

Beschlussvorlage	8287/2026	Fachbereich 3 Herr Heilmayer
Zustimmungsverfahren gem. § 36a BauGB i.V.m. § 246e BauGB – Kehriger Straße 71		
Beratungsfolge	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Digitales	

Beschlussvorschlag der Verwaltung :

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Digitales der Stadt Mayen stimmt dem Bauvorhaben auf einem Teilgrundstück des Flurstücks Gemarkung Mayen, Flur 10, Flst.-Nr. 14/2 »Kehriger Straße 71«, Mayen nach § 36a BauGB zu.

<u>Gremium</u>	<u>Ja</u>	<u>Nein</u>	<u>Enthaltung</u>	<u>wie Vorlage</u>	<u>TOP</u>
<u>Ausschuss für Stadtentwicklung,</u>					
<u>Wirtschaft und Digitales</u>					

Sachverhalt:

Bauvorhaben

Der Bauherr plant auf einer Teilfläche des Flurstücks Gemarkung Mayen, Flur 10, Flst.-Nr. 14/2 die Errichtung eines Wohnhauses auf einer Grundfläche von 12 m * 10 m (=120 m² Grundfläche) (siehe Anlage 1).

Der der »Kehriger Straße« zugewandte Grundstücksteil ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut. Dieses soll auch weiterhin erhalten werden. Die Zulässigkeit des in erster Baureihe aufstehenden Wohngebäudes ergibt sich auf Grundlage von § 34 BauGB.

Das Teilgrundstück wird vom Bauherrn als Nießbrauchsberechtigter unter Vollmacht der Eigentümer beplant. Das Grundstück befindet sich vollständig im Eigentum der Vollmachtgebenden.

Baurecht

- Das Bauvorhaben befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans. Insofern entfällt § 30 BauGB als Bewertungsmaßstab.
- Ebenso wenig befindet sich das Grundstück innerhalb eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans. § 33 BauGB entfällt damit als Bewertungsmaßstab ebenso.
- Der von der Planung betroffene Grundstücksteil befindet sich zudem nicht im Innenbereich. § 34 BauGB scheidet somit als Bewertungsmaßstab gleichermaßen

aus.

- Der von der Planung betroffene Grundstücksteil befindet sich im Außenbereich. Insofern kann § 35 BauGB als Bewertungsmaßstab herangezogen werden. Es handelt sich jedoch nicht um eine nach § 35 BauGB privilegierte Nutzung.
- Weiterhin sind als Plangrundlage die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Landesbauordnung (LBauO) in ihrer aktuellen Fassung zu beachten. Da das Vorhaben der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum dient, kann die planungsrechtliche Zulässigkeit im Rahmen des § 246e BauGB mit der Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB ermöglicht werden.
- Die Anforderungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) sowie sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bleiben hiervon unberührt.

Städtebauliche Einschätzung

Durch die Maßnahme wird ein zusätzliches Wohngebäude im rückwärtigen, von der »Kehriger Straße« abgewandten Grundstücksteil ermöglicht.

Das geplante Gebäude entspricht damit den Anforderungen des § 246e Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Gemäß § 246e Abs. 3 BauGB ist im Außenbereich zudem nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Der enge räumliche Zusammenhang ist durch direkte Nachbarschaft bereits bebauter und in Nutzung befindlicher Flächen gegeben. Zwar liegt kein Bebauungsplan vor oder befindet sich in Aufstellung, jedoch können die Bewertungsmaßstäbe des § 34 BauGB bei der Beurteilung herangezogen werden.

Der in der Bauvoranfrage bezeichnete Gebäudekörper umfasst eine Grundfläche von 12 m * 10 m (= 120 m² Grundfläche). Er ist damit vergleichbar mit den südlich liegenden, benachbarten Gebäuden und unterschreitet die Grundfläche der Bestandsgebäude an der »Kehriger Straße«.

Zur Geschossigkeit können derzeit keine Aussagen getroffen werden. Eine konkrete Planung des Baukörpers ist nach Einschätzung der Kanzlei für Verwaltungsrecht Kerkmann, Saame, Jeromin gemäß § 9 BauuntPrüfVO im Rahmen der Bauvoranfrage nicht erforderlich.

Gleichwohl wäre der Bewertungsmaßstab im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens vollumfänglich anzuwenden. Es ist jedoch von einer dem benachbarten baulichen Bestand vergleichbaren Gebäudekubatur auszugehen.

Der geplante Baukörper schließt eine bestehende rückwärtige Lücke und orientiert sich grundsätzlich an der offenen Bauweise. Eine Doppelhausbebauung wie im Falle des südlich angrenzenden Grundstücks ist aufgrund der vorhandenen Grundstücksflächen nicht möglich, als Orientierung werden hierzu daher die beiden benachbarten straßenseitigen Bestandsgebäude herangezogen.

Die Bebauung des rückwärtigen Grundstücksteils wird bauplanungsrechtlich als vertretbar bewertet.

Die Anwendung des § 246e BauGB setzt voraus, dass die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung gewahrt bleiben und öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Aus Sicht der Stadtplanung sind diese Voraussetzungen insbesondere vor dem Hintergrund

- der kleinflächigen Veränderung, bestehend aus geringer Grundstücksfläche, geringer Grundfläche und aufgrund der Umgebungsbebauung als Bewertungsmaßstab für die Anwendung der Kriterien des § 34 BauGB insgesamt kleinteiligerer Gebäudekubatur,
- der antragsgegenständlichen Nutzung als Wohngebäude,
- der Bestandsnutzung als private, baumlose Gartenfläche in Form gemähten Rasens

erfüllt.

Die Belange gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB wurden berücksichtigt (Abrufbar unter: https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__1.html).

Die mit Planungsverwirklichung möglichen Eingriffe können erforderlichenfalls im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens abschließend geregelt und untersucht werden.

Weiteres Verfahren

Die Bauvoranfrage wurde am 31.08.2026 eingereicht. Die Bauvoranfrage wurde bislang aufgrund des noch ausstehenden Beschlusses zur Zulässigkeit nach § 246e BauGB lediglich vorgeprüft. Weitergehende Prüfungen erfolgen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Für die weitere Bearbeitung der Bauvoranfrage ist die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB erforderlich.

Nach Vorliegen dieser Zustimmung kann die Bauvoranfrage beschieden und der Bauantrag durch die Bauherren vorbereitet und eingereicht werden. Anschließend kann das Baugenehmigungsverfahren durch die Bauordnungsbehörde auf Grundlage der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz fortgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Anlagen:

Lageplan