

Begründung

Ein Vorbescheid stellt einen vorweggenommenen Teil der Baugenehmigung dar. Auf die Erteilung besteht ein einklagbarer Rechtsanspruch, sofern öffentlich-rechtliche Vorschriften dem Vorhaben nicht entgegenstehen (vgl. § 63 Abs. 1, 71 Abs. 1 und 2 sowie 75 Abs. 1 BauO NRW).

Das Antragsgrundstück liegt weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Nach den tatsächlichen Verhältnissen ist es dem Außenbereich zuzuordnen (vgl. § 30, 34 und 35 BauGB). Der übergeordneten Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Straelen stellt den Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar (vgl. §5 Abs. 2 Nr. 9 Buchstabe a BauGB).

Ein „privilegiertes Vorhaben“ i.S.v. § 35 Abs. 1 BauGB liegt nicht vor. Ein sogenanntes „begünstigtes sonstiges Vorhaben“ nach § 35 Abs. 4 BauGB liegt ebenfalls nicht vor. Somit ist Ihr Vorhaben als sogenanntes „sonstiges Vorhaben“ dem Prüfungsumfang nach § 35 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 und 5 BauGB zu unterziehen. Danach sind nur vollumfänglich außenbereichsverträgliche Vorhaben genehmigungsfähig. Dies bedeutet, dass öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden bzw. nichtentgegenstehen dürfen und die für das Vorhaben notwendige Erschließung gesichert ist.

§ 35 Abs. 3 BauGB enthält eine beispielhafte Aufzählung der öffentlichen Belange, die durch bauliche Maßnahmen im Außenbereich beeinträchtigt werden können. Der Begriff „Beeinträchtigung öffentlicher Belange“ ist sehr weit gefasst. Grundsätzlich dient dies dem Schutz des Außenbereiches. Dabei sind alle Aspekte von Bedeutung, die für das Bauen im Außenbereich irgendwie rechtserheblich sein können, u.a. auch das, was das Baugesetzbuch die geordnete städtebauliche Entwicklung nennt (vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 29.04.1964 IC 30.62). Der Außenbereich soll so grundsätzlich von einer (weiteren) Bebauung und nicht privilegierten Nutzung freigehalten und insofern einer fortschreitenden Zersiedelung Einhalt geboten werden.

Die Durchführung Ihres Vorhabens würde somit zur Entstehung bzw. Verfestigung einer städtebaulich unerwünschten Splittersiedlung führen (vgl. § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB) und damit nicht unerheblich die öffentlichen Belange beeinträchtigen. Die Schaffung „neuer Wohnrechte“ soll im Außenbereich jedoch unterbleiben.

Ihr Vorhaben stellt eine Zersiedelung dar und sieht die Inanspruchnahme bisherigen Freiraums vor. Die zwischen den einzelnen Häusern liegenden Freiflächen stellen bereits deshalb keine Baulücke dar, weil durch sie kein bestehender Bebauungszusammenhang unterbrochen wird.

Denn vorliegend ist der Bereich der als zusammenhängend zu bewertenden Bebauung geprägt durch geringe Abstände zwischen den einzelnen Wohnhäusern nördlich der B 221. Die Entfernung zwischen dem geplanten Gebäude (Vorhaben) und dem letzten am Bebauungszusammenhangteilnehmenden Gebäude ist mit rund 100 m deutlich zu groß, als dass einem unbefangenen Betrachter sich dieser Standort als Baulücke aufdrängt.

Die hier vorhandene abgesetzte Streubebauung hebt sich gegenüber den in der Umgebung bestehenden weiteren Einzelbauten somit nicht entscheidend ab. Es lässt sich hier keine oder nur kaum eine eigene Struktur erkennen, die so ausgeprägt ist, dass sie an einer bestimmten Stelle eine Ergänzung schadlos erträgt oder gar als zwangslos oder wünschenswert erscheinen lässt. Insofern kann von einer Baulücke und einer mit städtebaulichen Belangen zu vereinbarenden Schließung einer solchen nicht die Rede sein.

Eine solche Situation („Baulücke“) wäre nur dann gegeben, wenn die diese Lücke umschließende Bebauung nicht lediglich den Charakter einer Streubebauung hat, sondern eine gewisse Geschlossenheit besitzt (vgl. Urteil des OVG Münster vom 04.01.74, BRS 28 Nr. 33).

Es kann jedoch dahinstehen, ob die vorhandene Bebauung das notwendige städtebauliche und maßstabsbildende Gewicht für eine „Splittersiedlung“ oder gar einen Ortsteil aufweist, da das Vorhaben eine unzulässige Ausdehnung in den bislang unbebauten Außenbereich vorsieht und keine „Baulücke“ vorliegt.

Darüber hinaus würde aus Gründen der Gleichbehandlung ähnlichen Vorhaben im Falle einer Zulassung auch eine Genehmigung erteilt werden müssen. Die hierdurch eingeleitete „Entwicklung“ wäre wild und ungeordnet und deren Folgen nicht absehbar.

Darüber hinaus werden öffentliche Belange unzulässiger Weise beeinträchtigt, wenn ein Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Dies trifft vorliegend zu, da das Antragsgrundstück im entsprechenden FNP als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist. Damit wird klargestellt, dass hier ein öffentliches Interesse daran besteht, dass hier keine nicht privilegierte Nutzung / Bebauung erfolgt und die natürliche Funktion des Bodens aufrecht erhalten bleibt und die Eigenart der natürlichen Landschaft nicht wesentlich verändert wird.

Ihr „sonstiges Vorhaben“ widerspricht dieser planerischen Funktionszuweisung, insbesondere durch die Nutzungsart „sonstiges Wohnen“ und der hinzutretenden nicht privilegierten Bebauung. Ihr Vorhaben ist unter Würdigung des Schutzanspruches des Außenbereiches als nicht außenbereichsverträglich zu beurteilen und gem. § 35 Abs. 2 BauGB nicht genehmigungsfähig. Der Antrag wurde nicht zurückgezogen. Es ergeht hiermit die gebührenpflichtige Versagung.