

Beschlussvorlage

OGU/2026/0045

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		

Bauvoranfrage bzgl. Nutzungsänderung einer genehmigten Bürofläche sowie einer genehmigten Arbeitsfläche in zwei Wohnungen auf dem Grundstück in der Gemarkung Urbar, Flur 12, Flurstück 162/3 (Provinzialstraße 20)

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt zu o. a. Bauvoranfrage das Einvernehmen gemäß § 34 BauGB i.V.m. § 36 BauGB zu erteilen.

Sachverhalt:

Vorliegend ist eine Bauvoranfrage auf Nutzungsänderung einer genehmigten Bürofläche sowie einer genehmigten Arbeitsfläche in zwei Wohnungen auf dem Grundstück Gemarkung Urbar, Provinzialstraße 20, Flur 12, Flurstück 162/3, welche am 17.08.2026 bei der Verbandsgemeindeverwaltung eingegangen ist. Die 2-Monats-Frist zur Entscheidung über die Erteilung bzw. Versagung des Einvernehmens gemäß § 36 BauGB zur Vorlage bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz läuft am 19.10.2026 ab.

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

Das Vorhaben betrifft zwei Bestandsgebäude, die sich im hinteren Bereich des Grundstücks befinden. In einem der Bestandsgebäude befindet sich eine genehmigte Bürofläche, die künftig zu einer eigenständigen Wohneinheit umgenutzt werden soll. In dem weiteren Bestandsgebäude befindet sich eine genehmigte Arbeitsfläche bzw. ein genehmigter Arbeitsraum, der ebenfalls zu einer eigenständigen Wohneinheit umgenutzt werden soll. Durch die beantragte Nutzungsänderung sollen somit insgesamt zwei Wohnungen entstehen. Ob darüber hinaus bauliche Änderungen am bestehenden Gebäude vorgesehen sind, ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich und nicht Gegenstand der Bauvoranfrage.

Im Rahmen der Bauvoranfrage wurden folgende Fragen gestellt:

1. Stellplätze

Es wurde angefragt, ob für die beiden geplanten Wohneinheiten, deren Wohnfläche jeweils weniger als 60 m² betragen soll, jeweils ein Stellplatz pro Wohneinheit ausreichend ist.

Die auf dem Grundstück vorhandene Doppelgarage soll abgebrochen werden. Als Ersatz hierfür werden zwei Stellplätze neu angelegt und den beiden geplanten Wohnungen zugeordnet.

Sollte durch die Nutzungsänderung darüber hinaus ein weiterer Stellplatzbedarf entstehen, ist § 47 Abs. 2 LBauO zu berücksichtigen. Danach entfällt bei der Schaffung von Wohnraum durch Änderung der Nutzung die Verpflichtung zur Herstellung zusätzlicher Stellplätze.

Daher ist über die beiden vorgesehenen Stellplätze hinaus aufgrund der beantragten Nutzungsänderung keine weiteren Stellplätze nachzuweisen.

2. Aufenthaltsräume an der Grundstücksgrenze

Weiterhin wurde angefragt, ob Aufenthaltsräume, die sich unmittelbar an der Grundstücksgrenze befinden, im Rahmen der geplanten Nutzungsänderung zulässig sind.

Die beiden Bestandsgebäude stehen jeweils unmittelbar an einer Grundstücksgrenze. Die Prüfung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit von Aufenthaltsräumen an der Grundstücksgrenze sowie der damit verbundenen Anforderungen, insbesondere hinsichtlich der Abstandsflächen, obliegt der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz als zuständiger Bauaufsichtsbehörde.

3. Grundsätzliche Möglichkeit der Nutzungsänderung

Mit der dritten Frage soll geklärt werden, ob die geplante Umnutzung der bestehenden und genehmigten Büro- bzw. Arbeitsnutzungen in zwei Wohneinheiten grundsätzlich möglich ist.

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

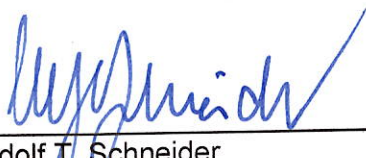
Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die beantragte Nutzungsänderung fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert. Das Grundstück ist zudem im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Wohnnutzung entspricht somit grundsätzlich der dort dargestellten Nutzung. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Es wird vorgeschlagen, das Einvernehmen gemäß § 34 BauGB i.V.m. § 36 BauGB zu erteilen.

Sofern das gemeindliche Einvernehmen dennoch versagt werden sollte, so sind die bauplanungsrechtlichen Ablehnungsgründe in der Niederschrift entsprechend festzuhalten.

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



Adolf T. Schneider
Bürgermeister der VG Vallendar