



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0404/2026		Datum: 25.06.2026		
Dezernat 4				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01266-26/Mü		
Betreff: Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB für ein Vorhaben im Innen- und Außenbereich von Metternich, Winniger Straße				
Gremienweg:				
07.07.2026	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	☐ einstimmig	☐ mehrheitl.	☐ ohne BE
		☐ abgelehnt	☐ Kenntnis	☐ abgesetzt
		☐ verwiesen	☐ vertagt	☐ geändert
	TOP öffentlich	☐ Enthaltungen	☐	☐ Gegenstimmen

Beschlussempfehlung:

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

Zusammenfassung:

- städtebauliche Vertretbarkeit: nicht gegeben
- öffentliche Belange: berührt
- nachbarliche Interessen: berührt
- Auslösewert für den sozialgeförderten Wohnraum (≥ 9 WE): erreicht (je 11 WE)
- Auslösewert für die soziale Infrastruktur (≥ 15 WE): nicht erreicht (je 11 WE)

Begründung:

Der Antragsteller plant 2 mehrgeschossige Wohngebäude mit je max. 11 Wohnungen (2-4 ZKB Wohnungen) auf den in Rede stehenden Grundstücken zu errichten. Während im EG u. a. Abstellräume, Fahrrad- und PKW Stellplätze geplant sind, sind den darüberliegenden Geschossen die Wohnungen vorbehalten. Stellplätze sind darüber hinaus auch im weiteren Grundstücksbereich vorgesehen.

Bauplanungsrechtliche Stellungnahme vom 16.06.2026: Auf die bauplanungsrechtliche Stellungnahme zum Vorhaben vom 16.06.2026 wird verwiesen. Danach befindet sich das Vorhaben nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich demnach nach § 34 Baugesetzbuch – BauGB – „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ bzw. § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“. Ein in diesem Zusammenhang vom Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz ergangenes Urteil (1 C 10763/24.OVG) für diesen Bereich, stellt die Grenze beider Beurteilungsgrundlagen wie folgt fest:

„[...] eine Fläche [...], die im Westen über eine gedankliche Linie entlang der Moselseitigen Hauswand des Gebäudes Winniger Straße 35a in östlicher Richtung hinausgeht, im Nordordosten den Bereich südöstlich der Hauswand des Wohnhauses An der Fähre 3a (Parzelle Nr. 65/12) einbezieht und sich im Süden auf das Areal nördlich bzw. nordöstlich des Bauwerks auf der Parzelle 91/11 sowie nördlich der Abschlusswand auf den Parzellen Nrn. 82/87 und 82/89 (Vereinsheim) erstreckt [...] ist nämlich zusammen mit den sich zum Moselufer anschließenden weiteren Freiflächen als eine nach § 35 BauGB zu beurteilende Außenbereichsinsel zu qualifizieren.“

(s. auch folgende Abbildung)

Zuständigkeit nach durch die zuständige Behörde zu beurteilen (SGD Nord). Insbesondere greift hier § 78 WHG.

Die planungsrechtliche Beurteilung zu Frage 2, zur wasserrechtlichen Zulässigkeit, kann diesseits demnach nicht beantwortet werden.

Die planungsrechtliche Beurteilung zu Frage 3, Befreiung von der sozialen Wohnraumquote im Mehrfamilienhausbau, kann diesseits demnach nicht beantwortet werden.

Die gegenständliche Stellungnahme baut auf der bauplanungsrechtlichen Stellungnahme zum Vorhaben vom 16.06.2026 auf (s.o.) und berücksichtigt ergänzend die zwischenzeitlich neu eingetretene Gesetzesgrundlage zur planungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben. Dementsprechend kann gem. § 246e Abs. 1 BauGB „Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau“ „Mit Zustimmung der Gemeinde [...] bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften in erforderlichem Umfang abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient: 1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude [...]“.

Das Vorhaben dient der Errichtung zweier freistehenden Mehrfamilienhäuser mit je 11 Wohneinheiten.

Des Weiteren sind gem. Abs. 3 „Im Außenbereich [...] die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.“

Entsprechend dem ergangenen Urteil des Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz (1 C 10763/24.OVG) liegen Teilbereiche des geplanten Vorhabens im Außenbereich.

Zu den zu berücksichtigenden öffentlichen Belangen, werden Widersprüche erkannt.

Aus den Gründen:

Eine Betroffenheit gegenüber den Belangen der insbesondere sozialen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung geht vom Vorhaben aus. Ohne eine Behandlung zur beantragten Freistellung von der sozialen Wohnraumquote in den entsprechenden Gremien, werden die üblichen städtischen Vorgaben nicht eingehalten.

Eine Betroffenheit gegenüber den Belangen zur Erhaltung und Fortentwicklung des örtlichen Siedlungsrandes i.S. des Ortsteils geht vom Vorhaben aus. Insbesondere die Fortentwicklung in den (hier gerichtlich festgestellten) Außenbereich, löst ein Planungserfordernis aus (wie bspws. im angestoßenen BPlan-Verfahren Nr. 353).

Eine Betroffenheit gegenüber den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege geht vom Vorhaben aus. Die vorgesehene Entwicklung in den Außenbereich löst eine dort bislang nicht vorgesehene Betroffenheit, insbesondere auch der wasserwirtschaftlichen Belange (vollständige Lage im ÜSG, Überflutungstiefe von 1-3 m gem Hochwassergefahrenkarte, 2-10 cm Einstauhöhen gem. Starkregengefahrenkarte SRI 7) auf, welche ein Planungserfordernis mit sich führen.

Eine Betroffenheit gegenüber den Belangen des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden geht vom Vorhaben durch die v. g. Lage im ÜSG, Überflutungsbereich, Abflussbereich, gem. Starkregenkarte...aus.

Auch stellt der wirksame Flächennutzungsplan den Vorhabenbereich als Grünfläche dar.

Zu den zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die zu erwarten sind, werden die Belange für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung sowie relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme erkannt. Die vorhabenbedingte Entwicklung in den Außenbereich, löst hier ein Planungserfordernis (auch im Hinblick auf dessen pot. Vorbildwirkung) zur Siedlungserweiterung in Richtung Mosel mit den hiervon betroffenen Umweltbelangen (insb. Wasserwirtschaft, Inanspruchnahme von Fläche und Boden sowie Artenschutz) auf - vergleichsweise soll diese Themenbehandlung bei nachbarlichen Entwicklungsabsichten über ein Bauleitplanverfahren abgearbeitet werden.

Ebenso sind auf das hier betroffene Überschwemmungsgebiet Auswirkungen/Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit aufgrund der Wahrscheinlichkeit, Dauerhaftigkeit, Unumkehrbarkeit bei Vorhabenumsetzung sowie dessen übergreifenden Auswirkungen zu erwarten. Die vorhabenbedingte Siedlungserweiterung in den Außenbereich, einschließlich deren Vorbildwirkung sowie bereits über eine Bauleitplanung in diesem Bereich angestoßene Planungsabsicht sprechen für die Wahrscheinlichkeit einer im Bereich vorhandenen Häufigkeit, dauerhaften und nicht umkehrbaren baulich beabsichtigten Überstellung und deren damit einhergehenden Auswirkungen auf die Umweltbelange. Insbesondere die wasserwirtschaftlichen Auswirkungen (Abfluss, Aufstauung, Retentionsraumbedarf etc.) bei Umsetzung des Vorhabens, nebst dessen Vorbildwirkung, lassen Vorhabengrundstückübergreifende Risiken für Umwelt und Mensch erwarten.

Zu den zu berücksichtigenden privaten Belangen, werden Widersprüche erkannt.

Aus den Gründen:

Ohne über eine im Bauleitplanverfahren oder/und Genehmigungsverfahren erfolgte Abstimmung/Genehmigung des Vorhabens zur hier insbesondere Lage im ÜSG etc. sind nachbarschützende Belange potenziell betroffen (Schutzwürdigkeit im Hinblick auf Auf-/ Rückstau-/ Überflutungsgefahren etc.).

Soweit die Abarbeitung der insbesondere wasserwirtschaftlichen Themen nicht über eine Bauleitplanung oder/und Genehmigungsverfahren positiv erfolgen/beschieden werden können, ist vorhabenbedingt von einer unzumutbaren Beeinträchtigung im Hinblick auf die Betroffenheit im Hochwasser-/Überschwemmungsfall (Auf-/Rückstau-/ Überflutungsgefahren etc.) auszugehen.

Summarisch lässt die v. g. Betrachtung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange eine vom Vorhaben ausgehenden erheblich negativen Auswirkungen aufgrund der (auch vorbildwirkenden) Entwicklung in den Außenbereich sowie dessen Lage im Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebiet erkennen, welche städtebaulich nicht vertretbar ist.

Über das Vorhaben hinaus wurde in der planungsrechtlichen Beurteilung dabei auch die hieraus entstehende gleichberechtigte Entwicklungsmöglichkeit auf den nachbarlichen Grundstücken, vorbehaltlich deren ausstehenden dann konkret zu berücksichtigenden und prüfenden Ausprägung, betrachtet. Insbesondere die Auswirkungen auf die Umwelt- und wasserwirtschaftlichen Belange lassen eine städtebauliche Unverträglichkeit erwarten, welche nicht ohne eine Bauleitplanung geordnet entwickelt werden kann und dem Ziel der Wohnraumschaffung in diesem Bereich dient.

Im Übrigen wurde selbige Wohnraumentwicklungsabsicht in der nachbarlichen Umgebung über das

Planungserfordernis (angestoßenes Bebauungsplanverfahren Nr. 353 "Wohnen an der Fähre")
städtischerseits bereits erkannt.

Anlage/n:

- Katasterplan
- Detailplan mit Ansicht

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Historie: