



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0313/2026/1		Datum: 16.06.2026	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02912-25/Mü	
Betreff: Ausnahme für ein nach § 34 Abs. 2 BauGB definiertes Baugebiet in Immendorf (§ 31 Abs. 1 BauGB)			
Gremienweg:			
07.07.2026	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitl. ☐ Kenntnis ☐ vertagt
	TOP öffentlich	☐ Enthaltungen	☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert ☐ Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgender Ausnahme von einem als reines Wohngebiet (WR) i.S. d. § 34 Abs. 2 BauGB einzustufendes Gebiet zu (§ 31 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB -):

1. ausnahmsweise Zulassung der Ferienwohnung als kleiner Betrieb des Beherbergungsgewerbes

Antragseingang	11.12.2025
Vorbescheid erteilt	Nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	Nein
Vorhabensbezeichnung	Voranfrage bzgl. Neubau Tiny-House und Nutzung als Ferienhaus
Grundstück/Straße	Ringstraße 78, 78a
Gemarkung	Immendorf
Flur	5
Flurstück	40/3

Begründung:

Das Vorhaben, der Neubau eines Tiny-Hous zur Nutzung als Ferienhaus liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich somit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile–. 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. Weiterhin müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Gem. § 34 Abs. 2 BauGB entspricht die nähere Umgebung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung einem reinen Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 BauNVO.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Ferienhaus im Sinne einer kurzfristigen entgeltlichen Fremdenbeherbergung. Aufgrund der Ausgestaltung als eigenständige, nur eine Nutzungseinheit umfassende Unterkunft (Tiny-House) mit begrenzter Belegungsstruktur ist die Nutzung als kleiner Betrieb des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO einzuordnen, diese sind

im WR ausnahmsweise zulässig.

Vorliegend bestehen gegen die beantragte Nutzung keine bauplanungsrechtlichen Bedenken. In der näheren Umgebung wurde zwar bereits eine vergleichbare Nutzung als Ferienwohnung zugelassen (Ringstr. 78A – Az. 2570/2024), weitere Zulassungen sind nicht erkennbar (ProBauG).

Unter dem v. g. Aktenzeichen wurde eine Baugenehmigung u.a. für eine Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Ferienwohnung im angrenzenden Gebäude (Ringstraße 78A) auf dem gleichen Grundstück erteilt.

Eine den Gebietscharakter beeinträchtigende Häufung entsprechender Nutzungen liegt derzeit nicht vor. Auch unter Berücksichtigung der kumulativen Wirkung weiterer Ferienwohnungsnutzungen ist eine Veränderung des Gebietscharakters nicht ersichtlich. Eine feste zahlenmäßige Grenze besteht insoweit nicht; maßgeblich ist die städtebauliche Gesamtbetrachtung/Ermessensentscheidung im Einzelfall.

Das geplante Tiny-House weist aufgrund seiner geringen Größe und der damit verbundenen begrenzten Nutzungsintensität lediglich ein geringes Störpotential auf. Unzumutbare Nutzungskonflikte mit der umgebenden Wohnnutzung sind nicht zu erwarten. Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots ist daher nicht ersichtlich, wie in der Prüfung nach § 34 BauGB in der planungsrechtlichen Stellungnahme vom 05.03.26 als Ergebnis dargestellt.

Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme ist nicht ersichtlich.

Die Nutzung als Ferienhaus ist ebenso zulässig, da in der beurteilungsrelevanten näheren Umgebung bereits eine Nutzungsänderung zu einer Ferienwohnung zugelassen worden ist (Ringstr. 78A – Az. 2570/2024).

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig.

Anlage/n:

- Lageplan
- Bilder von Tiny-House

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz: keine signifikanten

Historie: Die Vorlage wurde im ABL vom 09.06.2026 wegen Klärungsbedarf vertagt. Dem Ortbeirat wurde die Beschlussvorlage am 17.06.2026 zur Kenntnis gegeben.