
BESCHLUSSVORLAGE

V/2020/0406

Beratungsfolge:

Planungs- und Verkehrsausschuss

Termin

Entscheidung

Öffentl.

Entscheidung

Ö

Tagesordnungspunkt:



Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern als sonstiges Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 2 BauGB auf dem Grundstück Gemarkung Miel, Flur 8, Flurstück 311, Rheinbacher Straße

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Verkehrsausschuss ist mit der Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern als sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB im Außenbereich auf dem Grundstück Gemarkung Miel, Flur 8, Flurstücke 311, nicht einverstanden.

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird nicht erteilt.

Sachverhalt:

Der Bauherr beantragt eine Bauvoranfrage zur Errichtung von drei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Rheinbacher Straße Gemarkung Miel, Flur 8, Flurstücke 311. Die dem Antrag zugrunde liegende Frage des Bauherren stellt auf die Klärung der planungsrechtlichen Möglichkeit zur Errichtung dieser Einfamilienhäuser, zweigeschossig mit Satteldach, ab.

Das nördlich gelegene Wohngebäude liegt im Geltungsbereich der Abrundungssatzung und ist allgemein zulässig. Die beiden westlich geplanten Einfamilienhäuser liegen dagegen im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB. Auf die Liegenschaftskarten und den Lageplan zur Bauvoranfrage wird verwiesen.

Planungsrechtliche Beurteilung:

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens der zwei westlich gelegenen Einfamilienhäuser richtet sich nach § 35 Abs. 2 BauGB. Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist das Gebiet, dass außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines

Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt. Der genannte Bereich des Flurstücks 311 befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und liegt außerhalb des Geltungsbereichs der Abrundungssatzung.

Der Historie zu dem Grundstück ist zu entnehmen, dass die heutigen Flurstücke 311, 309 und 310 zumindest in den 50/60 Jahren landwirtschaftlich als Hühnerhof genutzt wurden. In den damaligen Jahrzehnten wurden ein Hühnerstall sowie eine Futteranlage genehmigt und errichtet (siehe Anlage A). Die Bauakte aus dem Jahr 1983 belegt, dass das Grundstück als Gartenbaubetrieb gem. § 35 Abs. 1 BauGB in der damals gültigen Fassung privilegiert war.

Die vorhandenen beiden Wohngebäude auf den Flurstücken 309 und 310 wurden in den 1980iger Jahren erweitert (siehe Anlage A). Wann der eigentliche Bau der Wohnhäuser genehmigt wurde, konnte aus der Historie seitens der Gemeinde nicht festgestellt werden. Das Bestandswohnhaus im Norden des Flurstücks 311 wurde im Jahr 1965 genehmigt.

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 durch das Vorhaben die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten ist (vgl. § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB).

Die Zulassung der beiden Wohngebäude in „zweiter Baureihe“ würde eine negative Vorbildwirkung im Außenbereich auslösen und ein Planungserfordernis für die anliegenden Grundstücke im rückwärtigen Bereich erwirken. Das Vorhaben ist planungsrechtlich problematisch, da es dazu beiträgt, eine unerwünschte Zersiedlung der Landschaft gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB entstehen zu lassen.

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.

Der Planungs- und Verkehrsausschuss sollte über das Vorhaben beraten und gemäß Beschlussvorschlag entscheiden.