



**Bauanträge und -anfragen  
Bauanfrage Lindenstraße  
Bauanfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses in  
Wittlich, Lindenstraße, Gemarkung Neuerburg, Flur  
13, Flurstück 133**

Fachbereich: Fachbereich II  
Sachbearbeitung: Junk, Andrea  
Aktenzeichen: II.5211.V0041/2022  
Vorlagennummer: 2022/109  
Datum: 04.05.2022  
Berichterstattung:

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
9.a	Bau- und Verkehrsausschuss	11.05.2022	öffentlich	beschließend

**Beschlussvorschlag:**

**Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 35 BauGB zum Neubau eines Einfamilienhauses wird versagt.**

Begründung/Problembeschreibung:

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.

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