

**Beschlussvorlage**

Stadt/2026/0027

**STADT VALLENDAR**

<b>Geschäftszeichen</b>	<b>Datum</b>	
Fachbereich 2 - Bauen und Umwelt -	25.02.2026	<b>öffentlich</b>

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Status</b>	<b>TOP</b>	<b>Abst.Ergebnis</b>
Ausschuss für Technik und Umwelt Stadt	10.03.2026	öffentlich		

**Bauantrag auf Nutzungsänderung einer bestehenden Wohnung in eine Ferienwohnung auf dem Grundstück in der Gemarkung Mallendar, Flur 7, Flurstück 9/51 (Bergweg 21)**

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss beschließt zu o. g. Bauantrag das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauNVO i.V.m. § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zu erteilen.

*Hinweis. Die Verwaltung empfiehlt das v.g. Einvernehmen nicht zu erteilen.*

## Sachverhalt:

Vorliegend ist ein Bauantrag auf Nutzungsänderung einer bestehenden Wohnung in eine Ferienwohnung auf dem Grundstück in der Gemarkung Mallendar, Bergweg 21, Flur 7, Flurstück 9/51, in der nach den vorliegenden 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 07.04.2026 ab.

Geplant ist die Umnutzung einer bestehenden Wohnung in einem Mehrfamilienhaus in eine Ferienwohnung. Die Wohnung erstreckt sich über Erdgeschoss und Dachgeschoss und weist laut Baubeschreibung eine Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> auf. Die maximale Belegung soll bis zu 5 Personen betragen.

Das Vorhaben liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „**Gartenstadt**“ – **1. Änderung sowie 5. Änderung**.

Der v.g. Bebauungsplan setzt ein „**Reines Wohngebiet**“ (**WR**) fest.

Durch die Festsetzung der Baugebietsart werden gemäß § 1 (3) S. 2 BauNVO die Vorschriften der §§ 2 bis 14 **Bestandteil des Bebauungsplanes**, sofern nicht auf Grund der Absätze 4 bis 10 etwas anderes bestimmt wird.

Das reine Wohngebiet ist in § 3 BauNVO wie folgt geregelt:

(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,

2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Seit 13.05.2017 ist § 13a Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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.

Nach **§ 13 a BauNVO** können Ferienwohnungen nur ausnahmsweise als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden, wenn sie der Hauptnutzung des Gebäudes untergeordnet sind.

Eine Unterordnung setzt voraus, dass die Feriennutzung gegenüber der Wohnnutzung baulich und funktional von geringerer Bedeutung ist und das Gebäude weiterhin eindeutig vom Dauerwohnen geprägt wird.

Selbst wenn im vorliegenden Fall aufgrund der Anzahl der Wohneinheiten eine Unterordnung in Betracht gezogen werden könnte, ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine abgeschlossene Wohnung über zwei Geschosse mit einer Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> und einer vorgesehenen Belegung von bis zu fünf Personen handelt. Aufgrund der Größe der Einheit sowie der gartenseitig gestaffelten Bauweise mit Terrassen ist mit Auswirkungen auf die Wohnruhe zu rechnen. Durch den ständig wechselnden Gästekreis kann zudem Unruhe im unmittelbaren Wohnumfeld entstehen, die zu nachbarschaftlichen Konflikten führen kann.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgericht (Urteil vom 18.10.2017 – 4 C 5/16) stellt die Nutzung als Ferienwohnung keine Wohnnutzung im bauplanungsrechtlichen Sinne dar und ist eigenständig zu bewerten. Zudem hat das Verwaltungsgericht Hannover (Beschluss vom 23.07.2020 – 4 B 2507/20) klargestellt, dass eine Ferienwohnung in einem Reinen Wohngebiet nur dann zulässig sein kann, wenn sie baulich untergeordnet ist oder gewichtige Gründe für die Gebietsverträglichkeit sprechen. Liegen solche Gründe nicht vor, ist die Nutzung nicht gebietsverträglich.

Nach Auffassung der Verwaltung ist das Vorhaben im vorliegenden Fall nicht gebietsverträglich, da ein Reines Wohngebiet seiner Zweckbestimmung nach dem dauerhaften Wohnen vorbehalten ist.

Daher wird vorgeschlagen, das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i. V. m. § 31 BauGB i. V. m. § 13a BauNVO i. V. m. § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zu erteilen.

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

**Hinweis:**

Im gleichen Gebiet hat der zuständige Fachausschuss der Stadt Vallendar die Umnutzung einer Doppelhaushälfte in ein Ferienhaus auf dem Grundstück „Bergweg 2a“ nicht zugestimmt; das Einvernehmen wurde nicht erteilt.

  
\_\_\_\_\_  
Adolf T. Schneider  
Bürgermeister der VG Vallendar