

<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 (2/3) über den Ersatzneubau eines Bürogebäudes mit integriertem Shopbereich in der Laacher-See-Straße (Außenbereich), Mendig (Gemarkung Niedermendig, Flur 8, Flurstücke 129/5, 129/2, 129/4, 124/32)**

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 zweiten Bauantrag "Ersatzneubau Bürogebäude mit integriertem Shopbereich" 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 zu § 35 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.

In der Sitzungsvorlage 069/432/2024 wurde bereits ausgeführt, dass es sich bei dem Vorhaben um einen zulässigerweise errichteten gewerblichen Betrieb handelt. Insoweit wird auf diese Ausführungen  
Zu prüfen ist noch, ob die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.

Vorliegend sollen fünf Bestandsgebäude auf den Parzellen abgerissen und ein Ersatzneubau für die Nutzung als Bürogebäude mit integriertem Shopbereich im EG errichtet werden. Bei den Shopflächen im Neubau handelt es sich um eine notwendige Flächenverlagerung aus dem Bestandsgebäude, da an dieser Stelle neue WC-Anlagen für die Gastronomie erstellt werden sollen (siehe Bauantrag 1/3 „Umbau Sudhaus und Verlagerung WC-Anlagen“). Durch den Abriss und flächensparender Neuplanung kann die Verhältnismäßigkeit der Erweiterung als angemessen im Verhältnis zum vorhandenen Betrieb angesehen werden.

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:**

Der Abweichungsantrag nach dem Landessolargesetz wird ausschließlich von der Bauaufsichtsbehörde geprüft und benötigt keiner Zustimmung der Stadt Mendig.

**Hinweis zur Finanzierung:**

Keine Auswirkungen

**Beschlussvorschlag:**

Das gemeindliche Einvernehmen für den Ersatzneubau eines Bürogebäudes mit integriertem Shopbereich wird gem. § 36 BauGB i.V.m. § 35 BauGB

erteilt       nicht erteilt

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig  
Zustimmungen  
Ablehnungen  
Stimmenenthaltungen

