

**Sitzungsvorlage 113/2021**  
**Flurstück 253/1, Im Brühl 10;**  
**Bauvoranfrage für Neubau eines Einfamilienhauses**

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im sogenannten Außenbereich im Innenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Mit der Bauvoranfrage soll grundsätzlich geklärt werden, ob das Flst. 253/1 bebaubar ist. Die Bauherren gehen hierbei von unterschiedlichen Festsetzungen in den Fortschreibungen des Flächennutzungsplans und von einer gesicherten Erschließung aus.

Der Außenbereich stellt hohe Voraussetzungen an eine Bebauung und ist vorwiegend landwirtschaftlichen Vorhaben vorbehalten. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Durch eine Bebauung wäre eine Beeinträchtigung der öffentlichen Belange aber gegeben, weil dort die natürliche Eigenart der vorhandenen großflächigen innerörtlichen Grünfläche gestört wird. Langfristiges und im Flächennutzungsplan dokumentiertes Ziel der Gemeinde ist für diesen Bereich eine Grünfläche. Das von den Antragstellern angeführte Gemeindeentwicklungskonzept hat keinen Einzug in die Fortschreibungen des Flächennutzungsplans gefunden und ist baurechtlich gesehen völlig unverbindlich. Das bereits seit 1950 bestehende Gebäude im benachbarten Bereich genießt Bestandsschutz.

Die Gemeinde sieht im vorliegenden Fall die Erschließung als nicht gesichert an. Der Feldweg, über den das bereits bestehende Wohnhaus in diesem Bereich angefahren wird, bietet naturgemäß nur eine eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit. Hier fehlt die rechtliche Komponente einer allgemein gewidmeten Straßenfläche. Für die Nutzung des Feldweges als Zufahrt benötigen die Antragsteller die ausdrückliche Zustimmung der Gemeinde. Der weitere Zufahrtsweg in Privateigentum müsste außerdem zwingend mit einer Zufahrtsbaulast belegt werden, um diese öffentlich-rechtlich zu sichern. Die als Zufahrt vorgesehene Brücke über den Katzentalbach ist nach Ansicht der Gemeindeverwaltung nicht tauglich für die Zufahrt mit Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen oder die Müllabfuhr.

Beschlussvorschlag:

Das notwendige gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 i.V.m. § 35 BauGB wird nicht erteilt.

SK