

ORTSGEMEINDE NIEDERWERTH

Geschäftszeichen	Datum	
Fachbereich 2 - Bauen und Umwelt - 21301	24.08.2026	öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Status	TOP	Abst.Ergebnis
Ausschuss für Technik und Umwelt Niederwerth	08.09.2026	öffentlich		
Ausschuss für Technik und Umwelt Niederwerth	08.09.2026	öffentlich		

Bauantrag betr. Nutzungsänderung und energetische Sanierung eines alten Einfamilienwohnhauses mit Scheune und Garage durch Abbruch / Um- und Anbau zu einem Mehrfamilienwohnhaus mit drei Wohneinheiten und Garage und Carport auf dem Grundstück Niederwerth, Flur 13, Flurstück 132 (Hochstraße 50)

Beschlussvorschlag:

1. Der ATU beschließt, zu o.a. Bauantrag das Einvernehmen gemäß § 34 BauGB i.V.m. § 36 BauGB - unter der auflösenden Bedingung des Nachweises des Einfügens (Gebäudehöhe) bei der Baugenehmigungsbehörde - zu erteilen.
2. Der ATU empfiehlt / der Ortsgemeinderat beschließt, zu dem o.a. Bauantrag die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36a BauGB i.V.m. § 34 Abs. 3 b) BauGB, hilfsweise i.V.m. § 246e BauGB,

a) zu erteilen

oder

b) unter folgenden Bedingungen / Auflagen zu erteilen:

-
-

oder

c) aus folgenden Gründen nicht zu erteilen:

-
-

Sachverhalt:

Vorliegend ist ein Bauantrag auf „Nutzungsänderung und energetische Sanierung eines alten Einfamilienwohnhauses mit Scheune und Garage durch Abbruch / Um- und Anbau zu einem Mehrfamilienwohnhaus mit drei Wohneinheiten und Garage und Carport“ auf dem Grundstück Niederwerth, Flur 13, Flurstück 132 (Hochstraße 50), in der nach den beigefügten Unterlagen aufgeführten Form.

Die 2-Monats-Frist bzw. 3-Monats-Frist zur Entscheidung über die Erteilung bzw. Versagung des Einvernehmens gemäß § 36 BauGB bzw. der Zustimmung gemäß § 36a BauGB zur Vorlage bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz läuft am 01.10.2026 bzw. 02.11.2026 ab.

Im rechtwirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vallendar ist das im Überschwemmungsgebiet liegende Grundstück als **gemischte Baufläche** dargestellt.

Zu Nr. 1

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und wird nach § 34 BauGB beurteilt.

Danach 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.

Nach Überprüfung fügt sich das geplante Vorhaben nach Art und Maß (Einfügen hinsichtlich der Gebäudehöhe ist noch offen und bedarf noch eines zeichnerischen Nachweises, welcher durch einen Vermesser erbracht werden soll) der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt und das Ortsbild wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Erschließung ist über die angrenzende Hochstraße gesichert. Der Nachbar / Eigentümer der Flurstücke 131/1 (Hochstraße 52) und 131/2 (Hochstraße 52a) hat seine Zustimmung zum Bauvorhaben erteilt.

Es wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen gemäß § 34 BauGB i.V.m. § 36 BauGB - unter der auflösenden Bedingung des Nachweises des Einfügens betr. der Gebäudehöhe - zu erteilen.

Da sich die Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen auf ein ganz bestimmtes Vorhaben bezieht, kann die Gemeinde ihr Einvernehmen grundsätzlich nicht von der Erfüllung von Bedingungen abhängig machen. Möglich ist aber, dass sie ihr Einvernehmen unter bestimmten Maßgaben erteilt, wenn diese erforderlich sind, um die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit des Projekts erst herbeizuführen.

Wird das Einvernehmen erteilt, ist die Genehmigungsbehörde nicht gehindert, gleichwohl die Genehmigung zu versagen, wenn sie das Vorhaben für nicht genehmigungsfähig hält – keine positive Bindungswirkung. (Quelle: Kommunalbrevier zu VI. Gemeindliches Einvernehmen).

Zu Nr. 2:

Sofern die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz bei ihrer abschließenden Prüfung zu dem Ergebnis kommt, dass sich das Bauvorhaben nicht gemäß § 34 BauGB i.V.m. § 36 BauGB einfügt, dann besteht die Möglichkeit der Zulässigkeit des Vorhabens im Rahmen der Vorschriften des „Bauturbos“.

Vorliegend käme § 34 Abs. 3 b) BauGB in Betracht:

Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das

Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Vorliegend dient das Vorhaben der *Errichtung eines Wohngebäudes*, da es sich nach Auffassung der Verwaltung bei dem beantragten Bauvorhaben um eine Neubaumaßnahme handelt:

Die Vorhabensbezeichnung stimmt u.E. nicht mit den eingereichten Bauzeichnungen und der Beschreibung der Baumaßnahme überein. Hiernach handelt es sich um einen Abbruch des Einfamilienhauses und den Neubau eines Mehrfamilienhauses.

Dies wurde so auch durch die Kreisverwaltung bestätigt.

Es finden diesbezüglich noch Anpassungen der Unterlagen bei der Kreisverwaltung statt.

Sofern sich dadurch Änderungen bei den Zulässigkeitsvoraussetzungen ergeben, wird der Ausschuss / der Rat erneut beteiligt werden.

Nach Auffassung der Verwaltung ist das beantragte Bauvorhaben auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Zustimmung der Gemeinde ist in § 36 a BauGB geregelt:

(1) Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz gilt entsprechend.

(2) Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die nach Absatz 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.

(3) Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden.

Sofern sich alle vorrangigen Instrumente des Baugesetzbuches als unzureichend oder erschöpft erweisen sollten, dann könnte als letztes Mittel die Sonderregelung des § 246e BauGB Anwendung finden:

(1) Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder

3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.

(2) Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend.

(3) Im Außenbereich sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.

(4) Die Befristung nach Absatz 1 Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.

(5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 auch zugelassen werden:

1.
den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,

2.
Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.

Hierzu ergeht ein alternativer Beschlussvorschlag.

Die endgültige Entscheidung über das beantragte Vorhaben trifft nach entsprechender Prüfung die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz als Untere Bauaufsichtsbehörde.

Die Stellplatzverpflichtung gemäß § 47 LBauO ist aktuell noch nicht erfüllt. Ausgehend von einem Neubauvorhaben sind fünf notwendige Stellplätze nachzuweisen.

Adolf T. Schneider
Bürgermeister der VG Vallendar