



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0543/2022/1</b>		Datum: 19.09.2022	
<b>Dezernat 4</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02216-21 (Bl)	
<b>Betreff:</b>			
<b>Zustimmung zu einem Vorhaben im Außenbereich von Koblenz Niederberg (§ 35 (1) und(2) BauGB)</b>			
Gremienweg:			
14.10.2022	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		ohne BE abgesetzt geändert
	öffentlich		

### Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt dem das nachgenannte Vorhaben im Außenbereich von Koblenz-Niederberg wie folgt eingeschränkt zu:

Umnutzung (einschließlich Sanierung, Einbau von Gauben und Anbau eines Balkons) des bisherigen landwirtschaftlichen Wohnhauses für maximal fünf Wohneinheiten.

(§ 35 (2) und (4) BauGB)

<b>Antragseingang</b>	29.01.2021						
<b>Vorbescheid erteilt</b>	nein						
<b>Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert</b>	nein						
<b>Vorhabensbezeichnung</b>	Voranfrage bzgl. Sanierung der vorhandenen landwirtschaftlichen Hofanlage						
<b>Grundstück/Straße</b>	Arenberger Straße 230 b und c						
<b>Gemarkung</b>	Niederberg						
<b>Flur</b>	5						
<b>Flurstück</b>	138	139	187/137	186/137			

### Begründung:

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) – Bauen im Außenbereich.

Im Jahr 2001 wurde bereits ein weiteres Wohngebäude im Zusammenhang mit der Hofstelle nach § 35 Abs. 1 BauGB errichtet.

Bei dem hier in Rede stehenden Vorhaben soll ein bisher landwirtschaftlichen Zwecken dienendes Gebäude für eine allgemeinen Wohnnutzung umgenutzt werden. Die Privilegierungstatbestände des § 35 Abs. 1 BauGB werden durch das Vorhaben nicht erfüllt – es handelt sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Dem Vorhaben stehen öffentliche Belange entgegen – hier: die Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP), der Flächen für die Landwirtschaft darstellt. Gemäß

§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann unter bestimmten Voraussetzungen sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 u.a. nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des FNPs oder eines Landschaftsplans widersprechen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind: die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes, das unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 Nummer 1 errichtet wurde (teilprivilegiertes Vorhaben).

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 werden durch das in Rede stehende Vorhaben lediglich teilweise erfüllt:

Eine reine Umnutzung – ohne Anbau von Flächen für Wohnraum – des bestehenden landwirtschaftlichen Wohnhauses zu allgemeinen Wohnzwecken einschließlich Sanierung, Einbau von Gauben und Anbau eines Balkons (ca. 2,5m tief, ca. 3,0 m breit), erfüllt die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB – vorausgesetzt es entstehen neben den bisher nach § 35 Abs. 1 Nummer 1 BauGB zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle, und es wird (im Zuge eines Genehmigungsverfahrens) eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen.

Die Errichtung eines Carports im Zusammenhang mit der Nutzungsänderung wäre zulässig, vorausgesetzt es erfüllt die Anforderungen gemäß § 35 Abs. 5 BauGB. Hiernach sind Vorhaben in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich in schonender Weise auszuführen. Das vorliegend geplante Carport erfüllt aufgrund der geplanten Größe der Grundfläche und Höhe diese Anforderungen jedoch nicht. Auch die neu geplante Erschließung im östlichen Bereich der Hofanlage erfüllt die Voraussetzungen des § 35 Abs. 5 BauGB nicht.

Die beabsichtigte Umnutzung des Zwischengebäudes zu Wohnzwecken – tatsächlich handelt es sich hierbei um einen Neubau – erfüllt nicht die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Es handelt sich bei dem Gebäudeteil um keine zweckmäßige Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz. Auch eine Betrachtung nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 scheidet aus, da es sich bei dem Zwischenbau im Bestand nicht um ein Wohngebäude handelt.

Unter bestimmten Voraussetzung kann die Errichtung eines Verkaufsraums, für die Selbstvermarktung der im Rahmen des landwirtschaftlichen Betriebs erzeugten landwirtschaftlichen Produkte, zulässig sein. Auch eine Vermietung von Räumen für Feriengäste kann unter bestimmten Voraussetzungen und im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 35 Abs. 1 BauGB erfüllen. Hierfür bedarf es jedoch einer konkreten Prüfung des zu vertiefend zu konkretisierenden Einzelfalls.

Die planungsrechtliche Beurteilung ist somit differenziert zu werten – positiv in Bezug auf die Umnutzung (einschließlich Sanierung, Einbau von Gauben und Anbau eines Balkons) des bisherigen landwirtschaftlichen Wohnhauses, im Übrigen jedoch negativ.

Die naturschutzrechtliche Beurteilung ist den Anlagen zu entnehmen.

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

- Liegenschaftsplan 1:1000
- Lageplan 1:500
- Vorhabensbeschreibung
- Schnitt
- Ansichten
- Naturschutzrechtliche Stellungnahme

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

Bauliche Erweiterung

