



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0351/2019</b>		Datum: 08.04.2019	
<b>Baudezernent</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02765-18 (Bl)	
<b>Betreff:</b>			
<b>Zustimmung für ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich von Koblenz-Arenberg (§ 35 (2) und (3) BauGB)</b>			
Gremienweg:			
28.05.2019	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		öffentlich
			ohne BE
			abgesetzt
			geändert

### Beschlusstwurf:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt dem nachgenannten sonstigen Teilvorhaben Einfamilienwohnhaus C im Außenbereich gem. § 35 (2) und (3) BauGB zu:

<b>Antragseingang</b>	20.11.2018						
<b>Vorbescheid erteilt</b>	nein						
<b>Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert</b>	nein						
<b>Vorhabensbezeichnung</b>	Voranfrage bzgl. Errichtung von drei Wohnhäusern						
<b>Grundstück/Straße</b>	Silberstraße 5						
<b>Gemarkung</b>	Arenberg						
<b>Flur</b>	2						
<b>Flurstück</b>	44/3	256/18					

### Begründung:

Die ehemaligen Hofparzellen 44/3 und 256/18 sollen nach Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebs und geplantem Abbruch der Bestandsgebäude mit Wohnhäusern bebaut werden.

Hierbei sind an der Silberstraße zwei Wohnhäuser (Ein- bis Zweifamilienhäuser A und B) und in zweiter Reihe hinter dem noch bestehenden, zum Abriss vorgesehenen Gebäude Silberstr. 5 ein weiteres Wohngebäude (Einfamilienhaus C) zu errichten.

Die Wohnhäuser sollen über bis zu zwei Vollgeschosse verfügen, außerdem sind Garagen geplant.

Die Zufahrt zu den Häusern A und C soll über eine südlich der Nachbarparzelle 46/1 (Hsnr. 3) geplante Privaterschließung erfolgen.

Während die geplanten Gebäude A und B einer Baulückensituation im Sinne § 34 BauGB zuzuordnen und daher nicht Gegenstand dieser Beschlussvorlage sind, liegt Gebäude C bereits im Außenbereich nach § 35 BauGB. Diese Einstufung wird auch nicht durch die noch bestehenden Betriebsgebäude des ehemaligen Hofes abgewehrt, da diese für den Außenbereich im Sinne § 35 (1) BauGB privilegiert waren.

Gegenstand dieser Vorlage ist daher das in zweiter Baureihe geplante Einfamilienwohnhaus C.

Nicht Gegenstand dieser Vorlage ist außerdem der über die Erschließung des Gebäudes C hinausgehende Verlauf der geplanten Privaterschließung.

Das geplante Einfamilienwohnhaus C stellt kein privilegiertes Vorhaben im Sinne § 35 (1) BauGB, sondern ein sonstiges Vorhaben im Sinne § 35 (2) BauGB dar.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht ist die Zulässigkeit des Gebäudes C als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB nach wiederholter Prüfung der Sach- und Rechtslage gegeben. Das Gebäude wird teilweise in dem gegenwärtig von der bestehenden Scheune in Anspruch genommenen Bereich errichtet. Der nördlich der Scheune gelegene Grundstücksteil ist bereits versiegelt.

Zwar ist der öffentliche Belang im Sinne von § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB de jure beeinträchtigt, da der Bereich jedoch bereits bebaut bzw. versiegelt ist und der Außenbereich nicht (zusätzlich) belastet wird, ist die Beeinträchtigung des öffentlichen Belangs durch die Errichtung des Gebäudes C aber de facto nicht gegeben.

Neben den Gebäuden A und B, die nach § 34 BauGB zulässig sind, ist deshalb auch das Gebäude C nach § 35 Abs. 2 BauGB zulässig.

Die Vorhaben sollen über bis zu zwei Vollgeschosse verfügen, hierbei ist wie in der näheren Umgebung vorhanden auch ein zusätzliches Nicht-Vollgeschoss (z.B. als Dachgeschoss oder Staffelgeschoss) möglich.

Das Haus C ist als Einfamilienhaus vorgesehen, die Häuser A und B für bis zu zwei Wohneinheiten. Die notwendigen Stellplätze ( 2 Stpl. für ein Einfamilienhaus, 1,5 Stpl. je Wohneinheit für ein Zweifamilienhaus) sind im zu stellenden Bauantrag nachzuweisen.

Naturschutzrechtliche Einwände werden gegen das Vorhaben nicht erhoben.

Nachbarbelange sind durch die geplanten Vorhaben nach den im Rahmen dieser Bauvoranfrage vorliegenden Informationen nicht berührt.

Der Ortsbeirat wurde nach Eingang der drei Bauvoranfragen der Erbgemeinschaft Weber zu den geplanten Häusern A bis F (Eingang 20.11.2018) am 28.11.2018 über die geplanten Vorhaben informiert.

Der Ortsbeirat fordert, einem Antrag der FWG folgend, für geplante Bebauungen in den Außenbereich hinein die Aufstellung eines die Flure Arenberg 2 und ggfls. 3 abdeckenden Bebauungsplanes (nicht öffentliche Ortsbeiratssitzung vom 12.03.2019).

Gegenstand dieser Vorlage ist allerdings nur die an die Silberstraße unmittelbar angrenzende Bauvoranfrage. Ein Planbedarf wird seitens der Verwaltung für Haus C noch nicht als erforderlich erachtet, da auch keine schwerwiegenden und nicht ausgleichsfähigen naturschutzrechtlichen Belange entgegen stehen. Die beiden Bauvoranfragen über weitere Vorhaben zwischen „Hildchen“ und „Pfarrer-Kraus-Straße“ nach Osten bis in Höhe Pf.-Kraus-Str. 130 (Häuser D und E sowie F) werden aktuell im Sinne § 35 BauGB als nicht zulässig bewertet und ruhen derzeit.

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

- Stadtplanausschnitt
- Flächennutzungsplan
- Lageplan
- Luftbild
- Erklärung über geplante Wohnungszahl