

---

## BESCHLUSSVORLAGE

V/2020/0059

---

<u>Beratungsfolge:</u>	<u>Termin</u>	<u>Entscheidung</u>	<u>Öffentl.</u>
Planungs- und Verkehrsausschuss	03.12.2020	Entscheidung	Ö

---

### Tagesordnungspunkt:



Bauvoranfrage zur Errichtung eines Doppelhauses als sonstiges Vorhaben im Außenbereich auf dem Grundstück Gemarkung Ludendorf, Flur 5, Flurstück 254, Rathausstraße

---

### Beschluss:

Ein Beschlussvorschlag wird nicht unterbreitet. Die planungsrechtlichen Beurteilungen des Ausschusses im Hinblick auf die betroffenen öffentlichen Belange als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB sind abzuwarten.

### Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt mittels einer Bauvoranfrage die Entscheidung zu folgender Fragestellung: „Kann das geplante Doppelhaus gemäß § 34 BauGB bewertet und geprüft werden?“ Aus dem anliegenden Lageplan wurde das Vorhaben (zweigeschossiges Doppelhaus mit zwei Garagen) auf dem Grundstück Gemarkung Ludendorf, Flur 5, Flurstück 254, dargestellt.

Auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes (hier: Wohnbaufläche) als fortgeltenden Leitplan kommt es für die Entscheidung nach § 34 BauGB nicht an, weil § 34 BauGB für eine Berücksichtigung von Flächennutzungsplänen keinen Raum lässt. Ausschlaggebend für das Bestehen eines Bebauungszusammenhangs ist, inwieweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche (noch) diesem Zusammenhang angehört. Wie eng die Aufeinanderfolge von Baulichkeiten sein muss, um sich als zusammenhängende Bebauung darzustellen, ist aufgrund einer umfassenden Würdigung der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten einzelfallbezogen zu entscheiden. Zu berücksichtigen sind dabei nur äußerlich erkennbare Umstände, d.h. mit dem Auge wahrnehmbare Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung und der übrigen Geländebeziehungen.

Ebenso wie ein Bebauungszusammenhang nicht unmittelbar mit dem letzten Baukörper zu enden braucht, verbietet sich umgekehrt die Annahme, dass notwendigerweise das letzte Grundstück in seinem gesamten Umfang vom Zusammenhang erfasst wird. Wie weit der Bebauungszusammenhang im Einzelfall reicht, kann stets nur das Ergebnis einer Bewertung des konkreten Sachverhalts sein. Lassen sich im Anschluss an eine die Merkmale des § 34 Abs. 1 BauGB erfüllende Bebauung keinerlei Merkmale ausmachen, die eine zum Außenbereich hin abgrenzbare Fläche markieren und diese deshalb als noch zum Bebauungszusammenhang gehörig erscheinen lassen, **dann endet der Bebauungszusammenhang mit dem letzten Haus.**

Bloße Baumreihen oder Hecken - selbst wenn sie optisch markant in Erscheinung treten - sind nicht geeignet, den Eindruck der Geschlossenheit und Zugehörigkeit einer Fläche zum Bebauungszusammenhang zu erzeugen. Bei solchen Bewüchsen handelt es sich um typische Bestandteile der freien Landschaft.

Auf Grundstücksgrenzen kommt es nicht an, da andernfalls durch Änderungen der Grundstücksgrenzen der Geltungsbereich des § 34 BauGB willkürlich verändert werden könnte. Die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich verläuft daher regelmäßig nicht geradlinig. Üblicherweise vorhandene Nebennutzungen (Hausgarten, Abstellräume) können noch dem Innenbereich zugerechnet werden, sind aber nach den weiteren Kriterien des § 34 regelmäßig wieder **nur mit Nebennutzungen** bebaubar. Zur Kenntnisnahme ist die Abrundungssatzung gemäß § 34 BauGB beigelegt.

Unter Berücksichtigung der baulichen Anlagen in Verbindung mit den o.g. Ausführungen ist das Vorhaben somit nach § 35 BauGB zu beurteilen. Gegen die Zulässigkeit des Vorhabens könnte die Beurteilung durchschlagen, dass sich mit dem Vorhaben die bebaute Ortslage in Richtung auf die freie Flur ausdehnen würde, so dass dies zu einer gleichsam Ausuferung der vorhandenen Bebauung führen könnte und dass darin eine öffentliche Belange beeinträchtigende Entwicklung läge. Das Vorhaben könnte insoweit daran scheitern, dass in ihm ein Vorgang der Zersiedelung gesehen wird. Als Hindernis der Zulässigkeit des Vorhabens besteht insoweit die Gefahr des Entstehens einer Splittersiedlung (vgl. § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB). Gerade für nach der Siedlungsstruktur unerwünschte Entwicklungen gilt, dass die öffentlichen Belange nicht nur gestatten, sondern sogar erfordern, bereits den ersten Ansätzen entgegenzutreten.

Grundsätzlich sei jedes nicht der Funktion des Außenbereichs zugeordnete neue Gebäude hinsichtlich der vorgenannten Ausführungen als fragwürdig zu werten. Ausnahmen können in Betracht gezogen werden, wo etwa die Streubebauung im Außenbereich sich als die herkömmliche Siedlungsform darstelle (im vorliegenden Fall nicht offensichtlich), oder wo ein Vorhaben zu einer bereits vorhandenen Bebauung, die nicht ihrerseits schon eine unerwünschte Splittersiedlung sein dürfe, in eine durchaus organische Beziehung trete.

Der Planungs- und Verkehrsausschuss sollte über die Bauvoranfrage insoweit beraten, ob das Vorhaben als ein vorschieben in einen freien Teil des Ortsteiles beurteilt wird. Eine aktuelle Flurkarte der Ortslage sowie die Abrundungssatzung ist hierfür beigelegt. Würde das Vorhaben positiv bewertet, muss dabei die Ausnahme auch im Hinblick von anderweitigen vergleichbaren Interessenten in den Ortsrandlagen Berücksichtigung finden.