



Bauanträge und -anfragen Bauanfrage Alfthalstraße Bauanfrage für die Errichtung eines Anbaus in Wittlich, Alfthalstraße, Gemarkung Dorf, Flur 3, Flurstück 101	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Orth, Maureen
	Aktenzeichen:	II.5211.V0062/2023.or
	Vorlagennummer:	2023/218-1
	Datum:	17.08.2023
Berichterstattung:		

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
	Bau- und Verkehrsausschuss	05.09.2023	öffentlich	beschließend

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB für die Errichtung eines Anbaus wird erteilt.

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragsteller haben im April 2023 eine Bauanfrage für die Errichtung eines Anbaus eingereicht. Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB wurde in der Sitzung vom 14.06.2023 (Vorlage 2023/218) versagt.

Aufgrund der für uns nicht eindeutigen Rechtslage hinsichtlich der Bebauungstiefe wurde die Bauanfrage im Vorfeld mit der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich (untere Bauaufsichtsbehörde) besprochen. Diese kam nach einer Ortsbesichtigung zu dem Ergebnis, dass sich das beabsichtigte Vorhaben nicht in die Umgebungsbebauung einfügt und daher nicht genehmigungsfähig ist.

Nach der Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses wurden die Unterlagen am 15.06.2023 mit der entsprechenden Stellungnahme zum versagten Einvernehmen zur weiteren Bearbeitung an die Kreisverwaltung weitergeleitet. Diese teilte dann entgegen der vorherigen Aussage mit, dass das Vorhaben doch genehmigungsfähig sei und sie beabsichtige das gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen. Die Kreisverwaltung begründet die Entscheidung in ihrem Schreiben vom 10.08.2023 wie folgt: *„Im vorliegenden Fall ist keine geordnete Bebauung in der umliegenden Bebauung erkennbar. Die hintere Baulinie wird nicht gravierend überschritten, so dass keine bodenrechtlichen Spannungen im Gebiet vorliegen...“*

Die Stadt wurde aufgefordert erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden.

Daher empfiehlt die Verwaltung, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB für die Errichtung eines Anbaus zu erteilen.

Aus der Vorlage 2023/218 vom 30.05.2023:

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines Anbaus an das bestehende Einfamilienwohnhaus.

Das Vorhaben/Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Wittlich im Stadtteil Dorf. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan/Satzung besteht für diesen Bereich nicht. Somit richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB.

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.

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines eingeschossigen unterkellerten Anbaues (ca. 72 m²) an das bestehende Einfamilienwohnhaus zur künftigen Nutzung als Zweifamilienwohnhaus. Der Anbau ist mit einem Pultdach mit einer Firsthöhe von 4,50 m geplant.

Der geplante Anbau fügt sich hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche und der dadurch entstehenden Bebauungstiefe (ca. 30,80 m ab Straße) nicht in die Umgebungsbebauung ein. Auf dem unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstück befinden sich zwar im rückwärtigen Grundstücksbereich bauliche Anlagen, hierbei handelt es sich jedoch um Anlagen eines landwirtschaftlichen Betriebes. Bei diesen baulichen Anlagen handelt es sich um Fremdkörper im Verhältnis zur Nutzung und Bebauung der umliegenden Grundstücke (Wohngebäude) und können somit nicht für die Beurteilung der näheren Umgebung herangezogen werden.

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben Bedenken. Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB für die Errichtung eines Anbaus zu versagen.

Ende der Vorlage 2023/218 vom 30.05.2023

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

Anlage: Lageplan, Schnitt, Luftbild Umgebungsbebauung