

Gremium:	Sitzungsart:	Zuständigkeit:	Datum:
Bau- und Vergabeausschuss Mendig	öffentlich	Entscheidung	09.05.2017

Verfasser: Svenja Dedenbach	Fachbereich4
------------------------------------	---------------------

Tagesordnung:

Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB - hier Errichtung eines Anbaus an einem bestehenden Wohnhaus im Außenbereich

Ausschließungsgründe nach § 22 GemO liegen für folgende Personen vor, so dass diese an der Beratung und Beschlussfassung nicht mitgewirkt haben:

Sachverhalt:

Für den Anbau eines bestehenden Wohnhauses (Gemarkung: Niedermendig, Flur 9, Flurstück 65/4) stellt der Bauherr eine Bauvoranfrage. Der Anbau soll ca. 6 Meter lang und ca. 10 Meter breit sein. Durch diesen Bau sollen 2 Zimmer inkl. Flur, sowie zwei kleine Keller-/Abstellräume entstehen. Der Bauherr gibt an, dass die Kellerräume notwendig sind, da sich der Anbau in einem Hang befindet und nicht ebenerdig ist. Das Haus soll käuflich erworben und zum Teil privat genutzt werden. Die obere Etage soll vermietet werden.

Das Wohngebäude befindet sich im Außenbereich, sodass sich die Zulässigkeit nach § 35 BauGB richtet. Nach § 35 Abs. 1 BauGB sind Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn sie öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und es sich um ein sog. privilegiertes Vorhaben handelt, welche im Katalog des § 35 Abs. 1 BauGB abschließend aufgeführt sind (siehe Anlage).

In den vorgelegten Unterlagen sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, die darauf schließen lassen, dass es sich vorliegend um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1-8 BauGB handelt. Die Zulässigkeit nach § 35 Abs. 1 BauGB scheidet somit aus.

Das Vorhaben könnte jedoch als sonstiges Vorhaben nach dem § 35 Absatz 2 ff BauGB zulässig sein.

Ein sonstiges Vorhaben kann demnach im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Erschließung gesichert:

Ja

Beeinträchtigung Öffentlicher Belange:

Vorliegend möchte der Bauherr das vorhandene Wohngebäude um einen Anbau erweitern.

Die Erweiterung eines Wohngebäudes, für sonstige Vorhaben im Außenbereich i.S.d. § 35 Absatz 2 BauGB, regelt § 35 Absatz 4 Nr. 5 BauGB. Demnach ist die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen möglich:

a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,

b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und

c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

Zu a)

Aufgrund fehlender Angaben, ist davon auszugehen, dass das Gebäude zulässigerweise errichtet wurde.

Zu b)

Die Begünstigung, ein Wohngebäude im Außenbereich zu erweitern, greift gemäß dem BVerwG nur, wenn der Bauherr geltend macht, dass er bereits seit **längerer Zeit beengt** gewohnt hat.

Aus der Bauvoranfrage geht hervor, dass der Bauherr das Gebäude käuflich erwerben möchte und durch den Anbau mehr Wohnfläche für die Familie hat und zur weiteren Vermietung schaffen möchte. Somit kann der neue Eigentümer nicht geltend machen, dass er dort bereits seit längerer Zeit beengt wohnt.

Zu c)

Der Bauherr möchte das Gebäude kaufen und zumindest teilweise vermieten. Nur den Anbau würde dieser ggf. selbst nutzen wollen.

Die Regelungen des Absatzes 4 stellen sich als gesetzliche Ausformung des Bestandsschutzes dar. Sie sollen dazu beitragen, dass vorhandene Bebauung im Außenbereich, die zumindest schon vor der erstmaligen Einführung der Vorschriften über das Bauen im Außenbereich oder die land- und forstwirtschaftlichen Zwecke dienende Gebäude entstanden ist, erhalten bleiben und weitergenutzt werden kann. Zu beachten ist jedoch die grundsätzliche Schutzwürdigkeit des Außenbereichs und die Außenbereichsverträglichkeit. Im vorliegenden Fall sind auch die Anforderungen des § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB nicht erfüllt. Eine Zulässigkeit als sonstiges Vorhaben kommt demgemäß ebenfalls nicht in Betracht.

Aus Sicht der Verwaltung ist das Vorhaben aus den o.g. Gründen weder privilegiert noch liegen die Voraussetzungen als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 ff. BauGB vor.

Die abschließende Entscheidung obliegt jedoch der Bauaufsichtsbehörde.

Ob das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 35 BauGB erteilt wird, obliegt der Entscheidung des Bauausschusses.

Hinweis zur Finanzierung:

Keine.

Beschlussvorschlag:

a) Der Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

b) Der Bauausschuss versagt das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

Zustimmungen
Ablehnung
Stimmenenthaltungen