

Gremium:	Sitzungsart:	Zuständigkeit:	Datum:
Bau- und Vergabeausschuss Mendig	öffentlich	Entscheidung	05.09.2017

Verfasser: Svenja Dedenbach	Fachbereich 4
------------------------------------	----------------------

Tagesordnung:

Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB - Hier: Neubau eines eingeschossigen Anbaus im Außenbereich (§ 35 BauGB), Fallerstraße Mendig

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

Sachverhalt:

Für den Neubau eines eingeschossigen Anbaus auf dem Grundstück Gemarkung: Obermendig, Flur: 6, Flurstück 63/13 wurde von den Bauherren ein Bauantrag eingereicht. Nach den Berechnungen, die dem Bauantrag beigelegt sind, entsteht durch den Anbau eine neue Wohnfläche von 81 m²: Der Anbau hat eine Firsthöhe OKF von 3,79 m und eine Traufhöhe von 3,58 m.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich, sodass sich die Zulässigkeit nach § 35 BauGB richtet. Nach § 35 Absatz 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 Absatz 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 Absatz 1 Nr. 1-8 BauGB handelt. Die Zulässigkeit scheint daher nach § 35 Absatz 1 BauGB nicht gegeben zu sein.

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:

Im vorliegenden Fall könnte eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange nach § 35 Absatz 3 Nr. 1 BauGB gegeben sein, da das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht. Jedoch darf dieses Argument nicht entgegengehalten werden, wenn es sich um eine Ausnahme nach § 35 Absatz 4 Nr. 1 -6 BauGB handelt. Vorliegend könnte die Nr. 5 des Absatzes 4 in Betracht kommen. Demnach können Erweiterungen eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen zulässig sein:

- a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden

- (es liegen im vorliegenden Fall keine gegenteiligen Tatsachen vor)
- b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen
(die Bewertung erfolgt durch die Untere Bauaufsichtsbehörde)
 - c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.
(Der bisherige Eigentümer ist verstorben, die Familie hat das Anwesen geerbt und möchte dies selber bewohnen).

Das Vorhaben könnte also gemäß § 35 Absatz 4 Nr. 5 BauGB zulässig sein. Vor der nächsten Bauausschuss-Sitzung findet ein gemeinsamer Ortstermin mit der Bauaufsicht statt. Das Ergebnis wird in der Sitzung mitgeteilt.

Ob das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 35 BauGB hergestellt wird, bleibt der Beratung des Bauausschusses vorbehalten. Die abschließende Beurteilung erfolgt durch die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz.

Hinweis zur Finanzierung:

Keine.

Beschlussvorschlag:

Der Beschluss wird in der Sitzung gefasst.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig
Zustimmungen
Ablehnung
Stimmenenthaltungen