



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0202/2020</b>		Datum: 23.03.2020	
<b>Baudezernent</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 00378-20 (Bl)	
<b>Betreff:</b>			
<b>Zustimmung zu einem sonstigen zulässigen Vorhaben im Außenbereich (§ 35 (2) und (4) BauGB)</b>			
Gremienweg:			
19.05.2020	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 öffentlich		ohne BE abgesetzt geändert

### Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt dem nachgenannten Vorhaben einer angemessenen baulichen Erweiterung eines in der Vorkriegszeit errichteten und nach Kriegseinwirkung wiederaufgebauten Wohnhauses im Außenbereich von Koblenz-Arzheim zu.

(§ 35 (2) und (4) BauGB)

<b>Antragseingang</b>	21.02.2020						
<b>Vorbescheid erteilt</b>	nein						
<b>Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert</b>	nein						
<b>Vorhabensbezeichnung</b>	Sanierung und Aufstockung des Einfamilienwohnhauses						
<b>Grundstück/Straße</b>	An der Arzheimer Schanze 11a						
<b>Gemarkung</b>	Arzheim						
<b>Flur</b>	8						
<b>Flurstück</b>	93/28						

### Begründung:

Die Bauherren planen die Erweiterung eines kürzlich erworbenen Wohnhauses im Außenbereich von Koblenz-Arzheim zwecks Anpassung der bereits zur Vorkriegszeit bestandenen und nach Kriegsschäden wiederaufgebauten Bestandsimmobilie an heutige Wohnverhältnisse.

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 im Bestand über nicht gewidmete Wegeflächen gegeben, die Erreichbarkeit durch die Feuerwehr ist gegeben.

Allerdings ist der öffentliche Belang im Sinne des § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB beeinträchtigt, denn der Flächennutzungsplan stellt hier Grünfläche dar. Diese Beeinträchtigung ist aber unbeachtlich, weil der Tatbestand des § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB erfüllt ist.

Es handelt sich um die Erweiterung eines Wohngebäudes auf höchstens zwei Wohnungen. Das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden. Die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhanden Gebäude angemessen. Sie ist auch angemessen unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse. Hierbei können die Maßstäbe des Wohnraumförderungsrechts als Orientierungshilfe herangezogen werden (vgl. Battis / Kreuzberger / Löhr. BauGB, 12. Auflage, § 35 Rn 156).

In dem Gebäude wohnt die dreiköpfige Familie der Antragsteller, die nach deren Erklärung um ein bis zwei Kinder vergrößert werden soll. Nach der VV des Ministeriums der Finanzen vom 08.12.2015 (10 – 3.2 – A – 4515) in der derzeit gültigen Fassung ist förderungsrechtlich für einen Haushalt mit bis zu vier Personen eine Wohnflächenobergrenze von 145 m<sup>2</sup> vorgegeben. Das Vorhaben sieht eine Wohnfläche von 149,73 m<sup>2</sup> vor.

Schließlich rechtfertigen die Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer und seiner Familie selbst genutzt wird. Die Antragsteller haben dies erklärt. Es liegen keine Erkenntnisse vor, die Zweifel daran begründen.

Das Vorhaben ist somit im Sinne § 35 (4) BauGB bauplanungsrechtlich zulässig.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sieht die Untere Naturschutzbehörde durch die geplante bauliche Erweiterung keinen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne § 14 BNatSchG gegeben.

#### **Anlage/n:**

- Stadtplanauszug
- Amtlicher Lageplan
- Grundriss, Schnitt, Ansichten

#### **Historie:**

- Baugenehmigung zum Wiederaufbau eines Einfamilienhauses vom 09.05.1953

#### **Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

Die Auswirkungen auf den Klimaschutz sind nur begrenzt, da der Anbau im OG zum Teil auf Bestand im EG errichtet wird und damit eine geringere Mehrversiegelung erzeugt.