

DOB 61.2

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bebauungsplanung

Koblenz, 15.09.2026

Tel.: [REDACTED]
Fax: 33 00
E Mail: [REDACTED]

DOB 61.2

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bauordnung

Aktenzeichen	610296 / 26 (ProPlanung)
Antragsteller/in	[REDACTED]
Vorhaben	Bauplanungsrechtliche Stellungnahme zum Vorgang "Voranfrage bzgl. Umbau (Bestands-?)-Gebäude und Erweiterung um 2 WE" - Az. 1931-26
Grundstück	Koblenz, Metternich, Geisbachstraße 87
Gemarkung	Metternich (PLZ 56072)
Flur	3
Flurstück	872 873 875 876 877

Bauplanungsrechtliche Stellungnahme des Amtes 61.2 B-Plan zu o. g. Bauvorhaben unter Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (BGBl. 2025 | Nr. 257 vom 29.10.2025)

Zusammenfassung:

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

Auf die bauplanungsrechtliche Stellungnahme zum Vorhaben vom 15.09.2026 wird verwiesen.

Die gegenständliche Stellungnahme baut auf dieser auf 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 kann 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 [...]. Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich [...] nach überschlüssiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. [...] (3) Im Außenbereich sind 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.“

Das Vorhaben zur Herstellung eines Gebäudes mit zwei Wohneinheiten im Außenbereich, welcher an einen Bebauungsplangeltungsbereich (BPlan Nr. 11 „Kierweg – Plenterweg) im

Abstand von rd. 35 m anbindet begründet demnach eine planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage von § 246e BauGB.

Zu den zu berücksichtigenden öffentlichen Belangen, werden Widersprüche erkannt.

Aus den Gründen:

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 Außenbereich, löst ein Planungserfordernis aus.

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 unter Berücksichtigung der unmittelbar angrenzenden Lage des Naturschutzgebiets und Landschaftsschutzgebiets, welche ein Planungserfordernis mit sich führen.

Auch stellt der wirksame Flächennutzungsplan den Vorhabenbereich als „Grünfläche Erhaltung von Kleinstrukturen (Grünflächen)“ 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 Natur- als auch Landschaftsschutzgebiet mit den hiervon betroffenen Umweltbelangen aus.

Ebenso sind auf das unmittelbar angrenzende Natur- sowie Landschaftsschutzgebiet Auswirkungen/Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit aufgrund der Wahrscheinlichkeit, Dauerhaftigkeit, Unumkehrbarkeit bei Vorhabenumsetzung zu erwarten. Die vorhabenbedingte Siedlungserweiterung in den Außenbereich, einschließlich deren Vorbildwirkung sprechen für die Wahrscheinlichkeit einer im Bereich vorhandenen dauerhaften und nicht umkehrbaren baulich beabsichtigten Überstellung und deren damit einhergehenden Auswirkungen auf die Umweltbelange. Auch wasserwirtschaftliche Belange (u.a. Starkregen) als auch Themen der Vorhabenerschließung 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 Abarbeitung/Abstimmung/Genehmigung des Vorhabens zur hier im Außenbereich vorgesehenen Erschließung über das bestehende Verkehrsnetz (u.a. Vereinbarkeit mit Festsetzungen im BPlan Nr. 11) sowie etwaigen Auswirkungen bei Starkregenereignissen (Hanglage, zusätzliche Versiegelung etc.) sind nachbarschützende Belange potenziell betroffen; auch im Hinblick auf eine weitere Nachverdichtung/Entwicklung aus dem gegenständlichen Vorbild.

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 unmittelbar angrenzend zum Natur- als auch Landschaftsschutzgebiet erkennen, welche städtebaulich nicht vertretbar wären. 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 sowie Erschließungsthemen lassen eine städtebauliche Unverträglichkeit erwarten, welche nicht ohne eine Bauleitplanung (u.a. Umweltprüfung, wasserwirtschaftliches Konzept, Erschließungskonzept) geordnet entwickelt werden kann und dem Ziel der Wohnraumschaffung in diesem Bereich dient.

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

Im Auftrag

A black rectangular box used to redact a signature.