

für die Ortsgemeinde Oberwies

AZ: 6/61-1 WR.-Nr. 7932/2019

20 DS 16/ 0036/1

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ortsgemeinderat Oberwies	öffentlich	23.06.2026

**Bauantrag für ein Bauvorhaben in Oberwies, Mühlbachstraße, Flur 5,
Flurstücke 43/1 u. 43/2;
Lagerung von Brennholz und Aufstellen eines Baucontainers**

Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 27. Juli 2026

Hinweis:

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschließungsgründe wird hingewiesen. Alle Mandatsträger sind verpflichtet, dem Vorsitzenden vor Beginn der Beratungen (gegebenenfalls) bestehende Ausschließungsgründe mitzuteilen.

Sachverhalt:

Es wird Bezug genommen auf die Vorlage 20 DS 16/ 0036 vom 14.10.2021 und die Beratung in der Sitzung des Gemeinderates der Ortsgemeinde Oberwies am 18.10.2021 und dem dort einstimmigen versagten Einvernehmens (siehe Anlagen).

Aktuell wurde der Antrag erneut zur Prüfung durch die untere Wasserschutzbehörde (Kreisverwaltung) mit der Bitte um Stellungnahme (Verbandsgemeindeverwaltung - VGV) sowie der Entscheidung zum Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) durch die Ortsgemeinde Oberwies an uns herangetragen.

Geplant sind Vorhaben in der Mühlbachstraße, Flur 5, Flurstücke 43/1 und 43/2. Die Grundstücke sollen zur Lagerung von Brennholz in Form von Stammholz (Meterholz bis Ofengröße) und zur Lagerung der dazugehörigen Werkzeuge und Maschinen genutzt werden. Zum Einschließen von Kleinwerkzeugen soll ein Baucontainer (4,0 m x 4,0 m) aufgestellt werden.

Zusätzlich soll ein Insektenhotel der Größe 2,00 m x 1,20 m mit einer Höhe von 0,80 m errichtet und eine Anpflanzung von Vogelgehölzen vorgenommen werden.

Die Vorhaben liegen im unbeplanten Innenbereich der Ortsgemeinde Oberwies, 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.

Die Vorhaben liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) gemäß § 34 BauGB der Ortsgemeinde Oberwies. Ein Bebauungsplan ist für diesen Bereich nicht vorhanden. Der Flächennutzungsplan stellt die in Rede stehenden Parzellen als Mischbauflächen dar.

Zudem liegen die Vorhaben im 10 m - Bereich des „Oberwiesgraben“, einem verrohrten Entwässerungsgraben der Ortsgemeinde. Über die Zulässigkeit der Vorhaben hat damit auch die Untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises zu entscheiden.

Gemäß § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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.

Nach Kenntnisstand der VGV (v. 08.08.2022) fügt sich das Vorhaben nach Ansicht der Ortsgemeinde Oberwies **nicht** nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Parzellen 43/1 und 43/2 sowie die angrenzenden Flurstücke 44/3 und 44/4 in der Flur 5, die sich im Eigentum der Ortsgemeinde Oberwies befinden, sind teilweise mit einem Betonfundament versehen. Ziel der Ortsgemeinde ist es, die Betonelemente zu entfernen, den derzeit verrohrten Entwässerungsgraben freizulegen und die genannten Flächen zu rekultivieren. Diesbezüglich fanden bereits Gespräche zwischen der Ortsgemeinde, dem Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum (DLR), der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises und den Verbandsgemeindewerken Bad Ems – Nassau statt. Näheres ist abzuwarten.

Eine Anfrage zum Kauf der Parzellen 44/3 und 44/4 inklusive der Grabenparzelle 141 in der Flur 5 wurde vom Rat der Ortsgemeinde Oberwies bereits in der Sitzung vom 22.09.2020 einstimmig mit der Begründung abgelehnt, dass die gemeindeeigenen Parzellen für die Sicherstellung der zukünftigen Zufahrt für das Brunnensystem benötigt werden. Eine Verpachtung wurde ebenfalls abträglich beschieden, weil dadurch die dauerhafte Freihaltung der Flächen nicht gewährleistet sei.

Aus den genannten Gründen wird empfohlen, die Vorhaben bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu versagen und das Einvernehmen der Gemeinde gemäß § 36 BauGB zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht herzustellen.

Über die Zulässigkeit von Vorhaben entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Ortsgemeinde Oberwies als erteilt, wenn nicht bis zum 27. Juli 2026 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag zur Lagerung von Brennholz in Form von Stammholz und zum Aufstellen eines Baucontainers zum Verschließen der dazugehörigen Werkzeuge und Maschinen auf den Grundstücken in der Mühlbachstraße (Flur 5, Flurstücke 43/1 und 43/2) der Gemarkung Oberwies, wird bauplanungsrechtlich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) nicht zugestimmt und das erforderliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum derzeitigen Zeitpunkt nicht hergestellt.

Hinweis:

Die Vorhaben liegen im 10 m - Bereich eines Entwässerungsgrabens. Über die Zulässigkeit der Vorhaben hat damit auch die Untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises zu entscheiden.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister