


Seite 1	Gemeinde Zaberfeld Sitzung des Gemeinderates am 12.05.2026 - öffentlich - Vorlage Nr. 30 / 2026 zu TOP Nr. 7	 Zaberfeld <small>Mitten im Naturpark Stromberg-Heuchelberg</small>
---------	--	--

Bebauung Ochsenburger Straße 43+45 und Anwendung des Bau-Turbo nach § 246e BauGB

Antrag zur Beschlussfassung:

1. Der Gemeinderat stimmt der Anwendung des § 246e BauGB („Bau-Turbo“) für das Vorhaben Ochsenburger Straße 43 und 45 zu.
2. Als maßgeblicher Bezugspunkt für die Abstandsermittlung wird die Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 139 festgelegt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren entsprechend zu begleiten.

Anlagen:

Lageplan

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beabsichtigt, im betreffenden Bereich einen Anbau an das bestehende Gebäude sowie den Neubau eines Einfamilienhauses zu realisieren.


In der Gemeinderatssitzung vom 14.10.2025 wurde dem Gemeinderat hierzu ein vorhabenbezogener Bebauungsplan vorgestellt. Nach Durchführung der ersten Offenlage sowie der anschließenden Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen konnte kein konsensfähiges Ergebnis erzielt werden. Insbesondere führten verschiedene Stellungnahmen von Fachbehörden zu einer kritischen Bewertung des Vorhabens.

Einzelne Anforderungen der Fachbehörden konnten im Zuge weiterer Abstimmungen und Rückfragen teilweise angepasst werden. Dennoch bleibt festzuhalten, dass sich die Umsetzung des Vorhabens im Außenbereich ohne die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans als rechtlich schwierig darstellt, da es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des Baugesetzbuches handelt.

Rechtliche Würdigung

In den vergangenen Monaten wurde vermehrt die Möglichkeit der Anwendung des sogenannten „Bau-Turbos“ gemäß § 246e Baugesetzbuch (BauGB) erörtert, welcher unter bestimmten Voraussetzungen eine erleichterte Genehmigungspraxis ermöglichen kann.

Nach Abstimmung mit dem zuständigen Baurechtsamt des Landkreises Heilbronn wurde empfohlen, im Falle der Anwendung des § 246e BauGB die maßgebliche Bezugslinie zur letzten vorhandenen Bebauung eindeutig festzulegen. Dabei ist entweder das bestehende Gebäude oder die Grundstücksgrenze als maßgeblicher Bezugspunkt zu definieren.

Seite 2	<p>Gemeinde Zaberfeld</p> <p>Sitzung des Gemeinderates am 12.05.2026 - öffentlich -</p> <p>Vorlage Nr. 30 / 2026 zu TOP Nr. 7</p>	 <p>Zaberfeld <small>Mitten im Naturpark Stromberg-Heuchelberg</small></p>
---------	---	--

Die Festlegung dieser Abgrenzung obliegt dem Gemeinderat, da die Anwendung des § 246e BauGB die ausdrückliche Zustimmung der Gemeinde voraussetzt und damit die kommunale Planungshoheit gewahrt bleibt.

Vorschlag der Verwaltung

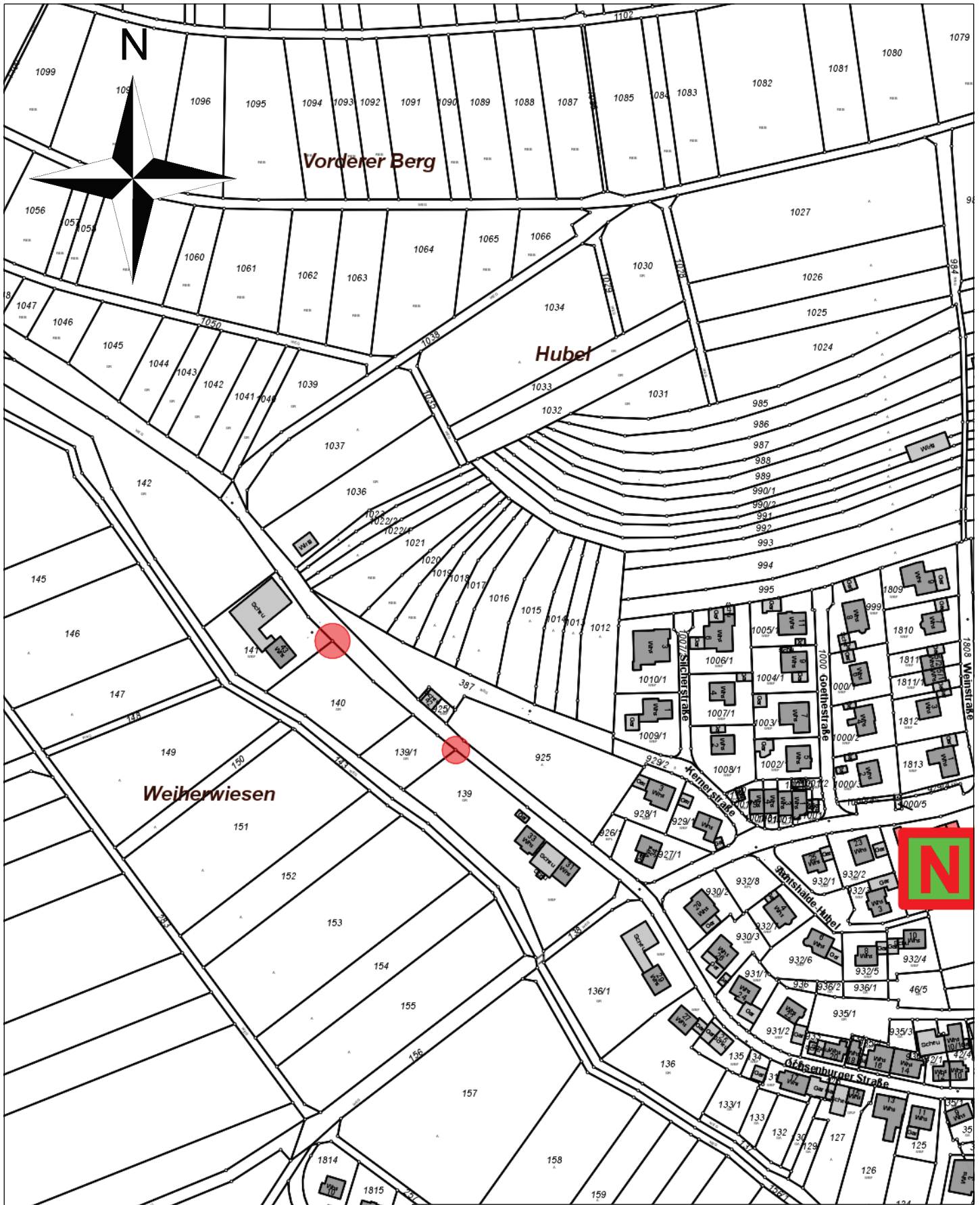
Für das Vorhaben im Bereich Ochsenburger Straße 43 und 45 wird vorgeschlagen, den „Bau-Turbo“ gemäß § 246e BauGB anzuwenden.

Da diese Regelung im Außenbereich nur dann greift, wenn sich das geplante Vorhaben innerhalb eines Abstands von 100 m zur letzten zulässigen Bebauung befindet, wird empfohlen, als maßgeblichen Bezugspunkt die Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 139 festzulegen. Auf diese Weise wird der erforderliche Abstand mit ca. 85 m eingehalten.

Die Anwendung des § 246e BauGB erfolgt ausschließlich im Hinblick auf das vorliegende Einzelfallvorhaben. Eine unerwünschte Zersiedelung des Außenbereichs soll hierdurch ausdrücklich nicht gefördert werden.

Darüber hinaus ist durch die Bauherrschaft im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Antrag auf Abweichung, Ausnahme und Befreiung (AAB-Antrag) beim zuständigen Baurechtsamt zu stellen. Dieses Vorgehen wurde seitens des Baurechtsamtes in vergleichbaren Fällen empfohlen und positiv bewertet.

30.04.2026	Bürgermeisterin Diana Danner
	Heiko Schuster



Gemeinde Zaberfeld

Maßstab: 1:2.500

Bearbeiter: Schuster, Heiko

Datum: 30.04.2026

Auszug aus der
Liegenschaftskarte

Nur für den internen Gebrauch