

2024/2337

Beschlussvorlage

öffentlich



Antrag auf Teiländerung des Flächennutzungsplans, Gemarkung Hilbringen, Flur 7

Dienststelle:	Datum:
311 Stadtplanung und Umwelt	12.03.2024
Beteiligte Dienststellen:	
Ortsvorsteher/in Hilbringen	

Beratungsfolge	Ö / N
Ortsrat Hilbringen (Entscheidung)	Ö

Beschlussvorschlag

Die von der privaten Erbengemeinschaft beantragte Teiländerung des Flächennutzungsplans, Gemarkung Hilbringen, Flur 7, soll, aufgrund der im Sachverhalt näher dargelegten Begründung, nicht weiterverfolgt werden.

Sachverhalt

Die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Hilbringen endet auf der nordöstlichen Straßenseite der Mecherner Straße mit dem Anwesen „Hausnummer 63“ (Parzelle Nr. 19). Unmittelbar dahinter (ab Parzelle Nr. 20/1) beginnt der faktische Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Bei der „Mecherner Straße 69“ (Parzelle Nr. 23) handelt es sich eindeutig um ein Splitteranwesen im Außenbereich.

Erste bei der Stadt vorliegende Bauunterlagen für dieses Anwesen stammen aus dem Jahr 1959, wobei es sich bei diesen Unterlagen lediglich um einen Anbau handelt. Das Haus selbst stand zu diesem Zeitpunkt bereits. Die genaue Rechtsgrundlage, auf der die ursprüngliche Baugenehmigung fußt, ist nicht mehr bekannt. Ob zum damaligen Zeitpunkt eine Einschränkung hinsichtlich des Waldabstandes vorlag, ist ebenfalls nicht bekannt. Heute gilt jedenfalls, dass eine Bebauung im 30m-Abstand zur Waldgrenze nicht zulässig ist.

Für die Parzelle Nr. 22 wurde bereits 2018 eine Bauanfrage zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten gestellt. In der damaligen Begründung gegenüber dem Bauausschuss aus der Sitzung vom 19.06.2018 wurde der Sachverhalt wie folgt dargelegt:

Das geplante Bauvorhaben liegt im Außenbereich des Stadtteiles Hilbringen. Da es sich vorliegend um ein ausschließlich zu Wohnzwecken genutztes Wohngebäude mit 8 Wohneinheiten handelt, liegt eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB nicht vor. Somit ist das geplante Bauvorhaben den „sonstigen“ Bauvorhaben nach § 35 Abs. 2

BauGB zuzuordnen. Diese können im Einzelfall zugelassen werden, wenn Ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Im vorliegenden Fall werden jedoch öffentliche Belange nach dem in § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt. So widerspricht das Bauvorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der für diesen Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft darstellt. Außerdem werden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dergestalt beeinträchtigt, dass das geplante Bauvorhaben nicht mit der naturgegebenen Nutzung des Außenbereichs vereinbar ist.

Des Weiteren würde die Zulassung der geplanten Bebauung die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Stellungnahme des Landesbetriebs für Straßenbau, die der Verwaltung in Kopie vorliegt (**siehe Anlage**), ist ebenfalls negativ, weil das geplante Bauvorhaben außerhalb der OD – Grenzen liegt (**siehe beigefügtes Foto**). Ebenfalls werden die erforderlichen Sicherheitsabstände zum städtischen Wald nicht eingehalten.

Schlussendlich ist die Erschließung in abwassertechnischer Hinsicht nicht gesichert.

Der Bauausschuss hat daher das Einvernehmen zur Bauanfrage gemäß § 36 Abs. 1 BauGB richtiger Weise auch einstimmig bei 2 Enthaltungen nicht hergestellt.

Da auch die Untere Bauaufsichtsbehörde das Vorhaben in keinem Bebauungszusammenhang mit der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Hilbringen gesehen hat, hat sie **die Bauanfrage** entsprechend **negativ beschieden**.

An der damaligen Einschätzung hat sich nichts geändert. Die Beurteilung für die Parzelle Nr. 22 gilt selbstverständlich auch für die beiden Nachbarparzellen 20/1 und 21.

Unabhängig der nicht möglichen Bebauung des Bereichs über §34 BauGB, ohne dass ein Bebauungsplan vorliegt, bezieht sich der Antrag der Erbgemeinschaft grundsätzlich auf die Teiländerung des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan stellt jedoch nur die vorbereitende Bauleitplanung dar und hat keine unmittelbare Auswirkung auf das Baurecht. Dieses beurteilt sich weiterhin an den faktischen Gegebenheiten. Hier würde sich daher auch durch eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes nichts an dem vorab Erwähnten ändern. Eine mögliche Bebauung des Bereichs über §34 BauGB könnte somit durch die alleinige Teiländerung des Flächennutzungsplanes auch nicht erreicht werden.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes zur Entwicklung eines Bebauungsplanes macht allein schon wegen der vorhandenen Restriktionen (30m-Waldabstand und festgesetztes Überschwemmungsgebiet) aufgrund der verbleibenden, nur noch geringen Restflächen nur sehr wenig Sinn (**siehe beigefügten Übersichtsplan**).

Abschließend muss festgehalten werden, dass die Erschließung in abwassertechnischer Hinsicht weiterhin nicht gesichert, da sich hier kein städtischer Kanal befindet (**siehe beigefügten Lageplan Kanalbestand**).

Anlage/n

- 1 Beschlussauszug aus der Ortsratssitzung vom 30.01.2024 (öffentlich)
- 2 Schreiben LfS vom 28.05.2018 (öffentlich)
- 3 Foto mit OD-Stein (öffentlich)
- 4 Übersichtsplan mit Darstellung 30m-Waldabstand und Überschwemmungsbereich (öffentlich)
- 5 Lageplan Kanalbestand (öffentlich)