

**Flurstück 253/1, Im Brühl 10;
Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage**

Sachverhalt:

Bereits im Jahr 2021 beschäftigte sich der Technische Ausschuss der Gemeinde Nordheim im Rahmen einer Bauvoranfrage mit einem Bauvorhaben auf dem Flurstück 253/1 und versagte das Einvernehmen. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt wurde damals die Auffassung vertreten, dass sich das Vorhaben im sogenannten „innenliegenden“ Außenbereich befindet und somit nach § 35 BauGB zu beurteilen ist.

Gegen die ablehnende baurechtliche Entscheidung des Landratsamtes legte die Bauherrschaft Widerspruch ein. In der Folge erließ das Regierungspräsidium Stuttgart einen sogenannten „Bedenkenerlass“, woraufhin der Sachverhalt vom Landratsamt nochmals vor Ort überprüft wurde. Das Ergebnis dieser Überprüfung ergab, dass das damalige Vorhaben noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt und daher nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Allerdings endet der Bebauungszusammenhang an der südöstlichen Außenkante des bestehenden Gebäudes Im Brühl 8 sowie des damals geplanten Bauvorhabens. Ab diesem Punkt beginnt der baurechtliche Außenbereich in Richtung Südosten.

Es wurde festgestellt, dass eine Bebauung grundsätzlich möglich wäre, jedoch nur an dem in der Bauvoranfrage gewählten Standort. Ein Verrücken des Vorhabens weiter nach Südosten wäre nicht möglich.

Der bestehende Baulinienplan „Gewann Brühl“ findet keine Anwendung, da er lediglich zur Feststellung eines öffentlichen Fußweges im Gewann Brühl erlassen wurde.

Gemäß § 34 BauGB ist darüber zu entscheiden, ob sich das Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Umgebungsbebauung einfügt. Zudem muss die Erschließung gesichert sein.

In Bezug auf die gesicherte Erschließung hat sich die Gemeinde Nordheim zur Übernahme einer Zufahrtsbaulast verpflichtet. Ob damit die Anforderungen an eine gesicherte Erschließung insgesamt erfüllt sind, kann von der Gemeinde nicht beurteilt werden.

Der geplante Balkon, der in der Bauvoranfrage 2021 nicht enthalten war, stellt nach Rücksprache mit dem Landratsamt Heilbronn eine Besonderheit dar: Die ersten 2 Meter ab der Außenkante des geplanten Wohnhauses werden dem Innenbereich zugeordnet und sind daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die verbleibenden 2,84 Meter ragen jedoch in den Außenbereich und sind somit nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Auch die geplante Zufahrt auf dem Grundstück gehört zum Außenbereich. Dieser weist hohe Anforderungen an eine Bebauung auf und ist vorwiegend landwirtschaftlichen Vorhaben vorbehalten. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, sofern ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Ob die Eingriffe in den Außenbereich genehmigungsfähig sind, kann von der Verwaltung nicht beurteilt werden. Soweit ein Einvernehmen der Gemeinde erforderlich ist, wird dies im Hinblick auf die Prüfung des Einzelfalles hier vorgeschlagen. Auf die teilweise Abweichung der Planung gegenüber dem Bedenkenerlass des Regierungspräsidiums und darauf aufbauender Hinweise bzw. Forderungen des Landratsamtes, die mit Schreiben vom 21.08.2023 an die Bauherrschaft gerichtet wurden, wird verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 i.V.m. § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB wird unter der Voraussetzung erteilt, dass die Erschließung gesichert ist.

Anlagen:

1. Lageplan, Schnitte, Ansichten

Sachbearbeitung	Döbler, Maike	20.09.2024
geprüft/freigegeben	Keller, Sandra	01.10.2024