



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0236/2026		Datum: 29.04.2026	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02196-25/naun	
Betreff:			
Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB für ein Vorhaben im Innenbereich von Metternich, Jahnweg			
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

Beschlussempfehlung:

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB zu erteilen:

- städtebauliche Vertretbarkeit: Das Vorhaben ist städtebaulich vertretbar.
- öffentliche Belange: Das Vorhaben steht den zu berücksichtigenden öffentlichen Belangen nicht entgegen.
- nachbarliche Interessen: Das Vorhaben steht den zu berücksichtigenden privaten Belangen nicht entgegen.
- Auslösewert für den sozialgeförderten Wohnraum (≥ 9 WE): 0
- Auslösewert für die soziale Infrastruktur (≥ 15 WE): 0

Antragseingang	16.09.2025
Vorbescheid erteilt	ja
Vorhabenbezeichnung	Neubau eines Zweifamilienwohnhauses
Grundstück/Straße	Jahnweg 56
Gemarkung	Metternich
Flur	1
Flurstück	1034/2

Begründung:

Mit Antrag vom 16.09.2025, zuletzt ergänzt am 20.04.2026, wurde ein Bauantrag für die Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses gestellt.

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich somit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) –Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile–. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Weiterhin müssen die Anforderungen

an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Mit Blick auf die in der näheren Umgebung fügt sich das Vorhaben seiner Art und Bauweise in die nähere Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie des Ortsbildes drängt sich nicht auf.

Jedoch findet die Grundstücksfläche die überbaut werden soll weder in der beabsichtigten Lage noch Bautiefe ein heranziehbares Vorbild in der näheren Umgebung. Dies stellt auch den maßgeblichen Unterschied zur vormaligen positiven Bauvoranfrage dar. Der nun gegenständliche, nicht mehr untergeordnete, verkehrsflächenzugewandte Gebäudevorsprung (entgegen des damaligen Balkons im 1. OG) sowie die nun zusätzlich der Hauptanlage zuzuordnende, gartenzugewandte, Balkonanlage und insbesondere Terrasseneinfassung/-überdachung fügt sich mit der hieraus abzuleitenden Gesamtvorhabenbautiefe von 21,52 m nicht unter den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ein.

Da das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient, ist der gegenständlich Bauantrag aber einer Abweichung vom Erfordernis des Einfügens gem. § 34 Abs. 3b BauGB zugänglich.

Gemäß der neu eingetretenen Gesetzesgrundlage zur planungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben kann vom bauplanungsrechtlich festgestellten Entgegenstehen des Vorhabens auf Grundlage der Beurteilung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgewichen werden, soweit die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt werden.

Als Beurteilungsgrundlage für die hier gegenständliche Abweichung von der Grundstücksfläche die überbaut werden soll (Lage und Tiefe), ist § 34 Abs. 3b BauGB heranzuziehen.

Hiernach 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.“

Das Vorhaben dient der Errichtung eines Wohngebäudes (hier: Zweifamilienhaus) als Doppelhaushälfte.

Die eingereichten Unterlagen stellen ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von rd. 146 m² dar. Die baulich überstellte Fläche des rd. 465 m² großen Grundstücks liegt bei einer GRZ von 0,41 (Haupt- einschl. Nebenanlagen sowie Zufahrten/-wege). Die Erschließung soll über den Jahnweg erfolgen. Drei Stellplätze sind dem Neubauvorhaben auf dem Grundstück zugeordnet. Geplante Gebäudehöhe, Dachneigung und Lage an der gemeinsamen Nachbargrenze sind gespiegelt zur bereits vorhandenen nachbarlichen Doppelhaushälfte vorgesehen.

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 sowie der Bauweise.

Die v. g. Inhalte, jedoch insbesondere die in der planungsrechtlichen Stellungnahme vom 16.04.2025 festgestellte, nicht aus der näheren Umgebung abzuleitende, überplante Grundstücksfläche mit einer rd. 21,5 m Bautiefe, bilden die Grundlage der Prüfung einer potenziellen Befreiung.

Zu den zu berücksichtigenden öffentlichen Belangen, wird kein Widerspruch erkannt.

Insbesondere die Tiefe des Grundstücks mit rd. 40 m sowie die zu den Nachgrundstücken gewährten Abstandsfläche der geplanten über den Jahnweg erschlossenen Erstreihenbebauung, lässt keine vorhabenbedingte Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erkennen; Das teilweise geplante Vortreten des Hauptbaukörpers Richtung Jahnweg (um etwa 1,0 m im EG und 1. OG) bleibt weiterhin rd. 3,30 m hinter der Verkehrsfläche zurück und löst in den insgesamt heterogen geprägten Abstandsflächen zwischen Hauptbaukörper und Verkehrsfläche im Jahnweg (Prägung der Bestandbebauung durch Stellplätze, Garagen, Vorgartengrün, Einfriedung) kein städtebauliches Planungserfordernis oder städtebauliche Spannungen aus.

Auch die vorgesehene, sich maßgeblich durch die Terrasseneinfassung/-überdachung im EG in den straßenabgewandten Grundstücksteil entwickelnde Grundstücksüberstellung durch Hauptanlagen, weist eine städtebaulich verträgliche Grundstücksausnutzung auf, welche keiner Regelungserfordernis über eine Bauleitplanung bedarf.

Zu den zu beachtenden Umweltbelangen ist eine vorhabenbedingte Betroffenheit zu erwarten, welche sich aus der grundsätzlichen Bebauung der bisherigen Baulücke ergibt. Jedoch erfolgt diese ebenfalls in einem verträglichen Verhältnis innerhalb der prägenden wohnbaulichen Umgebung im Hinblick auf die Flächenversiegelung, die Bodeninanspruchnahme sowie die Auswirkungen auf den (Niederschlagswasser bedingten Grund-) Wasserhaushalt. Erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange durch eine unverhältnismäßige Inanspruchnahme gegenüber den Orientierungswerten der BauNVO werden demnach nicht erkannt.

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

Zu den zu berücksichtigenden privaten Belangen, wird kein Widerspruch erkannt.

Die nach § 34 BauGB zu beurteilende gegenständlich vorgesehene Art der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten, Höhe baulicher Anlagen, Grenzabstände i. V. mit der Bauweise lässt unter Berücksichtigung des § 34 Abs. 3 b BauGB keine artfremde Entwicklung zur Umgebungsbebauung erkennen, welche in unzumutbarer Weise auf ein gleichberechtigtes Austauschverhältnis der Nachbargrundstücke zueinander wirkt. Auch die vorgesehene überbaute Grundstücksfläche/-tiefe lässt mit Blick auf die auch im Quartier nachbarlich vorhandene Grundstücksausnutzung entlang der Trierer Straße dabei kein städtebauliches unzumutbares Ausreißen erkennen.

Eine besondere Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Nachbarschaft drängt sich vorliegend ebenfalls nicht auf.

Zum hier gegenständlichen Vorhaben, ist - auch unter Berücksichtigung der Lage und der überbauten Grundstücksfläche - keine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes ersichtlich.

Summarisch lässt die v. g. Betrachtung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange keine vom Vorhaben ausgehenden erheblichen negativen Auswirkungen erkennen, welche städtebaulich nicht vertretbar wären. Über das Vorhaben hinaus wurde in der planungsrechtlichen Beurteilung dabei auch die hieraus entstehende gleichberechtigte Entwicklungsmöglichkeit auf der Grundstücksfläche, welche überbaut werden kann (bzw. könnte) auf den nachbarlichen Grundstücken, vorbehaltlich deren ausstehenden dann konkret zu berücksichtigenden und prüfenden Ausprägung, betrachtet. Insbesondere die gegenständliche Grundstückstiefe und die gesicherte Erschließung über die vorhandenen

öffentlichen Flächen lassen weiterhin ein städtebaulich verträgliches Gefüge zu- und untereinander erwarten, welches in dieser Form auch über eine Bauleitplanung geordnet entwickelt werden könnte und dem Ziel der Wohnraumschaffung dient, welches dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung nach § 13 a BauGB nachkommt.

Die planungsrechtliche Beurteilung zum Vorhaben und hier insbesondere der festgestellten Abweichung von der Grundstücksfläche die überbaut werden soll (Lage und Tiefe) ist positiv zu werten.

Anlage/n:

- Lageplan mit Darstellung des Vorhabens
- Planzeichnungen (Grundrisse, Schnitt, Ansichten)

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Es werden keine negativen Auswirkungen auf den Klimaschutz erwartet.

Historie: