

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich

Drucksache Nr.

1365/2026

Amt/Aktenzeichen
61/61 31 / Bre / A / 632

Datum
25.08.2026

TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 01.09.2026

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim	Anhörung	10.09.2026	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	10.09.2026	Ö

Betreff:

Bauvoranfrage betreffend die Nutzungsänderung und die bauliche Erweiterung eines landwirtschaftlich genutzten Nebengebäudes zur Nutzung als Wohngebäude, "Am Heckerpfad 32-34", Mainz-Bretzenheim, Gemarkung Bretzenheim, Flur 13, Flurstück 17/8

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

Mainz, 26.08.2026

gez.
Ludwig Holle
Beigeordneter

Beschlussvorschlag:

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

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

1. Inhalt des Bauantrages

Beantragt wurden die Nutzungsänderung und die bauliche Erweiterung eines landwirtschaftlich genutzten Nebengebäudes zu einem Wohngebäude.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Landwirtschaftliche Aussiedlungen am Bergweg (B 128)". Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplans "B 128" wird als Art der baulichen Nutzung ein "Sondergebiet (SO) für landwirtschaftliche Betriebe ohne Intensivtierhaltung" festgesetzt (§11 BauNVO).

Zulässig sind:

- Landwirtschaftliche Gerätehallen, landwirtschaftliche Nebengebäude,
- zu den Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe gehörige Wohngebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Zu einem landwirtschaftlichen Betrieb zugehörige Anlagen und Gebäude zur Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Ställe für die Viehhaltung als Zubehör zu landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen.

Die Bauvoranfrage wurde negativ beschieden. Die Bauherren erhoben Widerspruch gegen den negativen Bauvorbescheid. Im Rahmen des laufenden Widerspruchsverfahrens soll nun die Zustimmung bzw. die Versagung der Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB eingeholt werden.

2. Planungsrechtliche Prüfung

2.1 Prüfung nach § 30 BauGB

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "B 128".

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich daher gemäß §§ 30, 31 BauGB.

Im festgesetzten Sondergebiet sind ausschließlich landwirtschaftliche Gerätehallen, landwirtschaftliche Nebengebäude sowie Wohngebäude, die zu landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen gehören, zulässig.

2.2 Ergebnis der Prüfung nach § 30 BauGB

Das beantragte Bauvorhaben widerspricht somit den Festsetzungen des Bebauungsplanes "B 128". Der landwirtschaftliche Betrieb der Antragsteller ruht derzeit und soll nach deren Angaben nicht wieder aufgenommen werden. Damit entfällt die für die Gebietsfestsetzung maßgebliche landwirtschaftliche Zweckbestimmung als Betriebsstandort.

Die beantragte Nutzung ist daher im bauplanungsrechtlichen Sinne nicht als Altenteiler als Teil einer landwirtschaftlichen Nutzung zu betrachten, sondern vielmehr als eigenständige Wohnnutzung.

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 beantragte Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann nicht erteilt werden, da durch die geplante Nutzung die Grundzüge der Planung berührt werden. Durch Aufstellung des Bebauungsplans wurde die städtebauliche Zielsetzung verfolgt, landwirtschaftliche Betriebe ohne Intensivtierhaltung kontrolliert in der Ortsrandlage anzusiedeln.

Da vorliegend eine Wohnnutzung ohne direkten Bezug zu einem landwirtschaftlichen Betrieb beantragt wurde, würde die beantragte Befreiung die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes unterlaufen.

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

Da das Vorhaben dem Wohnungsbau dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, könnte das geplante Vorhaben jedoch gemäß § 31 Abs. 3 BauGB als zulässig angesehen werden, sofern die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB erteilt wird.

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 / 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 "Landwirtschaftliche Aussiedlung am Bergweg (B 128)" ist seit 1991 rechtskräftig wirksam und zum Schutz der freien Landschaft aufgestellt. Das Planungsziel ist die Konzentration landwirtschaftlicher Betriebe an einem Standort, um vor allem einer Zersiedelung der freien Landschaft entgegenzuwirken. Insofern lässt der Bebauungsplan "B 128" nur landwirtschaftliche Betriebe einschließlich der betriebsbezogenen Wohnnutzung zu.

Eine nachhaltige Veränderung des landwirtschaftlich geprägten Umfeldes an diesem Standort hätte wesentliche Folgen für den räumlichen Bereich. Zum einen wäre eine schleichende Zersiedelung Freiraumes zu befürchten. Zum anderen würde die Wohnnutzung innerhalb der freien Landschaft die Ziele der Stadtentwicklung negativ tangieren. Das "Sondergebiet (SO) für landwirtschaftliche Betriebe ohne Intensivtierhaltung" würde sich folglich zunehmend zu einem Allgemeinen Wohngebiet entwickeln. Durch das Vorherrschen der lärmsensibleren Wohnnutzung in diesem Bereich entstünden Abwehransprüche gegenüber landwirtschaftlich bedingten Immissionen, die aus dem Umfeld auf die Wohnnutzung einwirken. Durch Ausübung dieser Abwehransprüche der Anwohnerschaft gegenüber den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben könnten diese in ihrer Nutzung zunehmend beeinträchtigt werden. Folglich könnten die noch bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe nicht mehr wie bisher, sondern nur noch eingeschränkt, bewirtschaftet werden.

Auf dem Flurstück 17/8 soll ein bisher landwirtschaftlich genutztes Gebäude als Wohngebäude erweitert werden. Das dritte Wohngebäude (hier: Altenteiler) soll ebenfalls dem landwirtschaftlichen Betrieb "Am Heckerpfad 32-34" zugehörig sein. 1989 wurde auf dem Flurstück 17/8 die Errichtung zweier Wohngebäude, einer landwirtschaftlichen Gerätehalle sowie einer nachträglich beantragten Gerätehalle genehmigt. Der landwirtschaftliche Betrieb "Am Heckerpfad 32-34" weist somit im Bestand bereits zwei Wohngebäude (insgesamt 4 Wohneinheiten) auf.

Sollte das Vorhaben "Am Heckerpfad 32-34" genehmigt und errichtet werden, besitzt dies einen Vorbildcharakter für weitere nicht mehr bewirtschaftete Betriebe und deren Teil-/Umnutzung zu Wohnzwecken. Die Genehmigung und Ansiedlung weiterer Wohnbebauung in diesem Bereich hätte städtebaulich zur Folge, dass der Gebietscharakter des Sondergebietes westlich der Koblenzer Straße aufgeweicht würde und sich im Bereich der Aussiedlerhöfe zukünftig ein Allgemeines Wohngebiet entwickeln könnte. Durch das Vorkommen weiterer, sensibleren Nutzungen (wie die Wohnnutzung) entstünden somit Nutzungskonflikte mit der landwirtschaftlich geprägten Umgebung und deren Immissionen. Durch die aus dem Nutzungskonflikt resultierenden Abwehransprüche zugunsten der Wohnbebauung, würde die Bewirtschaftung noch bestehender landwirtschaftlicher Betriebe zunehmend eingeschränkt. Die landwirtschaftliche Nutzung sowie die neu hinzukommende Wohnnutzung würden folglich in Konkurrenz zueinander bestehen. Dieses hätte zur Folge, dass die landwirtschaftlichen Betriebe auf andere Flächen im Außenbereich verdrängt werden würden.

Die Bestandsbebauung in diesem Bereich wird aktuell über Wirtschaftswege erschlossen. Im Zuge der entstehenden Siedlungserweiterung durch Wohnen würde die Herstellung regulärer Verkehrswege zur Herstellung der Grundstücke erforderlich. Im Rahmen der erforderlichen Erschließungsleistungen wären Kosten für die Stadt zu erwarten.

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

Im Rahmen der Bauvoranfrage wird der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "B 128" zur Begrünung nicht geführt. Dies betrifft die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte Baumreihe am nördlichen und westlichen Grundstücksrand und die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf dem Baugrundstück. Geplant sind auch die Versiegelung und Überbauung bislang unversiegelter Flächen. Der Nachweis, dass die Grundflächenzahl eingehalten wird, wird nicht geführt.

Die Mindestbegrünung gemäß den Vorgaben der Satzung über die Begrünung und Gestaltung von bebauten Grundstücken innerhalb der Stadt Mainz wird nicht nachgewiesen. Die Unterlagen enthalten keine Angaben zur Begrünung auf den Gebäuden und an den Gebäuden.

Sie enthalten keine Angaben zur Bestandsbegrünung mit Bäumen und Sträuchern und keine Angaben zur geplanten Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen. Der zeichnerische und rechnerische Nachweis der Einhaltung der Begrünungs- und Gestaltungssatzung wird nicht geführt. Auch der Nachweis einer ökologisch gleichwertigen Alternative auf dem Baugrundstück im Sinne des Orientierungsrahmens bei Zustimmungsverfahren wird nicht geführt.

Die Umsetzung einer Mindestbegrünung kann demnach nicht als gesichert angesehen werden.

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.

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 Bauvoranfrage wurde negativ beschieden. Die Verwaltung hat dem Antragsteller mitgeteilt, dass der Antrag nicht den Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Stadt Mainz entsprechen würde. Der Antragsteller erhob Widerspruch gegen den negativen Bauvorbescheid. Die Verwaltung hat angeboten, gemeinsam mit dem Antragsteller im Rahmen der Bauberatung zu einem genehmigungsfähigen Vorhaben zu beraten. Im Rahmen des laufenden Widerspruchsverfahrens soll nun die Zustimmung bzw. die Versagung der Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB eingeholt werden. Aufgrund der laufenden gesetzlichen Fristen 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. Alternative

Wird die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB erteilt, hat dies Auswirkungen auf den Gebietscharakter, die noch aktiv bewirtschafteten Betriebe sowie den angrenzenden Außenbereich:

- Das "Sondergebiet (SO) für landwirtschaftliche Betriebe ohne Intensivtierhaltung" würde sich zunehmend zu einem Allgemeinen Wohngebiet entwickeln.
- Durch Ausübung von Abwehransprüchen der Anwohnerschaft (Wohnnutzung) gegenüber den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben könnten diese in Ihrer Nutzung beeinträchtigt und nicht mehr wie gewohnt betrieben werden.
- Das Vorhaben "Am Heckerpfad 32-34" besitzt einen Vorbildcharakter für weitere nicht mehr bewirtschaftete Betriebe und deren Teil-/Umnutzung zu Wohnzwecken (reproduzierbar innerhalb der Umgebung).

- Die entstehende Siedlungserweiterung westlich der Koblenzer Straße hätte zur Folge, dass die landwirtschaftlichen Betriebe mehr und mehr zugunsten des Wohnens in den Außenbereich verdrängt werden würden (weitere Inanspruchnahme des Außenbereiches).
- Im Zuge der entstehenden Siedlungserweiterung durch Wohnen würde die Herstellung regulärer Verkehrswege zur Erschließung der Grundstücke erforderlich. Im Rahmen der erforderlichen Erschließungsleistungen wären Kosten für die Stadt zu erwarten.

8. 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