
BESCHLUSSVORLAGE

V/2014/1732

Beratungsfolge:

Planungs-und Verkehrsausschuss

Termin

05.09.2019

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 5, Flurstücke 52 und 53, Hohn

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Verkehrsausschuss ist mit der Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Gemarkung Miel, Flur 5, Flurstücke 52 und 53, Hohn, als sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB nicht einverstanden.

Das Vorhaben widerspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes (hier: Fläche für die Landwirtschaft) und lässt die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten (vgl. § 35 Abs. 3 Nr. 1 und 7 BauGB).

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird nicht erteilt.

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines zweigeschossigen Einfamilienhauses mit Flachdach auf dem Grundstück Gemarkung Miel, Flur 5, Flurstücke 52 und 53, Hohn. Gemäß der Bauvoranfrage ist das Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 10,0 x 13,0 m vom bestehenden Wohnhaus an der Straße räumlich unabhängig als Einzelhaus `in zweiter Reihe` entlang der seitlichen Grundstücksgrenze an der dort vorhandenen, nachbarlichen Grenz wand geplant.

Zur Übersicht wird in der Anlage A die Lage des Vorhabens im Flächennutzungsplan, im Kataster und im Lageplan des Antrages dargestellt. Anlage B zeigt die Objektpläne zum Vorhaben und Anlage C beinhaltet Fotoaufnahmen aus dem Garten des betroffenen Grundstücks.

Planungsrechtliche Beurteilung:

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 35 BauGB. Das Grundstück ist planungsrechtlich nicht dem Innenbereich, sondern dem Außenbereich zuzuordnen. Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist das Gebiet, das außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt. Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, sondern ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Vorhaben ist mangels Privilegierung als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Sonstige Vorhaben sind im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB nur zulässig, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und ihre Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt gemäß § 35 Abs. 3 BauGB insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht (hier: Fläche für die Landwirtschaft) oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten ist (vgl. § 35 Abs. 3 Nr. 1 und 7 BauGB).

Die Zulassung eines Wohngebäudes `in zweiter Baureihe` würde eine negative Vorbildwirkung im Außenbereich auslösen, auch in dem Falle wenn keine äußerliche Erweiterung oder Veränderung einer vorhandenen baulichen Anlage eintritt. Das Vorhaben ist planungsrechtlich problematisch, da es dazu beiträgt, dass eine unerwünschte Zersiedlung der Landschaft entsteht. Nutzungen, die gleichartige Vorhaben nach sich ziehen, können im Falle einer Genehmigung des Antrages nicht vermieden werden. Es genügt nach der ständigen Rechtsprechung für die rechtmäßige Ablehnung einer Genehmigung, dass mit der Genehmigung ein Berufungsfall für weitere Bauwünsche geschaffen würde. Zwar können Genehmigungen keinen unmittelbaren Anspruch auf die Erteilung von weiteren Baugenehmigungen erzeugen, dennoch entsteht ein -unerwünschter- enormer faktischer Druck auf die Genehmigungsbehörden.

Die Errichtung des Wohngebäudes auf dem Grundstück `in zweiter Reihe` lässt gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB die Erweiterung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten.

In den Bauvorlagen werden keine Angaben zur Entwässerung des Vorhabens gemacht. Die Erschließung ist nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht gesichert. Im Hinblick auf die mögliche Anzahl der Nutzer (laut Antrag = 6 Kinderzimmer) und der Lage auf dem Grundstück bedürfte es weiterer Nachweise für eine entsprechende Prüfungen.

Der Planungs- und Verkehrsausschuss sollte über den Antrag beraten und gemäß Beschlussvorschlag entscheiden.