

Drucksache Nr.: 133/2026

Dezernat IV
Federführend: Bauordnung
Anlagen: 3

Az.: 230_bre

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ortsbeirat Haardt	10.06.2026	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	17.06.2026	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	18.06.2026	Ö	zur Beschlussfassung

Ablehnung zu der Bauvoranfrage zu einem Holz-Tiny-Haus (private Nutzung) im Ortsbezirk Haardt („Bauturbo,,)

Antrag:

Die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB in Verbindung mit § 246e BauGB für die Bauvoranfrage auf dem Flurstück 57/15 im Ortsbezirk Haardt 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

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines Tiny-Hauses zur privaten Nutzung in der Eckstraße 45 in Neustadt an der Weinstraße im Ortsteil Haardt, Flurstück 57/15.

b) Anwendungsfall

Das Flurstück 57/15 befindet sich im unbeplanten Außenbereich, weshalb die Anwendung des § 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

Bei dem geplanten „Holz-Tiny-Haus“ zur privaten Nutzung, welches über die angrenzende Eckstraße erschlossen werden soll (keine durchgängige Breite – lediglich stellenweise 4,50 m, teilweise deutlich geringere Breite und damit für Begegnungsverkehr von PKW grenzwertig), handelt es sich um ein Wohnbauvorhaben.

Klarstellend sei zunächst erwähnt: Im Sprachgebrauch werden unter dem Begriff „Tiny House“ üblicherweise sehr kleine, oft unter 50 m² große Einheiten verstanden, häufig nicht fest mit dem Erdboden verbunden. Das hier vorgelegte Vorhaben mit Wohnfläche von ca. 70 m² sprengt den Rahmen, der üblicherweise mit diesem Begriff verbunden wird.

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines wirksamen Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Neustadt an der Weinstraße weist an der Stelle Flächen für Wald aus. Eine städtebauliche Entwicklung in Form einer weiteren Bebauung ist demnach an dieser Stelle nicht vorgesehen oder gewünscht.

Städtebaulich gibt die Bebauung entlang der Eckstraße (ungerade Nrn. 27 bis 45) die erste Reihe der Bebauung und damit die vorherrschende Struktur für den Bereich vor. Eine klassische Haus-Hof-Bauweise liegt nicht vor. Das Vorhaben in zweiter Reihe bricht aufgrund fehlender Referenzobjekte mit dieser prägenden Struktur und stellt einen nicht gewünschten Ausreißer dar. Insbesondere fällt dabei auch die Hanglage ins Gewicht, da das Gebäude in zweiter Reihe den Straßenzug der ersten Reihe dominieren und in den vom Straßenraum aus wahrnehmbaren Grünbereich eingreifen würde. Das Vorhaben würde eine gewichtige Präzedenzwirkung auslösen. Bei Genehmigung anderer vergleichbarer Fälle würde die städtebauliche Struktur massiv verändert und der prägende rückwärtige Grünbereich in Hanglage stark beeinträchtigt. Eine Vorbildwirkung für andere Gartenbereiche soll daher unbedingt vermieden werden.

Hinzu kommt, dass sich das Vorhaben im unbeplanten Außenbereich befindet. Der Innenbereich ist im vorliegenden Fall an der südwestlichen Außenwand des Gebäudes *Eckstraße 45* abzugrenzen. Das südwestlich dazu gelegene Vorhaben liegt daher nicht mehr innerhalb des Bebauungszusammenhangs des Ortsteils und ist demnach dem Außenbereich zuzuordnen.

Entsprechend der verfahrenstechnischen und städtebaulichen Leitlinien zum „Baturbo“, die dem Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße im April zur Beschlussfassung vorgelegt wurden, sollen Vorhaben ausgeschlossen werden, die den Ortsrand aufweichen oder zu einem Herausrücken aus dem bisherigen Bebauungszusammenhang führen. Genau dies wäre bei dem beantragten Vorhaben zu erwarten. Es handelt sich nicht um eine Baulückenschließung bzw. eine vertragliche Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur, sondern um eine Erweiterung in einen Bereich hinein, der bislang städtebaulich nicht in einer Weise geprägt ist, die eine solche Außenentwicklung rechtfertigen würde. Damit steht das Vorhaben im Widerspruch zu dem von der Stadt verfolgten Grundsatz der geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie dem Vorrang der Innenentwicklung.

Unter Berücksichtigung des § 246e BauGB kommt eine positive Verbescheidigung nicht in Betracht. Die Norm eröffnet zwar unter engen 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, insbesondere dem Schutz des Ortsrandes und der Vermeidung einer Zersiedelung, nicht vereinbar sind. Die von der Stadt aufgestellten 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 nicht zu erteilen, da das Vorhaben den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt widerspricht und die tatbestandlichen Voraussetzungen für eine Zulassung nach § 246e BauGB im vorliegenden Fall nicht erfüllt sind.

Neustadt an der Weinstraße, den 21.05.2026

Beigeordneter
Bernhard Adams