



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0331/2026		Datum: 28.05.2026	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: AZ 953-26 (Bö)	
Betreff:			
Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB für ein Vorhaben im Außenbereich			
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 öffentlich		ohne BE abgesetzt geändert

Beschlussentwurf:

Öffentliche Belange sind betroffen. Das Vorhaben ist mit den Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nicht vereinbar (Ausweitung der Siedlungsentwicklung in den Außenbereich). **Das Vorhaben ist auch nach § 246e BauGB bauplanungsrechtlich unzulässig.**

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

- **städtebauliche Vertretbarkeit:** - nicht gegeben
- **öffentliche Belange:** - sind berührt und stehen entgegen
- **nachbarliche Interessen:** - sind berührt
- **Auslösewert für den sozialgeförderten Wohnraum (≥ 9 WE):** - noch nicht abzusehen, da keine Angabe im Rahmen der Bauvoranfrage
- **Auslösewert für die soziale Infrastruktur (≥ 15 WE):** - noch nicht abzusehen, da keine Angabe im Rahmen der Bauvoranfrage

Vorhabenbezeichnung	Voranfrage bzgl. Neubau von zwei Wohnhäusern						
Grundstück/Straße	Reuschweg						
Gemarkung	Immendorf						
Flur	4						
Flurstück							
	284/6, 149/3						

Begründung:

Das oben genannte Vorhaben (Voranfrage bzgl. Neubau von zwei Wohnhäusern) befindet sich weder im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Zulässigkeit richtet sich demzufolge nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) –Bauen im Außenbereich–.

Bei den geplanten Wohnhäusern handelt es sich nicht um privilegierte Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB. Die Errichtung von Wohngebäuden zu allgemeinen Wohnzwecken zählt im Außenbereich regelmäßig zu den sogenannten sonstigen Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Diese können nur zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Vorliegend stehen dem Vorhaben jedoch öffentliche Belange entgegen, sodass das Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB planungsrechtlich als nicht zulässig zu beurteilen ist.

Bereits die beabsichtigte Errichtung von zwei zusätzlichen Wohnhäusern führt zu einer weiteren baulichen Inanspruchnahme bislang unbebauter Außenbereichsflächen und damit zu einer städtebaulich unerwünschten Ausweitung der Siedlungsentwicklung in den Außenbereich hinein. Der Außenbereich soll nach der gesetzgeberischen Grundentscheidung des § 35 BauGB grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden. Die Zulassung weiterer Wohnnutzungen würde die Gefahr einer Vorbildwirkung („Splittersiedlung“) begründen und eine weitere siedlungsstrukturelle Entwicklung entlang der vorhandenen Verkehrsflächen begünstigen. Damit würde ein öffentlicher Belang im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB beeinträchtigt und das Vorhaben planungsrechtlich unzulässig.

Als **Beurteilungsgrundlage** für eine potentielle Zulässigkeit des dargestellten Vorhabens **im Außenbereich**, ist wie beantragt § 246e BauGB („Bauturbo“) heranzuziehen.

Hiernach kann „Mit Zustimmung der Gemeinde [...] von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient

- 1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,*
- 2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder*
- 3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.*
(...).“

Wohnungsbau

Die in Rede stehende Voranfrage bzgl. des Neubaus von zwei Wohnhäusern fällt in den sachlichen Anwendungsbereich des § 246e BauGB.

Öffentliche Belange

Als weitere Tatbestandsvoraussetzung muss das Vorhaben mit den öffentlichen Belangen § 1 Abs. 6 Nrn. 1-14 BauGB vereinbar sein. Hierzu zählen insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima sowie das Landschaftsbild.

Die betroffene Fläche stellt sich nach der örtlichen Situation und den vorliegenden Luftbildern als bislang unbebaute Flurstücke mit prägendem Gehölzbestand (Laubbäume) dar. Der Bereich übernimmt eine landschaftliche Übergangsfunktion zwischen der bestehenden Ortslage und dem offenen, augenscheinlich landwirtschaftlich geprägten Außenbereich. Durch die geplante Bebauung würde diese Grünstruktur dauerhaft in Anspruch genommen und teilweise versiegelt werden.

Darüber hinaus bestehen Anhaltspunkte dafür, dass der vorhandene Gehölzbestand ökologische Funktionen erfüllt. Insbesondere können Lebensräume bzw. Rückzugsstrukturen für Tiere betroffen sein. Ebenso kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Bereich aufgrund seines Bewuchses naturschutzfachlich oder forstrechtlich relevant ist.

Aus entwässerungstechnischer Sicht wird aufgrund der unmittelbaren Nähe zur bestehenden Wohnbebauung derzeit keine grundsätzliche Betroffenheit angenommen. Nach den vorliegenden Erkenntnissen bestehen keine offensichtlichen Hinweise darauf, dass durch das Vorhaben erhebliche entwässerungstechnische Konflikte ausgelöst werden. Auch die Starkregengefahrenkarten der Stadt Koblenz weisen für den betroffenen Bereich keine besondere Gefährdung bzw. unmittelbare Betroffenheit aus.

Gleichwohl sind die Belange der Niederschlagswasserbewirtschaftung und Starkregenvorsorge im weiteren Verfahren angemessen zu berücksichtigen. Im Umweltbericht zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird ausgeführt, dass zur frühzeitigen Beteiligung seitens der Verbandsgemeinde Vallendar sowie der Ortsgemeinde Urbar darauf hingewiesen wurde, dass durch Planungen im Bereich Immendorf die Hochwassersituation für Unterlieger nicht verschärft werden dürfe. Als Konsequenz wird ausgeführt, dass bei konkreten Planungen ein besonderes Augenmerk auf die Rückhaltung von Niederschlagswässern zu legen sei.

Nachbarliche Interessen

Nach § 246e BauGB ist die Abweichungsentscheidung ausdrücklich unter Würdigung nachbarlicher Interessen zu treffen. Vorliegend ist zu berücksichtigen, dass die angrenzende Bebauung bislang an einen offenen Freiraumbereich angrenzt. Durch die geplante zusätzliche Bebauung können Veränderungen hinsichtlich der Gebietsstruktur, zusätzlicher Verkehrsbewegungen sowie der Wahrnehmung des Ortsrandes eintreten.

Zwar vermittelt der Außenbereich keinen umfassenden Gebietserhaltungsanspruch; gleichwohl sind nachbarliche Belange und das allgemeine Gebot der Rücksichtnahme im Rahmen der Ermessensentscheidung nach § 246e BauGB einzustellen.

Flächennutzungsplanung

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1983 ist die in Rede stehende Fläche zwar als Wohnbaufläche ausgewiesen, im Rahmen der derzeitigen Neuaufstellung ist die Fläche jedoch als Grünfläche dargestellt.

Im Abwägungsdokument heißt es zur Flächenreduzierung bzgl. einer Wohnbauentwicklung im Stadtteil Immendorf wörtlich:

„Der alte Flächennutzungsplan sah durch die Bebauung des Dachsberges eine umfangreiche Wohnbauflächenerweiterung in Immendorf vor. Die Bebauung des Dachsberges würde eine deutliche Ausdehnung des Siedlungskörpers in Randlage bedeuten und hätte den Charakter einer eigenständigen Trabantensiedlung.

Gerade vor dem Hintergrund des Zieles Innen- vor Außenentwicklung entspricht eine solche Entwicklung nicht mehr den städtebaulichen Leitlinien. Da der Bereich auch landschaftlich sensibel ist und der städtebaulichen Entwicklung im Innenbereich Vorrang eingeräumt werden soll, wird im neuen Flächennutzungsplan auf einen Großteil der Flächen verzichtet. Stattdessen sollen potentielle Wohnbauflächen kleiner realisiert oder der Siedlungsrand arrondiert werden. Somit werden bei der Fortschreibung des FNP die potentiellen Neubaugebiete Wohnen im Stadtteil Immendorf sehr deutlich verkleinert.“ (FNP Koblenz – Begründung zur Neuaufstellung | Fassung für die Offenlage und Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch – Stand 21.08.2023 | S. 106)

Des Weiteren wurde auch bereits das zum geplanten Vorhaben westlich angrenzende potentielle Neubaugebiet W-ID-01-V „Hinter der der Reusch“ im Verfahrensverlauf verworfen bzw. auf Empfehlung des Umweltberichts auf eine kleinere Fläche, der sog. „Pferdewiese“ reduziert und wird aufgrund der geringen Größe nicht mehr im FNP dargestellt.

Insb. der Erhalt von Gehölzbeständen sowie dem Schutz des Vorkommens potentiell geschützter Arten wird als Begründung in der Anlage zum Umweltbericht angeführt (Anlage zum Umweltbericht

– Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Koblenz | Einzelsteckbriefe zu den Neubau- und Entwicklungsflächen – S. 46-48).

Diese Begründung lässt sich auf die in Rede stehenden Flächen des Vorhabens anwenden, da die naturschutzfachliche Bestandssituation eine ähnliche Ausprägung besitzt.

Anlage/n:

Katasteramtlicher Lageplan, Luftbild, schematischer Grundriss sowie Ansichten

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Siehe vor