

für die Stadt Nassau

AZ: 3 / 611-10 / 17

**17 DS 16/ 0444**

Sachbearbeiter: Herr Heinz

**VORLAGE**

<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Datum</b>
<b>Bau-, Planungs- und Liegenschaftsausschuss der Stadt Nassau</b>	<b>öffentlich</b>	
<b>Stadtrat Nassau</b>	<b>öffentlich</b>	<b>27.02.2023</b>

**Bauvoranfrage für ein Vorhaben in Nassau, Im Mühlbachtal 20  
Errichtung eines Gartenhauses und Freiflächen PV-Anlage****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 31. März 2023****Hinweis:**

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschließungsgründe wird hingewiesen. Alle Beteiligten werden gebeten, (gegebenenfalls) vorliegende Ausschließungsgründe mitzuteilen.

**Sachverhalt:**

Geplant ist die Errichtung eines Gartenhauses und einer Freiflächen PV-Anlage in Bergnassau-Scheuern, Im Mühlbachtal 20, Flur 8, Flurstück(e) 155/2 und 154. Der Antragsteller plant die Errichtung eines 3,00 m x 10,00 m großen Gartenhauses an der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstück 155/2. Das Gartenhaus hat eine geplante Höhe von 2,80 m und erhält eine Flachdachkonstruktion. Zudem ist ein WC vorgesehen. Zur weiteren Nutzung wurde keine Aussage getroffen.

Die Freiflächen PV-Anlage ist auf einer Fläche von ca. 5,35 m x 29,03 m geplant und soll 3 Modulen auf Ständerfundamenten aufnehmen. Die Gesamthöhe der PV-Anlage ist mit ca. 1,40 m angegeben (siehe Anlage). Da die PV-Anlage auf einem Teilbereich des Flurstücks 154 ausgeführt werden soll, ist zudem die Einfriedung dieses Bereiches mit einem 1,40 m hohe Zaun (Doppelstabmatten, anthrazit) und zusätzlich eine Bepflanzung mit einer blickdichten Hecke (im Zaunbereich) vorgesehen.

Der Bauherr möchte mit der Bauvoranfrage vorab klären, ob das Vorhaben mit den bauplanungs- sowie bauordnungsrechtlichen Vorgaben vereinbar ist und eine Baugenehmigung in Aussicht gestellt werden kann.

Das Vorhaben „Gartenhaus“ auf dem Flurstück 155/2 kann dem unverplanten Innenbereich der Stadt Nassau zugerechnet werden, so dass sich die Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt. Hiernach 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.

Dem Vorhaben „Gartenhaus“ kann zugestimmt werden, da gem. § 8 Abs. 9 Landesbauordnung (LBauO) sonstige Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten gegenüber Grundstücksgrenzen ohne Abstandsflächen oder mit einer geringeren Tiefe der Abstandsflächen errichtet werden dürfen, wenn sie an den Grundstücksgrenzen oder in einem Abstand von bis zu 3 m von den Grundstücksgrenzen eine mittlere Wandhöhe von 3,20 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten, eine Länge von 12 m an einer Grundstücksgrenze nicht überschreiten und Dächer haben, die zur Grundstücksgrenze nicht mehr als 45° geneigt sind.

Das Vorhaben „Freiflächen PV-Anlage“ auf dem Flurstück 154 muss dem Außenbereich der Stadt Nassau zugeordnet werden, so dass sich die Zulässigkeit nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt. Im Außenbereich können gem. § 35 Absatz 2 BauGB sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Dem Vorhaben kann nicht zugestimmt werden, da öffentliche Belange entgegenstehen. Insbesondere widerspricht es den Darstellungen des Flächennutzungsplans und es ist die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbild sowie die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Bebauung im Außenbereich zu befürchten.

Über die Zulässigkeit eines Vorhabens entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Stadt Nassau. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Stadt Nassau als erteilt, wenn nicht bis zum 31. März 2023 widersprochen wird.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadt Nassau stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Errichtung eines *Gartenhauses* in Bergnassau-Scheuern, Im Mühlbachtal 20, Flur 8, Flurstück 154 her.

Von Seiten der Stadt Nassau wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Errichtung einer *Freiflächen PV-Anlage* in Bergnassau-Scheuern, Im Mühlbachtal 20, Flur 8, Flurstück 155/2 versagt.

Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister