



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0024/2026		Datum: 15.01.2026		
Dezernat 4				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 2593-25 (Bö)		
Betreff: Zustimmung zu einem Bauvorhaben (Voranfrage) im Außenbereich von Arenberg, Flur 6, Flurstück 65/1; 66				
Gremienweg:				
27.01.2026	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	☐ einstimmig	☐ mehrheitl.	☐ ohne BE
		☐ abgelehnt	☐ Kenntnis	☐ abgesetzt
		☐ verwiesen	☐ vertagt	☐ geändert
	TOP öffentlich	☐ Enthaltungen	☐	☐ Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss stimmt dem nachgenannten sonstigen Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 Abs. 2 BauGB zu:

- Anbau an ein Bestandsgebäude als Ersatz eines bestehenden Garagenanbaus

Vorhabenbezeichnung	Voranfrage bzgl. Anbau an ein Bestandsgebäude als Ersatz eines bestehenden Garagenanbaus, Räume für Wohngruppe						
Grundstück/Straße	Mühlental 93						
Gemarkung	Arenberg						
Flur	6						
Flurstück							
	65/1; 66						

-

Begründung:

Die Antragstellerin beabsichtigt einen Anbau an ein bestehendes Gebäude zu errichten, der eine Wohneinheit für betreutes Wohnen von Kindern und Jugendlichen beinhaltet. Geplant ist zunächst die Schaffung von geeigneten Unterbringungsmöglichkeiten für die Aufnahme unbegleiteter Minderjähriger.

Das Vorhaben liegt weder im Innenbereich noch 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. Das Vorhaben beeinträchtigt aber mindestens einen öffentlichen Belang. Es widerspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans, der Fläche für die Landwirtschaft ausweist (öffentlicher Belang im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Zu prüfen ist, ob die Beeinträchtigung des öffentlichen Belangs ausnahmsweise nach § 35 Abs. 4 BauGB unbeachtlich und das Vorhaben als „begünstigtes Vorhaben“ dennoch zulässig ist. In Betracht kommt § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB. Dann müssen die nachfolgenden Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sein.

Punkt 1: Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen

Das Bestandsgebäude Mühlental 93 ist ein Wohngebäude, das auch erweitert werden soll, indem ein Anbau geplant ist. Dieser Anbau ersetzt den vorhandenen Garagenanbau, der beseitigt wird. Für das Gebäude ist insgesamt nur eine Wohneinheit geplant.

Punkt 2: Das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 Buchst. a BauGB)

Für das Bestandsgebäude gibt es weder im Archiv der Bauaufsichtsbehörde noch im Stadtarchiv (Amt 47) eine Genehmigungsakte. Bei der Bauaufsichtsbehörde existiert allerdings eine Akte aus dem Jahr 2005 (Aktenzeichen 533-05), die eine auf die „Erweiterung des bestehenden Mehrfamilienwohnhauses“ gerichtete Bauvoranfrage enthält, die im Jahr 2006 wieder zurückgenommen wurde. In dieser Akte befinden sich Zeichnungen / Pläne im Format DIN A 4, die den Bestand und die damals geplante Erweiterung darstellen. Auf dem scheinbar kopierten Bestandsplan für das Untergeschoss ist ein Stempelabdruck zu Feuerungs- und ähnlichen Anlagen zu sehen. Genehmigungstempeltexte sind nicht enthalten.

Im Anhang zur E-Mail des Architekturbüros vom 22.01.2015 befindet sich zudem ein Gebrauchsabnahmeschein des Landratsamts Koblenz vom 20.06.1968, der sich auf einen Bauschein vom 07.06.1966 bezieht (Flur 6, Parzellen 65 und 66). Die Unterlagen machen das Ereignis wahrscheinlich, dass das Bestandsgebäude in den 1960er Jahren genehmigt worden ist und rechtfertigen es, das Tatbestandsmerkmal als erfüllt anzusehen.

Nach Lage der Dinge ist das Gebäude zulässigerweise errichtet worden.

Punkt 3: Die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 Buchst. b BauGB)

- Punkt 3.1: Angemessenheit im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude (1. Angemessenheitsprüfung)

Das dreigeschossige Bestandsgebäude hat (nach dem Programm DAVID-Auskunft) eine Grundfläche von 206,21 m² (inklusive Garagenanbau). Durch den eingeschossigen, den Garagenanteil ersetzenden Anbau soll die Gebäudegrundfläche auf 220,82 m² erweitert werden. Damit vergrößert sich die Grundfläche um etwa 7 %. Diese Vergrößerung ist geringfügig.

Der Anbau ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude angemessen.

- Punkt 3.2: Angemessenheit unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse (2. Angemessenheitsprüfung)

Das BauGB definiert den angemessenen Wohnraum nicht. Hierbei kommt es nicht auf die subjektiven Bedürfnisse der Bewohner an. Vielmehr ist ein objektiver Maßstab anzulegen, wobei die Bestimmungen zum Wohnraumförderungsrecht als Orientierung dienen können. Dazu können die Zahlen des § 39 des II. Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) herangezogen werden (BVerwG, Beschluss vom 31.01.2019 - 4 B 26/18 -, juris, Orientierungssatz und Rn. 7).

Das II. WoBauG wurde zwar mit Wirkung zum 01.01.2002 aufgehoben, und seitdem ist die Bestimmung der Größe förderungswürdigen Wohnraums Sache der einzelnen Bundesländer, die hierzu unterschiedliche Größen festgelegt haben. Um einen bundeseinheitlichen Gesetzesvollzug zu

gewährleisten - das BauGB ist Bundesrecht -, ist § 39 II. WoBauG aber als Auslegungshilfe brauchbar.

Nach § 39 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 II. WoBauG ist ein Familienheim mit nur einer Wohnung, wie hier (eine Wohneinheit), mit 130 m² angemessen. Dabei wird von einem Haushalt mit bis zu vier Personen ausgegangen. Nach § 39 Abs. 2 Nr. 1 ist eine Überschreitung dieser Größe zulässig, soweit die Mehrfläche zu einer angemessenen Unterbringung eines Haushalts mit mehr als vier Personen erforderlich ist. Größen nennt die Vorschrift aber nicht.

Hier ist eine bundesweit einheitlich heranzuziehende Quelle zur Begriffsbestimmung nicht ersichtlich. Um den Wert nicht willkürlich zu bestimmen wird daher als Orientierungshilfe auf die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen RLP (Förderung der Bildung von selbstgenutztem Wohnraum und Erwerb von Genossenschaftsanteilen) in der konsolidierten Arbeitsfassung (gültig ab 01.01.2023) zurückgegriffen. Gemäß Nr. 2.2.1 dieser VV erhöht sich die Wohnflächenobergrenze bei Haushalten mit mehr als vier Personen um 15 m² für jedes weitere Haushaltsmitglied.

Zugunsten des Antragstellers werden fiktive Eltern angerechnet, so dass von den zehn unterzubringenden Kindern und Jugendlichen zwei zu diesem imaginären Haushalt (Wohnbedarf 130 m²) zählen mit der Folge, dass für acht Kinder und Jugendliche 120 m² (8 x 15 m²) als Orientierungswert für zusätzlichen Wohnbedarf angenommen werden. Es besteht daher ein im Sinne von § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 Buchst. b BauGB angemessener Wohnbedarf von 250 m².

Geplant ist ein Wohnraum von etwa 312 m². Der angemessene Wohnraum wird dabei um circa 25 % überschritten. Eine gewisse Überschreitung des grundsätzlich angemessenen Wohnbedarfs ist durchaus denkbar, insbesondere weil der Wohnflächenbedarfsbestimmung Orientierungswerte zugrunde liegen. Fraglich ist aber, ob Gründe gegeben sind, die eine Überschreitung um etwa 25 % rechtfertigen.

In der Wohngruppe sollen Kinder und Jugendliche mit psychischen Beeinträchtigungen, tiefgreifenden Entwicklungsstörungen (zum Beispiel Autismus, Bindungsstörungen), traumatischen Erfahrungen, erheblichen Verhaltensauffälligkeiten, mangelnden schulischen und sozialen Integrationserfahrungen sowie mit körperlichen Behinderungen wohnen. Weil ihre Eltern nicht in der Wohngruppe wohnen und die Minderjährigen betreut werden müssen, ist ein Flächenmehrbedarf für Betreuer und Therapeuten anzunehmen, der zum Teil bereits berücksichtigt ist, indem bei der Wohnbedarfsberechnung fiktive Eltern angenommen wurden. Die potentiellen Bewohner der Wohngruppe benötigen zudem heilpädagogische und therapeutische Unterstützung vor Ort. Dafür sind Gruppen- und Therapieräume erforderlich. Die speziellen Anforderungen der Wohngruppe belegen, dass der tatsächliche Raumbedarf hier deutlich über dem üblicher Wohnstrukturen liegt. Der Wohnflächenbedarf Wohngruppe übersteigt notwendigerweise den allgemeinen Rahmen. Vor diesem Hintergrund ist die Überschreitung des grundsätzlichen Wohnbedarfs um circa 25 % nicht zu beanstanden.

Die Erweiterung ist deshalb auch unter Berücksichtigung der spezifischen Wohnbedürfnisse angemessen.

Ergebnis

Das Vorhaben erfüllt den Tatbestand des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB und ist als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig

Anlage/n:

- Liegenschaftskarte
- Luftbild (Quelle: Google)

- Schrägluftbild (Geoportal)
- Grundrisse
- Ansichten

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz: Um den Neubau errichten zu können muss die vorhandene Garage zurückgebaut werden. Der eingeschossige Neubau entsteht an der Stelle des Garagenbaus, jedoch ist die Grundfläche um ca. 58 m² kleiner. Weiterhin sollte in der Bauvoranfrage nur die Frage der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit geprüft werden. Die Untere Naturschutzbehörde würde im Rahmen eines Bauantragverfahrens beteiligt werden.