



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0620/2026		Datum: 18.09.2026	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01931-26/Mü	
Betreff: Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB für ein Vorhaben im Außenbereich von Metternich, Geisbachstraße			
Gremienweg:			
29.09.2026	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitl. ☐ Kenntnis ☐ vertagt
	TOP öffentlich	☐ Enthaltungen	☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert ☐ Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

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

Antragseingang	22.07.2026
Vorbescheid erteilt	nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein
Vorhabensbezeichnung	Voranfrage bzgl. Umbau eines in der Örtlichkeit vorhandenen Gebäudes und Erweiterung um 2 WE
Grundstück/Straße	Geisbachstraße 87
Gemarkung	Metternich
Flur	3
Flurstück	872 873 875 876 877

Begründung:

Hinweis:

Es handelt sich um eine gekürzte Fassung der planungsrechtlichen Stellungnahme zum Wohnungsbauturbo (Kurztext)! 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.

Die vollumfängliche Fassung (Langtext) ist der Beschlussvorlage als Anlage beigelegt.

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.

Die vorhabenbedingte Siedlungserweiterung in den unbeplanten Außenbereich löst eine Planungs-/Abarbeitungsaufgabe der hiervon betroffenen Umweltbelangen (insb. Inanspruchnahme von Fläche und Boden sowie Artenschutz) aus - dies auch im Hinblick auf dessen potenzielle Vorbildwirkung für weitere Vorhaben in Richtung des unmittelbar angrenzenden Naturschutz- als auch Landschaftsschutzgebiet.

Ohne Abarbeitung/Abstimmung/Genehmigung des Vorhabens zur hier im Außenbereich vorgesehenen Erschließung über das bestehende Verkehrsnetz (u.a. Vereinbarkeit mit Festsetzungen im B-Plan 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.

Anlage/n:

- Katasterplan
- Übersichtlageplan
- planungsrechtliche Stellungnahme (Langtext)

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz: s.o.

Historie: