

Zu Punkt :

Bauvoranfrage zur Errichtung von 4 Einfamilienhäusern an der Heidestraße

Vorlagen Nr. 1439 Sc./2016

Für einen Teilbereich an der Heidestraße ist über die Bauaufsicht des Kreises Wesel eine Bauvoranfrage zur Errichtung von 4 Wohnhäusern eingegangen. In einem Bauvoranfrageverfahren wird die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens geprüft.

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das beantragte Grundstück als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Es ist nicht dem Geltungsbereich einer Satzung nach § 34 BauGB (Zusammenhang bebauter Ortsteil) oder § 35 BauGB (Außenbereichssatzung für Wohnzwecken dienenden Vorhaben) zugeordnet. Von daher richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Vorschriften des § 35 Abs. 1 BauGB – sog. privilegierte Vorhaben im Außenbereich, wie z.B. land- oder forstwirtschaftliche Betriebe oder Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung. Dies ist bei der vorgestellten Planung scheinbar jedoch nicht der Fall. Die Schließung einer einzelnen Baulücke ist auch nicht erkennbar, da die Distanz zwischen bestehenden Wohnhäusern über 80 Meter beträgt und dies keiner „einzelnen Baulücke“ entspricht.

Zwar ist im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vorgesehen, die Fläche unter Einbeziehung der Streubebauung im weiteren Verlauf der „landwirtschaftlichen Nutzfläche“ an der Weststraße / Ecke Heidestraße durch eine Satzung gem. § 34 BauGB abzurunden.

Es wird jedoch angeregt, eine entsprechende Abrundung durch einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil i.S. des § 34 BauGB erst dann einzuleiten, wenn der Komplettbereich entlang der Heidestraße / Bönninger Straße, der künftig als „Wohnbaufläche“ dargestellt wird, im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung überplant ist. Die Umsetzung dieser Planung ist aber aus heutiger Sicht nicht zu terminieren.

Von daher ist das gemeindliche Einvernehmen nach derzeitigem Planungsstand zunächst zu versagen. Um entsprechende Verwaltungsgebühren zu reduzieren, ist dem Antragsteller anzuraten, die Bauvoranfrage bei der Bauaufsicht des Kreises Wesel zurückzuziehen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss versagt zunächst das Einvernehmen zur Errichtung von 4 Einfamilienhäusern an der Heidestraße. Dem Antragsteller wird empfohlen, die Bauvoranfrage zurückzuziehen.

Im Auftrag

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

(Kämmerei)

(zentrale Vergabestelle)

(Schlicht)

(FBL)

Zur Sitzung der folgenden Gremien:
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

Der Bürgermeister

Ahls

Alpen, 10.03.2016