



**BRETZFELD**

DAS TOR ZUM  
HOHENLOHER LAND

**Beratungsunterlage Nr. 36/2020 zur  
öffentlichen Gemeinderatssitzung am 30.07.2020**

---

**TOP 1: Bauvoranfrage**  
**p) Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf Flst. 100, 101, 102,  
Schwabbacher Straße, Bretzfeld-Siebeneich  
(§35 BauGB; Außenbereich)**

---

**Amt: Bauamt**

Aktenzeichen/Kürzel: 632.6/Wb Datum: 15.07.2020

---

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

---

**I. Sachverhalt**

Die Bauvoranfrage über den Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf Flst. 100, 101, 102, Schwabbacher Straße, Bretzfeld-Siebeneich ist am 14.07.2020 bei der Gemeinde Bretzfeld eingegangen. Es soll geklärt werden, ob eine Bebauung mit einem Einfamilienwohnhaus auf der Fläche möglich ist. Bereits in der Gemeinderatssitzung am 26.01.2017 wurde, trotz positiver Beschlussempfehlung der Verwaltung, eine gleichlautende Bauvoranfrage an diesem Standort mehrheitlich abgelehnt. U.a. mit der Begründung, dass dem Bauwilligen noch gar nicht alle Grundstücke selbst gehören würden, dass von innen nach außen gebaut werden sollte und dass insgesamt eine Bebauung des Gebietes über eine bauleitplanerische Entwicklung, z.B. durch einen Bebauungsplan, erfolgen sollte.

Das geplante Vorhaben liegt im Außenbereich nach §35 BauGB. Der Flächennutzungsplan legt für diese Fläche eine gemischte Baufläche fest. Bei den Grundstücken handelt es sich um Krautgärten. Die geplante Bebauung ist nicht landwirtschaftlich privilegiert. Sonstige Vorhaben können im Außenbereich zugelassen werden, wenn keine öffentlichen Belange entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. Die Erschließung kann über die Schwabbacher Straße erfolgen.

Als sonstiges Vorhaben darf das Wohnhaus mit Einliegerwohnung im Außenbereich öffentliche Belange nicht beeinträchtigen. Im Rahmen des gemeindlichen Einvernehmens sind vor allem Fragen des Erschlossen-Seins und der städtebaulichen Vertretbarkeit relevant (z.B. Sich-Einfügen in die nähere Umgebung, Vereinbarkeit mit den Grundzügen der Planung, Wohl der Allgemeinheit, Abweichung unter Würdigung nachbarrechtlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar).

In der Gesamtwürdigung erscheint es nach wie vor vertretbar, an dieser Stelle einer Bebauung zuzustimmen. In einem als vergleichbar anzusehenden Fall im Bereich Wengertstraße wurde bereits früher ebenfalls das gemeindliche Einvernehmen erteilt, obwohl dadurch auch eine mittlerweile bebaute Baulücke entstanden ist. In Siebeneich gibt es kein ausgewiesenes Baugebiet, so dass jungen Familien die Möglichkeit gegeben werden sollte, auf den eigenen Grundstücke zu bauen und so auch in kleinen Teilorten Bebauung möglich bleibt. Weitere evtl. vergleichbare Bauanfragen in Siebeneich stehen offen, so dass hier auch ein Berufungsfall entstehen kann. Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat nach wie vor dem Vorhaben zuzustimmen und das Einvernehmen zu erteilen.

## **II. Beschlussvorschlag**

Der Bauvoranfrage über den Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf Flst. 100, 101, 102, Schwabbacher Straße, Bretzfeld-Siebeneich wird zugestimmt. Das Einvernehmen der Gemeinde wird erteilt.

Anlage: Pläne