



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0867/2020		Datum: 04.12.2020	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01930-20 (Bl)	
Betreff:			
Zustimmung zu einem sonstigen Vorhaben gem. § 35 (2) BauGB im Außenbereich von Koblenz- Arzheim			
Gremienweg:			
26.01.2021	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

Beschlussewurf:

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

(§ 35 (2) BauGB)

Antragseingang	25.09.2020
Vorbescheid erteilt	nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein
Vorhabensbezeichnung	Voranfrage bzgl. Modernisierung des bestehenden Wohnhauses und Aufstockung des bestehenden Anbaus
Grundstück/Straße	Blindtal 46
Gemarkung	Ehrenbreitstein
Flur	5
Flurstück	390/20

Begründung:

Die Bauherren planen im Rahmen einer Modernisierung des Bestandsgebäudes Blindtal 46 die Erhöhung des Dachgeschosses und die Aufstockung des bestehenden erdgeschossigen Anbaus zwecks Wohnraumerweiterung des Bestandsgebäudes der Antragsteller zu Gunsten der Schaffung angemessenen Wohnraums auch für die beiden Familien von deren Kindern.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich von Koblenz-Arzheim und stellt ein nicht privilegiertes sonstiges Außenbereichsvorhaben dar (§ 35 (2) BauGB).

Als solches ist es zulässig, wenn seine Ausführung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Grünfläche dargestellt. Daher ist der öffentliche Belang im Sinne des § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB beeinträchtigt. Dies ist aber nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB unbeachtlich, weil die Tatbestandsvoraussetzungen hierfür erfüllt sind. Insbesondere ist das Gebäude zulässigerweise errichtet worden.

Die Erschließung des Vorhabens sowie der übrigen im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnhäuser ist bereits über die Erschließungsfläche „Blindtal“, die in diesem Bereich durch Amt 66 als Wirtschaftsweg bewertet wird, und eine private Erschließungsfläche auf dem Grundstück vorhanden.

Den Automatismus, dass eine nicht (förmlich) gewidmete und nicht als historisch öffentliche Straße einzuordnende Straße als Wirtschaftsweg zu werten ist, gibt es im LStrG nicht. Eine solche Straße kann eine (reine oder tatsächlich öffentliche) Privatstraße sein. Jedenfalls dürfte die Straße „Blindtal“ schon deshalb kein Wirtschaftsweg sein, weil sie dafür die Voraussetzungen des § 1 Abs. 5 LStrG nicht erfüllt. Danach ist ein Wirtschaftsweg ein Weg, der ausschließlich der Bewirtschaftung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke dient. Das ist bei der Straße „Blindtal“ nicht der Fall; denn sie dient mindestens auch dem Anliegerverkehr zu einer Vielzahl von bebauten Grundstücken.

Nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB muss die Wohnraumerweiterung sowohl im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude als auch unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen sein.

Angemessenheit im Verhältnis zum Bestandsgebäude:

Die Erweiterung des Wohnraums erfolgt durch eine Aufstockung des Anbaus und die Umgestaltung des Dachs. Dadurch wird die Grundfläche des vorhandenen Gebäudes nicht vergrößert. Der Charakter des Gebäudes verändert sich nicht. Die Angemessenheit ist gegeben.

Angemessenheit unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse:

Das BauGB definiert den angemessenen Wohnraum nicht. Als Orientierungshilfe können die Bestimmungen des Wohnraumförderungsrechts dienen. Nach Ziffer 2.2.1 der VV des Ministeriums der Finanzen vom 02.04.2020 zur Förderung der Bildung von selbstgenutztem Wohnraum und Erwerb von Genossenschaftsanteilen beträgt die Wohnflächenobergrenze für Haushalte mit bis zu vier Personen von 145 m². Diese erhöht sich für jedes weitere Haushaltsmitglied grundsätzlich um 15 m².

In der Wohnung 1 (etwa 93 m²) wohnt A. Die Wohnung ist kleiner als 145 m² und angemessen. Die Wohnung 2 (etwa 173 m² [95 m² + 78 m²]) soll von den Eheleuten B mit zwei Kindern und den Eheleuten C mit einem Kind bewohnt werden. Für die 7 Personen ist ein Wohnraum von 190 m² angemessen. Der geplante Wohnraum ist auch unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen.

Die Erweiterung des Gebäudes ist im Ergebnis im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde keine Einwände.

Anlage/n:

- Stadtplanausschnitt
- Luftbild
- Flächennutzungsplan
- Lageplan
- Stellplatzplan
- Visualisierungen

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Zusätzliche Versiegelungen sind durch die Baumaßnahme nicht zu erwarten.