



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0215/2026		Datum: 21.04.2026	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 577-26/mhe	
Betreff:			
Befreiung von den Festlegungen des Bebauungsplans Nr. 246 "Hinter der Kirche" wegen Überschreitung der vorderen und rückwärtigen Baugrenze			
Gremienweg:			
12.05.2026	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		öffentlich
			ohne BE
			abgesetzt
			geändert

Beschlussewurf:

Der Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgenden Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 246 zu (§ 31 Abs. 2 BauGB):

- Überschreitung der vorderen und rückwärtigen Baugrenze

Antragseingang	03.03.2026
Vorbescheid erteilt	Nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	Nein
Vorhabenbezeichnung	Bauvoranfrage Neubau Mehrfamilienhaus zur Schließung einer Baulücke
Grundstück/Straße	Pastor-Busenbender-Straße 25
Gemarkung	Güls
Flur	8
Flurstück	81

Begründung:

Mit Antrag vom 20.02.2026 wurde eine Voranfrage bezüglich eines Mehrfamilienhauses mit schätzungsweise bis zu max. 8 Wohneinheiten gestellt. Es wird von zweieinhalb Geschossen ausgegangen, je 2-3 Wohnungen pro Vollgeschoss und 1-2 Wohnungen im Dachgeschoss. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 246 „Hinter der Kirche“ aus dem Jahr 1961. Eine BauNVO gilt im Vorhabenbereich nicht. Da die Grundzüge der Planung nach § 31 Abs. 2 BauGB berührt sind, war eine entsprechende planungsrechtliche Stellungnahme negativ.

Zu prüfen ist nunmehr, ob Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplans möglicherweise aufgrund des neuen § 31 Abs 3 BauGB (Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung) zugelassen werden können, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind und zusätzlich die Gemeinde zustimmt. Bei der Zulassungsentscheidung nach § 31 Abs 3 BauGB besteht eine besondere Prüfungsverantwortung, da von den Grundzügen der Planung abgewichen werden darf.

Gemäß des § 31 Abs. 3 BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde „im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.“

Wohnungsbau

Die Bauvoranfrage vom 20.02.2026 hat das Ziel, eine Baulücke mittels eines Mehrfamilienhauses mir bis zu 8 Wohneinheiten zu schließen. Die Tatbestandsvoraussetzungen zugunsten des Wohnungsbaus sind demgemäß gegeben.

Öffentliche Belange

Als weitere Tatbestandsvoraussetzung muss das Vorhaben mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Die Prüfung nach § 31 Abs 3 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 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:
 - Starkregenvorsorge: Das Grundstück ist im östlichen Bereich bereits bei einem intensiven Starkregen betroffen.
 - Es ist sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser auf ein Nachbargrundstück übertritt. Zudem ist eine positive Stellungnahme des Eigenbetriebes Stadtentwässerung notwendig.
 - Fläche: Mit dem Vorhaben nebst Fahrgasse, möglichen Rangierflächen sowie Nebenanlagen wird die Grundstücksfläche schätzungsweise zu 80 % bebaut oder befestigt sein, dies entspricht nicht der Gebietstypik eines Reinen Wohngebietes.
 - Die zu erwartende Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
 - Mindestens 20 % des Grundstückes müssen als begrünte Flächen von Bebauung und Befestigung freigehalten werden.
 - Die Flächen von Stellplätzen einschließlich der Zu- und Abfahrten sowie Wege sind nur in wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Ausführung herzustellen (z.B. offenfugiges Pflaster, Natur- und Formstein im Sandbett, Rasenpflaster, Schotter, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, etc.). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
 - Das Anlegen von Schotter, -Splitt-, Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten) ist nicht zulässig.

Vorhabenbedingt sind keine weiteren öffentlichen Belange betroffen sowie erhebliche Umweltauswirkungen innerhalb des nach § 30 BauGB zu beurteilenden Bereiches zu erwarten.

Nachbarliche Interessen

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. Die gegenständlich vorgesehene Art der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche, die Geschossigkeit, i.V. mit der Bauweise lassen unter Berücksichtigung des § 31 Abs. 3 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. Ein Grenzabstand nach Süden ist nicht vorgesehen, sodass nachbarliche Interessen betroffen sind. Zur Überwindung jener besteht die Notwendigkeit einer Baulast.

Die Würdigung nach § 31 Abs 3 BauGB ergab demgemäß, dass nachbarliche Interessen betroffen sind, jedoch unter Bedingungen (Baulast) überwunden werden können.

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 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. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung kann unter Freihaltung von 20 % der Grundstücksfläche als begrünte Flächen (Bedingung öffentlicher Belang) gewährleistet werden. Ein Kinderspielfeld gemäß § 11 LBauO RLP kann innerhalb dieser begrünten Fläche angeordnet werden.

Die Sicherung einer geordneten Umsetzung sowie eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sind somit gewährleistet; es wird empfohlen die Zustimmung der Gemeinde zu erteilen.

Tenor:

Zwar sind öffentliche Belange und nachbarliche Interessen betroffen, jedoch mit den oben aufgeführten Bedingungen überwindbar. Das Vorhaben ist sodann auch mit den Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB unter Vorbehalt zu erteilen. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB kann erteilt werden. Demgemäß wäre das Vorhaben nach § 30 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig.

Zusammenfassung:

- **städtebauliche Vertretbarkeit: vertretbar**
- **öffentliche Belange: betroffen, aber unter Bedingungen überwindbar**
- **nachbarliche Interessen: betroffen, aber unter Bedingungen überwindbar**
- **Auslösewert für den sozialgeförderten Wohnraum (≥ 9 WE): nicht erreicht**
- **Auslösewert für die soziale Infrastruktur (≥ 15 WE): nicht erreicht**

Anlage/n:

- Lageplan
- Grundrisskonturen / Schemaschnitt
- Bestandsfotos straßenseitig
- Auszug B-Plan

Finanzielle Auswirkungen: keine

Auswirkungen auf den Klimaschutz: gering, daher Auflagen gem. Begründung

