

In seiner Sitzung am 11. Februar 2025 befasste sich der Technische Ausschuss mit folgenden Tagesordnungspunkten:

TOP 1

Dachgeschossausbau zur Errichtung von zwei zusätzlichen Wohneinheiten, Fl.St. 5067/1, Vorstadtstraße 41, Ilsfeld

Geplant ist der Dachgeschossausbau zur Errichtung von zwei zusätzlichen Wohneinheiten, Fl.St. 5067/1, Vorstadtstraße 41 in Ilsfeld. Hierzu hat der Bauherr einen Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO eingereicht. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Krummes Land – 1. Änderung“ aus dem Jahre 1975.

Unproblematisch ist die Art der baulichen Nutzung (Wohnen).

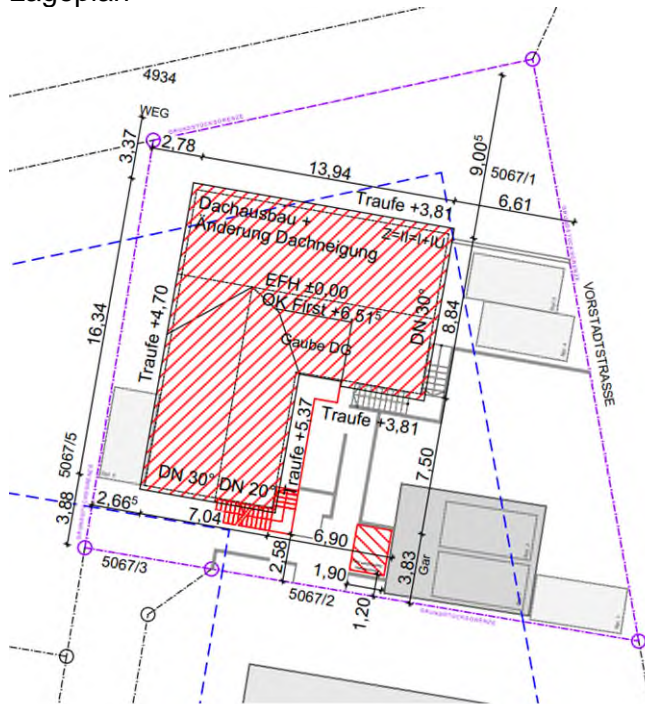
Ferner setzt der Bebauungsplan eine Baugrenze fest, die von einem Teil des Gebäudes überschritten wird. Es ist über eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB zu entscheiden. Nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans möglich, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Im Geltungsbereich des einschlägigen Bebauungsplans gibt es bereits mehrere Überschreitungen der Baugrenze (z. B. Falkenstraße 35, Vorstadtstraße 39). Die Verwaltung ist der Ansicht, dass die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB vorliegen.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan eine Gebäudehöhe von max. 4,50 m fest (bei einem Vollgeschoss und einem anrechenbaren Vollgeschoss im Untergeschoss). Die Planunterlagen sind nicht vollständig vermaßt. Eine Aussage über die Einhaltung der festgesetzten Gebäudehöhe kann deshalb nicht mit hundertprozentiger Sicherheit getätigt werden. Das Baurechtsamt wurde um Zusendung weiterer Unterlagen gebeten bzw. um Mitteilung wie sie das Vorhaben hinsichtlich der Höhe einschätzen. Daraufhin wurden uns leider keine weiteren Informationen mitgeteilt. Der FB Planen und Bauen geht aber nach grober Berechnung mit den vorhandenen Daten davon aus, dass die festgesetzte Höhe von dem geplanten Bauvorhaben eingehalten wird. Außerdem setzt der Bebauungsplan die Geschossflächenzahl auf höchstens 0,8 fest. Die Berechnung der Geschossfläche ist den Antragsunterlagen leider nicht beigelegt. Auf Nachfrage beim Baurechtsamt wurden keine weiteren Unterlagen zur Verfügung gestellt. Nach Berechnung mit den vorhandenen Daten kann jedoch davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben die vorgegebene maximale Geschossflächenzahl nicht überschreitet. Sollte das Baurechtsamt bei der technischen Prüfung Überschreitungen feststellen, wird die Gemeinde Ilsfeld erneut beteiligt.

Im Übrigen hält das Bauvorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplans ein.

Lageplan



Frau Krockenberger erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss einstimmig den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Dachgeschossausbau, Fl.St. 5067/1, Vorstadtstraße 41 in Ilsfeld unter dem Vorbehalt zu erteilen, dass die Gemeinde im Falle einer Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahl sowie Überschreitung der Gebäudehöhe erneut beteiligt wird.

TOP 2

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.

Bereits in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 19.11.2024 wurde das Bauvorhaben behandelt und es wurde über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB entschieden (Einvernehmen wurde nicht erteilt).

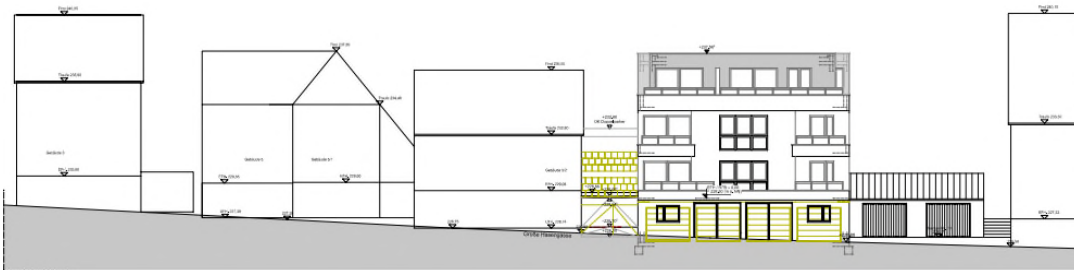
Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Vergnügungsstätten-Verbot-Ortskern“ aus dem Jahre 1991. Die beabsichtigte Art der baulichen Nutzung (Wohnen) stimmt gem. § 6 BauNVO mit den Vorgaben des Bebauungsplans überein.

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...“.

Lageplan



Straßenabwicklung



Da das Einfügen des Bauvorhabens nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB grundsätzlich bejaht werden kann, hat der FB Planen und Bauen dem Technischen Ausschuss am 19.11.2024 vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zu o. g. Bauvorhaben zu erteilen.

Von den Mitgliedern des Technischen Ausschusses wurden jedoch insbesondere hinsichtlich der Stellplätze, Zufahrten sowie der Feuerwehr-Erreichbarkeit Bedenken geäußert. Das gemeindliche Einvernehmen wurde nach ausführlicher Beratung nicht erteilt. Dies wurde dem Baurechtsamt mitgeteilt, welches gleichzeitig um ausführliche Prüfung der Stellplatzsituation gebeten wurde.

Mit Schreiben vom 07.01.2025 wurde der FB Planen und Bauen darüber informiert, dass das Einvernehmen gem. § 36 Abs. 2 BauGB nur aus bestimmten Gründen versagt werden darf (die hier nicht vorliegen). Das Baurechtsamt hält das Vorhaben für genehmigungsfähig und beabsichtigt, das Einvernehmen der Gemeinde nach § 54 Abs. 4 LBO zu ersetzen. In einem solchen Fall ist die Gemeinde anzuhören und ihr gem. § 54 Abs. 4 Satz 7 LBO die Gelegenheit zu geben, erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden (Abhilfegelegenheit). Die Verwaltung kann die von den Mitgliedern des Technischen Ausschusses in der Sitzung am 19.11.2024 aufgeführten Gründe für die Versagung des gemeindlichen Einvernehmens sehr gut nachvollziehen und geht nicht davon aus, dass sich die Ansicht des Gremiums

seitdem geändert hat. Daher wird vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zu versagen.

Frau Krockenberger erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss einstimmig 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 nicht zu erteilen.

TOP 3

Errichtung Ochsenmaststall und überdachte Dungelege, Fl.St. 9370, Gewinn Schinderwasen, Ilsfeld

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung von baulichen Anlagen zur Viehhaltung auf dem Grundstück Fl.St. 9370 im Gewinn Schinderwasen in Ilsfeld. Hierfür hat er einen Bauantrag nach § 52 LBO gestellt.

Zunächst wurden Planunterlagen für die Erweiterung eines bestehenden Ochsenmaststalls sowie den Bau einer überdachten Dungelege eingereicht. Da die bereits vorhandene Anlage nach Rücksprache mit dem Baurechtsamt nachträglich genehmigt werden muss, wurden durch das Baurechtsamt korrigierte Planunterlagen angefordert. Diese sind der Gemeinde am 21.01.2025 übermittelt worden.

In der Sitzung des Technischen Ausschusses soll nun über die planungsrechtliche Zulässigkeit

- des bereits bestehenden - nachträglich zu genehmigenden - Ochsenmaststalls mit den Maßen ca. 14 m x 9,90 m (inkl. Vordach)
- der Erweiterung des Ochsenmaststalls mit den Abmessungen ca. 28 m x 13 m (inkl. Vordach)
- der Errichtung einer überdachten Dungelege mit den Abmessungen ca. 16 m x 15 m entschieden werden.

Das Baugrundstück befindet sich im Außenbereich der Gemeinde Ilsfeld. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. 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.

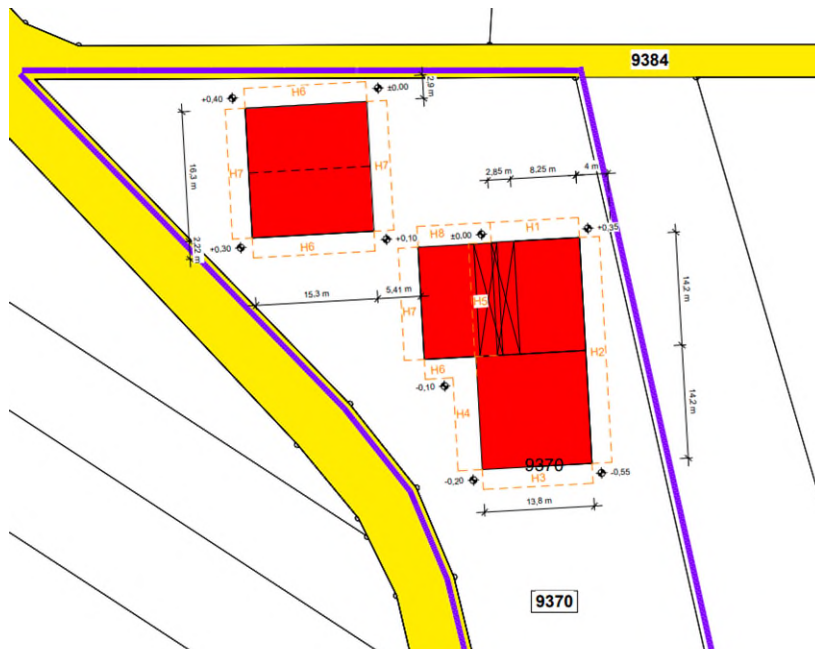
Nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist ein Vorhaben privilegiert, wenn es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Laut Aussage der Baurechtsbehörde hat das Landwirtschaftsamt für das Bauvorhaben eine positive Stellungnahme abgegeben. Es handelt sich demnach um ein „privilegiertes Vorhaben“ i. S. d. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Die ausreichende Erschließung nach § 35 Abs. 1 BauGB ist gesichert. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigung ist nicht vorgesehen. Die Niederschlagswasserbeseitigung hat nach den Vorgaben der Niederschlagswasserbeseitigungsverordnung BW zu erfolgen. Die Wasserversorgung der Tiere soll über einen Brunnen sichergestellt werden. Die Details hierzu werden im weiteren Verlauf des Verfahrens geklärt.

Öffentlich-rechtliche Belange stehen dem Vorhaben nach Ansicht der Verwaltung nicht entgegen.

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

Lageplan



Frau Krockenberger erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss einstimmig den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Ochsenmaststalls sowie einer überdachten Dungele auf dem Fl.St. 9370, Gewinn Schinderwasen in Ilsfeld zu erteilen.

TOP 4

Abbruch Erker, Errichtung Wohnhausanbau und Neubau Doppelgarage, Fl.St. 108/4, Im Mühlrain 2/2, Auenstein

Die Bauherrschaft beabsichtigt den Abbruch des vorhandenen Erkers des Wohnhauses und die Errichtung eines Anbaus an das bestehende Wohnhaus, den Neubau einer Doppelgarage sowie die Errichtung eines PKW-Stellplatzes auf dem Grundstück Fl.St. 108/4, Im Mühlrain 2/2 in Auenstein. Bereits im Sommer 2024 hat ein Beratungsgespräch zwischen der Bauherrschaft und dem FB Planen und Bauen stattgefunden, in dem die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit von verschiedenen Entwürfen besprochen wurde. Nun wurde ein Bauantrag nach § 52 LBO eingereicht.

Der bestehende Erker, der abgebrochen werden soll, ist 4 m² groß. Der geplante Wohnhausanbau hat eine Größe von 17 m² und die Abmessungen ca. 6,10 m (an der längsten Stelle) x 3,90 m (an der breitesten Stelle). Die geplante Doppelgarage hat die Abmessungen 6,00 m x 6,49 m.

In der Sitzung des Technischen Ausschusses soll über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens entschieden werden.

Lageplan



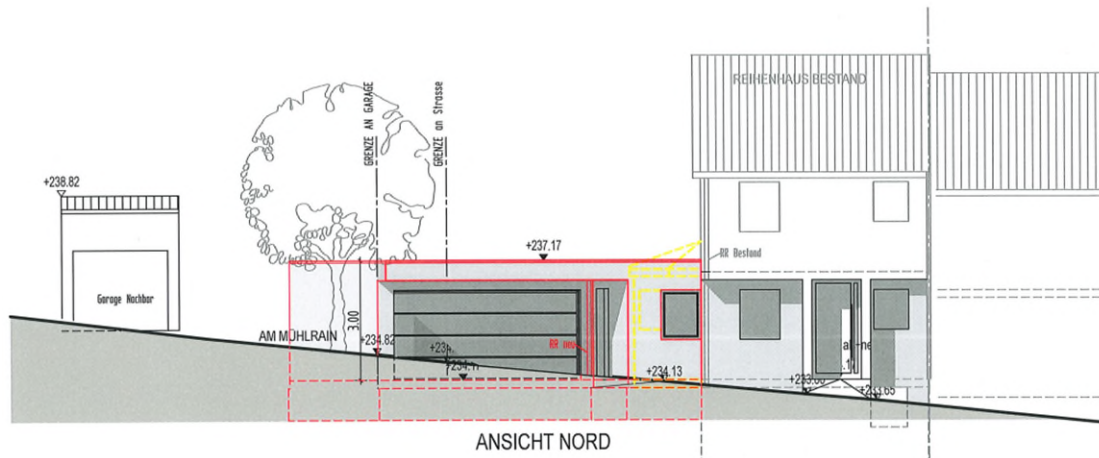
Bebauungsplan „Am Mühlrain“ (gelber Bereich)



Das Baugrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, sondern schließt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Mühlrain“ (Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO) an und liegt im unbeplanten Innenbereich. Demnach 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 unproblematisch und als zulässig zu beurteilen.

Ansicht Nord



Bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung ist insbesondere festzustellen, dass das Hauptgebäude hinsichtlich der Höhe nicht verändert wird. Gründe, die gegen das Einfügen des geplanten Bauvorhabens sprechen, sind aus Sicht der Verwaltung nicht gegeben. Das Einfügen gem. § 34 Abs. 1 BauGB kann bejaht werden. Daher ist das Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Frau Krockenberger erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss einstimmig den Beschluss, das Einvernehmen gem. § 36 BauGB zu dem Abbruch des Erkers, der Errichtung eines Wohnhausanbaus, dem Neubau einer Doppelgarage sowie der Errichtung eines PKW-Stellplatzes auf dem Grundstück Fl.St. 108/4, Im Mühlrain 2/2 in Auenstein zu erteilen.

TOP 5

Abbruch und Neubau des Dachgeschosses und der Doppelgarage, Anbau eines Wintergartens, Fl.St. 3963/2, Birkenweg 5, Auenstein

Die Bauherren planen auf dem Fl.St. 3963/2, Birkenweg 5 in Auenstein den Abbruch der vorhandenen Doppelgarage und des Dachgeschosses, den Neubau einer Doppelgarage sowie den Neuaufbau des Dachgeschosses und einen Wintergartenanbau an das Unter- und Erdgeschoss. Außerdem ist eine Sanierung der Außenfassade mit Wärmedämm-Verbundsystem vorgesehen. Hierzu wurde ein Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO eingereicht. Die vom Baurechtsamt nachgeforderten Unterlagen sind am 22.01.2025 bei der Gemeinde eingegangen. In der Sitzung des Technischen Ausschusses soll über die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens entschieden werden.

Das Baugrundstück Fl.St. 3963/2 befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Hundsweinberg II/Hundsweinberg-Steinhälde - 2. Änderung (Neubearbeitung)“ aus dem Jahr 1988.

Das Bebauungsplangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Die von dem Bauvorhaben beabsichtigte Art der baulichen Nutzung (Wohnen) ist als zulässig zu beurteilen.

Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB liegen damit vor. Zudem würde es bei Berechnung der Geschossfläche nach der heutigen BauNVO zu keiner Überschreitung der GFZ kommen, da die Geschossfläche seit 1990 grundsätzlich nur noch nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen ermittelt wird.

Im Übrigen hält das Bauvorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplans ein.

Frau Krockenberger erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss einstimmig den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Abbruch und Neubau des Dachgeschosses sowie der Doppelgarage und dem Anbau eines Wintergartens auf dem Grundstück Fl.St. 3963/2, Birkenweg 5 in Auenstein zu erteilen.

TOP 6

Informationen und Bekanntgaben

Es lagen keine Informationen und Bekanntgaben vor.

TOP 7

Anfragen

Wasserschaden Gemeindehalle

Ein Gemeinderat erkundigte sich nach dem aktuellen Sachstand bei der Gemeindehalle.

Bürgermeister Bordon berichtete, dass aktuell Angebote und Vorschläge eingeholt würden und kündigte die Vorstellung dieser für die Sitzung im März 2025 an.