

<b>Gemeinde Kall</b> Der Bürgermeister	Vorlagen-Nr. 63/2008	Sitzungstermin 06.05.2008	öffentliche Sitzung
Federführung: Fachbereich III		Fachbereichsleiter: Sachbearbeiterin:	Herr Schramm Frau Keutgen
An den <b>Planungs-, Bau- und Umweltausschuss</b> mit der Bitte um	x	Beschlussfassung  Fassung eines Empfehlungsbeschlusses an den  Kenntnisnahme	Mitzeichnung durch  Bgm.  FB I (bei üpl./apl. Ausgaben)
<b><u>Haushaltsmäßige Auswirkungen:</u></b>			
x Vorlage berührt nicht den Haushalt.			
Mittel verfügbar bei HHSt.		Euro	
über-/außerplanmäßige Ausgabe erforderlich bei HHSt. Deckung erfolgt durch		Euro	

## **TOP 5 Vorliegende Bauanträge und Bauvoranfragen**

- 5.1** Bauvoranfrage für den Neubau eines Doppelhauses mit zwei Pkw-Garagen auf dem Grundstück Gemarkung Keldenich, Flur 1, Flurstück 162, gelegen in Keldenich, Auf dem Tanzberg

### **Beschlussvorschlag:**

Wird aufgrund der Ortsbesichtigung und der Beratung im Ausschuss formuliert!

### **Sachdarstellung:**

Der Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Keldenich, Flur 1, Flurstück 162, gelegen in Keldenich, Auf dem Tanzberg, beantragt, auf dem vorgenannten Grundstück ein Doppelhaus mit zwei Pkw-Garagen zu errichten.

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Keldenich gemäß der im Jahre 1994 erlassenen Ortslagenabgrenzungssatzung, so dass die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen ist.

Der Antragsteller hat bereits in den Jahren 1983, 1987 und 1990 für das vorgenannte Grundstück eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage gestellt.

Die Gemeinde hat zu allen Anträgen das Einvernehmen gem. § 36 (1) BauGB nicht erklärt. Als Begründung wurde angegeben,

- a) dass der Flächennutzungsplan für das Grundstück keine Bauflächen, sondern Fläche für die Landwirtschaft ausweist,
- b) das Grundstück nicht erschlossen ist und
- c) es sich um eine Bebauung in 2. Baulinie handelt.

Die zuletzt gestellte Bauvoranfrage aus dem Jahre 1990 wurde von der Bauaufsichtsbehörde des Kreises Euskirchen mit Bescheid vom 22.10.1990 abgelehnt. Der Antragsteller hat gegen die Ablehnung erst Widerspruch und dann Klage beim Verwaltungsgericht Aachen erhoben. Die Klage wurde mit Beschluss des Verwaltungsgerichtes vom 13.11.1991 abgewiesen. Insbesondere führt das Gericht aus, dass es sich um eine sogenannte Hinterlandbebauung handelt, da es sich bei dem Vorhaben des Klägers um das einzige Wohnhaus in der näheren Umgebungsbebauung handeln würde, das im rückwärtigen Bereich, abseits der Erschließungsstraße liegen würde. Das Bauvorhaben sei nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB unzulässig, weil es sich nicht nach der Grundstücksfläche, die bebaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Unabhängig von der planungsrechtlichen Beurteilung des Vorhabens, scheiterte die Zulässigkeit des Vorhabens daran, dass die ausreichende Erschließung nicht gesichert ist. Das Antragsgrundstück grenzt lediglich an eine gemeindeeigene unbefestigte Wegeparzelle. Diese Wegeparzelle genügt nicht den Erfordernissen, die an eine ausreichende Erschließung eines Wohngrundstückes zu stellen ist.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass eine ausreichende Erschließung derzeit nicht gesichert ist. Eine Erschließung dieses Weges ist von der Gemeinde nicht angedacht, so dass sich der Antragsteller durch Vertrag nach § 124 Abs. 1 BauGB verpflichten müsste, die erforderlichen Erschließungsanlagen auf seine Kosten herzustellen und der Weg dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden kann.

Die Verwaltung schlägt vor, dass der Antragsteller **vorab** die Einverständniserklärungen der betroffenen anliegenden Grundstückseigentümer zu der geplanten Bebauung einholen sollte.

Eine Ortsbesichtigung ist vorgesehen.