



## Beschlussvorlage

|                                                                                                                  |                                                           |                                       |                                     |                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Vorlage: <b>BV/0599/2026</b>                                                                                     |                                                           | Datum: 15.09.2026                     |                                     |                                       |
| <b>Dezernat 4</b>                                                                                                |                                                           |                                       |                                     |                                       |
| Verfasser:                                                                                                       | 61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung                | Az.: 1897-26 (Bö)                     |                                     |                                       |
| <b>Betreff:</b><br><b>Zustimmung der Gemeinde gem. § 36 a BauGB für ein Vorhaben im Außenbereich (Immendorf)</b> |                                                           |                                       |                                     |                                       |
| Gremienweg:                                                                                                      |                                                           |                                       |                                     |                                       |
| 29.09.2026                                                                                                       | Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung | <input type="checkbox"/> einstimmig   | <input type="checkbox"/> mehrheitl. | <input type="checkbox"/> ohne BE      |
|                                                                                                                  |                                                           | <input type="checkbox"/> abgelehnt    | <input type="checkbox"/> Kenntnis   | <input type="checkbox"/> abgesetzt    |
|                                                                                                                  |                                                           | <input type="checkbox"/> verwiesen    | <input type="checkbox"/> vertagt    | <input type="checkbox"/> geändert     |
|                                                                                                                  | TOP öffentlich                                            | <input type="checkbox"/> Enthaltungen | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> Gegenstimmen |

**Beschlussentwurf:**

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): vrsl. nicht erreicht
- Auslösewert für die soziale Infrastruktur (≥ 15 WE): vrsl. nicht erreicht

|                     |                                            |  |  |  |  |  |  |
|---------------------|--------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|
| Vorhabenbezeichnung | Voranfrage bzgl. Neubau von einem Wohnhaus |  |  |  |  |  |  |
| Grundstück/Straße   | Reuschweg                                  |  |  |  |  |  |  |
| Gemarkung           | Immendorf                                  |  |  |  |  |  |  |
| Flur                | 4                                          |  |  |  |  |  |  |
| Flurstück           |                                            |  |  |  |  |  |  |
|                     | 149/3                                      |  |  |  |  |  |  |

**Begründung:**

Mit Antrag vom 10.07.2026 (Eingang: 17.07.2026) wurde eine Voranfrage bezüglich eines Neubaus eines Einfamilienhauses gestellt. Es wird auf das Az. 952-26, inkl. der diesbezüglichen bauplanungsrechtlichen Stellungnahme (§ 246e - Bauturbo) vom 13.05.2026 sowie die BV/0331/2026 hingewiesen.

Gegenüber der bereits geprüften Voranfrage wurde das Vorhaben von zwei Einfamilienhäusern auf nunmehr ein Einfamilienhaus reduziert. Die damit verbundene geringere bauliche Inanspruchnahme wird berücksichtigt, ändert jedoch nichts an den grundsätzlichen entgegenstehenden öffentlichen Belangen.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist nach § 35 Baugesetzbuch – BauGB – zu beurteilen. Die entsprechende bauplanungsrechtliche Stellungnahme nach § 35 Abs. 2 BauGB fällt negativ aus (öffentliche Belange stehen entgegen: Inanspruchnahme bislang unbebauter Außenbereichsflächen, Ausweitung der Siedlungsentwicklung in den Außenbereich, Zersiedelung bzw. Gefahr der Entstehung einer Splittersiedlung). Im Übrigen wird auf die ausführliche bauplanungsrechtliche Stellungnahme vom 29.07.2026 verwiesen.

Im Rahmen der Prüfung nach § 246e BauGB („Bauturbo“) ist zu beurteilen, ob die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Dies ist vorliegend nicht gegeben.

Die geplante Bebauung einer bislang unbebauten Außenbereichsfläche am Siedlungsrand steht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Koblenz entgegen. Die Fläche ist im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans als Grünfläche dargestellt. Zudem bestehen aufgrund des prägenden Gehölzbestandes weiterhin naturschutzfachliche Belange. Die erforderlichen fachrechtlichen Prüfungen, insbesondere hinsichtlich Naturschutzes, Entwässerung, Bodenbelangen sowie Erschließung, bleiben dem weiteren Genehmigungsverfahren vorbehalten.

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

Hinweis:

*Es handelt sich um eine gekürzte Fassung der planungsrechtlichen Stellungnahme zum Wohnungsbauturbo. Sowohl geprüfte, aber nicht berührte öffentliche Belange und nachbarliche Interessen als auch allgemeine gesetzliche Grundlagen und allgemeine Hinweise sind nicht mehr Bestandteil der gekürzten Fassung.*

**Anlage/n:**

Katasteramtlicher Lageplan, Luftbild, schematischer Grundriss sowie Ansichten

**Finanzielle Auswirkungen:/**

**Auswirkungen auf den Klimaschutz:** siehe vor

**Historie:** das Vorhaben war ähnlich „Neubau von zwei Wohnhäusern“ (BV/0331/2026) am 09.06.2026 im ABL und wurde abgelehnt.