



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0859/2020</b>		Datum: 01.12.2020	
<b>Dezernat 4</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02205-20 (Bl)	
<b>Betreff:</b>			
<b>Zustimmung zu einem sonstigen Vorhaben im Außenbereich von Koblenz-Kesselheim (§ 35 (2) BauGB)</b>			
Gremienweg:			
16.12.2020	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		ohne BE abgesetzt geändert
	öffentlich		

### Beschlusse Entwurf:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt dem nachgenannten, sonstigen Vorhaben nach § 35 (2) BauGB im Außenbereich von Koblenz-Kesselheim in zwei Varianten (Var. 4 und 6) zu.

<b>Antragseingang</b>	20.10.2020						
<b>Vorbescheid erteilt</b>	nein						
<b>Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert</b>	nein						
<b>Vorhabensbezeichnung</b>	Voranfrage bzgl. Um- und Anbaumaßnahmen am bestehenden Einfamilienwohnhaus (Energetische Sanierung)						
<b>Grundstück/Straße</b>	Trillbach 4a						
<b>Gemarkung</b>	Kesselheim						
<b>Flur</b>	5						
<b>Flurstück</b>	72/1	74/3					

### Begründung:

Die Antragsteller beabsichtigen den Erwerb des bestehenden Wohnhauses Trillbach 4a zum Zwecke der Familiengründung und möchten das Bestandsgebäude dabei modernisieren und maßvoll durch einen Anbau zur Vergrößerung von Schlafzimmer und Kinder- oder Arbeitszimmer erweitern. Dazu stellen sie zwei Varianten eines Vorhabens im Rahmen einer Bauvoranfrage vor (Variante 4 und 6). Von der Behörde kann die Entscheidung aber nicht getroffen werden, für welche Variante die Antragsteller einen vorweggenommenen Teil einer Baugenehmigung erhalten. Mit der bloßen Bevorzugung der Variante 6 haben die Antragsteller eine Wahl nicht getroffen, daher waren beide Varianten zu prüfen.

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 kann es im Einzelfall zugelassen werden, wenn seine Ausführung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Die Erschließung ist gesichert. Der Darstellung des Flächennutzungsplans (Wohnbauerweiterungsfläche) widersprechen die Varianten 4 und 6 nicht.

Das Vorhaben liegt nicht im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Rheins.

Zu Variante 4:

Variante 4 beinhaltet einen Anbau im Norden des Bestandsgebäudes.

Die Beeinträchtigung anderer öffentlicher Belange durch Variante 4, insbesondere Belange des Naturschutzes, kann aus rein planungsrechtlicher Sicht nicht abschließend beurteilt werden.

Ohne Beeinträchtigung von Belangen des Naturschutzes ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig.

Zu Variante 6:

Variante 6 beinhaltet einen Anbau im Westen unter Einbeziehung der dort bestehenden Garage.

Eine Beeinträchtigung anderer öffentlicher Belange durch Variante 6 ist nicht erkennbar. Die Fläche ist bereits versiegelt. Der Außenbereich wird nicht zusätzlich belastet.

Das Vorhaben ist für die hier behandelten Varianten 4 und 6 bauplanungsrechtlich zulässig.

Aus naturschutzfachlicher Sicht stehen der Variante 6 keine naturschutzrechtlichen Gründe entgegen, auch Variante 4 ist aus naturschutzrechtlicher Sicht, ggfls. Unter Kompensation des durch die zusätzliche Versiegelung erfolgenden Eingriffs in Natur und Landschaft zulässig.

Variante 6 wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde dabei bevorzugt.

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

- Stadtplanauszug
- Luftbild
- Flächennutzungsplan
- Amtl. Lageplan
- Plan Kennzeichnung der Varianten

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

Im Falle von Variante 4 zusätzliche Versiegelung.

Sofern die Garage umgenutzt werden sollte, wäre eine zusätzliche Versiegelung für einen Ersatzstellplatz nicht erforderlich, sofern die bisherige Garagenzufahrt dann als Stellplatz dient.