

Nach dem zur Stellungnahme vorliegenden Bauantrag beabsichtigt Herr Adalbert Zeitel, Lärchenweg 19, Nümbrecht auf dem o.g. Grundstück die Errichtung einer Garage für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte. (s. Übersichtsplan, Anlage1) Die geplante Garage verfügt über zwei Ebenen und ist sowohl von der südwestlichen Seite (Obergeschoss), als auch von der nord-östlichen Seite (Untergeschoss) befahrbar. Insgesamt bietet die Garage Platz für ca. 8 Fahrzeuge (4 auf jeder Ebene). Die Garage ist aufgrund ihrer Größe und der beabsichtigten Nutzung nicht als Nebenanlage zu dem bestehenden Wohnhaus zu beurteilen, sondern als eigenständige Hauptanlage, die landwirtschaftlichen Zwecken dienen soll (siehe Lageplan, Ansichten und Grundrisszeichnung, Anlage 2a-d).

Der Grundstücksbereich, auf dem die Garage errichtet werden soll liegt außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Grötzenberg.

Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. (§ 35 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB). Dazu gehört bei baulichen Anlagen auch eine räumliche Nähe zu Schwerpunkten der betrieblichen Abläufe. Eine solche räumliche Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb ist hier nicht erkennbar, so dass die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen ist.

Nach § 35 Abs. 2 BauGB können Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. (§ 35 Abs. 3 Ziffer 1 BauGB).

Der Flächennutzungsplan weist diese Fläche als Fläche für die Landwirtschaft aus.(siehe Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Anlage 3)

Die wegemäßige Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Gemeindestraße Lärchenweg. Die Gemeindestraße „Bleiche“ dient heute überwiegend als unbefestigter Wirtschaftsweg. Eine Erschließung über diese Straße ist daher ausgeschlossen.

Anschlüsse an Strom- und Wasserleitungen sind möglich, ebenso wie ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal.

Es bleibt zu beurteilen, ob das Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht an der geplanten Stelle als zulässig anzusehen ist und ob die Erschließung sichergestellt ist.

Die bestehenden Wohnhäuser am Lärchenweg wurden in den 60er Jahren überwiegend als sogenannte Kleinsiedlungen genehmigt. Die Freiflächen waren Kleingärten zu diesen früheren Kleinsiedlungen. Aus Sicht der Verwaltung ist eindeutig ablesbar, dass diese hangseitig zum Brölbach hin gelegenen, bisher un bebauten Teilbereiche heute keinen Bezug zum baulichen Zusammenhang entfalten. Mit der Zulassung einer Bauzeile auf diesen Grundstücksteilen würde eine Bebauung in der Straße „Bleiche“ und damit in den Außenbereich hinein eingeleitet werden.

Bei Aufstellung des Flächennutzungsplans verzichtete man bewusst auf die Einbeziehung dieser Flächen in den als Wohnbaufläche festgesetzten südöstlichen Teil. Nicht zuletzt die im Winter und Frühjahr und auch nach Starkregenereignissen festzustellenden Überflutungen der Brölbachau führten dazu, diese Flächen von einer Bebauung freizuhalten. Auch aus ökologischer Sicht war und ist dies sinnvoll.

Aus diesen Gründen sowie aus Gründen der nicht sichergestellten Erschließung, hat der Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 26.02.2009 beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen zu einem Bauvorhaben auf dem nordwestlich gelegenen Nachbargrundstück (Errichtung eines Einfamilienhauses) nicht zu erteilen. (s. Auszug aus Flächennutzungsplan, Anlage 3)

Da die beantragte Garage landwirtschaftlichen Zwecken dienen soll, aber nicht zu den nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegierten Vorhaben gehört, sind durch ihre Errichtung in unmittelbarer Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten (Landwirtschaft – Wohnen) zu befürchten.

Eine Garage, die hinsichtlich ihrer Größe und Nutzung als Nebenanlage zum bestehenden Wohnhaus anzusehen ist, würde planungsrechtlich anders zu beurteilen sein. Bei einem solchen Vorhaben müsste die Zufahrt über den Lärchenweg erfolgen, und damit entweder direkt am Wohnhaus der Antragsteller vorbei oder parallel zur südöstlichen Nachbargrenze. Die Erschließung einer solchen Nebenanlage entlang des Ruhebereiches des Nachbargrundstücks wäre von diesem zu dulden.

Die Erschließung einer landwirtschaftlich genutzten baulichen Anlage entlang des Ruhebereichs des Nachbargrundstückes würde diesen erheblich beeinträchtigen und wäre daher unzulässig.

Aus den o.g. Gründen kann aus Sicht der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden, zumal zu erwarten ist, dass eine Realisierung dieses Vorhabens eine Bebauung in zweiter Zeile (Hinterhofbebauung) nach sich ziehen würde, deren Erschließung über den überwiegend unbefestigten Wirtschaftsweg „Bleiche“ erfolgen müsste. Dieser Weg ist nur unzureichend und nicht dauerhaft befahrbar hergerichtet. Bei Hochwasserereignissen ist dieser Weg stets überflutet.

Ein öffentliches Interesse am Ausbau dieses Weges besteht jedoch nicht.

Beratungsverlauf:

FBL Schneider erläutert den Sachverhalt und beantwortet Fragen der Ausschussmitglieder.

Nach eingehender Beratung trifft der Planungs- und Umweltausschuss folgenden Beschluss: