



Beschlussvorlage 2019/256	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung/Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	02.07.2019	öffentlich

Bebauungswunsch im Außenbereich: Fl.-Nr. 2680/4, Gem. Friedberg, Hochgrasweg;

Beschlussvorschlag:

zur Diskussion und Meinungsbildung

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
-----------	--------------------	----------------------



Sachverhalt:

Der Eigentümer des in beiliegendem Plan umrandeten Grundstücks am Hochgrasweg hatte sich 2018 mit der Bitte um Baurechterteilung zur Errichtung eines Wohnhauses an die Stadtverwaltung gewandt.

Da trotz nördlich liegender Hofstelle im Nebenerwerb kein privilegiertes Bauvorhaben vorlag, konnte eine Baugenehmigung nicht in Aussicht gestellt werden.

Nun wurde die Stadtverwaltung um Prüfung der Voraussetzungen zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB gebeten.

Laut § 35 Abs. 6 BauGB kann eine Außenbereichssatzung nur für bebaute Bereiche im Außenbereich aufgestellt werden, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Neben einigen größeren Maschinenhallen befinden sich in dem Bereich lediglich zwei Wohngebäude.

Laut einschlägiger Rechtsprechung liegt eine Wohnbebauung von einigem Gewicht dann vor, wenn mindestens vier Wohngebäude vorhanden sind (vgl. VGH Bayern - 1 BV 02.1727 vom 12.08.2003; OVG Nordrhein-Westfalen - Urteil 7 A 4415/03 vom 18.11.2004).

Weiterhin darf der Bereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sein.

Auch ist eine Erweiterung des Siedlungsumgriffs in den Außenbereich nicht zulässig. Das heißt, der Umgriff einer Außenbereichssatzung ist so zu wählen, dass über bestehende Wohngebäude nicht hinaus gebaut, sondern nur Baulücken zwischen den bestehenden Wohngebäuden bebaut werden dürfen.

Aufgrund des geringen Gewichts der vorhandenen Wohnbebauung, der notwendigen Erweiterung des Siedlungsumgriffs in den Außenbereich und gegebenenfalls der Prägung durch die Landwirtschaft sind die Voraussetzungen zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung im strengeren Sinne nicht gegeben.

Anlage: Lageplan