

Stadtverwaltung Wittlich

BESCHLUSSVORLAGE



Bauanträge und -anfragen Bauanfrage Neumühle Bauanfrage zur Nutzungsänderung der Neumühle, Gemarkung Wittlich, Flur 54, Flurstück 6	Fachbereich: Fachbereich II Sachbearbeitung: Junk, Andrea Aktenzeichen: II.5211.V0070/2022 Vorlagennummer: 2022/185 Datum: 20.05.2022
	Berichterstattung:

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
7.f	Bau- und Verkehrsausschuss	07.06.2022	öffentlich	beschließend
7.f	Bau- und Verkehrsausschuss	15.06.2022	öffentlich	beschließend

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 35 Abs. 2 BauGB zur Wiederaufnahme des Gaststättenbetriebes und gem. § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB zur Nutzung der privilegierten Betreiberwohnung zum entprivilegierten Wohnen mit Ausbau des Dachgeschosses inkl. Errichtung einer Gaube, sowie Umnutzung der ehemaligen Lager- und Wirtschaftsgebäude zu Wohnzwecken mit insgesamt fünf Wohneinheiten wird erteilt.

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragstellerin beabsichtigt die Neumühle umzunutzen. Die ehemalige Gaststätte soll wieder in Betrieb genommen werden, die Betreiberwohnung durch Ausbau des Dachgeschosses inkl. Errichtung einer Gaube erweitert werden. Ferner beabsichtigt die Antragstellerin die ehemaligen Wirtschaftsgebäude umzunutzen, hier sollen insgesamt fünf Wohneinheiten entstehen.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Außenbereich der Stadt Wittlich. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan/Satzung besteht für diesen Bereich nicht. Im Flächennutzungsplan der Stadt Wittlich ist dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft / Aussiedlerhof dargestellt. Das Grundstück liegt an der Lieser (Gewässer II. Ordnung), teilweise im gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiet.

Die Mühle wurde seinerzeit rechtmäßig im Außenbereich errichtet (privilegiertes Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB) und hat Bestandsschutz. Nach Aufgabe der ehemaligen Nutzung als Mühle wurden hier verschiedene Nutzungen genehmigt (u.a. Schweinestall, Metallschleiferei, Gaststätte). Die Nutzung als Gaststätte wurde 2013 aufgegeben und muss, da die Aufgabe länger als 7 Jahre zurückliegt, neu beantragt werden. Bauplanungsrechtlich ist die Gaststätte gem. § 35 Abs. 2 BauGB zulässig. Die bisher privilegierte Betreiberwohnung darf als solche weiterhin genutzt werden und gem. § 35 Abs. 4 Nr. 1 auch zu entprivilegierten Wohnen umgenutzt und durch Ausbau des Dachgeschosses erweitert werden. Zusätzlich zu dieser Wohnung dürfen gem. § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB fünf weitere Wohnungen auf der Hofstelle entstehen. Somit ist auch die Umnutzung der ehemaligen Lager- und Wirtschaftsgebäude (siehe Lageplan Nr. 2, 3 und 4) zu Wohnzwecken mit insgesamt fünf Wohneinheiten zulässig. Die äußere Gestalt der Gebäude muss im Wesentlichen gewahrt bleiben.

Aufgrund der Lage des Grundstückes an der Landesstraße 52 und teilweise im gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Lieser, werden in einem nachfolgenden Bauantragsverfahren die Fachbehörden Landesbetrieb Mobilität, Untere Wasserbehörde sowie die Untere Naturschutzbehörde durch die Baugenehmigungsbehörde beteiligt.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 35 Abs. 2 BauGB zur Wiederaufnahme des Gaststättenbetriebes und gem. § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB zur Nutzung der privilegierten Betreiberwohnung zum entprivilegierten Wohnen mit Ausbau des Dachgeschosses inkl. Errichtung einer Gaube, sowie Umnutzung der ehemaligen Wirtschaftsgebäude zu Wohnzwecken mit insgesamt fünf Wohneinheiten zu erteilen.

Bezüglich eines möglichen Sonderinteresses ist folgendes zu beachten:

Liegt ein Ausschließungsgrund nach § 22 GemO vor oder sprechen Tatsachen dafür, dass ein solcher Grund vorliegen könnte, so hat dies das Rats- bzw. Ausschussmitglied dem Bürgermeister vor einer Beratung und Entscheidung mitzuteilen, § 22 Abs. 5 GemO.

Joachim Rodenkirch
Bürgermeister

Anlagen: Auszug Flächennutzungsplan, Lagepläne, Fotos