

Amt 61

Hennef, den 22.08.2019

Amt 63

- im Hause -

Stellungnahme zur Bauvoranfrage 63. 009 118 008a – A 43/19

Bauherr		
[REDACTED]		
Bauvorhaben		
Errichtung eines Zweifamilien-Wohnhauses mit Garage, Im tiefen Bruch 8a		
Gemarkung	Flur	Flurstück/e
Söven	21	78

Zu dem vorgenannten Vorhaben nehme ich wie folgt Stellung:

Das Vorhaben liegt innerhalb der 1. Änderung der Abgrenzungssatzung gem. § 34 BauGB für die Ortslage Dambroich. Gem. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Hinterlandbebauung, die der Antragsteller zu realisieren wünscht. Es gibt, nach der Rechtsprechung des OVG NRW, zwar keinen allgemeinen Grundsatz, wonach eine erstmalige Hinterlandbebauung, und um eine solche handelt es sich hier, von vornherein als städtebaulich unerwünscht gilt und damit gem. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB unzulässig wäre. Etwas Anderes kann aber gelten, wenn bei einer Hinterlandbebauung eine vorhandene Ruhelage gestört wird (OVG NRW, Urteil vom 02.12.2014, Az.: 2 A 1675/13). Dies ist vorliegend der Fall: die Fläche, die nunmehr bebaut werden soll, ist Teil eines Blockinnenbereichs, der bislang frei von Wohngebäuden ist und durch seine Nutzung als Garten- und Grünfläche geprägt wird. Die Randbebauung ist klar getrennt von diesem Innenbereich. Durch eine Bebauung in der von dem Antragsteller gewünschten Art und Weise würde der bislang eingehaltene Rahmen überschritten und damit die vorhandene Situation in bauplanungsrechtlich relevanter Weise gestört bzw. verschlechtert. Es würde Unruhe in diesem Sinne geschaffen. Es käme zu einer negativen Vorbildwirkung auf die Nachbargrundstücke und damit zu bodenrechtlich beachtlichen Spannungen.

Fraglich ist darüber hinaus, ob die Erschließung der geplanten Bebauung gesichert ist. Ein „Mitbenutzen“ der Zufahrt der westlich gelegenen Kindertagesstätte scheidet sicherlich aus. Bei dem südlich der o.a. Parzelle gelegenen Weg handelt es sich augenscheinlich um einen Fußweg, der zudem nicht die erforderliche Breite für eine ausreichende Erschließung aufweist. Und eine Zufahrt über die Straße „Im tiefen Bruch“ dürfte aufgrund der dortigen Bebauung wohl auch kaum möglich sein.

Vor diesem Hintergrund ist jede weitere Prüfung des Einfügens hinsichtlich Geschossigkeit und Gebäudehöhe entbehrlich.

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben erhebliche Bedenken. Ich bitte die Bauvoranfrage abzulehnen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Regelungen des Abstandsflächenrechts und nachbarrechtliche Belange nicht Gegenstand dieser planungsrechtlichen Beurteilung sind.

Im Auftrag

G. Wittmer

4. Ortslage nach § 34 BauGB

- ☐ Das Vorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von
- ☒ Das Vorhaben liegt gem. Satzung S 13.3, 1. Änd., innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Dambroich (Rechtskraft am 26.03.1993).

5. Außenbereich nach § 35 BauGB

- ☐ Das Vorhaben liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB).
- ☐ Es handelt sich um ein privilegiertes Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB.
Grund der Privilegierung:
- ☐ Es handelt sich um ein sonstiges Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB.
Begründung für die Zulässigkeit:
- ☐ Es handelt sich um ein Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 4 Nr. ... BauGB.
- ☐ Das Vorhaben liegt gem. Satzung vom innerhalb der Abgrenzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

6. Sonstige Festsetzungen oder Nutzungsbeschränkungen

- ☐ Sanierungsgebiet ☐ Flurbereinigungsgebiet ☐ Umlegungsgebiet
- ☐ Entwicklungsmaßnahme Hennef - Mitte
- ☐ Naturschutzgebiet ☐ Landschaftsschutzgebiet
- ☐ Wasserschutzzone im Bereich der Ortslagen Happerschoß/Heisterschoß / des Wasserschutzgebietes Im Siegbogen
- ☐ Überschwemmungsgebiet des/der
- ☐ Altlastgebiet
- ☐ Lärmschutzbereich Nachtschutzzone des Flughafens Köln / Bonn
- ☐ Anbauverbotszone der Autobahn (bis 100 m)
 der Bundesstraße (bis 40 m)
 der Landstraße (bis 40 m)
 der Kreisstraße (bis 40 m)
- ☐ Schutzstreifen einer Hochspannungsleitung (30 - 80 m)
- ☐ Ferngasleitung ☐ Wasserleitung ☐ Ölleitung (Pipeline)
- ☐ Denkmalbereich Ortskern Stadt Blankenberg / Ortskern Bödingen / Historische Kulturlandschaft: Unteres Siegtal: Stadt Blankenberg – Bödingen

7. Sonstige Angaben

- ☐ Ein städtebaulicher Vertrag wurde geschlossen (§ 11 BauGB).
- ☐ Das Vorhaben liegt im Bereich eines Vorhaben- u. Erschließungsplanes (§ 12 BauGB).
- ☐
- ☐