

für die Ortsgemeinde Nievern

AZ: 3 / 611-12 / 18

**18 DS 16/ 0178**

Sachbearbeiter: Herr Heinz

**VORLAGE**

<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Datum</b>
<b>Ortsgemeinderat Nievern</b>	<b>öffentlich</b>	

**Bauantrag für ein Vorhaben in Nievern, Schulstraße 7  
Nutzungsänderung: 5 Fremdenzimmer zu 2 Wohneinheiten****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 18. März 2024****Hinweis:**

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

**Sachverhalt:**

Geplant ist die Nutzungsänderung von 5 Fremdenzimmern zu 2 Wohneinheiten in Nievern, Schulstraße 7, Flur 1, Flurstück 186/7.

Der Bauherr plant die bauliche Änderung des Grundrisses im 2. Obergeschoss um die bestehenden 5 Fremdenzimmern in 2 Wohneinheiten umzunutzen. Hierzu werden die überzähligen Bäder zurückgebaut und die Raumaufteilung in Trockenbauweise angepasst. Das Erdgeschoss (leerstehende Gaststätte) und 1. Obergeschoss (2 Wohneinheiten) sowie die Gebäudekubatur bleiben unverändert.

Gemäß § 51 Abs. 1 Landesbauordnung (LBauO) sind Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen so herzustellen, dass von den ersten drei Wohnungen eine uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar ist. Die Herstellung einer barrierefreien Wohnung ist aufgrund der vorliegenden Gebäude- und Geländesituation wirtschaftlich nicht darstellbar. Der Bauherr stellt daher einen Antrag auf Abweichung von der bauaufsichtlichen Anforderung zur Barrierefreiheit.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich der Ortsgemeinde Nievern, 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.

Gemäß § 69 Landesbauordnung (LBauO) kann die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Die

Ortsgemeinde ist gem. § 88 Abs. 7 Satz 2 LBauO vor der Zulassung von Abweichungen zu hören.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da sich das Vorhaben auch weiterhin nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Abweichung unter Berücksichtigung des Zwecks der Anforderung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und die Umsetzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung).

Über die Zulässigkeit eines Vorhabens entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Ortsgemeinde Nievern als erteilt, wenn nicht bis zum 18. März 2024 widersprochen wird.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Ortsgemeinde Nievern stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB sowie die Zustimmung gemäß § 88 Abs. 7 (2) LBauO zu der beantragten Nutzungsänderung von 5 Fremdenzimmern zu 2 Wohneinheiten in Nievern, Schulstraße 7, Flur 1, Flurstück 186/7 her.

Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister