



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0010/2026/1</b>		Datum: 10.02.2026	
<b>Dezernat 4</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 0578-24/Mü	
<b>Betreff:</b>			
<b>Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB für ein Vorhaben im Innenbereich von Metternich, Trierer Straße</b>			
Gremienweg:			
24.02.2026	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

### Beschlussempfehlung:

- Das Vorhaben in den Ausgestaltungen **Variante I und Variante II** 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 der Ausgestaltung Variante III ist nach § 34 Abs 3b BauGB bauplanungsrechtlich nicht zulässig, sofern der Empfehlung der Verwaltung gefolgt wird, die **Zustimmung der Gemeinde zu versagen.**

<b>Antragseingang</b>	20.03.2024						
<b>Vorbescheid erteilt</b>	nein						
<b>Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert</b>	nein						
<b>Vorhabensbezeichnung</b>	Voranfrage bzgl. Bestandserweiterung und Neubau von zweigeschossigen Wohnhäusern als Hinterhäuser in Varianten I, II, III						
<b>Grundstück/Straße</b>	Trierer Straße 182, 182a						
<b>Gemarkung</b>	Metternich						
<b>Flur</b>	5						
<b>Flurstück</b>	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. Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteil i. S. d. § 34 Abs. 1 BauGB. Die Tatbestandsvoraussetzungen zugunsten der Lage sowie des Wohnungsbaus sind demgemäß bei allen Varianten I, II sowie III gegeben.

Über die angefragte Zulässigkeit zu Art und das Maß des Vorhabens ergehen aus den eingereichten Unterlagen auch die Angaben zur geplanten Lage des Vorhabens auf dem Grundstück, die Geschossigkeit sowie der Bauweise. In der näheren Umgebung sind zweigeschossige Wohngebäude entlang der Trierer Straße (erste Baureihe) sowie der zweiten Baureihe prägend; im weiteren rückwärtigen Bereich (dritte Baureihe) ist einzig eine eingeschossige Bauweise vorhanden.

Die Ausgestaltungen der Varianten I, II sowie III ergeben Abweichungsmöglichkeiten, die nicht nur für dieses Vorhaben im Einzelfall, sondern auch in Anbetracht dessen zu beurteilen sind, dass durch die Ausdehnung bis zu einer dritten (Variante I), vierten (Variante II) oder fünften Baureihe (Variante III) ein Vorbild auf die umliegenden Grundstücke entsteht und die Eigenart dieses Gebietes nachhaltig verändert wird.

Im Weiteren werden die drei Varianten I, II und III – jedoch im weiteren Verlauf nur die jeweils rückwärtigen Teilvorhaben – im Einzelnen im Lichte des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung geprüft.

### **Variante I (zwei Hinterhäuser)**

Bei dem ersten Hinterhaus würde es sich gemäß den eingereichten Unterlagen 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.

### **Öffentliche Belange**

Als weitere Tatbestandsvoraussetzung muss das Vorhaben mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. 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:

- 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:

- Wasser: Sofern die abflusswirksame Fläche (bebaut, befestigt oder versiegelt) der beiden Grundstücke eine Größe von 800 m<sup>2</sup> überschreitet, ist eine Wasserhaushaltsbilanz vorzulegen.
- Starkregenvorsorge: Es ist sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser auf ein Nachbargrundstück übertritt.
- Fällung von Einzelbäumen: Die aktuelle Baumschutzsatzung ist anzuwenden.

Des Weiteren sind vorhabenbedingt keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen innerhalb des nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereichs zu erwarten.

### Nachbarliche Interessen

Als weitere Tatbestandsvoraussetzung müssen die nachbarlichen Belange gewürdigt werden. Eine verfolgte Dreigeschossigkeit des ersten Wohnhauses entlang der Trierer Straße (erste Baureihe) konterkariert jedoch nicht die vorhandene Höhenentwicklung. Auch die abweichende Zweigeschossigkeit des hinterliegenden Wohnhauses (hier in der dritten Baureihe) wahrt das Rücksichtnahmegebot und ermöglicht eine ausreichende Belüftung und Besonnung der angrenzenden Grundstücke. Die gegenständlich vorgesehene Art sowie Maß der baulichen Nutzung, die Lage auf dem Grundstück, die Geschossigkeit, i.V. mit der Bauweise lässt unter Berücksichtigung des § 34 Abs. 3b BauGB keine artfremde Entwicklung erkennen, welche in unzumutbarer Weise auf ein gleichberechtigtes Austauschverhältnis der Nachbargrundstücke zueinander wirkt. Eine besondere Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit der angrenzenden wohnbaulich geprägten Nachbarschaft drängen sich vorliegend nicht auf.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass ein Grenzabstand nach Osten aufgrund des Grundstückszuschnittes nicht möglich ist (Notwendigkeit einer Baulast).

Die Würdigung nach § 34 Abs 3b BauGB ergab demgemäß, dass auch die nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

### Städtebauliche Anforderungen bei Zustimmung

Gemäß § 36a Abs. 1 Satz 2f BauGB erteilt die Gemeinde „die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten.“

Das Vorhaben – hier Variante I – steht im Einklang mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung; es wird empfohlen die Zustimmung zu erteilen.

### Tenor – Variante I (zwei Hinterhäuser)

Unter Würdigung der nachbarlichen Interessen sowie den öffentlichen Belangen, ist das Vorhaben – hier Variante I – unter den oben aufgeführten Bedingungen bezüglich der öffentlichen Belange 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 zweite sowie dritte rückwärtige Hinterhaus ist ein Vorhaben zur Neuerrichtung, wonach die Voraussetzungen einer Abweichung nach § 34 Abs 3b BauGB zu prüfen sind.

### Öffentliche Belange

Als weitere Tatbestandsvoraussetzung muss das Vorhaben mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. 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:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung müssen gewahrt werden: siehe Bedingung bei Variante I
- 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: siehe Bedingung bei Variante I
  - o Starkregenvorsorge: siehe Bedingung bei Variante I
  - o Fällung von Einzelbäumen: siehe Bedingung bei Variante I
  - o **Fläche:** Durch Fahrgassen und mögliche Stellplätze sowie Terrassen erhöht sich der Versiegelungsgrad deutlich zum Status quo und zur Umgebung. Die zu erwartende Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Des Weiteren sind vorhabenbedingt keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen innerhalb des nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereichs zu erwarten.

#### Nachbarliche Interessen

Siehe nachbarliche Interessen bei Variante I.

Die Würdigung nach § 34 Abs 3b BauGB ergab demgemäß, dass auch die nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

#### Städtebauliche Anforderungen bei Zustimmung

Die Ausdehnung bis zu einer vierten Baureihe wird ein Vorbild auf die umliegenden Grundstücke entstehen lassen; die Eigenart des Gebietes kann dadurch nachhaltig verändert werden. Das Vorhaben muss dementsprechend eine nachhaltige und behutsame Nachverdichtung verfolgen mit dem Fokus u.a. auf den Erhalt von Grünstrukturen, eine Begrenzung von Bodenversiegelung und eine Wassersensibilisierung. Die Sicherung einer geordneten Umsetzung sowie einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sind gewährleistet; es wird empfohlen die Zustimmung der Gemeinde zu erteilen.

#### Tenor – Variante II

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

#### Variante III (vier Hinterhäuser)

Das zweite, dritte sowie vierte rückwärtige Hinterhaus ist ein Vorhaben zur Neuerrichtung, wonach die Voraussetzungen einer Abweichung nach § 34 Abs 3b BauGB zu prüfen sind.

#### Öffentliche Belange

Als weitere Tatbestandsvoraussetzung muss das Vorhaben mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. 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:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung müssen gewahrt werden: siehe Bedingung bei Variante I
- 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: siehe Bedingung bei Variante I
  - o Starkregenvorsorge: siehe Bedingung bei Variante I
  - o Fällung von Einzelbäumen: siehe Bedingung bei Variante I
  - o Fläche: siehe Bedingung bei Variante II

#### Nachbarliche Interessen

Siehe nachbarliche Interessen bei Variante I.

Die Würdigung nach § 34 Abs 3b BauGB ergab demgemäß, dass auch die nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

#### Städtebauliche Anforderungen bei Zustimmung

Das Vorhaben muss eine nachhaltige und behutsame Nachverdichtung verfolgen mit dem Fokus u. a. auf den Erhalt der Grünstrukturen, eine Begrenzung von Bodenversiegelung und eine Wassersensibilisierung. Die Ausdehnung bis zu einer fünften Baureihe wird ein Vorbild auf die umliegenden Grundstücke entstehen lassen; die Eigenart des Gebietes kann dadurch nachhaltig verändert werden.

Mit einer großflächigen Versiegelung durch fünf 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 bei der Variante III nicht mehr gewährleistet werden.

#### Tenor – Variante III

Unter Würdigung der nachbarlichen Interessen sowie den öffentlichen Belangen, ist das Vorhaben – hier Variante III – nicht mehr mit den Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar. **Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB nicht zu erteilen.** Demgemäß wäre das Vorhaben in der Variante III nach § 34 Abs 3b BauGB bauplanungsrechtlich nicht zulässig.

#### **Anlagen:**

- Lageplan
- Lagepläne mit Darstellung Varianten I – III

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

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

s.o.

**Historie:**

Die BV wurde wegen Beratungsbedarf auf den Ausschuss am 24.0.2026 vertagt.