



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0348/2022		Datum: 31.05.2022	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02432-21 (Bl)	
Betreff:			
Zustimmung zu einem sonstigen Vorhaben im Außenbereich von Koblenz-Horchheim (§ 35 (2) BauGB)			
Gremienweg:			
28.06.2022	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

Beschlussewurf:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt dem nachgenannten sonstigen Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 (2) BauGB zu:

Nutzungsänderung von Wohnraum im OG des Bestandsgebäudes in eine Ferienwohnung zur kurzfristigen Vermietung.

Antragseingang	22.11.2021						
Vorbescheid erteilt	nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein						
Vorhabensbezeichnung	Nutzungsänderung von Wohnraum in Wohnraum zur kurzfristigen Vermietung (Ferienwohnung)						
Grundstück/Straße	Niederfelder Weg 8a						
Gemarkung	Horchheim						
Flur	15						
Flurstück	333/243						

Begründung:

Die Bauherrin beabsichtigt die Vermietung einer Teilfläche von 26,84 m² des OG des Bestandsgebäudes zur Vermietung als Ferienwohnung zu nutzen.

Das Bestandsgebäude befindet sich weder im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, sondern liegt im Außenbereich von Koblenz-Horchheim oberhalb der Hangkante zum Rheintal.

Die Zulässigkeit richtet sich demzufolge nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) –Bauen im Außenbereich–. Bei dem geplanten Vorhaben – Umnutzung von Wohnraum zur kurzfristigen Vermietung – handelt es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB.

Es handelt sich um ein sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan weist für den betroffenen Bereich eine Wohnbaufläche aus. Das Vorhaben sieht keine raumwirksamen baulichen Veränderungen vor.
Einer kurzfristigen Vermietung der bestehenden Einliegerwohnung im Obergeschoss stehen aus bauplanungsrechtlicher Sicht keine öffentlichen Belange entgegen.

Das Vorhaben wird über eine bestehende, im Grundbuch gesicherte Privaterschließung von dem Niederfelder Weg aus erschlossen.
Stellplätze werden in einer bestehenden Garage und auf den vorhandenen Freiflächen am Haus nachgewiesen.

Gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt bei Inanspruchnahme bereits genutzter vorhandener Freiflächen kein Eingriff in Natur und Landschaft.
Bei eventuellen (baugenehmigungsfreien) Sanierungsmaßnahmen an der Außenhülle ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Nach der Baumschutzsatzung geschützte Bäume werden durch das Vorhaben nicht tangiert.

Anlage/n:

- Stadtplanauszug
- Luftbild
- Lageplan
- Grundriss OG
- Stellplatzplan (EG)

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Keine zusätzlichen Auswirkungen