
BESCHLUSSVORLAGE

V/2014/0502

Beratungsfolge:

Planungs-und Verkehrsausschuss

Termin

28.01.2016

Entscheidung

Entscheidung

Öffentl.

Ö

Tagesordnungspunkt:



Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses als sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB auf dem Grundstück Gemarkung Miel, Flur 2, Flurstück 135, Hohn 40

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Verkehrsausschuss ist mit der Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Gemarkung Miel, Flur 2, Flurstück 135, Hohn, gemäß Variante 2 als sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB einverstanden.

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird erteilt.

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Einfamilienhauses in zweiter Baureihe auf dem Grundstück Gemarkung Miel, Flur 2, Flurstück 135, Hohn. Gemäß der Bauvoranfrage ist das Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 10,0 x 12,0 m, mit geneigtem Dach und einem Abstand von ca. 6,0 m (Variante 1) oder 13,0 m (Variante 2) zur Grundstücksgrenze im rückwärtigen Grundstücksbereich geplant (siehe beigefügte Zeichnungen).

Eine zulässige Erweiterung des vorhandenen Wohngebäudes durch einen Anbau gemäß den Vorschriften des § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB ist nach Rücksprache mit dem Antragsteller ausdrücklich nicht gewünscht.

Das Vorhaben ist als sonstiges Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Gemäß § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) können sonstige Vorhaben im Außenbereich zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung liegt nach § 35 Abs. 3 BauGB u.a. vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes

widerspricht oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten ist. Aus dem Außenbereichserlass ist folgendes zu entnehmen:

*„7.5 Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung
Häuser im Außenbereich bilden eine Splittersiedlung, wenn sie nach ihrer Zahl oder Anordnung keine organische Siedlungsstruktur erkennen lassen und nicht das nötige Gewicht für einen Ortsteil haben. Für die Frage, ob ein Bebauungskomplex nach seinem Gewicht als Ortsteil oder als Splittersiedlung anzusehen ist, kommt es auf die Siedlungsstruktur der jeweiligen Gemeinde an. Wird eine Splittersiedlung um die Hälfte ihres Bestandes vergrößert, so ist regelmäßig i.S.d. § 35 Abs. 3 S.1 Nr. 7 BauGB die Verfestigung einer Splittersiedlung zu befürchten. Bleibt der Bestand einer Splittersiedlung erhalten und ordnet sich ein hinzutretendes Vorhaben dem vorhandenen Bestand deutlich unter, kann die Auffüllung einer Lücke ausnahmsweise zulässig sein.“*

Die betroffene Grundstücksfläche ist (in Abgrenzung zu dem Merkmal „erweitern“) bereits Teil der Splittersiedlung und nimmt an deren Bauungszusammenhang teil (siehe Auszug der Deutschen Grundkarte). Das geplante Wohngebäude innerhalb der Splittersiedlung unter Betrachtung der umgebenden Struktur (angrenzender Baumbestand nördlich und östlich; angrenzende landwirtschaftliche Hofanlage sowie die nicht privilegierten Wohnbebauungen einschließlich ihrer Nebenanlagen im Westen) würde nicht maßgeblich ins Gewicht fallen. Zu einer Verfestigung der Splittersiedlung im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB würde das Wohngebäude somit nicht wesentlich beitragen. Eine landwirtschaftliche Nutzung der ca. 2500 qm großen Fläche besteht seit geraumer Zeit nicht mehr, sondern nur eine allgemeine gärtnerische Nutzung für private Zwecke.

Formell widerspricht das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und den allgemeinen planungsrechtlichen Grundsätzen zur Nichtzulässigkeit von Wohngebäuden in zweiter Baureihe. Unter Betrachtung der vorhandenen Umgebungsstruktur, einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendigste Maß begrenzten Bebauung entsprechend der Planvariante 2 könnte die Bauvoranfrage als Einzelfallentscheidung durchaus im Wege des Ermessens positiv beurteilt werden. Die Lage der früheren, abgebrochenen Hofanlage hat dabei baurechtlich keine Relevanz. In der Beurteilung berücksichtigt werden sollte aber die frühere Struktur der Splittersiedlung (siehe Fotos der alten Hofanlage mit dem umliegenden Baumbestand) mit dem heutigen Bestand.

Aus den genannten Gründen wäre eine Bebauung gemäß der Variante 2 (näher am vorhandenen Wohngebäude) durchaus vertretbar, soweit für die rückwärtige Erschließung keine Bodenversiegelungen vorgenommen werden. Der Planungs- und Verkehrsausschuss sollte darüber beraten, ob das Vorhaben im Einzelfall unter Betrachtung der öffentlichen Belange zugelassen werden kann. Eine abschließende Prüfung erfolgt durch die Bauaufsichtsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises.