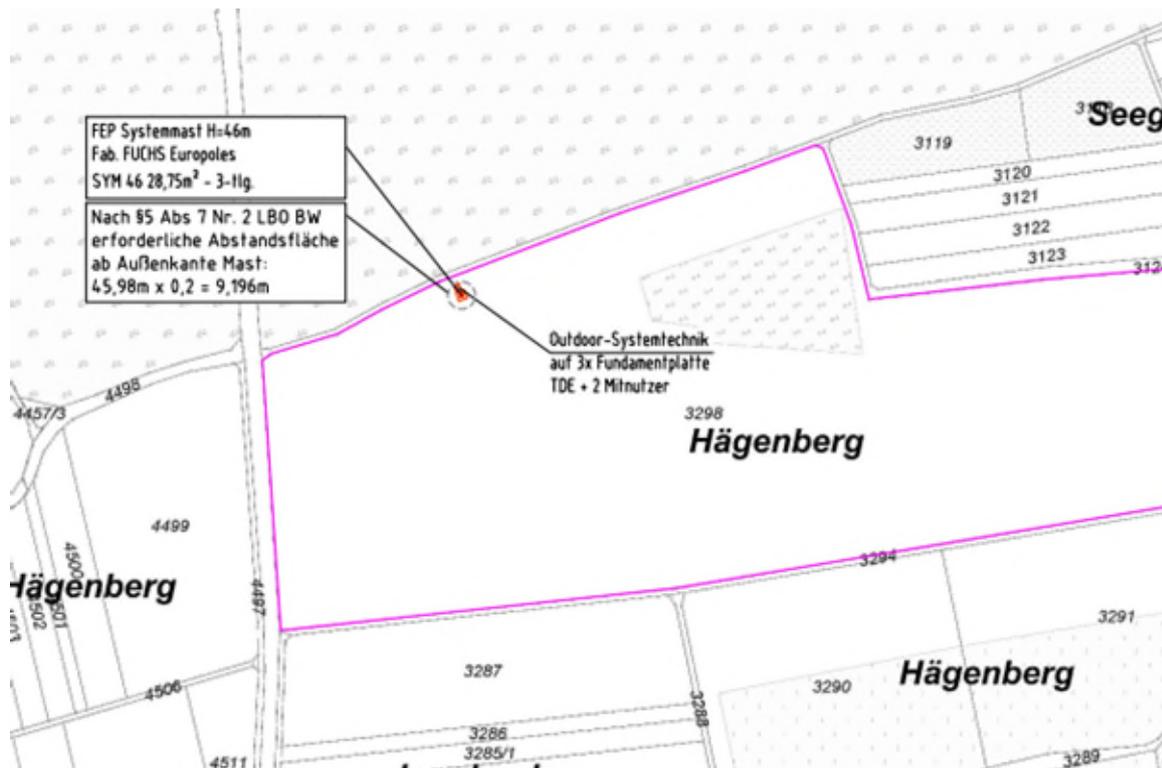
Die Flächen im Außenbereich sollen größtmöglich geschont werden. Bauvorhaben im Außenbereich sind deshalb gemäß § 35 Abs. 1 BauGB grundsätzlich nur dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es sich um ein sog. „privilegiertes Vorhaben“ handelt. Eine Einschätzung der Baurechtsbehörde zu einer möglichen Privilegierung des Bauvorhabens liegt nicht vor. Nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ist ein Vorhaben privilegiert, wenn es der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dient.

Durch die Errichtung des ortsgebundenen Funkmastes soll die Infrastruktur für mobiles Breitband in einem funktechnisch unterversorgten Gebiet verbessert werden. Das Vorhaben ist demnach privilegiert gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

Der Standort des Mastes wurde von Bauherrenseite in Abstimmung mit der Gemeinde festgelegt. Da sich das Flurstück im Eigentum der Gemeinde Ilsfeld befindet, wurde die Maßnahme bereits in der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 26.09.2023 zur Klärung der grundstücksrechtlichen Angelegenheiten vorgestellt. Öffentlich-rechtliche Belange stehen dem Vorhaben nach Ansicht der Verwaltung nicht entgegen. Die Zuwegung ist über den nördlich verlaufenden Feldweg gesichert.

Als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung gemäß § 35 Abs. 5 S. 2 BauGB ist eine Verpflichtungserklärung abzugeben, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen.

Die Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Bauvorhabens nach § 35 BauGB liegen vor. Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB ist zu erteilen.



Frau Hupbauer erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss einstimmig den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Schleuderbetonmastes auf dem Fl.St. 3298, Gewinn Hägenberg in Ilsfeld zu erteilen.

TOP 4

Neubau eines Wohnhauses, Fl.St. 17/2, 24/1, Große Hasengasse 7, Ilsfeld

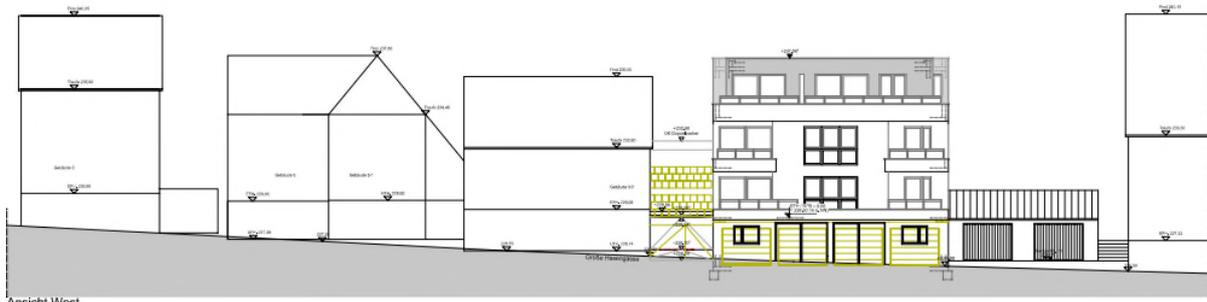
Der Bauherr beabsichtigt den Neubau eines 8-Familien-Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.St. 17/2, 24/1 in der Großen Hasengasse 7 in Ilsfeld. Hierfür hat er einen Bauantrag nach § 52 LBO gestellt.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten-Verbot-Ortskern“ aus dem Jahre 1991. Hierbei handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der lediglich die Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet) regelt. Die beabsichtigte Art der baulichen Nutzung (Wohnen) stimmt gem. § 6 BauNVO mit den Vorgaben des Bebauungsplanes überein. Weitere Festsetzungen im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung wie die Grundflächenzahl, die Geschossfläche, die Zahl der Vollgeschosse, die Höhe der baulichen Anlage oder die Baumassenzahl enthält der Bebauungsplan nicht.

Das Bauvorhaben ist deshalb im Übrigen nach § 34 BauGB zu beurteilen. Gem. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Bauvorhaben „zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt...“.

Schon im Jahr 2022 hat der Bauherr einen Bauantrag für das Baugrundstück eingereicht. Damals wurde die Errichtung eines 6-Familien-Wohnhauses beantragt. In diesem Zuge wurden bereits die Voraussetzungen für eine Zulässigkeit nach § 34 BauGB geprüft. Da das Einfügen bejaht werden konnte, wurde am 15.03.2023 die Baugenehmigung erteilt.

Straßenabwicklung:



Frau Hupbauer erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss bei 2 Ja-Stimmen, 5 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen den Beschluss, das Einvernehmen gem. § 36 BauGB zum Neubau eines 8-Familien-Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.St. 17/2, 24/1, Große Hasengasse 7 in Ilsfeld zu erteilen.

Daraufhin beantragt Bürgermeister Bordon den Beschlussvorschlag zu ändern und den Beschluss wie folgt zu wiederholen:

Das Einvernehmen gem. § 36 BauGB zum Neubau eines 8-Familien-Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.St. 17/2, 24/1, Große Hasengasse 7 in Ilsfeld wird nicht erteilt.

Dieser Beschluss wird vom Technischen Ausschuss mit 8 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme gefasst.

TOP 5

Einbau einer Dachgaube, Flst. 10609/1, Stauerweg 3/1, Ilsfeld

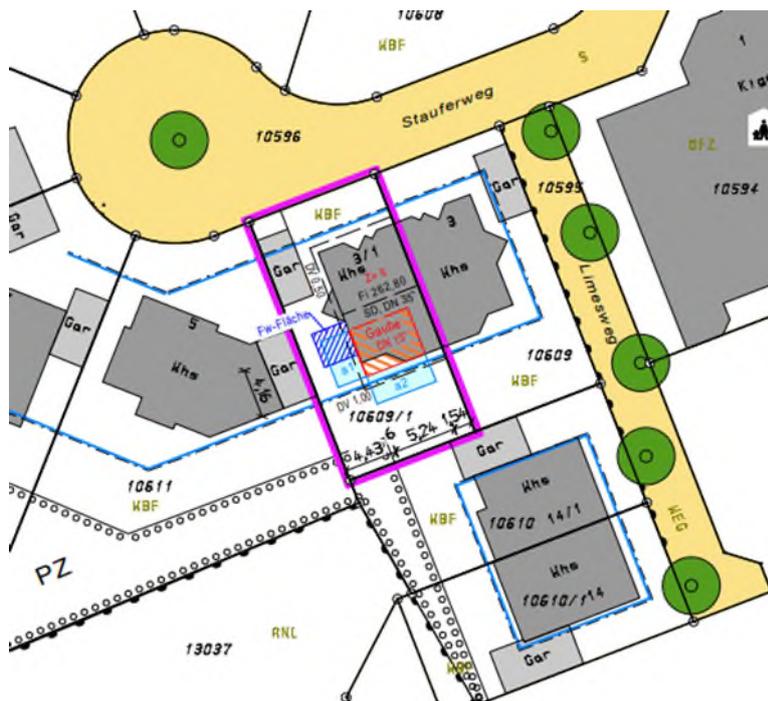
Geplant ist der Dachgeschossausbau durch den Rückbau einer Dachloggia und Einbau einer Dachgaube, Flst. 10609/1, Stauerweg 3/1, Ilsfeld. Hierzu hat der Bauherr einen Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO eingereicht. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Steinhäldenweg - Neubearbeitung“ aus dem Jahre 1993.

Im Bebauungsplan wird als maximale Zahl der Vollgeschosse ein Vollgeschoss angegeben. Nach Angaben der Bauherrschaft ergibt sich durch die Errichtung der Dachgaube ein zweites Vollgeschoss. Eine Berechnung / ein Nachweis der Vollgeschossigkeit ist dem Bauantrag jedoch nicht beigefügt worden. Das Baurechtsamt hat leider ebenfalls keine weiteren Angaben hierzu gemacht.

Die Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans ist nach § 31 Abs. 2 BauGB möglich, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Nach herrschender Meinung stellt die im Bebauungsplan festgelegte Anzahl der Vollgeschosse jedoch einen Grundzug der Planung dar.

Die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB liegen damit nicht vor. Der Bauherrschaft ist zu raten, die Größe der Dachgaube so anzupassen, dass kein zweites Vollgeschoss geschaffen wird.

Im Übrigen hält das Bauvorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplans ein. Das Einvernehmen ist deshalb unter dem Vorbehalt zu erteilen, dass durch die Errichtung der Dachgaube kein zweites Vollgeschoss entsteht.



Frau Hupbauer erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss einstimmig den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen zum Dachgeschossausbau durch den Einbau einer Dachgaube, Flst. 10609/1, Stauferweg 3/1, Ilsfeld nach § 36 BauGB unter dem Vorbehalt zu erteilen, dass durch den Einbau der Dachgaube kein zweites Vollgeschoss entsteht.

TOP 6 Errichtung einer Dachgaube, Flst. 9103/1, Hauffstraße 17, Ilsfeld

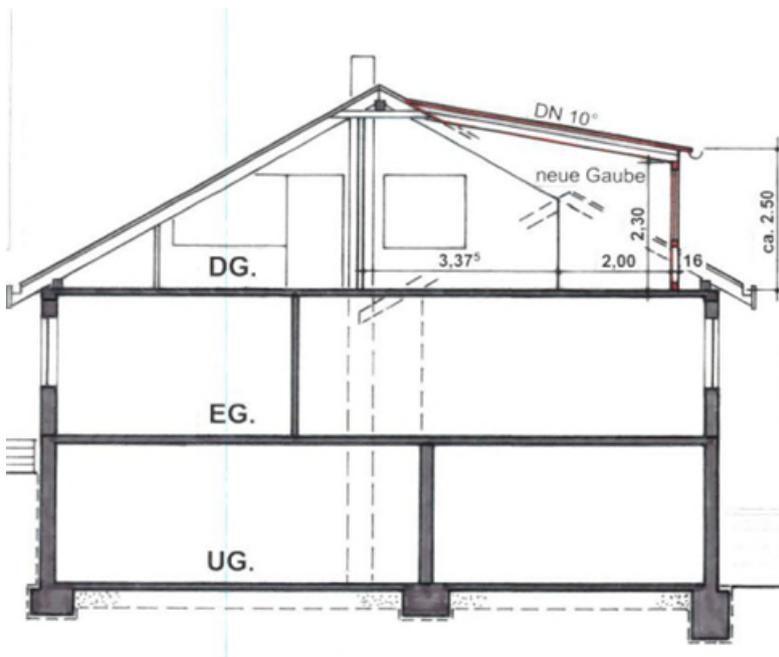
Geplant ist die Errichtung einer Dachgaube, Flst. 9103/1, Hauffstraße 17, Ilsfeld. Hierfür haben die Bauherren einen Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO eingereicht. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ochsengässle III“ aus dem Jahre 1967.

Im Bebauungsplan wird eine Dachneigung von ca. 30° festgesetzt. Außerdem sind Dachaufbauten nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zugelassen. Das geplante Bauvorhaben weicht von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab. Aus diesem Grund ist für die Zulässigkeit des Bauvorhabens eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans möglich, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Im betroffenen Bebauungsplangebiet ist in der Vergangenheit bereits in zwei anderen Fällen die Errichtung einer Dachgaube genehmigt worden. Durch die Zulassung des Bauvorhabens wird kein Präzedenzfall geschaffen.

Da die „Grundzüge der Planung“ nicht berührt sind und das Bauvorhaben ebenfalls als „städtebaulich vertretbar“ einzuschätzen ist, liegen die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB vor. Das Einvernehmen nach § 36 BauGB ist zu erteilen.



Frau Hupbauer erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss einstimmig den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB zur Errichtung einer Dachgaube, Flst. 9103/1, Hauffstraße 17 in Ilfeld unter dem Vorbehalt zu erteilen, dass durch die Errichtung der Dachgaube die max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse (zwei) nicht überschritten wird.

TOP 7 Informationen und Bekanntgaben

Es lagen keine Informationen und Bekanntgaben vor.

TOP 8

Anfragen

Eine Gemeinderätin erkundigte sich, warum in der Gutenbergstraße in Auenstein die erst letztes Jahr aufgestellten Solarleuchten aktuell durch LED-Laternen ausgetauscht werden.

Frau Hupbauer erklärte, dass es sich bei den Solarleuchten um "Insellösungen" handele, da es im Moment in der Straße keine durchgängige Verkabelung in der Straße gebe. Bei der aktuellen Maßnahme der Syna würden die Dachständer von den Häusern entfernt und die Hausanschlüsse von der Syna neu verkabelt. In diesem Zuge werde auch die Straßenbeleuchtungsverkabelung hergestellt sowie das Breitband verlegt.

Weiter berichtete sie, dass die entfernten Solarleuchten nicht entsorgt würden, auch wenn diese sehr wartungsintensiv seien. Zu gegebener Zeit würden die Solarleuchten unter dem Aspekt einer sinnvollen Nachnutzung einem neuen Standort ohne Straßenverkabelung zugeführt.

Ein Gemeinderat erkundigt sich, warum z. B. im Fliederweg die Straßenleuchten nun von Privatgrundstücken auf die Straße verlegt werden.

Frau Hupbauer erläuterte, dass dies je nach Art und Höhe des Leuchtkörpers in der Berechnung der Ausleuchtung begründet sei und es deshalb durchaus möglich sei, dass die neuen Leuchten in den öffentlichen Raum rückten.