

ORTSGEMEINDE URBAR

Geschäftszeichen	Datum	
Fachbereich 2 - Bauen und Umwelt -	25.08.2026	
		öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Status	TOP	Abst.Ergebnis
Ausschuss für Technik und Umwelt Urbar	09.09.2026	öffentlich		
Ortsgemeinderat Urbar	23.09.2026	öffentlich		

Bauvoranfrage bzgl. Teilabbruch, Umbau und Erweiterung bestehendes Wohnhaus in der Gemarkung Urbar, Flur 13, Flurstücke 22/8, 71/1 (Hammerstein 17); hier: Überschreitung der südlichen Baugrenze

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss beschließt, zu der beantragten Überschreitung der südlichen Baugrenze sowie zu der von der Verwaltung festgestellten Überschreitung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten das Einvernehmen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 36 BauGB nicht zu erteilen.
2. Der Ausschuss empfiehlt / Der Ortsgemeinderat beschließt, zu der beantragten Überschreitung der südlichen Baugrenze sowie zu der von der Verwaltung festgestellten Überschreitung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36a BauGB i.V.m. § 31 Abs. 3 BauGB, hilfsweise nach § 246e BauGB

a) zu erteilen,

b) unter folgenden Voraussetzungen zu erteilen:

-

oder

c) aus folgenden Gründen nicht zu erteilen:

-

Sachverhalt:

Vorliegend ist eine Bauvoranfrage auf Teilabbruch, Umbau und Erweiterung bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück Gemarkung Urbar, Flur 13, Flurstücke 22/8, 71/1 (Hammerstein 17); hier: Überschreitung der südlichen Baugrenze.

Die Bauvoranfrage ist am 10.08.2026 bei der Verbandsgemeindeverwaltung eingegangen. Die 2-Monats-Frist bzw. 3-Monats-Frist zur Entscheidung über die Erteilung bzw. Versagung des Einvernehmens gemäß § 36 BauGB bzw. der Zustimmung gemäß § 36a BauGB zur Vorlage bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz läuft am 12.10.2026 bzw. 10.11.2026 ab.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vallendar als **Wohnbaufläche** ausgewiesen.

Das Vorhaben liegt überwiegend im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „**Südliche Hauptstraße**“.

Der Bauherr beabsichtigt, das bestehende Gebäude teilweise abzubauen, umzubauen und zu einem Dreifamilienhaus mit zwei Vollgeschossen sowie einem darüberliegenden Staffelgeschoss, das kein Vollgeschoss darstellt, zu erweitern.

Darüber hinaus ist eine Erweiterung des bestehenden Wohnhauses vorgesehen. Die Erweiterung soll in gleicher Bauweise und Gestaltung unmittelbar an das bestehende Gebäude angebaut werden. In dem Erweiterungsbereich sind ebenfalls drei Wohneinheiten vorgesehen. Insgesamt soll somit ein Wohnhaus mit **sechs Wohneinheiten** entstehen.

Die geplante Erweiterung überschreitet dabei die im Bebauungsplan festgesetzte südliche **Baugrenze**. Außerdem ragt die Erweiterung teilweise auf das angrenzende Grundstück (71/1) bzw. in einen Bereich hinein, der außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt. Da hiervon nur ein untergeordneter Teil des Gesamtvorhabens betroffen ist und das Gebäude insgesamt als eine bauliche Einheit geplant ist, wird das Gesamtvorhaben im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans betrachtet.

Mit der Bauvoranfrage soll insbesondere geklärt werden, ob die Überschreitung der Baugrenze durch die geplante Erweiterung zugelassen werden kann. Gleichzeitig ist auch die Anzahl der geplanten Wohneinheiten zu betrachten, da diese im Bebauungsplan ebenfalls geregelt sind.

Nach den Festsetzungen des o.g. Bebauungsplans sind maximal drei Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Bei einer Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten je Hälfte zulässig.

Wird das Gesamtvorhaben als ein Wohnhaus betrachtet, sind insgesamt **sechs** Wohneinheiten geplant. Damit wird die zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohnhaus deutlich überschritten.

Auch bei der angedachten Teilung des Grundstücks und dadurch möglichen Bildung von zwei Doppelhaushälften würde sich keine andere Beurteilung ergeben. In diesem Fall wären jeweils drei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte vorgesehen. Zulässig wären jedoch nur zwei Wohneinheiten je Hälfte. Auch hierbei würde die zulässige Anzahl der Wohneinheiten überschritten.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder

3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde
und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Nach Auffassung der Verwaltung werden die Grundzüge der Planung im vorliegenden Fall sowohl durch die erhebliche Überschreitung der südlichen Baugrenze als auch durch die deutliche Überschreitung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten berührt. Darüber hinaus könnte eine Zulassung dieser Überschreitungen einen Präzedenzfall für vergleichbare Vorhaben schaffen und damit zu einer Aufweichung der Festsetzungen des Bebauungsplans führen.

Es wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 36 BauGB zu der Überschreitung der südlichen Baugrenze sowie der Überschreitung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten nicht zu erteilen, da diese den planerischen Zielsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.

Unabhängig von der vorstehenden Beurteilung besteht nach § 31 Abs. 3 BauGB die Möglichkeit, Befreiungen zur Schaffung von Wohnraum zuzulassen. Danach kann im Einzelfall von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes abgewichen werden, wenn dadurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen sowie den nachbarlichen Interessen vereinbar ist. Für eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB ist die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB erforderlich. Die Gemeinde erteilt ihre Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

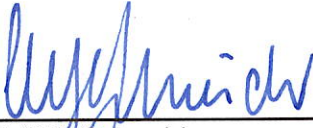
Es obliegt daher der Ortsgemeinde Urbar im Rahmen ihrer Planungshoheit zu entscheiden, ob der beantragten Überschreitung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten und der Baugrenze im Hinblick auf die Schaffung zusätzlichen Wohnraums zugestimmt werden kann oder ob an den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten werden soll.

Hilfsweise ist auch die Anwendung des § 246e BauGB (sog. „Bauturbo“) zu berücksichtigen. Die Vorschrift ermöglicht unter bestimmten Voraussetzungen und mit Zustimmung der Gemeinde eine Abweichung von Vorschriften des BauGB bzw. den aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften zugunsten des Wohnungsbaus. Die Entscheidung obliegt daher ebenfalls der Ortsgemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit.

Über die Bauvoranfrage entscheidet abschließend die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz als Untere Bauaufsichtsbehörde.

Hinweis:

Die Stellplatzverpflichtung gemäß § 47 LBauO wird im Rahmen der Bauantragstellung geprüft. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist auch im Bebauungsplan abhängig von der Wohnungsgröße festgesetzt. Für Wohnungen ab 50 m² Wohnfläche sind zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Bei sechs Wohneinheiten wären somit bis zu zwölf Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.



Adolf T. Schneider
Bürgermeister der VG Vallendar