



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b> BV/BAU/212/2020 <b>Status:</b> öffentlich Az. (intern): angelegt am: 29.01.2020 Wiedervorlage:
<b>Bauvoranfrage: Ist der Neubau jeweils eines Einfamilienhauses auf den Flurstücken 162 und 163 bauplanungsrechtlich zulässig?</b>  <b>Az.: 00052-20-15</b>	
<b>BEL/SG Bauamt</b> Frau Bockholt	<b>TOP:</b> _____
<b>Beratungsfolge:</b> Ö                      17.02.2020 <b>Ausschuss für Bauwesen und Territorientwicklung</b>	

**Sachverhalt/Problemstellung:**

Die Antragsteller begehren im Wege der Bauvoranfrage zu erfahren, ob der Neubau jeweils eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück in der

Gemarkung: Neu Broderstorf    Flur: 1                      Flurstücke: 162 und 163

Antragseingang im Amt: 13.01.2020                      Fristablauf nach BauGB: 13.03.2020

bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Das Vorhabengrundstück befindet sich weder im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans noch einer anderen städtebaulichen Satzung. Die Lage des Grundstücks (Hinterlage) ist auch nicht mehr dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Neu Broderstorf zuzuordnen. Somit befindet sich das Vorhabengrundstück im Außenbereich.

Die baurechtliche Beurteilungsgrundlage bildet somit § 35 BauGB. Demnach sind gem. § 35 I BauGB sog. privilegierte Vorhaben zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist. Eine Privilegierung (landwirtschaftlicher Betrieb etc.) ist vorliegend evident nicht gegeben.

In Ausnahmefällen kann gem. § 35 II BauGB auch ein sonstiges Vorhaben (Wohnbebauung) im Außenbereich zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. Öffentliche Belange stehen gem. § 35 III BauGB insbesondere dann entgegen, wenn das Vorhaben

- den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht
- den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans (...) widerspricht,
- schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen oder ihnen ausgesetzt wird,
- unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen (...) erfordert,
- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes (...) beeinträchtigt,
- Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt (...),
- die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
- die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.

Die Fläche des Vorhabengrundstücks ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Broderstorf zwar ausgewiesen als Wohnbaufläche, jedoch lässt das geplante Vorhaben die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten.

Mit Realisierung des geplanten Vorhabens würde es zu einer städtebaulich nicht erwünschten Ausdehnung der Bebauung in den teilweise baulich bisher nicht genutzten Außenbereich führen. Durch die angefragte, in den Außenbereich tretende Bebauung ist eine angemessene Fortentwicklung der Bebauung und damit das Merkmal einer organischen Siedlungsstruktur, wie sie u. a. für den Innenbereich kennzeichnend ist, nicht erfüllt (vgl. BverwG Urt. v. 06.11.1968 – 4 C 47/68).

Darüber hinaus liegt im vorliegenden Fall die Gefahr von Nachfolgebebauung nahe. Bei Realisierung der geplanten Bebauung im Außenbereich ist aufgrund der Vorbildwirkung für gleichartige Baugesuche damit zu rechnen, dass weitere Bauvorhaben folgen.

Im Ergebnis ist das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB zu versagen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine

**Auswirkungen auf Liegenschaftsangelegenheiten:**

Keine

**Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Broderstorf empfiehlt der Bürgermeisterin in seiner Sitzung am 17.02.2020 das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB zur Bauvoranfrage der Antragsteller, nämlich ob der Neubau jeweils eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück in der Gemarkung Neu Broderstorf, Flur 1, Flurstücke 162, 163 bauplanungsrechtlich zulässig ist, aus folgenden Gründen zu versagen:

Das Vorhaben verstößt gegen öffentliche Belange gem. § 35 III Nr. 7 BauGB. Es lässt die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten. Darüber hinaus liegt im vorliegenden Fall die Gefahr von Nachfolgebebauung nahe. Bei Realisierung der geplanten Bebauung im Außenbereich ist aufgrund der Vorbildwirkung für gleichartige Baugesuche damit zu rechnen, dass weitere Bauvorhaben folgen. Im Übrigen ist die Erschließung nicht gesichert.

Die Ausführungen unter „Finanzielle Auswirkungen“ sind Bestandteil des Beschlusses.

**Anlagen:**

Bauvorlagen

**Abstimmungsergebnis:**

\_\_ Ja - Stimmen

\_\_ Nein - Stimmen

\_\_ Stimmenthaltung(en)

Sichtvermerk / Datum

i.A. \_\_\_\_\_  
Sachbearbeitung

i.A. \_\_\_\_\_  
Amtsleiter

i.A. \_\_\_\_\_  
Kenntnisnahme durch **Haushalt und Finanzen**

i.A. \_\_\_\_\_  
Kenntnisnahme durch **Liegenschaftsamt**

**Hinweis:** Die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen ist Bestandteil der Beschlussfassung.