



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0975/2019		Datum: 14.11.2019	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01705-19/Mü	
Betreff:			
Zustimmung zu einem Bauvorhaben im Außenbereich von Koblenz-Güls, Flur 4, Layerbach			
Gremienweg:			
26.11.2019	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP		ohne BE
	öffentlich		abgesetzt
			geändert

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss stimmt dem nachgenannten sonstigen Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB zu:

- Voranfrage bzgl. Erweiterung/Ausbau der bestehenden Wohnung in 2 Wohneinheiten

Antragseingang	06.08.2049
Bauvorbescheid erteilt	Nein
Weltkulturerbe „Mittelrheintal“ tangiert	Nein
Vorhabensbezeichnung	Voranfrage bzgl. Erweiterung/Ausbau der bestehenden Wohnung in 2 Wohneinheiten
Grundstück/Straße	Koblenz, Layerbach 5
Gemarkung	Güls
Flur	4
Flurstück	690/1

Begründung:

Der Antragsteller plant im vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb die Erweiterung/Ausbau einer zweiten Wohnung. Die äußere Gestalt des Gebäudes würde sich im Wesentlichen nicht ändern. Die Wohnung ist für die Familie des Antragstellers.

Das Vorhaben liegt nicht im Innenbereich und nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und ist daher nach § 35 BauGB zu beurteilen. Es erfüllt keinen Privilegierungstatbestand nach § 35 Abs. 1 BauGB, sondern stellt ein sonstiges Vorhaben im Sinne des Abs. 2 dieser Vorschrift dar. Als solches ist es zulässig, wenn seine Ausführung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Die Erschließung ist gesichert. Jedoch widerspricht das Vorhaben der Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ im Flächennutzungsplan und beeinträchtigt damit den öffentlichen Belang im Sinne

von § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB. Diese Beeinträchtigung ist aber hier unbeachtlich, weil das Vorhaben nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB teilprivilegiert ist.

- Es betrifft eine Erweiterung eines Wohngebäudes auf höchstens 2 Wohnungen.
- Das Gebäude wurde zulässigerweise errichtet.
- Die Erweiterung ist angemessen im Hinblick auf das vorhandene Gebäude und auch hinsichtlich der Wohnbedürfnisse. Letzteres ist nach den Grundsätzen der Wohnraumförderung zu beurteilen. Die Eigentümerin nutzt Wohnraum von ca. 80 m² für 1 Person. Die weitere Wohnung umfasst etwa 70 m² für 4 Personen. Insgesamt nutzen 5 Personen ca. 150 m². Nach der VV des Ministeriums der Finanzen vom 08.12.2015 (10-3.2-A-4515 in der derzeit gültigen Fassung) gilt für einen Haushalt mit bis zu 4 Personen eine Wohnflächenobergrenze von 145 m² (Nr. 2.2.1), der sich um 15 m² für jede weitere Person erhöht. Im vorliegenden Fall sind 160 m² angemessen.
- Die Eigentümerin und ihre Familie nutzen den Wohnraum selbst.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig.

Anlage/n:

1. Katasterplan
2. Übersichtsplan
3. Fotos

Historie:

Auswirkungen auf den Klimaschutz: