



<b>Bauanträge und -anfragen</b> <b>Bauanfrage Kastanienstraße</b> <b>Bauanfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses in Wittlich, Kastanienstraße, Gemarkung Neuerburg, Flur 13, Flurstück 142/6</b>	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Junk, Andrea
	Aktenzeichen:	II.5211.V0046/2021.ju
	Vorlagennummer:	2021/105
	Datum:	24.03.2021
Berichterstattung:		

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
5.f	Bau- und Verkehrsausschuss	13.04.2021	öffentlich	beschließend

**Beschlussvorschlag:**

**Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 35 BauGB zum Neubau eines Einfamilienhauses wird versagt.**

Begründung/Problembeschreibung:

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau eines Einfamilienhauses.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Außenbereich der Stadt Wittlich, Stadtteil Neuerburg. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan/Satzung besteht für diesen Bereich nicht. Ein Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB zur Wohnbebauung der Kastanienstraße besteht ebenfalls nicht. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich somit nach § 35 BauGB.

Der Außenbereich beginnt grundsätzlich hinter der letzten Bebauung. Der Außenbereich ist tendenziell einer Bebauung nicht zugänglich und vor ihm wesensfremder Bebauung zu schützen. Grundsätzlich sind im Außenbereich nur privilegierte Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB zulässig. Eine Zulassung nach § 35 Abs. 1 BauGB kommt vorliegend nicht in Betracht, da das Vorhaben erkennbar keinem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb und auch keinem anderen privilegiertem Vorhaben zuzuordnen ist. Es handelt sich somit um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB, die im Einzelfall im Außenbereich zugelassen werden können, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Im vorliegenden Fall würde durch das Vorhaben jedoch eine städtebaulich unerwünschte, unorganische Siedlungsweise entstehen, die geeignet ist Nachfolgebebauung nach sich zu ziehen. Einer solchen Vorbildwirkung für ähnliche Bauwünsche ist bereits bei den ersten Ansätzen entgegen zu treten. Somit stehen öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 2 und 3 BauGB dem Bauvorhaben entgegen.

Ferner handelt es sich bei dem Vorhaben um eine Hinterlandbebauung, die ebenfalls mit den Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar ist. Die bodenrechtlich beachtlichen Spannungen die ein solches Vorhaben hervorruft, würde ein Planungsbedürfnis nach sich ziehen.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich unzulässig, da es öffentliche Belange gem. § 35 Abs. 2 und 3 BauGB beeinträchtigt. Bereits die Beeinträchtigung eines solchen öffentlichen Belangs reicht aus, um eine bauplanungsrechtliche Unzulässigkeit des Vorhabens zu begründen.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 35 BauGB zum Neubau eines Einfamilienhauses zu versagen.

Bezüglich eines möglichen Sonderinteresses ist folgendes zu beachten:

Liegt ein Ausschließungsgrund nach § 22 GemO vor oder sprechen Tatsachen dafür, dass ein solcher Grund vorliegen könnte, so hat dies das Rats- bzw. Ausschussmitglied dem Bürgermeister vor einer Beratung und Entscheidung mitzuteilen, § 22 Abs. 5 GemO.