



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0309/2026</b>		Datum: 26.05.2026	
<b>Dezernat 4</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 717-26/mhe	
<b>Betreff:</b>			
<b>Zustimmung der Gemeinde gem. § 31 Abs. 3 BauGB für ein Vorhaben im Geltungsbereich des B-Plans Nr 247 "Auf den Elfmorgen", Im Palmenstück 90, Güls - BAUTURBO -</b>			
Gremienweg:			
09.06.2026	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 abgesetzt geändert
	öffentlich		

### Beschlussentwurf:

**Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB unter Vorbehalt (hier: zusätzliches, zweites Vollgeschoss nur im Dachraum des Satteldaches). Eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB bezüglich der Vollgeschossigkeit kann erteilt werden, die Befreiung von der festgesetzten Dachform wird nicht erteilt!**

<b>Antragseingang</b>	<b>17.03.2026</b>
<b>Vorbescheid erteilt</b>	<b>Antrag bezügl. Abweichung Dachform bereits zweimal abgelehnt, s. AZ 1729-24</b>
<b>Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert</b>	<b>Nein</b>
<b>Vorhabenbezeichnung</b>	<b>Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes mit zwei nebeneinander angeordneten Wohneinheiten</b>
<b>Grundstück/Straße</b>	<b>Im Palmenstück 90</b>
<b>Gemarkung</b>	<b>Güls</b>
<b>Flur</b>	<b>3</b>
<b>Flurstück</b>	<b>763/8</b>

### Begründung:

Mit Antrag vom 15.03.2026 (eingegangen am 17.03.2026) sowie dem Nachtrag per Mail vom 02.04.2026 (zwei Vollgeschosse) wurde eine Voranfrage bezüglich eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten gestellt. Zusätzlich wurde eine Befreiung bezüglich der festgesetzten Vollgeschossigkeit und der Dachform gestellt. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 247 „Auf den Elfmorgen“ (Rechtskraft zum 18.12.1991). Es gilt die BauNVO 1990.

*„Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist“ (vgl. § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB).*

Der Bebauungsplan Nr. 247 „Auf den Elfmorgen“ trifft Festsetzungen über die Art (hier Reines Wohngebiet – WR) und das Maß der baulichen Nutzung (hier maximal ein Vollgeschoss). Ferner sind nur Einzel- oder Doppelhäuser mit Satteldach (gleichschenkligen Satteldaches mit einer Neigung von mindestens 35° und max. 45°) zulässig. Die Dacheindeckung darf nur mit Schiefer oder mit schieferfarbenem Material erfolgen.

Das Vorhaben soll zwei Vollgeschosse und ein Kellergeschoss aufweisen. Den Abschluss soll ein sehr flach geneigtes Pultdach (ca. 5-10cm Gefälle straßenabgewandt) bilden. Das Vorhaben soll innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche realisiert werden. Die geplante Firsthöhe des Pultdaches ist mit ca. 7 m beziffert. Bezüglich der Dacheindeckung werden keine Angaben gemacht.

Das Vorhaben widerspricht bezüglich der Vollgeschossigkeit und der Dachform den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 247 „Auf den Elfmorgen“.

*„Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind (vgl. § 31 Abs. 1 BauGB).“*

Bezüglich der Vollgeschossigkeit und der Dachform sind keine Ausnahmen im Bebauungsplan Nr. 247 „Auf den Elfmorgen“ vorgesehen.

*„Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und*

- 1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder*
- 2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder*
- 3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde*

*und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist“ (vgl. § 31 Abs. 2 BauGB).*

### **Abweichung von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse**

Nach der Festsetzung ist ein Vollgeschoss zulässig. Geplant ist die Ausführung mit zwei Vollgeschossen. Der Planungsgeber hat die Zahl der Vollgeschosse im Plangebiet sehr differenziert vorgegeben. Er hat hierdurch bewusst eine konkrete städtebauliche Entwicklung verfolgt und als planerisches Grundkonzept verwirklicht. Das Vorhaben berührt den Bebauungsplan Nr. 247 „Auf den Elfmorgen“ in diesem Grundzug. Es überschreitet die Schwelle des Planungserfordernisses. Erforderlich wäre eine Änderung des Bebauungsplans. Das Planungsbedürfnis stellt eine wesensimmanente Schranke der Befreiung dar. Da die Grundzüge der Planung berührt werden, ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht möglich.

Tenor: Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB kann nicht erteilt werden. Das Vorhaben bezüglich einer abweichenden Vollgeschossigkeit **steht jedoch einer Prüfung nach § 31 Abs. 3 BauGB grundsätzlich offen**. Dabei ist es möglich von geltenden bauplanungsrechtlichen Vorgaben (u.a. Vollgeschossigkeit) abweichen zu können.

### **Abweichung von der festgesetzten Dachform nebst Dacheindeckung**

Festgesetzt ist die Ausführung mit Satteldach. Das Vorhaben ist aber mit einem Pultdach geplant. Die Festsetzung als Satteldach ist bauordnungsrechtlichen Ursprungs. Für Abweichungen ist der

§ 69 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) anzuwenden. Eine Abweichung soll nach Abs. 1 dieser Vorschrift zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Festsetzung setzt die städtebaulich gewünschte Gestaltung um. In der näheren Umgebung des Vorhabens – innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans – gibt es u.a. zwei Gebäude mit anderer Dachform (zum Beispiel: Maastrichter Ring 48 – Anbau als Pultdach, Maastrichter Ring 7 – Pultdach und Tonnendach). Die abweichenden Dachformen innerhalb des Bebauungsplans verfügen jedoch allesamt über eine markant wahrnehmbare Dachneigung.

In unmittelbarer einsehbarer Nähe zum Vorhabengrundstück liegt das Wohnhaus „Im Palmenstück 65“ und weist ein Flachdach auf. Das Grundstück liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 247 „Auf den Elfmorgen“, diese Dachform kann demgemäß nicht als Vorbild für das Vorhaben angenommen werden.

Die Zulassung der Abweichung der Dachform eröffnet eine Präzedenz, wodurch eine dem Bebauungsplan entgegengesetzte Entwicklung begünstigt werden kann und die Grundzüge der Planung berührt wären. Erforderlich wäre sodann auch hier eine Änderung des Bebauungsplans. Das Planungsbedürfnis stellt eine wesensimmanente Schranke der Befreiung dar. Die Tatbestandsvoraussetzungen des § 69 LBauO sind demnach nicht gegen, da die Dachform im Widerspruch mit der städtebaulichen Entwicklung steht.

Auch im Hinblick auf die Ausnutzung der solaren Energie als überragendes öffentliches Interesse bildet der Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Satteldaches keine wesentliche Schranke. Ein Satteldach hat sich durch seine Neigung als eine optimierte Dachform für die Erzeugung von solarer Energie bewährt. Zudem gibt es für die solare Nutzung eines Satteldaches zahlreiche Vorbilder im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Zur möglichen Steigerung des Energieertrages kann ggf. die Gebäudestellung einschließlich der Firstrichtung auf dem Vorhabengrundstück angepasst werden, etwaige entgegengesetzte Festsetzungen sind nicht vorhanden.

Tenor: Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB kann nicht erteilt werden. Das Vorhaben ist nach § 31 Abs. 3 BauGB nicht prüffähig, da die Dachform eine gestalterische und demgemäß eine bauordnungsrechtliche Vorgabe ist. Die Anwendbarkeit einer Abweichung nach § 69 LBauO scheidet aufgrund der Unvereinbarkeit aus.

### **Zusammenfassung**

Da eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht erteilt werden kann, ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich nach § 30 Abs. 1 BauGB nicht zulässig, die Stellungnahme ist bezüglich der Abweichung von der Vollgeschossigkeit **und** der Dachform zunächst **negativ** zu werten.

**Eine Prüfung der Bauvoranfrage – hier bauplanungsrechtliche Abweichung der Vollgeschossigkeit – unter Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (BGBl. 2025 | Nr. 257 vom 29.10.2025) muss nachgelagert erfolgen.**

### **Hinweis:**

*Es wurde bereits mehrfach durch planungsrechtliche Stellungnahmen (u.a. vom 21.10.2024, vom 30.05.2025, vom 14.08.2025 sowie am 28.10.2025 in der mündlichen Verhandlung des Stadtrechtsausschusses als auch mit dem ablehnenden Bauvorbescheid (korrigierte Fassung) vom 11.12.2025 mitgeteilt, dass eine Befreiung von der festgesetzten Dachform nicht erteilt werden kann; sie betrifft die Grundzüge der Planung (Partner-Vorgänge ProBauG: 1729-24 und 1581-25).*

**Zu prüfen ist nunmehr, ob Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 247 „Auf den Elfmorgen“ 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.

*„Mit Zustimmung der Gemeinde kann 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 (vgl. § 31 Abs 3 BauGB).“*

#### Wohnungsbau

Die Bauvoranfrage vom 15.03.2026 nebst Nachtrag vom 02.04.2026 hat das Ziel, ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten zu realisieren. 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 keine öffentlichen Belange gem. § 1 Abs. 6 Nrn. 1-14 BauGB betroffen sind. Vorhabenbedingt sind auch keine 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.

Die Würdigung nach § 31 Abs 3 BauGB ergab demgemäß, dass keine nachbarlichen Interessen betroffen sind.

#### Städtebauliche Anforderungen bei Zustimmung

*„Die Gemeinde erteilt 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 (vgl. § 36a Abs. 1 Satz 2f BauGB).“*

Im Allgemeinen steht eine zweigeschossige Ausgestaltung im Einklang mit der Wohngebietstypik eines Reinen Wohngebietes. Das Baugebiet „Auf den Elfmorgen“ ist jedoch von einer vornehmlich eingeschossigen Struktur geprägt – insbesondere in den Randbereichen. Zwei wahrnehmbare Vollgeschosse führen zu einer Präzedenz und können das Erscheinungsbild nachhaltig verändern.

Um auf die gewachsenen Strukturen gestalterisch Rücksicht zu nehmen, ist ein **zweites Vollgeschoss nur im Dachraum eines Satteldaches (gem. Vorgabe B-Plan) durch Anordnung von Gauben oder Zwerchgiebeln** herzustellen. Es gilt als städtebaulich verträglicher, weil es eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht, ohne die gewachsene Struktur des Baugebietes wesentlich zu verändern. Durch die Einbindung in die Dachform bleibt die Gebäudehöhe optisch zurückhaltend, sodass sich das Vorhaben besser in die bestehende Bebauung einfügt. Diese zweigeschossige

Bebauung ist bereits im Bereich um den „Von-Lassaulx-Platz“ planungsrechtlich festgesetzt und mit der Vorstellung von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar.

**Tenor:**

**Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB unter Vorbehalt (hier: zusätzliches, zweites Vollgeschoss nur im Dachraum des Satteldaches) zu erteilen. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB bezüglich der Vollgeschossigkeit kann erteilt werden, die Befreiung von der festgesetzten Dachform wird nicht erteilt!**

**Zusammenfassung:**

- städtebauliche Vertretbarkeit: vertretbar, wenn Vollgeschoss nur im Dachraum
- öffentliche Belange: nicht betroffen
- nachbarliche Interessen: nicht betroffen
- Auslösewert für den sozialgeförderten Wohnraum ( $\geq 9$  WE): nicht erreicht
- Auslösewert für die soziale Infrastruktur ( $\geq 15$  WE): nicht erreicht

**Anlage/n:**

- Lageplan mit Grundriss-Skizze
- Ansichten
- Luftbild

**Finanzielle Auswirkungen: keine**

**Auswirkungen auf den Klimaschutz: keine**