



Gemeinde Roetgen
Tor zur Eifel

BauA

Sitzungsvorlagen – Nr.:

2020/0092

Fachbereich / Aktenzeichen

FB 6 / SF/Tho

Beschlussvorlage

vom 10.06.2020

öffentliche Sitzung

Betreff:

Neuerrichtung eines gleichartigen Wohnhauses an gleicher Stelle im Ortsteil Roetgen, Bundesstraße 162, Gemarkung Roetgen, Flur 10, Flurstücke 73 und 74

Beratungsfolge:

				Beratungsergebnis		
Datum:	Gremium:	Vorlagennummer:	TOP	Ja	Nein	Enth.
23.06.2020	Bauausschuss	2020/0092	3			

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss beschließt, dem Antrag auf Neuerrichtung eines gleichartigen Wohnhauses an gleicher Stelle im Ortsteil Roetgen, Gemarkung Roetgen, Flur 10, Flurstücke 73 und 74, gelegen Bundesstraße 162, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht zu erteilen.

Sachverhalt:

Das Grundstück befindet sich südlich des Ortsteils Roetgen an der Bundesstraße 258 und ist mit einem Wohngebäude bebaut. Derzeit ist das Haus nicht bewohnbar. Das betreffende Grundstück liegt außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Planungsrechtlich wird das Vorhaben daher als Außenbereichsvorhaben nach § 35 BauGB beurteilt.

Es handelt sich nicht um ein privilegiertes Bauvorhaben im Sinne von § 35 (1) BauGB, sondern nach § 35 (2) BauGB um ein sonstiges Vorhaben. Demnach können Außenbereichsvorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Gemäß § 35 (3) 1 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere dann vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplan widerspricht. Im Flächennutzungsplan sind hier Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, es liegt somit ein Widerspruch vor. Das Grundstück liegt außerdem im Landschaftsschutzgebiet.

Gemäß § 35 (4) BauGB kann einem sonstigen Vorhaben nach § 35 (2) BauGB unter bestimmten Voraussetzungen nicht entgegengehalten werden, dass es den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht.

Vor Antragstellung wurden bereits ungenehmigt Baumaßnahmen am bestehenden Gebäude vorgenommen. Durch erhebliche Eingriffe in die Statik ist nach der geltenden Rechtsprechung der Bestandsschutz des Wohnhauses im Außenbereich erloschen.

Gegebenenfalls könnte das geplante Vorhaben nach § 35 (4) 2 BauGB beurteilt werden als „Neuerrichtung eines gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle“.

Hierzu hat der Nachweis vorzuliegen, dass

- a) das Gebäude zulässigerweise errichtet wurde und
- b) das vorhandene Gebäude Missstände oder Mängel aufweist (z.B. Fotodokumentation)
- c) das Gebäude seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt wurde und
- d) es müssen Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu zu errichtende Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird.

Unter anderem muss daher nachweislich eine objektiv erhebliche und schwerwiegende Abweichung von den allgemeinen Anforderungen, die sich insbesondere auf die wesentlichen Bereiche des gesunden und sicheren Wohnens und Arbeitens auswirkt, vorgelegen haben, bevor mit dem Eingriff in die Statik begonnen wurde.

Die vorgenannten notwendigen Nachweise liegen aktuell nicht umfänglich vor. Sofern seitens des Antragsstellers ergänzende Nachweise erbracht werden, die zu einer anderen Beurteilungsgrundlage führen, könnte das Vorhaben erneut behandelt werden.

Derzeit bestehen grundsätzliche Bedenken hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens. Verwaltungsseitig wird daher empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht zu erteilen.

Finanzierung:

Gesamtausgaben der Maßnahme(n) €		jährliche Folgekosten (geschätzt) €		voraussichtl. Einnahmen (Zuschüsse) €	
Sachkonto	Kostenträger	Kostenstelle	mit €	HHJahr	
Veranschlagung <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Belastung für Folgehaushalte <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein				

Rechtslage:

Mitzeichnung	
FB 1	
FB 2	
FB 3	
FB 6	

Der Bürgermeister

Klauss