

# Stadtverwaltung Wittlich

## BESCHLUSSVORLAGE



<b>Bauanträge und -anfragen</b> <b>Bauanfrage Lindenstraße</b> <b>Bauanfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses in Wittlich, Lindenstraße, Gemarkung Neuerburg, Flur 13, Flurstück 133</b>	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Orth, Maureen
	Aktenzeichen:	II.5211.V0041/2022
	Vorlagennummer:	2022/109-1
	Datum:	22.06.2022
Berichterstattung:		

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
7.a	Bau- und Verkehrsausschuss	05.07.2022	öffentlich	beschließend

### **Beschlussvorschlag:**

**Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB zum Neubau eines Einfamilienhauses wird erteilt.**

### Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragsteller beantragten im März 2022 den Neubau eines Einfamilienhauses. Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 35 BauGB wurde in der Sitzung vom 11.05.2022 (Vorlage 2022/109) versagt.

Mit Schreiben vom 19.05.2022 hat die Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich die Erteilung des Bauvorbescheides abgelehnt. Gegen diese Entscheidung haben die Antragsteller Widerspruch eingelegt, der mit Schreiben vom 10.06.2022 begründet wurde. In der Begründung ist u. a. aufgeführt, dass das Grundstück nicht dem Außenbereich, sondern dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen sei.

Die Kreisverwaltung ist nach erneuter Prüfung zu dem Entschluss gekommen, dass das Vorhaben bauplanungsrechtlich gem. § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt werden kann.

Gem. § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das Vorhaben fügt sich gem. § 34 Abs. 1 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein und die Erschließung ist gesichert. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt; das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Bauvorhaben keine Bedenken. Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB zum Neubau eines Einfamilienhauses zu erteilen.

### **Aus der Vorlage 2022/109 vom 04.05.2022**

Die Antragsteller beabsichtigen den Neubau eines Einfamilienhauses.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Außenbereich der Stadt Wittlich, Stadtteil Neuerburg. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan/Satzung besteht für diesen Bereich nicht. Die unbebaute Fläche in dem Bereich des Vorhabens ist so groß, dass sie in den Möglichkeiten ihrer Bebauung von der bereits vorhandenen Bebauung nicht mehr geprägt wird und dass sie einer eigenen und von der Umgebung unabhängigen städtebaulichen Planung und Entwicklung (Bebauungsplan) zugänglich ist. Der Abstand zwischen den Bebauungen auf den Flurstücken 140 und 160/9 beträgt mehr als 150 m. Nach den örtlichen Gegebenheiten und dem nicht vorhandenen Bebauungszusammenhang handelt es sich bei der

unbebauten Fläche um keine Baulücke. Das Vorhaben befindet sich demnach im Außenbereich. Somit beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB.

Der Außenbereich beginnt grundsätzlich hinter der letzten Bebauung. Der Außenbereich ist tendenziell einer Bebauung nicht zugänglich und vor ihm wesensfremder Bebauung zu schützen. Grundsätzlich sind im Außenbereich nur privilegierte Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB zulässig. Eine Zulassung nach § 35 Abs. 1 BauGB kommt vorliegend nicht in Betracht, da das Vorhaben erkennbar keinem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb und auch keinem anderen privilegiertem Vorhaben zuzuordnen ist. Es würde sich somit um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB handeln, die im Einzelfall im Außenbereich zugelassen werden können, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert wäre.

Im vorliegenden Fall würde durch das Vorhaben jedoch eine städtebaulich unerwünschte, ungeordnete bauliche Entwicklung eingeleitet, die geeignet ist Nachfolgebebauung nach sich zu ziehen. Einer solchen Vorbildwirkung für ähnliche Bauwünsche ist bereits bei den ersten Ansätzen entgegen zu treten. Somit stehen öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 2 i. V. m. 3 BauGB dem Bauvorhaben entgegen. Die bodenrechtlich beachtlichen Spannungen die ein solches Vorhaben hervorruft, würden ein Planungsbedürfnis nach sich ziehen.

Dieses Planungsbedürfnis wird die Verwaltung prüfen, da die Fläche zwischen Birkenstraße und Lindenstraße im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt ist. Hier ist auch das Konzept zur Starkregen- und Hochwasservorsorge für die Stadt Wittlich und alle Stadtteile mit der dazugehörigen Machbarkeitsstudie für den Bereich „Enkesdeichern“ zwischen Birkenstraße und Lindenstraße zu berücksichtigen.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 35 BauGB zum Neubau eines Einfamilienhauses zu versagen.

#### **Ende der Vorlage 2022/109 vom 04.05.2022**

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: Lagepläne