Beschlussvorlage

VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG
MONTABAUR

Drucksache-Nr.	089/01Sta/2026
Nachtrag zu Drucksache-Nr.	

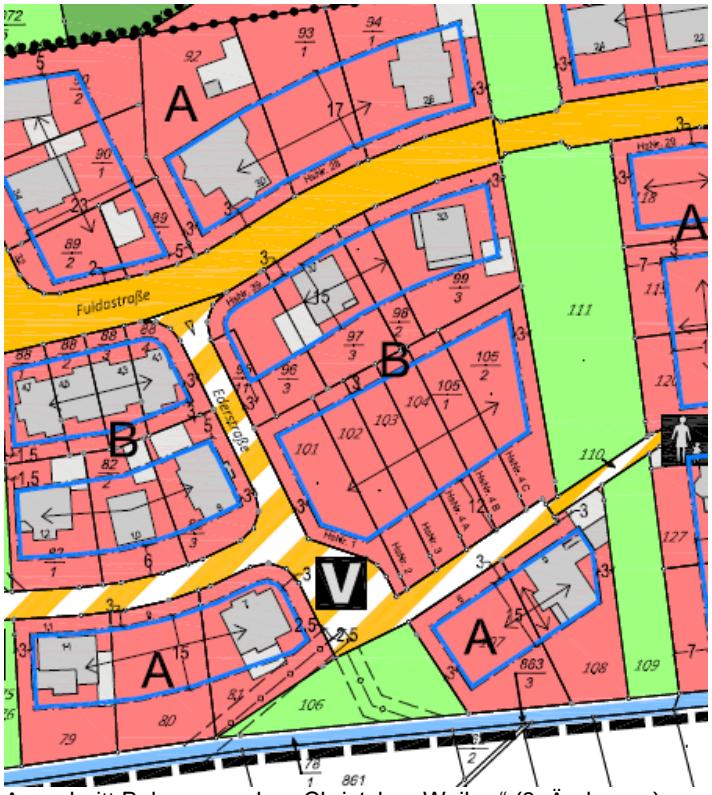
☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Fachbereich/Az.:	Datum
2.1 Planen und Bauen / 2.1 / Ne	21.10.2026

Beratungsfolge:	Sitzungstermin
Bauausschuss des Stadtrates der Stadt Montabaur	05.11.2026

Betreff:
Bauvoranfrage zur Errichtung von fünf Einfamilienhäusern in der Ederstraße;
hier: Zustimmung gem. §§ 36a i.V.m. 31 Abs. 3 BauGB (Bau-Turbo)

Sachverhalt / Begründung:



Ausschnitt Bebauungsplan „Christches Weiher“ (9. Änderung)


Luftbild

Die Kreisverwaltung des Westerwaldkreises hat die Stadt Montabaur im Rahmen einer Bauvoranfrage in der Ederstraße 1-4c (Flurstücke 104, 105/1, 105/2, 101, 102, 103, Flur 8, Gemarkung Horressen) mit Schreiben vom 08.10.2026 um Herstellung der gemeindlichen Zustimmung gebeten. Gegenstand der Anfrage ist die geplante Bebauung der Grundstücke Ederstraße 1–4c im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Christches Weiher“, 9. Änderung.

Der Bebauungsplan sieht für den betreffenden Bereich ursprünglich eine Reihenhausbebauung vor. Nach Angaben der Antragstellerin wurde über einen längeren Zeitraum erfolglos versucht, Interessenten für die Reihenhäuser zu finden. Demgegenüber lägen zahlreiche Anfragen für Einfamilienhäuser vor. Daher soll die Fläche nunmehr mit fünf Einfamilienhäusern bebaut werden.

Im Zuge der vorgesehenen Grundstücksaufteilung kann die im Bebauungsplan festgesetzte südliche Baugrenze zur Ederstraße, die einen Abstand von 12,00 m vorsieht, nicht vollständig eingehalten werden. Beantragt wird insoweit eine Unterschreitung des Abstandes auf 5,00 m. Nach den vorgelegten Planunterlagen liegen insgesamt ca. 169,65 m² der vorgesehenen Bebauung außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Erschließung soll über einen privaten, mit einer Breite von 5,00 m vorgesehenen Erschließungsweg erfolgen.

Aus den eingereichten Planunterlagen ergibt sich außerdem, dass nicht alle geplanten Gebäude der im Bebauungsplan festgesetzten Hauptfirstrichtung entsprechen. Insoweit ist ebenfalls eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu prüfen.

2. Rechtliche Würdigung

2.1 Gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB i.V.m. § 31 Abs. 3 BauGB

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Christches Weiher“, 9. Änderung. Die beantragten Abweichungen von dessen Festsetzungen sind daher vorrangig anhand des § 31 Abs. 3 BauGB zu beurteilen.

Nach § 31 Abs. 3 BauGB können mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen zugunsten des Wohnungsbaus Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans erteilt werden, sofern die Befreiung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die gemeindliche Zustimmung richtet sich nach § 36a BauGB.

Die Entscheidung der Stadt betrifft die gemeindliche Zustimmung zu den konkret beantragten beziehungsweise für das dargestellte Vorhaben erforderlichen Befreiungen.

2.2 Unterschreitung der südlichen Baugrenze

Der Bebauungsplan setzt zur Ederstraße eine südliche Baugrenze mit einem Abstand von 12,00 m fest. Aufgrund der vorgesehenen Einzelhausbebauung und der damit verbundenen Grundstücksaufteilung soll dieser Abstand auf 5,00 m reduziert werden.

Nach den eingereichten Planunterlagen überschreitet die vorgesehene Bebauung die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche auf einer Fläche von insgesamt ca. 169,65 m².

Die Abweichung ist im Rahmen einer Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB zu beurteilen. Dabei sind insbesondere die städtebaulichen Auswirkungen der näher an die Ederstraße heranrückenden Bebauung sowie die Belange der angrenzenden Grundstücke zu berücksichtigen.

Vor dem Hintergrund, dass die Abweichung der Umsetzung von Wohnbebauung dient, kann die Zustimmung grundsätzlich in Betracht kommen. Vor allem auch im Hinblick darauf, dass eine Baugrenze im Abstand von mind. 5,00 m zu einer Erschließungsstraße einen gängigen Abstand darstellt.

2.3 Abweichung von der festgesetzten Firstrichtung

Nach Ziffer 2.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind die in der Planzeichnung mit Pfeilen dargestellten Hauptfirstrichtungen verbindlich festgesetzt.

Die eingereichten Gebäudeplanungen halten diese Festsetzung nicht durchgängig ein. Soweit die geplanten Gebäude von der jeweils verbindlichen Hauptfirstrichtung abweichen und die Abweichung nicht bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gedeckt ist, bedarf es daher einer entsprechenden Befreiung.

Im Plangebiet wurden bereits mehrfach Befreiungen von der festgesetzten Firstrichtung erteilt. Dies ist bei der Beurteilung des vorliegenden Vorhabens zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund erscheint es vertretbar, auch hier eine Befreiung zuzulassen.

2.4 Erschließung über einen privaten Erschließungsweg

Die Grundstücke sollen über einen privaten Erschließungsweg mit einer vorgesehenen Breite von 5,00 m erschlossen werden. Die Zulässigkeit dieser Erschließung ist ebenfalls Gegenstand der Bauvoranfrage.

Für die planungsrechtliche Zulässigkeit ist insbesondere erforderlich, dass die Erschließung gesichert ist. Hierzu haben die Verbandsgemeindewerke bereits eine Stellungnahme vom 31.08.26 abgegeben, die ihre Gültigkeit behält (siehe Anlage 8).

3. Zusammenfassung

Das Vorhaben dient der Schaffung von Wohnraum durch die Errichtung von fünf Einfamilienhäusern im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Christches Weiher“, 9. Änderung.

Die beantragte Unterschreitung der südlichen Baugrenze sowie die Abweichungen von der festgesetzten Firstrichtung sind als Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu beurteilen. Hinsichtlich der Firstrichtung ist zu berücksichtigen, dass im Plangebiet bereits mehrfach entsprechende Befreiungen erteilt wurden.

Aus städtebaulicher Sicht kann die gemeindliche Zustimmung zu den konkret dargestellten Abweichungen daher befürwortet werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB erfüllt sind und nachbarliche Interessen sowie sonstige öffentliche Belange ausreichend berücksichtigt werden.

Die Prüfung bauordnungsrechtlicher Anforderungen (insbesondere nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, z. B. Abstandsflächen, Brandschutz oder sonstige technische Anforderungen) ist nicht Gegenstand dieser Entscheidung und obliegt der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises im weiteren Verfahren.

Bei ihrer Entscheidung hat die Stadt Montabaur neben der Schaffung zusätzlichen Wohnraums und der konkreten Ausgestaltung des Vorhabens auch zu berücksichtigen, dass eine Zustimmung für den zukünftigen Umgang mit vergleichbaren Vorhaben innerhalb des Baugebietes von Bedeutung sein und den gemeindlichen Entscheidungs- bzw. Ermessensspielraum bei späteren vergleichbaren Fällen entsprechend beeinflussen kann.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt dem im Rahmen der Bauvoranfrage dargestellten Vorhaben auf Grundlage des § 36a BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 3 BauGB zu.

Die Zustimmung umfasst:

1. die Befreiung von der im Bebauungsplan „Christches Weiher“, 9. Änderung, festgesetzten südlichen Baugrenze von 12 m auf 5 m, soweit diese durch die vorgesehene Bebauung unterschritten wird;
2. die Befreiung von der Festsetzung zur Hauptfirstrichtung gemäß Ziffer 2.1 der textlichen Festsetzungen, soweit die konkret dargestellten Gebäude von der jeweils verbindlichen Firstrichtung abweichen und diese Abweichungen nicht bereits durch den Bebauungsplan zugelassen sind.

Die Zustimmung erfolgt unter folgenden Bedingungen:

1. Die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Montabaur notwendigen Stellplätze sind nachzuweisen.
2. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans „Christches Weiher“ sind einzuhalten.

Finanzielle Auswirkungen	☐ Ja ☒ Nein	
	Ergebnishaushalt	Finanzhaushalt
Buchungsstelle:		
Projekt-Nr.:		
Ansatz zzgl. Haushaltsreste und außer-/ überplanmäßigen Bewilligungen:	€	€
bereits verausgabt:	€	€
durch Aufträge gebunden:	€	€
noch verfügbar:	€	€

Im Auftrag



Raphael Neuroth