

## **Beschlussvorlage**

OGW/2025/0006

### **ORTSGEMEINDE WEITERSBURG**

| <b>Geschäftszeichen</b>                      | <b>Datum</b> |                   |
|----------------------------------------------|--------------|-------------------|
| Fachbereich 2 - Bauen und Umwelt -<br>611-11 | 13.01.2025   | <b>öffentlich</b> |

| <b>Beratungsfolge</b>                           | <b>Datum</b> | <b>Status</b> | <b>TOP</b> | <b>Abst.Ergebnis</b> |
|-------------------------------------------------|--------------|---------------|------------|----------------------|
| Ausschuss für Technik und<br>Umwelt Weitersburg | 23.01.2025   | öffentlich    |            |                      |

**Bauantrag auf Umbau und Erweiterung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 8 Wohneinheiten auf dem Grundstück in der Gemarkung Weitersburg, Flur 12, Flurstücke 249/4 und 250/1 (Humboldtstraße 42)**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss beschließt zum Bauantrag auf Umbau und Erweiterung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 8 Wohneinheiten auf dem Grundstück in der Gemarkung Weitersburg, Humboldtstraße 42, Flur 12, Flurstück 249/4, 250/1, das Einvernehmen gemäß § 34 BauGB i.V.m. § 36 BauGB nicht zu erteilen.

### **Problembeschreibung / Begründung:**

Vorliegend ist ein Bauantrag auf Umbau und Erweiterung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 8 Wohneinheiten auf dem Grundstück in der Gemarkung Weitersburg, Humboldtstraße 42, Flur 12, Flurstück 249/4, 250/1.

Die zur Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen relevanten Unterlagen liegen als Anlage der Beschlussvorlage bei.

Die 2-Monats-Frist zur Entscheidung über die Erteilung bzw. Versagung des Einvernehmens zur Vorlage bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz läuft am 02.02.2025 ab.

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und wird daher 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.

Die Parameter, nach denen das Einfügen in die nähere Umgebungsbebauung im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu prüfen ist, sind ausschließlich Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche; Fragen der Dachform oder -neigung oder auch der Anzahl der Wohneinheiten sind hingegen für die Frage des Einfügens irrelevant.

Maßgebend für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung ist nach der Rechtsprechung die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung; vorrangig ist auf diejenigen Maßkriterien abzustellen, in denen die prägende Wirkung besonders zum Ausdruck kommt. Als prägend können die flächenmäßige Ausdehnung, die Geschosszahl und die Höhe der den Rahmen bildenden Gebäude angesehen werden. Bei der Bestimmung der Bezugspunkte für die Höhe eines Gebäudes kann, muss aber nicht die Traufhöhe prägend sein; entscheidend sind auch insoweit die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten. Auch die absolute Höhe der in der näheren Umgebung vorhandenen Gebäude, kann das Baugrundstück entscheidend prägen. Bei der Frage nach der Zahl der Vollgeschosse kann eine vorbildbezogene Uniformität nicht verlangt werden.

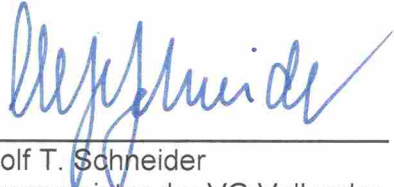
Nach einem Urteil vom Bundesverwaltungsgericht (BVerwG, Beschl. V. 08.12.2016 – 4 C 7/15) fügt sich ein Bauvorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung nur dann in die nähere Umgebung ein, wenn sich in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks ein Referenzobjekt befindet, das hinsichtlich aller genannten Maßfaktoren mit dem Bauvorhaben vergleichbar ist. Es genügt hingegen nicht, wenn Referenzgebäude und Bauvorhaben lediglich in einem Maßfaktor übereinstimmen.

Geplant ist ein Wohnhaus mit vier Geschossen + Staffelgeschoss. Die Grundfläche liegt bei knapp 219 m². Straßenseitig treten zwei Geschosse + Staffelgeschoss in Erscheinung. Entsprechende Referenzobjekte im Gemeindegebiet von Weitersburg bestehen nicht, von daher wird vorgeschlagen, dass Einvernehmen gemäß § 34 BauGB i.V.m. § 36 BauGB nicht zu erteilen.

Die Prüfung der Stellplatzverpflichtung gemäß § 47 LBauO sowie der gesicherten Erschließung gemäß § 6 LBauO obliegt bei Bauanträgen im Regelverfahren gemäß § 61 LBauO – wie hier vorliegend – der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz.

Hinweis:

Das Gebäude Weitersburger Weg 37b scheidet u.A.n. als Referenzobjekt aus, da es im Gemeindegebiet von Vallendar liegt (kein „Ortsteil“).



---

Adolf T. Schneider  
Bürgermeister der VG Vallendar