

für die Ortsgemeinde Pohl

AZ: 3 / 611-11 / 21

21 DS 17/ 0015

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ortsgemeinderat Pohl	öffentlich	30.12.2024

**Bauvoranfrage für ein Vorhaben in Pohl, Taunusstraße [23 A]
Neubau eines Einfamilienhauses mit Praxisräumen****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 18. Januar 2025****Hinweis:**

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

Sachverhalt:

Geplant ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit Praxisräumen in Pohl, Taunusstraße [23 A], Flur 1, Flurstück 91.

Die Bauherren beabsichtigen auf dem o. a. Grundstück (in 2ter Reihe zu Taunusstraße 23) ein Wohnhaus mit angegliederter Praxis für Physiotherapie zu errichten. Die technische sowie verkehrsmäßige Erschließung (Versorgungsanschlüsse, Zufahrt Taunusstraße) soll über das Grundstück Flur 1, Flurstücke 89 erfolgen. Hierzu soll das bestehende, ehemalige Wirtschaftsgebäude auf diesem Flurstück zurückgebaut werden. Die für ein Vorhaben erforderlichen Stellplätze plant der Antragsteller ebenfalls auf diesem Flurstück anzulegen.

Der Antragsteller möchte mit der Bauvoranfrage klären, ob das Vorhaben grundsätzlich möglich sowie bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich der Ortsgemeinde Pohl, so dass sich eine Zulässigkeit für Vorhaben nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt. Hiernach können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Dem Antrag kann **nicht** zugestimmt werden, da bei einer Bebauung im Außenbereich regelmäßig von einer Beeinträchtigung der Natur und Landschaft auszugehen ist sowie die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten ist. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (KV).

Nach den Leitlinien des BauGB ist die bauliche Entwicklung der Gemeinde grundsätzlich durch Bauleitplanung vorzubereiten und zu leiten. Zur Realisierung des Vorhabens wäre hier eine entsprechende Bauleitplanung durch die Ortsgemeinde Pohl erforderlich.

Über die Zulässigkeit von Vorhaben entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Ortsgemeinde Pohl als erteilt, wenn nicht bis zum 18. Januar 2025 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Von Seiten der Ortsgemeinde Pohl wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu dem beantragten Neubau eines Einfamilienhauses mit Praxisräumen in Pohl, Taunusstraße [23 A], Flur 1, Flurstücke 91 versagt.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister