

für die Ortsgemeinde Arzbach

AZ:

**1 DS 16/ 0019**

Sachbearbeiter: Herr Schwabach

**VORLAGE**

<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Datum</b>
<b>Haupt-, Finanz- und Bauausschuss</b>	<b>öffentlich</b>	<b>16.12.2019</b>

**Antrag auf Baugenehmigung****Vorhaben: Aufschüttung / Abgrabung eines Grundstücks über 300 qm****Gemarkung: Arzbach****Flur: 1, Flurstück: 1/1; 1/2; 2/2 und 2/3****Hinweis:**

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschließungsgründe wird hingewiesen. Alle Beteiligten werden gebeten, (gegebenenfalls) vorliegende Ausschließungsgründe mitzuteilen.

**Sachverhalt:**

Die Baubeschreibung ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

Die im Baugesetzbuch enthaltenen Definitionen des bebaubaren Innenbereichs führen aus, dass diesem nur Bebauungsplangebiete nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) und die im räumlichen Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB zuzuordnen sind. Der im räumlichen Zusammenhang bebaute Innenbereich gem. § 34 BauGB endet grundsätzlich mit der letzten ‚Bebauung. Die Beurteilung, ob ein am Rande des vorhandenen Bebauungszusammenhangs gem. § 34 BauGB gelegenes Grundstück noch dem bebaubaren Innenbereich oder bereits dem nicht bebaubaren Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen ist, richtet sich u. a. nach der allgemeinen Verkehrsauffassung, ob eine objektive Person die Auffassung vertreten kann, dass das Grundstück als bebaubar eingestuft werden kann- Dabei ist zu berücksichtigen, ob Kriterien einer Verbundenheit bzw. Zugehörigkeit zu bebauten Grundstücken vorliegen könnten.

Das Grundstück wird in der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes begründen nicht abschließend die Zugehörigkeit zu einem im räumlichen Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB. Sie sind lediglich ein Kriterium.

Nach Auffassung der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems – Nassau wird das Grundstück dem nicht bebaubaren Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch zugeordnet. Aufgrund der Entfernung von ca. 20 m bis ca. 30 m vom westlichen Rand

der auf dem Flurstück 8/8 vorhandenen Bebauung eines früheren, zwischenzeitlich stillgelegten Fabrikationsgebäudes, der räumlichen Trennung durch einen Graben (Flurstück 114/2) und der Entfernung von ca. 60 m zu dem vorhandenen Wohngebäude „Auf der Trift 23“ sind für die Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems – Nassau derzeit keine offensichtlichen Merkmale erkennbar die einen evtl. Bebauungszusammenhang mit dem bebaubaren Innenbereich nach § 34 BauGB begründen könnten. Auch befindet sich das Grundstück in keinem Bebauungsplangebiet gem. § 30 BauGB. Hieraus folgend befinden sich die nicht bebaubaren Grundstücke im „Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Da keine Privilegierungsvoraussetzungen nach § 35 Abs. 1 BauGB vorliegen, ist die Zulässigkeit des Vorhabens als sonstiges Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Sonstige Vorhaben sind zulässig, wenn sie keine baurechtlichen und öffentlichen Belange beeinträchtigen. Im Außenbereich gilt der Grundsatz des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Der Außenbereich dient im Grundsatz der Erholung der Allgemeinheit und der Entwicklung der natürlichen Umgebung und ihrer bodenrechtlichen Bestandteile.

Aus der Sichtweise der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems – Nassau sind aus städtebaulichen Gesichtspunkten keine Beeinträchtigungen von baurechtlichen und öffentlichen Belange mit dem Vorhaben verbunden, da sich in westliche und in südliche Richtung unbebaubare Flächen anschließen.

Fristablauf gem. § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB: 13.01.2020.

### **Beschlussvorschlag:**

**Dem Bauantrag zu Aufschüttungen / Abgrabungen über 300 qm Grundfläche zwecks Anlegen eines Paddocks, Anlegen einer Bienenwiese und Renaturierung des Grundstücks in der Gemarkung Arzbach, Flur: 1, Flurstücke 1/1; 1/2; 2/2; 2/3, und Teilflächen der Grabengrundstücke 113/4 und 113/9 wird bauplanungsrechtlich gem. § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zugestimmt und das erforderliche Einvernehmen in Verbindung mit § 36 BauGB hergestellt.**

Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister