

Drucksache Nr.: 135/2026

Dezernat IV

Federführend: Bauordnung

Anlagen: 3

Az.: 230_mü

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ortsbeirat Lachen-Speyerdorf	11.06.2026	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	18.06.2026	Ö	zur Beschlussfassung

Ablehnung der Bauvoranfrage zur Errichtung eines Doppelhauses im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf („Bauturbo,,)

Antrag:

Die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB in Verbindung mit den §§ 34 Abs. 3b sowie 246e BauGB für die Bauvoranfrage auf dem Flurstück 6689/4 im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf wird nicht erteilt.

Begründung:

Anlass und Hintergrund:

Aufgrund der BauGB-Novelle vom 30.10.2025 zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung hat die Stadt die Möglichkeit von Regelungen des BauGB oder von Festsetzungen eines Bebauungsplans abzuweichen, ohne dass hierzu ein Bebauungsplanverfahren erforderlich wird. So besteht die Möglichkeit, im Innenbereich bestimmte Vorhaben des Wohnungsbaus auch dann zuzulassen, wenn sie den Rahmen der näheren Umgebung überschreiten.

Weiterhin sind Befreiungen vom Bebauungsplan zugunsten des Wohnungsbaus auch dann möglich, wenn Grundzüge der Planung betroffen sind. Mit dem neu geschaffenen § 246e BauGB werden noch weitergehende Sonderregelungen für den Wohnungsbau eingeführt. Demnach kann allgemein von den Vorschriften des BauGB abgewichen werden, sodass für bestimmte Vorhaben beispielsweise auch eine Entwicklung in den Außenbereich ohne vorherige Aufstellung eines Bebauungsplans ermöglicht wird.

Die Anwendung dieser Möglichkeiten zur Vorhabenzulassung steht dabei stets unter dem Vorbehalt, dass die Gemeinde dem zur Genehmigung anstehenden Vorhaben zustimmt. Es handelt sich dabei explizit nicht um eine „gebundene Entscheidung“, sondern die Kommune stellt mit der planerischen Zustimmung ihren planerischen Willen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit dar.

Projektbeschreibung und Begründung:

a) Vorhaben

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Doppelhauses auf dem Flurstück 6689/4, Heinrichstraße, Lachen- Speyerdorf. Die Erschließung ist mittels Baulast über das Flurstück 6679/1 gesichert.

b) Anwendungsfall

Bei dem Flurstück handelt es sich um ein Hinterliegergrundstück im unbeplanten Innenbereich (kein

Bebauungsplan vorhanden), weshalb die Anwendung der §§ 34 Abs. 3b sowie 246e BauGB zur Beschleunigung des Wohnungsbaus für das betreffende Vorhaben geprüft wurde.

c) Bauordnungsrechtliche Einschätzung

Gemäß § 72 LBauO kann die Bauherrin oder der Bauherr vor Einreichung des Bauantrags zu einzelnen Fragen des Vorhabens einen Bescheid (Bauvorbescheid) beantragen; bei Vorhaben, für die ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 66 durchgeführt werden kann, beschränkt sich der Bauvorbescheid auf Fragen, die nach § 66 Abs. 4 zu prüfen sind, sowie auf die Zulässigkeit von Abweichungen nach § 69. Die §§ 63, 65 und 68 bis 71 sowie § 74 Abs. 2 gelten entsprechend.

d) Bauplanungsrechtliche Einschätzung

Nach den von der Stadt aufgestellten und durch den Stadtrat im April beschlossenen Leitlinien sollen Vorhaben ausgeschlossen werden, die den grundsätzlichen Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen. Durch die geplante Hinterliegerbebauung wird die historisch gewachsene Siedlungsstruktur (Im vorderen Bereich bebaut, im hinteren Bereich Garten/Ruhezonen) aufgebrochen. Dies konterkariert das Ziel, die Eigenart des Quartiers zu bewahren. Zwar forcieren die Leitlinien die Innenentwicklung, stellen jedoch klare Schranken auf. Die Bebauung des Garten- und Freiflächenareals führt zu einer massiven zusätzlichen Bodenversiegelung in einem bisher unversiegelten Blockinnenbereich. Dies widerspricht den Leitlinien eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Minimierung der Versiegelung. Eine „ergänzende Bebauung“ im Sinne einer Baulücke liegt hier nicht vor, sondern eine strukturell nicht erwünschte Tiefenerschließung. Das Flurstück stellt keine eigenständig bebaubare Grundstücksfläche dar, sondern übernimmt eine wesentliche Funktion für die Durchgrünung und die Siedlungsstruktur des Quartiers. Eine bauliche Verdichtung in diesem Bereich würde die vorhandene Struktur der Umgebung erheblich verändern und das gewachsene Ortsbild nachhaltig stören. Darüber hinaus würde das Bauvorhaben eine **Präzedenzwirkung** schaffen, die weitere bauliche Entwicklungen auf den angrenzenden Freibereiche hervorrufen könnte und eine ungeplante und städtebaulich nicht gewollte Verdichtung in der Tiefe der Grundstücke auslösen, die den Gebietscharakter unwiderruflich verändern würde.

Hinzu kommt, dass die Erschließung ausschließlich über schmale Zu- und Ausfahrten auf dem Grundstück des Vorderlieggers mittels Baulast gesichert werden soll. Diese Erschließung ist nicht nur funktional eingeschränkt, sondern führt zugleich zum Wegfall der dort bestehenden Stellplatzflächen. Da ein ersatzweiser Nachweis dieser Stellplätze auf dem Grundstück nicht nachgewiesen ist, entsteht ein unlösbarer Konflikt mit den Belangen des Nachbargrundstücks, insbesondere hinsichtlich der dauerhaften Nutzbarkeit und des erforderlichen Stellplatznachweises.

Auch unter Berücksichtigung des § 246e BauGB kommt eine positive Vorbescheidung nicht in Betracht. Die Norm eröffnet zwar unter bestimmten Voraussetzungen erleichterte Zulassungsmöglichkeiten für Wohnbauvorhaben, sie begründet jedoch keinen Anspruch auf Zulassung unabhängig von den örtlichen städtebaulichen Verhältnissen. Die Stadt behält ihre Planungshoheit und darf Vorhaben ablehnen, wenn diese mit ihren städtebaulichen Vorstellungen nicht vereinbar sind. Die von der Stadt beschlossenen Leitlinien sind Ausdruck dieser zulässigen städtebaulichen Steuerung und dienen der gleichmäßigen und sachgerechten Anwendung des § 246e BauGB.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zu der Bauvoranfrage zu nicht zu erteilen, da das Vorhaben den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt widerspricht und die tatbestandlichen Voraussetzungen für eine Zulassung nach den §§ 34 Abs. 3b sowie 246e BauGB im vorliegenden Fall nicht erfüllt sind.

Neustadt an der Weinstraße, den 21.05.2026

Beigeordneter
Bernhard Adams