



Gemeinde Roetgen
Tor zur Eifel

BauA

Sitzungsvorlagen – Nr.:

2020/0085

Fachbereich / Aktenzeichen

FB 6 / SF/Tho

Beschlussvorlage

vom 10.06.2020

öffentliche Sitzung

Betreff:

Bauvoranfrage auf Bebauung durch ein Wohnhaus im Ortsteil Roetgen, Kuhberg, Gemarkung Roetgen, Flur 5, Flurstück 204

Beratungsfolge:

				Beratungsergebnis		
Datum:	Gremium:	Vorlagennummer:	TOP	Ja	Nein	Enth.
23.06.2020	Bauausschuss	2020/0085	4			

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss beschließt, der Bauvoranfrage auf Bebauung durch ein Wohnhaus im Ortsteil Roetgen, Gemarkung Roetgen, Flur 5, Flurstück 204, gelegen Kuhberg, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht zu erteilen.

Sachverhalt:

Das betreffende Grundstück befindet sich im Ortsteil Roetgen im südlichen Bereich des Kuhbergs. Der Antragsteller wünscht die Klärung der Fragestellung, ob auf dem genannten Grundstück planungsrechtlich die Errichtung eines Wohngebäudes im Sinne des § 34 Baugesetzbuches zulässig ist.

Das Grundstück liegt außerhalb der Innenbereichssatzung der Gemeinde Roetgen. Diese wurde als sogenannte Klarstellungssatzung auf der Grundlage nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB erlassen und legt die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils klarstellend fest. Das Baurecht nach § 34 BauGB ergibt sich jedoch aufgrund der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse.

Das Grundstück ist aufgrund seiner örtlichen Lage nicht mehr dem im direkten Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzurechnen. Planungsrechtlich wird das Vorhaben als Außenbereichsvorhaben nach § 35 BauGB beurteilt. Es handelt sich nicht um ein privilegiertes Bauvorhaben im Sinne von § 35 (1) BauGB, sondern nach § 35 (2) BauGB um ein sonstiges Vorhaben. Demnach können Außenbereichsvorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Ein Großteil des Grundstücks wird durch einen Graben von der Erschließungsfläche Kuhberg getrennt. Dennoch erscheint eine grundsätzliche Erschließung im südlichen Teilbereich möglich, sofern keine anderen Bedenken entgegenstehen. Das Umweltamt der StädteRegion wird parallel im Verfahren beteiligt.

Gemäß § 35 (3) 1 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere dann vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht.

Im Flächennutzungsplan sind hier Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Gemäß § 35 (4) BauGB kann einem sonstigen Vorhaben nach § 35 (2) BauGB unter bestimmten Voraussetzungen nicht entgegengehalten werden, dass es den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Dies ist hier jedoch nicht der Fall. Das geplante Bauvorhaben ist nicht den im Baugesetzbuch aufgeführten Vorhaben zuzuordnen, die diese Voraussetzungen erfüllen. Somit liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor.

Zudem liegt das Grundstück im Landschaftsschutzgebiet. Gemäß der Entwicklungskarte des Landschaftsplans IV „Stolberg – Roetgen“ handelt es sich hier um das Entwicklungsziel 1, wonach die Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft vorgegeben wird. Dies steht ebenfalls einer baulichen Ausnutzung entgegen.

Verwaltungsseitig wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht zu erteilen.

Finanzierung:

Gesamtausgaben der Maßnahme(n) €		jährliche Folgekosten (geschätzt) €		voraussichtl. Einnahmen (Zuschüsse) €	
Sachkonto	Kostenträger	Kostenstelle	mit €	HHJahr	
Veranschlagung <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Belastung für Folgehaushalte <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein				

Rechtslage:

Mitzeichnung	
FB 1	gez. The
FB 2	gez. Wa
FB 3	gez. Rk
FB 6	gez. Me

Der Bürgermeister

gez.
Klauss