

<b>Gremium:</b>	<b>Sitzungsart:</b>	<b>Zuständigkeit:</b>	<b>Datum:</b>
Bau- und Vergabeausschuss Mendig	öffentlich	Entscheidung	09.04.2024

<b>Verfasser:</b> Paul Serebrov	<b>Fachbereich 4</b>
---------------------------------	----------------------

### Tagesordnung:

#### **Einvernehmen gemäß § 36 BauGB; Bauantrag (1/3) zum Umbau des Sudhauses in Seminarräume & Verlagerung der WC-Anlagen in der Laacher-See-Straße (Außenbereich), Mendig (Gemarkung Niedermendig, Flur 8, Flurstücke 129/5, 129/2, 129/4, etc.)**

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

#### **Sachverhalt:**

Der Bauherr hat drei Bauanträge für die bauliche Veränderung der bestehenden Betriebsstätte in Niedermendig, Laacher-See-Straße, Flur 8, Flurstücke 129/5, 129/2, 129/4, 124/32 eingereicht.

Im Folgenden wird auf den ersten Bauantrag "Umbau Sudhaus in Seminarräume & Verlagerung WC-Anlagen in bestehende Betriebsstätte" eingegangen (siehe Anlagen).

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Aufgrund der Lage des Bauvorhabens befindet sich das Grundstück auch nicht im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), sodass das Vorhaben nach § 35 BauGB (Außenbereich) bewertet wird.

Der Außenbereich soll im Grundsatz von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Sofern es sich um privilegierte Vorhaben nach § 35 Absatz 1 BauGB handelt, können diese zugelassen werden. Vorliegend ist das Bauvorhaben nicht unter eines der genannten Punkte 1-8 des Absatzes 1 im BauGB zu subsumieren.

Somit könnte das Vorhaben nach § 35 Absatz 2 BauGB zulässig sein. Demnach können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Nach § 35 Absatz 4 Satz 1 BauGB kann einem sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 die Beeinträchtigung öffentlicher Belange nicht entgegengehalten werden, soweit es im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 ist und einem der unter § 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 bis 6 aufgeführten Tatbestandsmerkmal zugeordnet werden kann.

Vorliegend könnte das Vorhaben nach § 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 6 BauGB zulässig sein. Hiernach müsste es sich bei dem Vorhaben um die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs handeln und die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen sein.

Der Flächennutzungsplan weist die o.g. Parzelle als „gewerbliche Baufläche“ aus. Bei dem

Vorhaben handelt es sich um den Umbau eines vorhandenen genehmigten Gewerbebetriebes, somit fügt sich die Nutzung in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes als auch an die Forderung eines zulässigerweise errichteten Gewerbebetriebes ein.

Des Weiteren kann der aus brandschutztechnischen Gründen erforderliche Anbau des Treppenhauses sowie der Umbau des Sudhauses (Altbestand) als angemessene Erweiterung bzw. Umbau im Verhältnis zum bestehenden Betrieb angesehen werden.

Beeinträchtigung öffentlicher Belange sind weder aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes noch aus § 35 Absatz 3, Nrn. 2-8 BauGB erkennbar.

Somit kann abschließend festgestellt werden, dass das Vorhaben nach § 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 6 BauGB zulässig ist. Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB i.V.m. § 35 BauGB erteilt werden.

**Hinweis zur Finanzierung:**

Keine Auswirkungen

**Beschlussvorschlag:**

Das gemeindliche Einvernehmen für den Umbau des Sudhauses in Seminarräume und die Verlagerung der WC-Anlagen in die bestehende Betriebsstätte wird gem. § 36 BauGB i.V.m. § 35 BauGB

erteilt       nicht erteilt

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig  
Zustimmungen  
Ablehnungen  
Stimmenenthaltungen