

A. SACHVERHALT

Der Antragsteller bittet um Klärung, ob die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf seinem Grundstück Gemarkung Konzen, Flur 8, Flurstück 463, an der Straße „Am Feuerbach“ auf Grundlage der derzeitigen planungsrechtlichen Situation zulässig ist. Er führt dabei an, dass eine Zulässigkeit sowohl nach § 34 BauGB (Innenbereichsvorhaben) als auch nach § 35 BauGB (Außenbereichsvorhaben) positiv bewertet werden kann.

Das Grundstück liegt an der Straße „Am Feuerbach“ und grenzt im Südosten an die vorhandene und vom Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Konzen Nr. 1 erfasste Bebauung der Ortschaft Konzen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich 3 Wohnhäuser älteren Baujahres wie auch zwei kürzlich errichtete Einfamilienhäuser, deren planungsrechtliche Zulässigkeit mit der Außenbereichssatzung Konzen „Am Feuerbach“ nach § 35 Abs. 6 BauGB geschaffen wurde. Nördlich und westlich schließen sich unbebaute Grünlandflächen an, die in der Vergangenheit teilweise als Ausweichsportplatz genutzt wurden. Weiter nördlich in ca. 130 m Entfernung befinden sich 3 weitere Wohnhäuser an der Straße „Am Feuerbach“.

Das Grundstück wie auch der weiter nördlich und westlich angrenzende Bereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Monschau als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Grundstück des Antragstellers sowie der nähere Umgebungsbereich ist im Landschaftsplan VI – Monschau - nicht als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

Das Grundstück des Antragstellers ist aus Sicht der Verwaltung zum jetzigen Zeitpunkt nicht dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen und somit nicht nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil i. S. d. § 34 BauGB ist jeder Baukomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Da „im Zusammenhang bebaut“ eine tatsächlich Aufeinanderfolge zusammenhängender Bebauung erfordert, kommt es darauf auch bei der Abgrenzung zum Außenbereich an. Für das Bestehen eines Bauzusammenhangs ist ausschlaggebend, inwieweit die aufeinanderfolgende Bebauung – trotz etwa vorhandener unbebauter, aber bebauungsfähiger Grundstücke (Baulücken im engeren Sinne) den Eindruck einer Geschlossenheit vermittelt. Unter den Begriff der Bebauung i. S. v. § 34 BauGB fällt dabei nicht jede beliebige bauliche Anlage. Gemeint sind vielmehr Bauwerke, die für die angemessene Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung maßstabsbildend sind. Dies trifft ausschließlich auf Anlagen zu, die optisch wahrnehmbar sind. Der Bauzusammenhang endet i. d. R. mit dem letzten bebauten Grundstück. Dabei verlangt er keine gerade Begrenzungslinie entlang den am weitesten in den Außenbereich hineinragenden Gebäuden. Die Trennungslinie verläuft vielmehr am vorhandenen Baubestand, d. h. sie ist entlang jedem einzelnen Gebäude zu ziehen, auch wenn sich hierdurch eine versetzte Abgrenzung ergibt.

Insofern kann die vom Antragsteller angeführte gegenüberliegende Bebauung nicht zur Beurteilung herangezogen werden, zumal diese bebauten Grundstücke im Geltungsbereich der vorliegenden Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB weiterhin dem Außenbereich zuzuordnen sind. Auch ist eine Baulücke im vorgenannten Sinne aufgrund der Größe der Freiflächen zwischen dem Grundstück des Antragstellers und der Splittersiedlung beginnend in ca. 130 Metern Entfernung zu verneinen. Der Bauzusammenhang kann zwar auch ein oder mehrere Randgrundstücke erfassen, sofern er z. B. durch ein Gewässer, einen Weg oder dergleichen begrenzt wird. Dies ist vorliegend jedoch auch nicht der Fall, da die nördlich angrenzende städtische Wegeparzelle (Flurstück 573) als solche nicht gebaut und in der Örtlichkeit nicht wahrnehmbar ist. Es sind die äußerlich erkennbaren, mit dem Auge wahrnehmbaren Gegebenheiten maßgeblich. Eine Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB ergibt sich somit nicht.

Die weitere planungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher auf Grundlage des § 35 BauGB und hier - da es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB handelt - des § 35 Abs. 2 BauGB (sonstige Vorhaben im Außenbereich).

Sonstige Vorhaben nach Abs. 2 können im Einzelfall nur zugelassen werden, wenn sie öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigen und die Erschließung gesichert ist.

Die Erschließung des Grundstückes wäre über die vorhandene Straße und den Mischwasserkanal gesichert, sofern über den Kanal nur Schmutzwasser abgeleitet wird und das Oberflächenwasser gemäß § 55 WHG ortsnah versickert oder – falls dies nicht möglich ist – über den dortigen Graben in den Laufenbach eingeleitet wird.

Eine Beeinträchtigung folgender, in § 35 Abs. 3 BauGB aufgeführter öffentlicher Belange liegt jedoch zum jetzigen Zeitpunkt vor:

1. das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan ist zwar nur solange beachtlich, wie die Darstellungen durch die gegebene Situation bestätigt werden. Dieser Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft kann der Antragsteller jedoch nicht entgegenhalten, dass eine entfernt liegende Teilfläche des ausgedehnten Grünlandbereiches gelegentlich für sportliche Zwecke genutzt wird und im Übrigen die Grundstücke zur Grasernte für die Landwirtschaft oder Pferdehaltung genutzt werden. Dem Flächennutzungsplan kommt daher weiter die Bedeutung eines öffentlichen Belangs zu.

2. das Vorhaben beeinträchtigt die natürliche Eigenart der Landschaft

Die natürliche Eigenart der Landschaft ist gekennzeichnet durch die dort vorkommende Bodennutzung. Vorhaben, die dieser Bodennutzung nicht entsprechen, beeinträchtigen die natürliche Eigenart der Landschaft.

3. die Entstehung bzw. Verfestigung einer Splittersiedlung ist zu befürchten

Der Gesetzestext setzt grundsätzlich einen Einzelfall voraus und ein Einzelfall ist dabei nur gegeben, wenn lediglich ein einziges Gebäude oder allenfalls einige wenige Bauvorhaben aufgrund der besonderen Verhältnisse des jeweiligen Standorts zugelassen werden können. Dies ist z. B. der Fall, wenn innerhalb einer Splittersiedlung noch ein Bauplatz vorhanden ist, der wegen seiner Lage inmitten der Splittersiedlung nicht zum Berufungsfall für Bauwünsche am Rande der Splittersiedlung werden kann. Ein Einzelfall scheidet dagegen aus, wenn eine größere Zahl von Personen mit derselben Berechtigung eine Zulassung nach § 35 Abs. 2 BauGB beanspruchen könnte. Dies ist vorliegend der Fall, da dieser Berufungsfall für die nordwestlich angrenzenden Grundstücke eintreten würde und somit die Entstehung bzw. Verfestigung einer Splittersiedlung zu befürchten ist.

Abschließend liegen derzeit nicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens vor. Es besteht jedoch die Planungsabsicht der Stadt Monschau, dort ein Baugebiet zu entwickeln. Die landesplanerische Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz NRW ist gestellt, ob die Entwicklung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Falls die planungsrechtlichen Grundlagen im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens für ein Baugebiet dort geschaffen werden können, kann in Abstimmung mit dem Antragsteller auch sein Grundstück einbezogen und eine Genehmigungsfähigkeit hergestellt werden.

Verwaltungsseitig wird daher vorgeschlagen, zum jetzigen Zeitpunkt dem Antrag auf Vorbescheid das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 BauGB zu versagen.

B. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Keine.

C. RECHTSLAGE

Gem. § 15 Ziffer 6.43 a der Hauptsatzung der Stadt Monschau entscheidet der Bau- und Planungsausschuss außerhalb des Geltungsbereiches von qualifizierten Bebauungsplänen bei Versagungen.


(Ritter)


gés. Boden

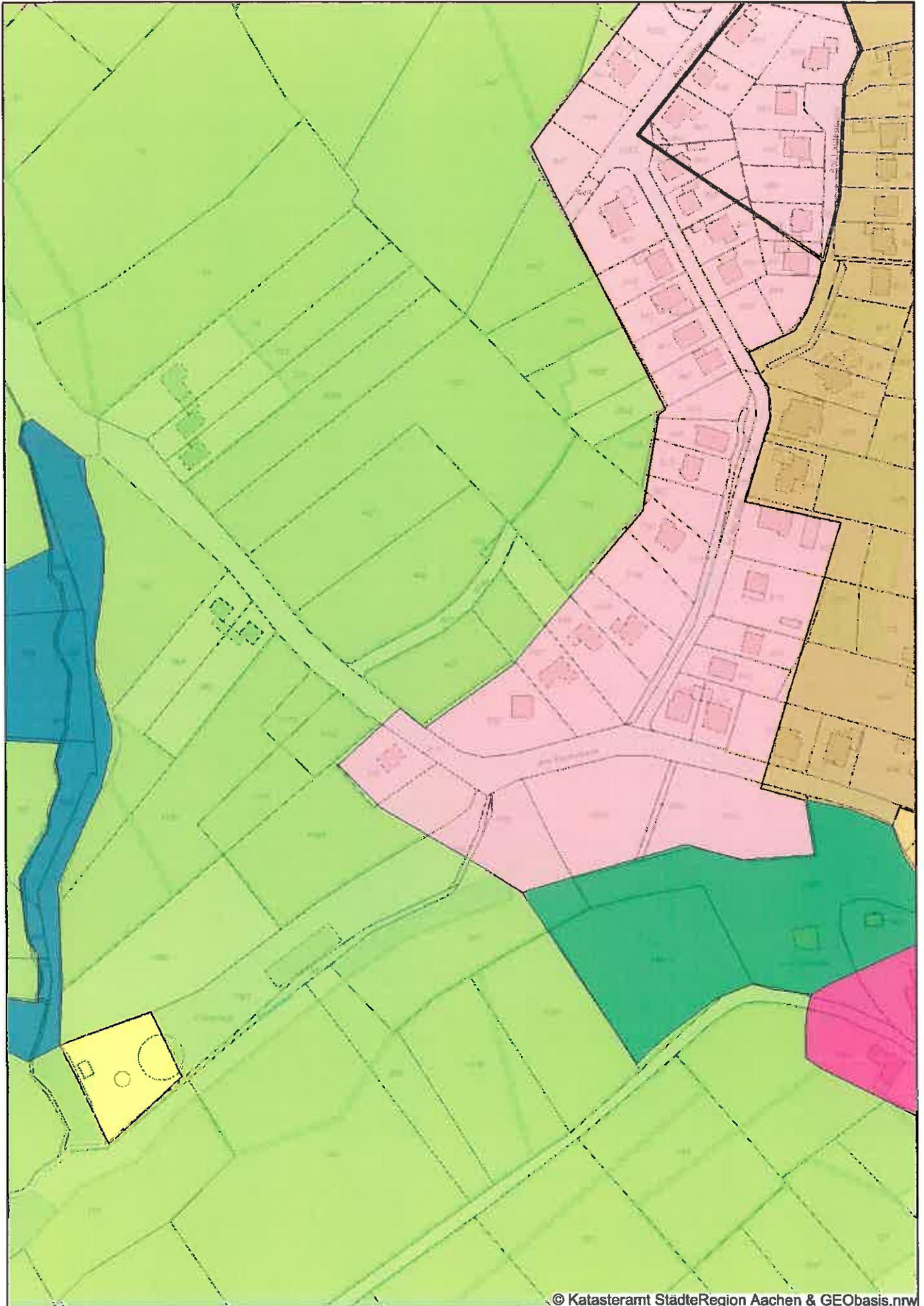
Anlagen:

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Ergänzende planungsrechtliche Beschreibung des Antragstellers

Lageplan

Lageplan mit Darstellung des Antragstellers zur planungsrechtlichen Situation



Ergänzende planungsrechtliche Beschreibung zum

zum Antrag auf Vorbescheid vom 08.12.2016

Lage des Grundstücks

Das Grundstück liegt in Monschau-Konzen an der Straße "Zum Feuerbach". Es grenzt an der süd-östlichen Grundstücksgrenze an das vorhandene Baugebiet des B-Plan Konzen 1. An der südwestlichen Seite des Grundstückes liegt die Straße "Am Feuerbach". Gegenüber von dem hier zu beurteilenden Grundstück wurde die Satzung der Stadt Monschau über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich Konzen - Am Feuerbach 1 - 1.Änderung verbindlich im Nov. 2014 verabschiedet. An der nordwestlichen Grundstücksgrenze verläuft ein öffentlicher Weg.

Auf Grund der v.g. 1. Änderung - Am Feuerbach 1 - wurden zwischenzeitlich auf dem Flurstück 1185 und 1186 je ein Einfamilienhaus mit Garage gebaut.

Vorhaben

Es ist beabsichtigt ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit Garage auf dem Flurstück 463 zu errichten. Die verkehrstechnische und ver- und entsorgungstechnische Erschließung ist für die Straße "Am Feuerbach" vorhanden und damit gesichert.

Planungsrechtliche Beurteilung

1. Betrachtung nach § 34 BauGB (Innenbereich)

Die städtebauliche Struktur wird maßgeblich durch den Bebauungsplan Konzen 1 und durch die 1. Änderung der Außenbereichssatzung "Am Feuerbach 1" vom Nov. 2014 geprägt.

Durch die zwischenzeitlich hinzugekommene Bebauung auf den Flurstücken 1185 und 1186 auf der Grundlage der v.g. Außenbereichssatzung, wird die zusammenhängende Bebauung erkennbar und deutlich geprägt.

Das planungsrechtlich zu betrachtende Flurstück 463 grenzt an zwei zur Bebauung ausgewiesene zusammenhängende Flächen (B-Plan Konzen 1 und 1.Änderungssatzung "Am Feuerbach 1") an. Die nordöstliche Grundstücksgrenze grenzt an einen öffentlichen Weg.

Im Lageplan (Anlage 1) sind die planungsrelevanten Flächen und die vorhandenen Gebäude und die aktuellen Flächennutzungen dargestellt.

Ein Bebauungszusammenhang im Sinne des BauGB ist deutlich erkennbar. Das Vorhaben fügt sich in die vorhandene Bebauung ein und ist somit zulässig.

Flächenausweisungen im FNP sind bei der Betrachtung nach § 34 BauGB ohne Belang.

Sofern die vorstehende Auffassung nicht geteilt werden sollte ist auch eine Zulassung nach § 35 Abs.2 BauGB möglich, da dem Bauvorhaben entgegenstehende öffentliche Belange nicht erkennbar und betroffen sind.

Nach § 35 Abs. 2 können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Die Erschließung ist vorhanden und somit gesichert. Die Ausweisung im FNP kann dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden.

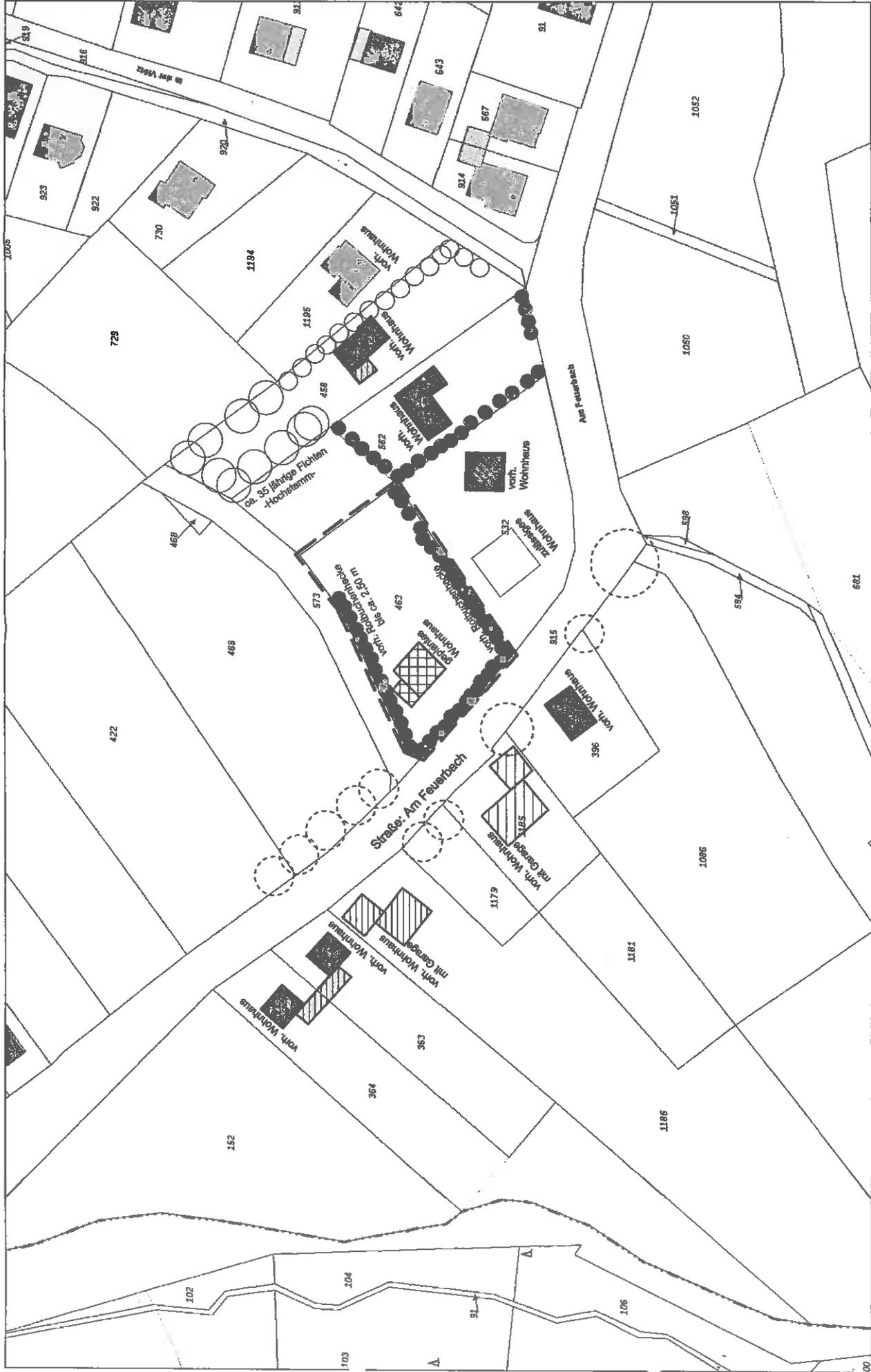
Der Flächennutzungsplan der Stadt Monschau weist die Fläche zwar als Fläche für die Landwirtschaft aus, doch seit Jahren wird die Parzelle 463 nicht landwirtschaftlich genutzt. Diese isolierte Fläche mit ca. 2 200 m² wird in Anbetracht der heutigen großtechnischen Landmaschinen nicht landwirtschaftlich genutzt. Das Flurstück 422 wird seit Jahren für Sport- und Freizeitwecke genutzt. Vorher wurden die Flurstücke 422 und 469 als Sportplatz genutzt. Eine landwirtschaftliche Nutzung wurde bzw. wird hier ebenfalls nicht praktiziert.

Die im FNP ausgewiesene Fläche (Fläche für die Landwirtschaft) stimmt schon seit Jahren mit der tatsächlichen Nutzung nicht überein.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Vorhaben nach § 34 als auch nach § 35 BauGB positiv bewertet werden kann.

Monschau, den 08.12.2016

A black rectangular redaction mark covering the signature of the official.



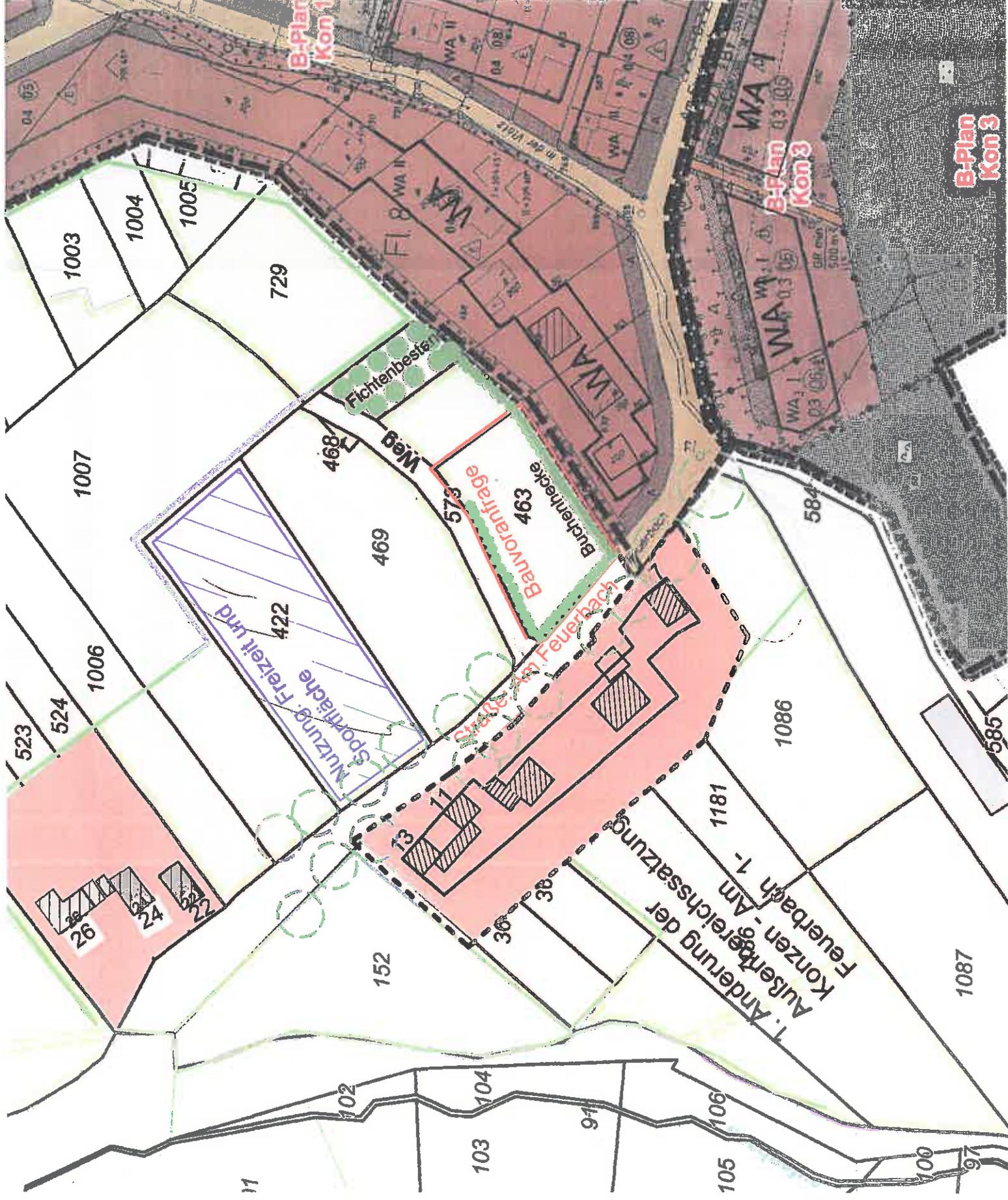
Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW - Keine amtliche Standardausgabe
 Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste

-  Geplantes Einfamilienhaus
-  vort. Rotbuchenhecke,
-  Einzelbaumbestand
-  vort. Fichtenbestand

Amlage 1

Lageplan M = 1 : 1000

6.12.2016 18:18



Anlage 2

Planungsrechtliche IST-Situ

Antrag auf Vorbescheid vom 08.

Lageplan M = 1:10

- aktuelle Situation -

Antragsteller:

52156 Menschau

Baunr. Nr.:

Menschau-Konzen
Gemarkung Konzen
Flur 8
Flurstück 463

Erzstellung zum Vorbescheid:

Planungsrechtliche Zulässigkeit zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage