

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Behandlung von Bauanträgen und Bauvoranfragen;
Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf den Grundstücken Gemarkung Marienheide, Flur 53, Flurstück T. a. 2196, T. a. 2195, T. a. 2025/387 und 2171 in Marienheide, Gogarten, Kempershöher Straße.

Beratungsfolge:	Abstimmungsergebnis			Sitzungs- termin
	einst.	Enth.	Gegen.	
Bau- und Planungsausschuss				02.05.2001

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachverhalt:

Beantragt wird die Erteilung eines Vorbescheides für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf einer noch heraus zu parzellierenden Fläche der Grundstücke Gemarkung Marienheide, Flur 53, Flurstück T. a. 2196, T. a. 2195, T. a. 2025/387 unter Einbeziehung des Flurstücks 2171 in Marienheide Gogarten, Kempershöher Str.

Der für die Bebauung vorgesehen Grundstücksteil wird bisher als Gartenland und Wiese genutzt,; er grenzt unmittelbar an die Kempershöher Straße.

Sowohl vor dem geplanten Bauvorhaben als auch auf dem unmittelbar anschließenden Grundstück befinden sich bereits Einfamilienwohnhäuser. Wie aus dem Übersichtsplan zu entnehmen, sind auf der gegenüberliegenden Seite der Kempershöher Straße Wohngebäude aufeinanderfolgend errichtet.

Ein Bebauungsplan oder eine Satzung für diesen Bereich bestehen nicht. Im Flächennutzungsplan ist der für die Bebauung vorgesehene Standort als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach § 35 BauGB.

Als Bebauungskomplex ist die Bebauung an der Kempershöher Straße der Beurteilung zugrunde zu legen. Insoweit ist zwar das Merkmal „**im Zusammenhang bebaut**“ erfüllt. Damit ist nichts mehr und nichts anderes als eine tatsächlich aufeinanderfolgende, eben zusammenhängende Bebauung gemeint. Mögliche Bestandteile eines solchen Bebauungszusammenhangs können neben bebauten Grundstücken auch unbebaute oder bebauungsfähige Grundstücke sein, soweit

sie bei konkreter Wertung den Bebauungszusammenhang nicht unterbrechen.

Dieser Bebauungszusammenhang erfasst die aufgeführten bebauten Grundstücke an der Kempershöher Straße einschließlich des hier in Rede stehenden Grundstücksteils.

Eine Anwendung des § 34 BauGB auf den Bebauungszusammenhang an der Kempershöher Straße scheidet aus, weil es sich hierbei nicht um einen Ortsteil im Sinne dieser Vorschrift handelt. Diese Bebauung ist weder Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur, noch besitzt sie ein gewisses Gewicht. Vielmehr handelt es sich hier um eine typische Splittersiedlung entlang der beiden Seiten der Kempershöher Straße.

Da es sich nicht um ein sogenanntes privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB handelt, richtet sich seine Zulässigkeit nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB. Hiernach ist das Vorhaben zulässig, weil es öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und über eine ausreichende wegemäßig Erschließung verfügt.

Das Vorhaben lässt nicht die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten, fügt sich organisch in die bestehende Baulücke ein und ordnet sich der vorhandenen Bebauung hinreichend unter. Es steht als Wohnhaus mit seinen Bedürfnissen zur Größe der vorhandenen Ansiedlung nicht im Widerspruch. Bei dieser Beurteilung darf auch nicht unberücksichtigt bleiben, dass die Gemeinde die Splittersiedlung nördlich der Kempershöher Straße hat entstehen lassen. Das Vorhaben hat auch keine Vorbildwirkung. Durch die Zulassung des Vorhabens wird kein Baudruck auf die östliche Seite der Kempershöher Straße entstehen. Dieser Bereich liegt eindeutig im Außenbereich ohne jedwede Bebauung.

Das Vorhaben beeinträchtigt auch nicht öffentliche Belange, weil es den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht. Der Flächennutzungsplan besitzt für die abschließende Einzelbewertung eines Vorhabens im Gegensatz zu einem verbindlichen Bebauungsplan vielfach nur eine beschränkte Eignung für die Erkenntnis von öffentlichen Belangen, da er für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt wird und daher wesentlich grobmaschiger ist. Aus dem Flächennutzungsplan der üblichen Art kann daher nicht unbedingt eine endgültige Aussage über eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange entnommen werden, vielmehr muss in weitem Umfang auf die Verhältnisse des Einzelfalles abgestellt

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist zweifelfrei erkennbar, dass die in Aussicht genommene Fläche nicht mehr zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt wird.

Es wird empfohlen, dass gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Anlage

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird erteilt.

In Vertretung

Hans-Dieter Hütt

Marieneide, 18. April 2001