

# Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0768/2026
Amt/Aktenzeichen 61/61 31 / Mo / A / 278	Datum 22.04.2026	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 19.05.2026			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Mombach	Anhörung	03.06.2026	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	03.06.2026	Ö

## Betreff:

Bauvoranfrage betreffend einer Errichtung eines Wohngebäudes im rückwärtigen Grundstücksbereich sowie eines Gewächshauses, "Am Waldfriedhof 4", Mainz-Mombach, Gemarkung Mombach, Flur 16, Flurstücke 192/3, 193/1

hier: Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB für Bauvorhaben

Mainz, 13.05.2026

gez.  
Ludwig Holle  
Beigeordneter

## Beschlussvorschlag:

Die Verwaltungsbesprechung und der Ortsbeirat Mainz-Mombach empfehlen, der Bau- und Sanierungsausschuss beschließt in Kenntnis der Verwaltungsvorlage:

- das Versagen der Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB.

## **Sachverhalt:**

### **1. Inhalt des Bauantrages**

Beantragt wurde die Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Grundstück "Am Waldfriedhof 4", Gemarkung Mombach, Flur 16, Flurstück 192/3, 193/1.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbebetrieb Am Waldfriedhof in Mainz-Mombach (M 42)" Für das Baugrundstück setzt der Bebauungsplan im rückwärtigen Bereich "Flächen für die Landwirtschaft" fest.

Im südlichen, straßenseitigen Bereich setzt der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung "friedhofsgebundenes Gewerbe" fest. Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets sind Betriebsleiterwohnungen ausnahmsweise zulässig.

Auf dem Baugrundstück befindet sich bereits ein Wohngebäude, welches durch den Betriebsinhaber genutzt wird.

Die Bauvoranfrage wurde mit Bescheid vom 16.11.2023 negativ beschieden. Die Bauherren erhoben Widerspruch gegen den negativen Bauvorbescheid. Der Widerspruch wurde vom Stadtrechtsausschuss der Stadt Mainz als unbegründet zurückgewiesen. Gegen den Widerspruchsbescheid wurde Klage vor dem Verwaltungsgericht Mainz erhoben.

Zwischenzeitlich ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus in Kraft getreten. Vor diesem Hintergrund ist eine Prüfung des sogenannten "Bau-Turbo"-Gesetzes notwendig.

### **2. Planungsrechtliche Prüfung**

#### *2.1 Prüfung nach § 30 BauGB*

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "M 42". Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB. Das beantragte Wohngebäude soll im hinteren Grundstücksbereich errichtet werden, für welchen der Bebauungsplan "Flächen für die Landwirtschaft" festsetzt.

#### *2.2 Ergebnis der Prüfung nach § 30 BauGB*

Die Errichtung eines Wohngebäudes zur Nutzung durch den Betriebsinhaber innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche widerspricht der festgesetzten Art der baulichen Nutzung, da es sich bei dem friedhofsgebundenen Gewerbebetrieb um keinen landwirtschaftlichen Betrieb handelt.

Die Erteilung einer Baugenehmigung wäre demnach nur unter Erteilung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB möglich.

### *2.3 Prüfung nach § 31 Abs. 2 BauGB*

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit 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 die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

### *2.4 Ergebnis der Prüfung nach § 31 Abs. 2 BauGB*

Die Erteilung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB ist vorliegend nicht möglich, da die Errichtung eines Wohngebäudes in einem Bereich, für welchen der Bebauungsplan "Flächen für die Landwirtschaft" festsetzt, die Grundzüge der Planung berühren würde und städtebaulich nicht vertretbar ist.

Da die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt sind, kann die beantragte Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB nicht erteilt werden.

### **3. Planungsrechtliche Prüfung nach § 31 Abs. 3 BauGB**

Da das Vorhaben dem Wohnungsbau dient, könnte es im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB zugelassen werden, sofern die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB erfolgt und die übrigen Voraussetzungen dieser Vorschrift erfüllt sind.

Mit Zustimmung der Gemeinde kann hierbei im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Nach § 36a BauGB erteilt die Gemeinde ihre Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Die städtebauliche Entwicklung hat nachhaltig, zukunftsfähig und sozial verträglich zu erfolgen. Vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen u.a. durch den Klimawandel, die Mobilitätswende, steigende Miet- und Kaufpreise und die Energiewende, gilt es, auf den Flächen nachhaltige, zukunftsfähige und sozial verträgliche Planungen umzusetzen.

### *3.1 Prüfung zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung*

Der Bebauungsplan "M 42" sowie dessen erste Änderung "M 42/1.Ä" setzen für das gegenständliche Grundstück im vorderen, südlichen Bereich "friedhofsgebundenes Gewerbe" fest; im rückwärtigen, nördlichen Bereich ist eine "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt.

Daraus lässt sich die planerische Zielsetzung ablesen, dass der Bebauungsplan entlang des Straßenzuges friedhofsgebundenes Gewerbe vorsieht und im rückwärtigen Bereich den Betrieben die Möglichkeit bietet diese Flächen aus betrieblichen Zwecken landwirtschaftlich zu nutzen – etwa bei einer friedhofsgebundenen Erwerbsgärtnerei als eigene Gartenanbaufläche.

Bei dem Betrieb des Antragstellers handelt es sich um eine Friedhofsgärtnerei mit einem Blumengeschäft, somit also um ein friedhofsgebundenes Gewerbe in Verbindung mit einem Einzelhandelsbetrieb. Im festgesetzten Gewerbegebiet sind Betriebsleiterwohnungen ausnahmsweise zulässig. Es befindet sich auch bereits eine Betriebsleiterwohnung im Baufenster innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes auf dem Grundstück, die aktiv bewohnt wird.

Beantragt ist der Neubau eines eingeschossigen Einfamilienhauses (ca. 11 m × 19 m mit einer Grundfläche ca. 209 m<sup>2</sup>), welcher im rückwärtigen Bereich unmittelbar an das bestehende Wohn- und Betriebsgebäude anschließt und auf der festgesetzten "Fläche für die Landwirtschaft" errichtet werden soll.

Da es sich bei dem friedhofsgebundenen Gewerbebetrieb nicht um einen landwirtschaftlichen Betrieb handelt, entfällt die Privilegierung zur Inanspruchnahme der Fläche (analog zur Anwendung des §35 BauGB) und ist damit planungsrechtlich unzulässig. Auf der festgesetzten "Fläche für die Landwirtschaft" ist im Bestand keine landwirtschaftliche Nutzung durch den Betrieb erkennbar. Der Flächenanteil erscheint zu gering, um die Herstellung der Verkaufsprodukte des Einzelhandelsbetriebes (Blumenladen) zu generieren.

Ungeachtet dessen ist das Erfordernis der Errichtung einer zweiten Betriebsleiterwohnung für denselben Betrieb bei unveränderter Betriebsgröße aus stadtplanerischer Sicht nicht nachvollziehbar. Es fehlt an der Verhältnismäßigkeit eines solchen Vorhabens. Insgesamt erreicht der dem friedhofsgebundenen Gewerbebetrieb zugeordnete Wohnanteil so einen nicht mehr dem Betrieb gegenüber in seiner Grundfläche und Baumasse untergeordneten Anteil.

Darüber hinaus weist auch die geplante, vom bestehenden Betrieb getrennte Erschließung über den Feldweg "Am Schwarzen Weg" auf eine eigenständige, unabhängige Wohnnutzung hin.

Ferner widerspricht das geplante Bauvorhaben dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

Mit der Errichtung einer weiteren Wohnbebauung und der damit verbundenen Erhöhung der erforderlichen Nebenanlagen sowie ggf. einer separaten Erschließung geht auch der Verlust des vorhandenen landwirtschaftlich festgesetzten Flächenanteiles auf dem Grundstück einher.

Außerdem könnten durch die Errichtung der zusätzlichen Wohneinheit auf den festgesetzten "Flächen für die Landwirtschaft" im rückwärtigen Bereich vergleichbare Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "M 42" entstehen.

Auch aufgrund der Stadtrandlage ist eine vermehrte Inanspruchnahme der im Bebauungsplan für Landwirtschaft und Gewerbe vorgesehenen Flächen durch nicht betriebsbezogenes Wohnen, städtebaulich nicht vertretbar.

Die Errichtung des beantragten Einfamilienhauses beeinträchtigt die landwirtschaftliche Nutzung der Kulturlandschaft und etabliert eine Wohnnutzung auf der als landwirtschaftlich festgesetzten Fläche bzw. innerhalb des Gewerbegebietes. Die Etablierung von nicht betriebsbezogenen Wohnnutzungen innerhalb eines gewerblich geprägten Gebiets könnte aufgrund des Immissionspotenzials Konflikte mit den bestehenden Gewerbebetrieben verursachen, deren Betriebstätigkeit beeinflussen und letztlich zu deren Verdrängung führen.

Das geplante Vorhaben ist mit den Vorstellungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Mainz in diesem Bereich des Stadtgebietes nicht vereinbar.

### *3.2 Prüfung zu den Auswirkungen auf Grün- und Freiräume sowie Umweltbelange im Städtebau*

Im Bereich des geplanten Gebäudes weist der qualifizierte Bebauungsplan eine "Fläche für die Landwirtschaft" aus. Im südlichen Bereich setzt der Bebauungsplan "friedhofsgebundenes Gewerbe" fest. Innerhalb dieses Bereiches sind friedhofsgebundene Betriebe zulässig und Betriebsleiterwohnungen ausnahmsweise zulässig.

Der Bebauungsplan bereitet im Bereich des geplanten Gebäudes keine Versiegelung vor und schafft auch keine Baurechte für Nebenanlagen oder Gebäude. Die Errichtung des Gebäudes würde einen nicht bilanzierten Eingriff in Natur und Landschaft auslösen. Ein Fachbeitrag Naturschutz mit Angaben zum Eingriff, zur Vermeidung und Verminderung und zum Ausgleich liegt nicht vor. Der Nachweis der Einhaltung der Begrünungs- und Gestaltungssatzung liegt nicht vor. Ein Vorschlag für eine ökologisch gleichwertige Alternative liegt nicht vor.

Das Bauvorhaben löst aufgrund überschlägiger Prüfung voraussichtlich keine zusätzlichen erheblichen Lärmimmissionen aus. Durch einen Schallschutznachweis nach DIN 4109 muss nachgewiesen werden, dass das Bauvorhaben/Wohnnutzung ausreichend gegen den Gewerbelärm von außen geschützt wird.

Durch eine Bebauung des rückwärtigen Grundstücksbereiches mit einer Wohnbebauung kann es zu Einschränkungen der Betriebstätigkeit auf den benachbarten Grundstücken kommen oder eine Neuansiedlung von Gewerbebetrieben erschweren.

### *3.3 Prüfung zur Vereinbarung von sozial gefördertem Wohnraum, Infrastrukturkosten und der Verpflichtung zu einem zügigen Baubeginn*

Entsprechend der Beschlussfassung des Stadtrates vom 26.11.2025 zum "Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung - Orientierungsrahmen bei Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB" hat die Stadt Mainz beschlossen, eine Zustimmung davon abhängig zu machen, dass für das beantragte Bauvorhaben bestimmte Rahmenbedingungen erfüllt werden.

Hierzu zählen:

- Eine Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Umsetzung von 33% sozial gefördertem Wohnraum, sofern mindestens 10 Wohneinheiten (WE) geschaffen werden,
- Eine angemessene Beteiligung des Vorhabenträgers an den Kosten für Infrastrukturmaßnahmen der Stadt, die Voraussetzung oder Folge des zustimmungsbedürftigen Vorhabens sind, sofern der Stadt solche Kosten entstehen,
- eine Verpflichtung des Vorhabenträgers zu einem zügigen Baubeginn.

Da das Bauvorhaben über weniger als 10 Wohneinheiten verfügt, bestünden keine Verpflichtungen zur Herstellung von gefördertem Wohnraum.

### *3.4 Ergebnis der Prüfung nach § 31 Abs. 3 BauGB*

Da das beschriebene Vorhaben mit den Vorstellungen der Stadt Mainz von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Teil des Stadtgebiets nicht vereinbar ist, kann die für die beantragte Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB erforderliche Zustimmung der Stadt nicht erteilt werden.

## **4. Rückmeldung des Vorhabenträgers**

Die Verwaltung hat dem Antragsteller mitgeteilt, dass der Antrag nicht den Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Stadt Mainz entsprechen würde und angeboten, gemeinsam mit dem Antragsteller im Rahmen der Bauberatung zu einem genehmigungsfähigen Vorhaben zu beraten. Es hat gemeinsam mit dem Antragsteller im Rahmen der Bauberatung mehrere Gespräche gegeben, um ein genehmigungsfähiges Vorhaben zu ermöglichen. Die Planung wurde allerdings weiterhin als nicht genehmigungsfähig bewertet. Somit ist eine Entscheidung des Bau- und Sanierungsausschusses erforderlich.

## **5. Planungsrechtliche Prüfung nach § 246e BauGB**

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfkaskade sieht vor, dass sofern für Vorhaben keine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB erteilt werden kann, da das Vorhaben nicht mit den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Mainz vereinbar ist, die Verwaltung ohne eigenes Ermessen eine erweiterte Prüfung der Zulässigkeit nach § 246e BauGB durchzuführen hat.

Mit Zustimmung der Gemeinde kann von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

- der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
- der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird oder
- der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

### *5.1 Ergebnis der Prüfung nach § 246e BauGB*

Der Gesetzgeber sieht auch für diese Abweichungsmöglichkeit eine Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB vor.

Eine städtebauliche Veränderung im geplanten Umfang entspricht nicht den Zielvorstellungen der Stadt Mainz von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Teil des Stadtgebietes.

Die durch das beantragte Vorhaben entstehenden städtebaulichen Verhältnisse würden auch im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens nicht in der beantragten Form herbeigeführt werden.

Die Prüfung nach § 246e BauGB kommt daher zu dem gleichen Ergebnis wie die Prüfung nach § 31 Abs. 3 BauGB.

## **6. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen**

Geschlechtsspezifische Folgen sind beim vorliegenden Antrag nicht erkennbar.

## **7. Ergebnis der Prüfung des Orientierungsrahmens zum beantragten Vorhaben**

Der Bau- und Sanierungsausschuss versagt die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB.

Anlage:

- Auszug Planzeichnungen Antrag Vorhaben