



Bauanträge und -anfragen
Bauanfrage Birkenstraße
Bauanfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses in
Wittlich, Birkenstraße, Gemarkung Neuerburg, Flur
13, Flurstücke 198/1 und 198/3

Fachbereich: Fachbereich II
Sachbearbeitung: Junk, Andrea
Aktenzeichen: II.5211.V0037/2022
Vorlagennummer: 2022/097
Datum: 23.03.2022
Berichterstattung:

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
5.a	Bau- und Verkehrsausschuss	06.04.2022	öffentlich	beschließend

Beschlussvorschlag:

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

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragsteller beabsichtigen den Neubau eines Einfamilienhauses.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Außenbereich der Stadt Wittlich, Stadtteil Neuerburg. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan/Satzung besteht für diesen Bereich nicht. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich 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 würde sich somit um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB handeln, die im Einzelfall im Außenbereich zugelassen werden können, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert wäre. 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, würden ein Planungsbedürfnis nach sich ziehen.

Für die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes wurden im Rahmen einer verwaltungsin-
ternen Vorabstimmung bestehende Mängel in der Straßen- und Außengebietsentwässerung im westli-
chen, rückwärtigen Bereich der Birkenstraße aufgezeigt. Die Situation stellte sich fachlich wie folgt dar:
*Im zu überplanenden Bereich sowie in den vor- und nachgelagerten Bereichen befindet sich eine Vorflut
der Straßen- und Außengebietsentwässerung, die teilweise als offener Graben und teilweise als Kanal
ausgebildet ist. Nutzer dieser Vorflut sind der Landkreis Bernkastel-Wittlich als Baulastträger der Kreis-
straße 25 und die Stadt Wittlich als Träger der Außengebietsentwässerung.*

*Im Rahmen einer Überprüfung der Regenwasserabflussverhältnisse im Bereich der Birkenstraße
wurde die hydraulische Leistungsfähigkeit und der bauliche Zustand des Regenwasserkanals über-
prüft. Bei der Überprüfung wurde festgestellt, dass der Regenwasserkanal hydraulisch überlastet ist
und dass sich dieser in einen schlechten bautechnischen Zustand befindet.*

*Da es im Umfeld des zu überplanenden Bereiches in der Vergangenheit bei Starkregenereignissen
bereits zu Überschwemmungen gekommen ist, besteht hier erheblicher Handlungsbedarf.*

Dieser Handlungsbedarf wurde im Rahmen einer hydraulischen Untersuchung der Regenwasserab-
flussverhältnisse im Bereich Birkenstraße durch ein Fachbüro festgestellt und dokumentiert.

Die angestrebte Lösung sieht vor, dass die derzeit westlich der bestehenden Gebäude der Birkenstraße verlaufende Straßen- und Außengebietsentwässerung in die Fahrbahn verlegt wird. Hierfür ist ein Gesamtausbau der Straße erforderlich. Dieser wurde beim Landkreis Bernkastel-Wittlich für das Ortsdurchfahrtenprogramm gemeldet und dort aufgenommen. Allerdings kann derzeit von Seiten des Landkreises noch kein Termin für den Ausbau in Aussicht gestellt werden.

Aufgrund der geschilderten Situation ist eine Schaffung von Baurecht mittels eines Bebauungsplanes vor Lösung der aufgezeigten Entwässerungssituation nicht möglich. Der Entwurf des Bebauungsplanes kann derzeit nicht weiterverfolgt werden.

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.

Joachim Rodenkirch
Bürgermeister

Anlagen: Lageplan