



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0010/2026		Datum: 13.01.2026		
Dezernat 4				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 0578-24/Mü		
Betreff: Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB für ein Vorhaben im Innenbereich von Metternich, Trierer Straße				
Gremienweg:				
27.01.2026	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	☐ einstimmig	☐ mehrheitl.	☐ ohne BE
		☐ abgelehnt	☐ Kenntnis	☐ abgesetzt
		☐ verwiesen	☐ vertagt	☐ geändert
	TOP öffentlich	☐ Enthaltungen	☐	☐ Gegenstimmen

Beschlussempfehlung:

- Das Vorhaben in der Ausgestaltung **Variante I** ist nach § 34 Abs 3b BauGB bauplanungsrechtlich unter Vorbehalt zulässig, eine entsprechende Abweichung kann erteilt werden. **Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB zu erteilen.**
- Das Vorhaben in den Ausgestaltungen **Variante II und Variante III** ist nach § 246e Abs. 1 BauGB bauplanungsrechtlich unter Vorbehalt zulässig, jedoch städtebaulich nicht mehr vertretbar. **Die Verwaltung empfiehlt gemäß § 36a BauGB die Zustimmung der Gemeinde zu versagen.**

Antragseingang	20.03.2024						
Vorbescheid erteilt	nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein						
Vorhabensbezeichnung	Voranfrage bzgl. Bestandserweiterung und Neubau von zweigeschossigen Wohnhäusern als Hinterhäuser in Varianten I, II, III						
Grundstück/Straße	Trierer Straße 182, 182a						
Gemarkung	Metternich						
Flur	5						
Flurstück	127/2	619/126					

Begründung:

Der Antragsteller plant auf seinem Grundstück die Bestandserweiterung des bestehenden straßenseitigen Wohnhauses zu Wohnzwecken und den Abriss bzw. Teilabriss und Umbau des Hinterhauses und/oder Neubau von zweigeschossigen Wohnhäusern als Hinterhäuser in Varianten I, II, III.

Das Vorhaben wurde bereits nach der Gesetzmäßigkeit des § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB – bauplanungsrechtlich als unzulässig geprüft. Zu prüfen ist nunmehr, ob das Vorhaben

möglicherweise aufgrund des neuen § 34 Abs 3b BauGB (Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung) zugelassen werden kann, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind und zusätzlich die Gemeinde zustimmt.

Gemäß des § 34 Abs 3b BauGB *kann mit Zustimmung der Gemeinde „im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“*

Die Bauvoranfrage vom 06.03.2024 hat das Ziel, das straßenseitige Hauptwohngebäude im Bestand zu erweitern und durch den Neubau von mehreren Hinterhäusern (Varianten I – zwei Hinterhäuser, II – drei Hinterhäuser und III – vier Hinterhäuser) die Wohnnutzung nachzuverdichten. Die Tatbestandsvoraussetzungen zugunsten des Wohnungsbaus sind demgemäß bei allen Varianten I, II sowie III gegeben.

Im Weiteren werden die drei Varianten I, II und III im Einzelnen geprüft.

Variante I (zwei Hinterhäuser)

Bei dem ersten Hinterhaus würde es sich um einen Teilabriss plus Aufstockung handeln. Formal fällt diese Maßnahme unter den § 34 Abs 3a BauGB, da es sich hierbei um eine Erweiterung, Änderung bzw. Erneuerung handelt. Das zweite rückwärtige Hinterhaus ist ein Vorhaben zur Neuerrichtung, wonach die Voraussetzungen einer Abweichung nach § 34 Abs 3b BauGB zu prüfen sind.

Die Prüfung nach § 34 Abs 3b BauGB ergab, dass öffentliche Belange gem. § 1 Abs. 6 Nrn. 1-14 BauGB betroffen sind, diese werden im Folgenden benannt und mit Bedingungen zur Überwindung verbunden.

Öffentliche Belange

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung müssen gewahrt werden: Hierzu ist eine positive Stellungnahme des Amtes 37 – Amt für Brand- und Katastrophenschutz, insbesondere zu den Anforderungen an Rettungswege und Aufstellflächen, erforderlich.
- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, (auch Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenkarte, Starkregenvorsorge) müssen gewahrt werden:
 - o Wasser: Sofern die abflusswirksame Fläche (bebaut, befestigt oder versiegelt) der beiden Grundstücke eine Größe von 800 m² überschreitet, ist eine Wasserhaushaltsbilanz vorzulegen.
 - o Starkregenvorsorge: Es ist sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser auf ein Nachbargrundstück übertritt.

Nachbarliche Interessen – nur Hinweis

- Ein Bauwuch nach Osten ist aufgrund des Grundstückszuschnittes nicht möglich, hier wird auf die Notwendigkeit einer Baulast hingewiesen.

Unter Würdigung der nachbarlichen Interessen sowie den öffentlichen Belangen, ist das Vorhaben – hier Variante I – unter den oben aufgeführten Bedingungen mit den Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar. Das Vorhaben in der **Variante I** ist nach § 34 Abs 3b BauGB bauplanungsrechtlich unter Vorbehalt zulässig. **Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB zu erteilen.**

Variante II (drei Hinterhäuser)

Das Vorhaben liegt durch das Übertreten der vorhandenen Bebauungstiefe an der süd-östlichen Fassade des Hauses Trierer Straße Nr. 178a (faktische Baugrenze) außerhalb des Bebauungszusammenhangs. Die weiteren Voraussetzungen einer Abweichung nach § 34 Abs 3b BauGB liegen demgemäß nicht vor.

Variante III (vier Hinterhäuser)

Das Vorhaben liegt durch das Übertreten der vorhandenen Bebauungstiefe an der süd-östlichen Fassade des Hauses Trierer Straße Nr. 178a (faktische Baugrenze) außerhalb des Bebauungszusammenhangs. Die weiteren Voraussetzungen einer Abweichung nach § 34 Abs 3b BauGB liegen demgemäß nicht vor.

Befristete Sonderregelung - Varianten II und III (drei bzw. vier Hinterhäuser)

Mit der Aufnahme des neuen § 246e BauGB sieht das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung jedoch noch eine befristete Sonderregelung vor, wobei nach § 246e Abs. 1 Satz 1 BauGB *von allen Vorschriften des BauGB „oder den aufgrund dieses Gesetzbuches erlassenen Vorschriften abgewichen werden [...]“* kann. Zu prüfen ist daher, ob das Vorhaben – hier Variante II und Variante III – nun möglicherweise aufgrund des neuen § 246e BauGB zugelassen werden kann, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind und die Gemeinde zustimmt.

Der § 246e Abs. 1 Satz 1 BauGB erfasst die Errichtung zu Wohnzwecken (Nr. 1), die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zur Schaffung neuer Wohnungen (Nr. 2) und die Nutzungsänderung zu Wohnzwecken (Nr. 3). Wie zuvor eruiert soll mit dem Vorhaben in unterschiedlicher Variantenausgestaltung eine Nachverdichtung zum Zwecke der Wohnbebauung verfolgt werden. Auch unter Würdigung des § 246e Abs. 1 BauGB sind die Tatbestandsvoraussetzungen zugunsten des Wohnungsbaus gegeben.

Wie oben bereits erwähnt, ergab schon die Prüfung nach § 34 Abs 3b BauGB, dass öffentliche Belange gem. § 1 Abs. 6 Nrn. 1-14 BauGB betroffen sind. Diese Betroffenheit kann mit den oben aufgeführten Bedingungen überwunden werden.

Das Überschreiten der faktischen Baugrenze muss auch städtebaulich vertretbar sein. Ein Vorhaben soll dementsprechend eine nachhaltige und behutsame Nachverdichtung verfolgen. Eine klimaangepasste Stadtentwicklung legt dabei den Fokus u.a. auf den Erhalt von Grünstrukturen, eine Begrenzung von Bodenversiegelung und eine Wassersensibilisierung. Mit einer großflächigen Versiegelung durch Hauptgebäude, Nebengebäude, Zufahrt und Stellplätzen werden jedoch die bisherigen Grünstrukturen und der Freiraum erheblich minimiert. Der Boden wird über ein schonendes Maß hinaus versiegelt und einer Regenwasser- und Starkregenvorsorge könnte entsprechend einer wassersensiblen Stadtentwicklung unzureichend Rechnung getragen werden. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung kann nicht mehr gewährleistet werden.

Die Voraussetzungen einer Abweichung für die Varianten II und III nach § 246e Abs. 1 BauGB liegen vor. Das Vorhaben in den Ausgestaltungen **Variante II und Variante III** ist zwar nach § 246e Abs. 1 BauGB bauplanungsrechtlich unter Vorbehalt zulässig, jedoch städtebaulich nicht mehr vertretbar. **Die Verwaltung empfiehlt gemäß § 36a BauGB die Zustimmung der Gemeinde zu versagen.**

Anlage/n:

- Lageplan
- Lagepläne mit Darstellung Varianten I - III

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Historie: