

für die Ortsgemeinde Fachbach

AZ: 3 / 611-10 / 09

9 DS 17/ 0027

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Bauausschuss Fachbach	öffentlich	06.05.2025
Ortsgemeinderat Fachbach	öffentlich	13.05.2025

**Bauvoranfrage für ein Vorhaben in Fachbach, ' In der Bach'
Neubau eines Ein- oder Zweifamilienhaus (planungsrechtliche Zulässigkeit)****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 15. Juni 2025**Hinweis:

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschließungsgründe wird hingewiesen. Alle Mandatsträger sind verpflichtet, dem Vorsitzenden vor Beginn der Beratungen (gegebenenfalls) bestehende Ausschließungsgründe mitzuteilen.

Sachverhalt:

Bauvoranfrage zur planungsrechtlichen Zulässigkeit der Errichtung eines Ein- oder Zweifamilienhauses in Fachbach, ‚In der Bach‘, Flur 1, Flurstück 188.

Vor einer möglichen Veräußerung des o.a. Grundstückes möchte die Antragstellerin klären, ob eine Wohnbebauung (Ein- oder Zweifamilienhaus) nach dem geltenden Bauplanungsrecht umsetzbar ist.

Ein Bauvorbescheid vermittelt frühzeitig Sicherheit über die Bebaubarkeit eines Grundstückes. Als vorweggenommener Teil der Baugenehmigung entfaltet ein positiver Bauvorbescheid Bindungswirkung für ein späteres Baugenehmigungsverfahren.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich der Ortsgemeinde Fachbach, so dass sich eine Zulässigkeit für Vorhaben nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt. Eine Privilegierung im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB ist nicht zu erkennen, so dass es sich allenfalls um ein sonstiges Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB handeln könnte. Im Außenbereich ist ein sonstiges Vorhaben nur im Einzelfall zulässig, wenn die 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, da dem Gemeindegebiet natürlich gewachsene Fläche entzogen und dadurch das Landschaftsbild verändert wird. Zudem ist die Erschließung nicht gesichert. Die

bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (KV) sowie den zu beteiligenden Fachbehörden.

Wenn ein Bauvorhaben nach bauplanungsrechtliche Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) unzulässig ist und keine Ausnahmen oder Befreiungen erteilt werden können, so kann eine Baugenehmigung nur in Aussicht gestellt werden, wenn eine entsprechende Bauleitplanung (Bebauungsplan, Klarstellungssatzung) erfolgt. 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 Fachbach erforderlich.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Antragstellerin aufgrund der fehlenden Erschließung (Zufahrt, Wasser- und Abwasserversorgung) die erforderliche Bauleitplanung durch die Ortsgemeinde nicht in Aussicht gestellt werden.

Über die Zulässigkeit von Vorhaben entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Ortsgemeinde Fachbach als erteilt, wenn nicht bis zum 15. Juni 2025 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Von Seiten der Ortsgemeinde Fachbach wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der geplanten Errichtung eines Ein- oder Zweifamilienhauses in Fachbach, ‚In der Bach‘, Flur 1, Flurstück 188 versagt.

In Vertretung

Gisela Bertram
Beigeordnete