

## Niederschrift

über die

### Sitzung des Bau- und Vergabeausschusses des Stadtrats Mendig

<b>Sitzungstermin:</b>	<b>Dienstag, den 09.04.2024</b>
<b>Sitzungsbeginn:</b>	<b>19:01 Uhr</b>
<b>Sitzungsende:</b>	<b>19:38 Uhr</b>
<b>Sitzungsort:</b>	<b>Großen Ratssaal der Verbandsgemeindeverwaltung Mendig, 2. OG, Zimmer Nr. 43, Marktplatz 3, 56743 Mendig</b>

#### Anwesend waren:

##### **Stadtbürgermeister**

Herr Hans Peter Ammel

Vorsitzender, Mandat niedergelegt

##### **1. Beigeordneter**

Herr Achim Grün

Mandat niedergelegt

##### **Beigeordneter**

Herr Edgar Girolstein

Vertreter von Daniel Schmitt

Herr Frank Post

Mandat niedergelegt

##### **CDU**

Frau Kornelia Oligschläger

Vertreter für Olaf Waldecker

Herr Florin Stoll

##### **SPD**

Herr Frank Furch

Herr Thomas Schneider

Herr Helmut Selig

Fraktionsvorsitzender

##### **Bündnis 90 / Die Grünen**

Herr Stephan Retterath

Fraktionsvorsitzender

##### **Verwaltung**

Herr Paul Serebrov

Schriftführer

#### Abwesend waren:

##### **CDU**

Frau Judith Lempertz

Herr Joachim Plitzko

Herr Olaf Waldecker

Fraktionsvorsitzender

Vertreten durch Kornelia Oligschläger

##### **Bündnis 90 / Die Grünen**

Herr Daniel Schmitt

Vertreten für Edgar Girolstein

Der Vorsitzende stellt fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde und der Ausschuss beschlussfähig ist.

## **Tagesordnung Öffentliche Sitzung**

1. 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.)
2. 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)
3. Einvernehmen gemäß § 36 BauGB; Bauantrag (3/3) für die Errichtung von Außenanlagen: Biergarten, Stellplätze, Busparkplatz in der Laacher-See-Straße (Außenbereich), Mendig (Gemarkung Niedermendig, Flur 8, Flurstücke 129/5, 129/2, 129/4, 124/32)
4. Mitteilungen

## Öffentliche Sitzung

**Tagesordnungspunkt: 1**

**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.)**

### **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

**Beschluss:**

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.

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig	X
Zustimmungen	./.
Ablehnungen	./.
Stimmenenthaltungen	./.

## **Tagesordnungspunkt: 2**

### **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)**

#### **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 unbepflanzten 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 Tatbestandsmerkmale 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 verwiesen.

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

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig	X
Zustimmungen	./.
Ablehnungen	./.
Stimmenenthaltungen	./.

### **Tagesordnungspunkt: 3**

#### **Einvernehmen gemäß § 36 BauGB; Bauantrag (3/3) für die Errichtung von Außenanlagen: Biergarten, Stellplätze, Busparkplatz in der Laacher-See-Straße (Außenbereich), Mendig (Gemarkung Niedermendig, Flur 8, Flurstücke 129/5, 129/2, 129/4, 124/32)**

##### **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 dritten Bauantrag "Errichtung von Außenanlagen (Biergarten, Stellplätze, Busparkplatz) für die 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 Tatbestandsmerkmale 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 den Sitzungsvorlagen 069/432/2024 und 069/433/2024 wurde schon abgehandelt, dass es sich bei dem Vorhaben um einen zulässigerweise errichteten gewerblichen Betrieb handelt und die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen scheint.

Für den Umbau und Erweiterung der Betriebsstätte ist auch die Neugestaltung der Außenanlagen, bestehend aus der Überdachung des Busparkplatzes, Erweiterung des bestehenden Biergartens sowie die Neuordnung der Stellplätze inkl. der Flächen für die Photovoltaik, notwendig. Die Flächenbilanzierung zeigt auf, dass durch den Abriss von Bestandsgebäuden und flächensparender Neuplanung trotz der Neustrukturierung des Parkplatzes eine Flächenentsiegelung von knapp 16 % nachgewiesen werden. Auch hier ist die Verhältnismäßigkeit der Erweiterung/Umbau positiv zu bewerten.

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.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung von Außenanlagen (Biergarten, Stellplätze, Busparkplatz) für die bestehende Betriebsstätte wird gem. § 36 BauGB i.V.m. § 35 BauGB erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig	X
Zustimmungen	./.
Ablehnungen	./.
Stimmenenthaltungen	./.

**Tagesordnungspunkt: 4**

**Mitteilungen**

- 1) Der Vorsitzende informiert zu dem Sachstand am „Lindenbaum“. Es wurden verschiedene Möglichkeiten geprüft und festgestellt, dass die kostengünstigste und zielführendste Maßnahme um den Verkehr in der Straße einspurig zu gestalten ist, die Palisaden zurückzubauen. Die erforderliche Maßnahme wird in die Wege geleitet.
- 2) Der Ausschuss wird darüber in Kenntnis gesetzt, dass seit Anfang des Monats die Aufnahme des Baumbestandes im Stadtgebiet Mendig in ein Baumkataster durch eine Verwaltungsmitarbeiterin begonnen hat.
- 3) Der Ausschuss wird durch den Vorsitzenden zudem darüber in Kenntnis gesetzt, dass eine Reinigungsfirma für das städtische Schwimmbad gesucht wird.

---

Vorsitzender  
Hans Peter Ammel

---

Schriftführer  
Paul Serebrov