

Beschlussvorlage**OGU/2026/0005****ORTSGEMEINDE URBAR**

Geschäftszeichen	Datum	
Fachbereich 2 - Bauen und Umwelt - 16.01.2026	16.01.2026	
		öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Status	TOP	Abst.Ergebnis
Ausschuss für Technik und Umwelt Urbar	11.02.2026	öffentlich		

Bauantrag auf Nutzungsänderung von zwei Wohnungen zu Ferienwohnungen auf dem Grundstück in der Gemarkung Urbar, Flur 10, Flurstück 144/3 (Gartenstraße 25)

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt zu o. a. Bauantrag das Einvernehmen gemäß § 34 BauGB i.V.m. § 13a BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 36 BauGB zu erteilen.

Problembeschreibung:

Vorliegend ist ein Bauantrag auf Nutzungsänderung von zwei Wohnungen zu Ferienwohnungen auf dem Grundstück in der Gemarkung Urbar, Gartenstraße 25, Flur 10, Flurstück 144/3, in der nach den beigefügten Unterlagen aufgeführten Form. Die 2-Monats-Frist zur Entscheidung über die Erteilung bzw. Versagung des Einvernehmens zur Vorlage bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz läuft am 07.03.2026 ab.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Vallendar ist das Grundstück als **gemischte Baufläche** dargestellt.

Gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO (Baunutzungsverordnung) dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind nach § 6 Absatz 2 Nr.4 BauNVO sonstige Gewerbebetriebe.

Seit 13.05.2017 ist § 13a BauVNO in Kraft. Dieser enthält eine Klarstellung in Bezug auf Ferienwohnungen. Mit § 13a soll die **aufgrund neuerer Rechtsprechung entstandene Unsicherheit** über die Zulässigkeit von Ferienwohnungen in den Baugebieten nach den §§ 2– 7, insbes. in reinen und allgemeinen Wohngebieten (§§ 3 und 4), behoben werden. Als Ferienwohnungen werden dabei Räume oder Gebäude verstanden, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind.

Gemäß § 13a Satz 1 gehören Ferienwohnungen unbeschadet des § 10 BauNVO (Sondergebiete) in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben, u.a. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (allgemeine Zulässigkeit von sonstigen Gewerbebetrieben).

Somit ist die geplante Nutzungsänderung gemäß § 13a BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO grundsätzlich zulässig.

Das Vorhaben liegt zudem innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und wird deshalb nach § 34 BauGB beurteilt.

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Nach Überprüfung fügt sich das geplante Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist durch die angrenzende Gartenstraße gesichert.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt; eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht zu erwarten.

Ein Mehrbedarf an Stellplätzen ergibt sich durch die beantragte Nutzungsänderung nicht.

Es wird daher vorgeschlagen, zum beantragten Vorhaben das Einvernehmen gemäß § 34 BauGB i.V.m. § 13a BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 36 BauGB zu erteilen.

Die endgültige Entscheidung über das Bauvorhaben trifft die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz als Untere Bauaufsichtsbehörde.

Hinweis:

Bei einer Versagung des gemeindlichen Einvernehmens sind die entsprechenden bauplanungsrechtlichen Gründe in der Niederschrift festzuhalten.



Adolf T. Schneider
Bürgermeister der VG Vallendar