



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0601/2019		Datum: 01.08.2019	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 00030-19 (Bl)	
Betreff:			
Zustimmung zu einem sonstigen Vorhaben im Außenbereich von Koblenz-Arzheim (§ 35 (2) BauGB)			
Gremienweg:			
10.09.2019	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

Beschlusse Entwurf:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt dem nachgenannten sonstigen Vorhaben im Außenbereich von Koblenz-Arzheim zu.

Angemessene bauliche Erweiterungen der bestehenden baulichen Anlage „Rübers Mühle“ entsprechend den in der Begründung genannten Maßnahmen unter Nutzung der baulichen Anlage durch zwei Wohneinheiten.

§ 35 (2) und (4) Nr 5 BauGB)

Antragseingang	08.01.2019						
Vorbescheid erteilt	nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein						
Vorhabensbezeichnung	Voranfrage bzgl. Änderungen am Dach, Erweiterung von Umlauf/Balkon und Errichtung von zusätzlichen Fenstern und Türen.						
Grundstück/Straße	Blindtal 42						
Gemarkung	Arzheim						
Flur	7						
Flurstück	149/5	150/3					

Begründung:

Die Antragsteller planen die bauliche Erweiterung der bestehenden baulichen Anlage „Rübers Mühle“. Hierbei sind folgende baulichen Änderungen vorgesehen:

- Ersatz des vorhandenen Daches des Haupthauses durch ein Satteldach mit Angleichung der Dachneigung auf beiderseits 30°, Angleichung der Seitenwände auf gleiche Höhe, drei Satteldachgauben und vergrößertem Dachüberstand.
- Errichtung eines umlaufenden Balkons im OG zwischen Südostwand des Haupthauses und Anbau mit Außentreppe zur EG-Ebene.
- Herstellung zusätzlicher Fensteröffnungen und Vergrößerung bestehender Fensteröffnungen,

Herstellung einer zusätzlichen Außentüre im EG Südostseite,.

Das Vorhaben liegt nicht innerhalb eines Bebauungsplangebiets und auch nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Das Vorhaben liegt somit im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Da das Vorhaben nicht privilegiert nach Abs. 1 dieser Vorschrift ist, stellt es ein sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB dar.

Als sonstiges Vorhaben ist es zulässig, wenn öffentlich Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist. Die auch bereits für die ehemalige (privilegierte) Mühlennutzung bestehende Erschließung erfolgt über einen nicht für den öffentlichen Verkehr gewidmeten Wirtschaftsweg.

Öffentliche Belange werden im Sinne § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB beeinträchtigt, weil der Flächennutzungsplan im zu beurteilenden Bereich Grünfläche darstellt.

Die Beeinträchtigung dieses öffentlichen Belangs ist jedoch nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB unbeachtlich. Das Gebäude wurde zulässigerweise errichtet. Die Erweiterung ist angemessen. Die Annahme ist gerechtfertigt, dass das Gebäude durch den bisherigen Eigentümer selbst genutzt wird.

Nach der Intranet-Auskunft zum Einwohnermeldewesen wohnen am 19.02.2019 drei Personen in dem Vorhabengebäude.

Voraussetzung für die „Teilprivilegierung“ nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB ist, dass eine Erweiterung bis zu höchstens zwei Wohnungen erfolgt. In den Antragsunterlagen sind drei Wohnungen im Bestand (alt) und drei Wohnungen als geplant (neu) angegeben. In der Genehmigung aus dem Jahr 1997 (379-1997) sind zwei Küchen und zwei Bäder im Gebäude vorhanden. Geplant sind nun drei Küchen und zwei Bäder. Nach § 46 Abs. 1 LBauO muss jede Wohnung ein Bad haben.

Das Vorhaben bezieht sich daher formal auf zwei Wohnungen. Deren Zulässigkeit nach § 35 BauGB ist gegeben, in einen positiven Bauvorbescheid wird dies Einzug finden.

Das Vorhaben ist nach den vorgenannten Ausführungen für ein Zweifamilienhaus bauplanungsrechtlich zulässig.

Der Stellplatzbedarf beträgt für ein Zweifamilienhaus 3 notwendige Stellplätze. Die Erfüllung der Stellplatzpflicht und Anlage von Stellplätzen wird unter Berücksichtigung der Prämisse einer flächensparenden Nutzung des Außenbereichs in dem Bauvorbescheid auf den Nahbereich der Bestandsbebauung (Parzelle 149/5) eingeschränkt.

Naturschutzfachliche Bedenken wurden seitens der Unteren Naturschutzbehörde bei Erfüllung der in deren Stellungnahme vom 25.03.2019 enthaltenen Auflagen nicht geltend gemacht.

Anlage/n:

- Stadtplanauszug
- Auszug Flächennutzungsplan
- Lageplan
- Schematische Grundrisse Bestand und Planung sowie Ansichten Planung