Beschlussvorlage

Bitte Ausschließungsgründe gem. § 22 GemO beachten!

Zu TOP-Nr.: **Vorlage Nr.: 10/143/III/168/2026**

Amt:	Bauabteilung	**Datum:**	13.05.2026/
Sachbearbeiter:	Edda Schwarzmüller	**AZ:**	

Ortsgemeinde Silz

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Termin	Behandlung	Status
1	Ortsgemeinderat Silz		Entscheidung	öffentlich

Gegenstand der Vorlage

Beratung und Beschlussfassung zur Bauvoranfrage Flurstück 290

Sachverhalt:

Die Kreisverwaltung Südliche Weinstraße hat die Ortsgemeinde Silz im Rahmen der vorliegenden Bauvoranfrage zur Abgabe einer Stellungnahme sowie zur Entscheidung über die Zustimmung gemäß § 36a Baugesetzbuch aufgefordert.

Beantragt wird die Errichtung eines Einfamilienhauses mit angeschlossener Garage auf dem Grundstück Flurstück Nr. 290, Gemarkung Silz, Waldstraße.

Die Antragsteller haben hierzu eine Bauvoranfrage zur grundsätzlichen planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens eingereicht. Seitens der Antragsteller wurde erklärt, dass grundsätzlich Bereitschaft besteht, die Kosten einer möglichen Erschließung zu übernehmen.

Seitens der Bauverwaltung wurde die Angelegenheit planungsrechtlich, erschließungstechnisch, städtebaulich sowie naturschutzrechtlich geprüft.

Nach Auffassung der Bauverwaltung ist das Grundstück bauplanungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch zuzuordnen.

Eine Einordnung als Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch scheidet nach derzeitiger Einschätzung aus, da in diesem Bereich keine zusammenhängende Ortslage mehr vorliegt. Das Grundstück stellt städtebaulich den Übergang zwischen bestehender Ortslage und freier Landschaft dar. Ein Bebauungsplan besteht für den betreffenden Bereich ebenfalls nicht.

Das geplante Einfamilienhaus mit Garage stellt kein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB dar. Das Vorhaben ist daher als sogenanntes „sonstiges Vorhaben“ gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Sonstige Vorhaben können im Außenbereich nur zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

Im Rahmen der Beteiligung der Versorgungsträger wurde die Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Annweiler am Trifels eingeholt.

Hiernach ist festzustellen, dass das Grundstück derzeit weder an die öffentliche Trinkwasserversorgung noch an die öffentliche Schmutzwasserentsorgung angeschlossen ist. Die erforderliche gesicherte

Erschließung liegt damit derzeit nicht vor.

Seitens der Verbandsgemeindewerke wurde zwar ausgeführt, dass eine leitungsgebundene Erschließung grundsätzlich technisch möglich erscheinen könnte, jedoch bestehen derzeit weder eine konkret abgestimmte Erschließungsplanung noch verbindliche Vereinbarungen zur tatsächlichen Umsetzung der erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen.

Die grundsätzliche Bereitschaft der Antragsteller zur Kostenübernahme ersetzt die bauplanungsrechtlich erforderliche rechtliche und tatsächliche Sicherung der Erschließung nicht. Hierfür wären insbesondere eine konkret abgestimmte technische Planung, die rechtliche Sicherung der Leitungsführung, verbindliche vertragliche Regelungen sowie die tatsächliche Umsetzbarkeit der Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Darüber hinaus liegt das Grundstück außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen. Aus Sicht der Bauverwaltung widerspricht das Vorhaben daher den grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzungen des Flächennutzungsplans.

Zusätzlich bestehen aus Sicht der Bauverwaltung erhebliche städtebauliche Bedenken hinsichtlich:
- der weiteren Ausdehnung der Bebauung in den Außenbereich,
- der Verlagerung des Ortsrandes,
- der möglichen Verfestigung bzw. Erweiterung einer Splittersiedlung sowie
- einer möglichen Vorbildwirkung für weitere Bauvorhaben im angrenzenden Außenbereich.

Nach den vorliegenden Unterlagen befindet sich das Grundstück zudem im Bereich bzw. unmittelbaren Umfeld eines dargestellten Vogelschutzgebietes. Hierdurch können zusätzliche naturschutzrechtliche Belange betroffen sein. Insbesondere können Auswirkungen auf Natur- und Artenschutzbelange nicht ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass:
- das Grundstück bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist,
- kein privilegiertes Vorhaben vorliegt,
- die erforderliche gesicherte Erschließung derzeit nicht nachgewiesen ist,
- das Vorhaben außerhalb der dargestellten Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans liegt,
- erhebliche städtebauliche Bedenken hinsichtlich einer weiteren Ausdehnung der Bebauung in den Außenbereich bestehen,
- eine mögliche Verfestigung einer Splittersiedlung nicht ausgeschlossen werden kann sowie
- zusätzliche naturschutzrechtliche Belange betroffen sein können.

Die Bauverwaltung kommt daher zu dem Ergebnis, dass erhebliche planungsrechtliche, erschließungstechnische, städtebauliche sowie naturschutzrechtliche Bedenken gegen das Vorhaben bestehen und empfiehlt, die Zustimmung gemäß § 36a BauGB nicht zu erteilen.

Beschlussvorschlag Ausschuss:

Beschlussvorschlag Rat:
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Silz beschließt mit ___ Ja-Stimmen, ___ Nein-Stimmen und ___ Enthaltungen, die Zustimmung gemäß § 36a Baugesetzbuch zur Bauvoranfrage „Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage“ auf dem Grundstück Flurstück Nr. 290, Gemarkung Silz, Waldstraße, nicht zu erteilen.

Anlagen:
Lageplan des Vorhabens

Diese Vorlage wurde maschinell erstellt und ist daher ohne Unterschrift gültig.