



BRETZFELD

DAS TOR ZUM
HOHENLOHER LAND

**Beratungsunterlage Nr. 29/2020 zur
öffentlichen Gemeinderatssitzung am 18.06.2020**

TOP 1: Bauvoranfrage

- a) Neubau eines Bungalows, Abbruch einer Scheune auf Flst. 393, Am Hang 14, Bretzfeld-Geddelsbach, Flur Brettach
(Außenbereich; §35 BauGB)**
-

Amt: Bauamt

Aktenzeichen/Kürzel: 632.6/Wb Datum: 08.06.2020

Kosten: HHSt.:
Planansatz: Planjahr:
Mehr-/Minderausgaben: Deckungsvorschlag:

I. Sachverhalt

Die Bauvoranfrage für den Neubau eines Bungalows und Doppelgarage oder Einzelgarage und Carport, Abriss des vorhandenen Schuppens auf Flst. 393, Am Hang 14 in Bretzfeld-Brettach ist am 08.06.2020 bei der Gemeinde Bretzfeld eingegangen.

Das Grundstück liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich, teilweise im Naturpark. Das Landschaftsschutzgebiet fängt nach dem Grundstück an. Nach § 35 BauGB sind Vorhaben zulässig, wenn sie privilegiert sind oder die Anforderungen als sonstiges Vorhaben erfüllen.

Eine Privilegierung liegt unseres Erachtens nicht vor. Als sonstiges Vorhaben nach § 35 II BauGB ist das Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt unter anderem dann vor, wenn eine ungeordnete bauliche Entwicklung zu befürchten ist (Splittersiedlung). Das Flurstück befindet sich am Ortsrand von Brettach, das gegenüberliegende Gebäude ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut. Eine Splittersiedlung ist hier nach Meinung der Verwaltung nicht zu befürchten, da das geplante Wohnhaus mit der gegenüberliegenden Bebauung ein klares Ende der Bebauung schafft. Die geplante Bebauung kann somit als Abrundung des Ortsteiles angesehen werden.

Da das Grundstück von der Straße hängig abfällt, wurde die ebene Fläche des Grundstückes für die Wohnhausplanung genutzt. Ein Heranrücken an die Straße ist daher schwer möglich, es schließt jedoch mit der Hinterkante an die Linie der vorhandenen Nachbarbebauung auf Flst. 394 an und kann somit als landschaftssparend und städtebaulich vertretbar angesehen werden.

Das Grundstück liegt an der Straße Am Hang. Die Leitungen für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung liegen in der Straße, somit ist die Erschließung als gesichert anzusehen.

Nachdem in den kleineren Ortsteilen eine Bebauung begrüßt wird und die Verwaltung keine öffentlichen Belange sieht, die entgegenstehen könnten, empfiehlt sie dem Gemeinderat, der Bauvoranfrage zuzustimmen und das Einvernehmen zu erteilen.

II. Beschlussvorschlag

Der Bauvoranfrage für den Neubau eines Bungalows und Doppelgarage, oder Einzelgarage und Carport, Abriss des vorhandenen Schuppens auf Flst. 393, Am Hang 14 in Bretzfeld-Geddelsbach, Flur Brettach wird zugestimmt, das Einvernehmen der Gemeinde wird erteilt.

Anlage: Pläne