

Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0444/2026				Datum: 28.07.2026					
Dezernat 4									
Verfasser:		61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung				Az.: 01618-26 / Mü			
Betreff:									
Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB für ein Vorhaben im Innenbereich / Außenbereich von Metternich, Winninger Straße									
Gremienweg:									
11.08.2026	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung			☐	einstimmig	☐	mehrheitl.	☐	ohne BE
				☐	abgelehnt	☐	Kenntnis	☐	abgesetzt
				☐	verwiesen	☐	vertagt	☐	geändert
				TOP		öffentlich		☐	Enthaltungen

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 sozialgeforderten Wohnraum (≥ 9 WE) Betrachtung insgesamt, da ein Vorhaben: erreicht (24 WE)
- Auslösewert für die soziale Infrastruktur (≥ 15 WE) Betrachtung insgesamt, da ein Vorhaben: erreicht (24 WE)

Antragseingang	16.06.2026						
Vorbescheid erteilt	nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein						
Vorhabensbezeichnung	Vorabfrage bzgl. Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern (Haus 1: 10 WE, Haus 2: 7 WE, Haus 3: 7 WE)						
Grundstück/Straße	Winninger Straße 33*						
Gemarkung	Metternich						
Flur	4						
Flurstück	82/76	82/68	82/67	562/82			

Begründung:

Auf die bauplanungsrechtliche Stellungnahme zum Vorhaben vom 27.07.2026 wird verwiesen.

Die gegenständliche Stellungnahme baut auf dieser auf und berücksichtigt ergänzend die zwischenzeitlich neu eingetretene Gesetzesgrundlage zur planungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben.

Hinweis zur bauplanungsrechtlichen Stellungnahme vom 27.07.2026: Die bauplanungsrechtliche Stellungnahme ist vom Ergebnis differenziert zu werten. Im Falle einer Entscheidung wäre die Genehmigungsbehörde hinsichtlich der drei Mehrfamilienhäuser von einem einheitlichen Vorhaben ausgegangen, sodass die Aufspaltung des Vorhabens in einen bauplanungsrechtlich zulässigen und

einen unzulässigen Teil ausgeschlossen ist. Vor diesem Hintergrund ist das Vorhaben insgesamtbauplanungsrechtlich unzulässig. Die bauplanungsrechtliche Stellungnahme vom 27.07.2026 ist der Vollständigkeit halber als Anlage beigelegt.

Es wurde eine Bauvoranfrage bezüglich des Neubaus dreier Mehrfamilienwohnhäuser mit 10 (Haus 1), 7 (Haus 2) und 7 (Haus 3) Wohneinheiten (WE) auf den in Rede stehenden Grundstücken gestellt. Es soll, gemäß Antrag, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit rein nach der Art der baulichen Nutzung, exkl. Rücksichtnahmegebot, beurteilt werden; hilfsweise unter Anwendung des § 246e BauGB „Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau“ (Bauturbo). Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans, jedoch im Bereich des angestoßenen Bauleitplanverfahrens Nr. 353 “Wohnen An der Fähre” (Aufstellungsbeschluss 08.05.2025).

Entsprechend dem ergangenen Urteil des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz (1 C 10763/24.OVG) liegen Teilbereiche des geplanten Vorhabens im Außenbereich und sind zunächst nicht als privilegierte Vorhaben zulässig. Für die im gerichtlich festgestellten Innenbereich nach § 34 BauGB ist das Vorhaben der Art nach (Wohnnutzung/Mehrfamilienhäuser) zulässig.

Gem. § 246e Abs. 1 BauGB kann jedoch *„Mit Zustimmung der Gemeinde [...] 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 [...]“*.

Die folgende Stellungnahme befasst sich über die nach § 34 BauGB positiv zu beurteilenden, maßgeblich mit den Vorhabenteilen, welche nach § 35 BauGB zu beurteilen sind.

Betroffenheit öffentlicher Belange

Das Vorhaben widerspricht den Vorhaben des Flächennutzungsplans - FNP - (dort Grünfläche) und löst durch die Entwicklung in den Außenbereich eine Betroffenheit gegenüber den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege aus. 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) aus - diese Themenbehandlung soll beispielsweise innerhalb des Bauleitplanverfahren Nr. 353 abgearbeitet werden).

Betroffenheit privater Belange

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

Die aus den Antragsunterlagen (Lageplan, Ansichten, Visualisierung) ersichtliche Entwicklung des (Mehrfamilienhausbau-) Vorhabens beeinträchtigt nachbarschützende und umweltbezogene städtebauliche Belange, sodass auch ohne eine nach § 246e BauGB für die Außenbereichsanteile durchzuführende Strategische Umweltprüfung ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB aus Sicht der Stadtverwaltung feststeht und damit eine Genehmigung über den sog. "Bau-Turbo" ausscheidet.

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

Anlage/n:

- Katasterplan
- Ansichten
- bauplanungsrechtliche Stellungnahme vom 27.07.2026

Finanzielle Auswirkungen:**Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

S.O.

Historie: