

Drucksache Nr.: 211/2026

Dezernat IV

Federführend: Bauordnung

Anlagen:

Az.: 230bre

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ortsbeirat Mußbach	12.08.2026	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	27.08.2026	Ö	zur Beschlussfassung

Bauvoranfrage: Baugrenzen („Bauturbo„), Am Gemäuer 1A-F, Fl.-St. 6638/2, 6638/3, 6638/4, 6638/5, 6638/6, 6638/7, Gemarkung Mußbach

Antrag:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr beschließt nach Beratung.

Begründung:

Antrag:

Die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 3b für die Bauvoranfrage auf den Flurstücken 6638/2 – 6638/7 im Ortsbezirk Mußbach wird erteilt.

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

In der Straße Am Gemäuer 1A, 1C und 1D im Ortsbezirk Mußbach sollen auf den Flurstücke 6638/2 – 6638/6 insgesamt 3 Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Das Flurstück 6638/7 (Am Gemäuer 1B) wird unabhängig vom Antragssteller bebaut, ist aber aufgrund der Erschließungssituation Teil der Gesamtfläche.

Das vorliegende Bauvorhaben befindet sich außerhalb eines Bebauungsplans und wurde bereits von der zuständigen Bauordnungsbehörde am 27.04.2023 (BV 092-22) gemäß § 34 BauGB genehmigt. Die bereits erfolgte Genehmigung bestätigt die Einordnung des Vorhabens als Innenbereich.

Die Vorgaben der Verwaltung zur faktischen Baugrenze orientieren sich an der Umgebungsbebauung und wurden intern abgestimmt. Im Zuge des Bauturbos besteht nun die Anfrage des Projektentwicklers, ob eine Verschiebung der angenommenen Baugrenzen fachlich vertretbar ist.

b) Anwendungsfall

Das geplante Vorhaben befindet sich formal im unbeplanten Innenbereich gemäß §34 BauGB und wurde bereits mit der vorliegenden Baugenehmigung (AZ: BV/092-22) vom 27.04.2023 als zulässiges Bauvorhaben in diesem Bereich bestätigt. Folglich wird die Anwendung des § 34 Abs. 3b BauGB für das betreffende Vorhaben geprüft. Eine weitergehende Prüfung nach § 246e BauGB ist in diesem Fall nicht erforderlich.

c) Bauordnungsrechtliche Einschätzung

Die geplante Maßnahme unterliegt dem vereinfachten Verfahren nach § 66 LBauO. Gemäß § 66 Abs. 4 LBauO beschränkt sich das Genehmigungsverfahren auf die Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs, örtlicher Bauvorschriften im Sinne des § 88 LBauO, des § 52 LBauO und der sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Eine weitergehende bauordnungsrechtliche Prüfung findet nicht statt.

d) Bauplanungsrechtliche Einschätzung

Nach fachlicher Einschätzung sind die Voraussetzungen des § 34 Abs. 3b BauGB erfüllt. Die Verschiebung der fiktiven Baugrenzen betrifft lediglich eine geringfügige Erweiterung der Gebäudeumrisse um etwa 1,00 bis 1,50 m nach Westen sowie um etwa 1,50 bis 3,00 m nach Norden. Die hierdurch entstehende Mehrinanspruchnahme von Grundstücksfläche bleibt im Verhältnis zur vorhandenen Umgebungsbebauung städtebaulich vertretbar; die planungsrechtlichen Grundanforderungen des § 34 Abs. 1 BauGB werden weiterhin gewahrt. Die Zustimmung der Verwaltung zur faktischen Baugrenze bezieht sich jedoch ausschließlich auf die im Lageplan dargestellten erweiterten Gebäudegrenzen der drei Mehrfamilienhäuser. Terrassen und Balkone bleiben als untergeordnete Bauteile außer Betracht. Eine darüberhinausgehende Verschiebung der Baugrenze - wie vom Antragssteller im Lageplan aufgezeigt (blau gestrichelte Linie) - wird nicht befürwortet und ist planungsrechtlich nicht Gegenstand der Zustimmung.

Zur Sicherung einer zusammenhängenden Grünstruktur im westlichen Grundstücksbereich und zur Verbesserung des Verhältnisses zwischen bebauten beziehungsweise befestigten Flächen und Freiflächen sollte die Anordnung der geplanten Garagen und des Carports überprüft und optimiert werden. Insbesondere wird empfohlen, diese Anlagen weiter nach Osten und möglichst auf Höhe der fensterlosen Hauswand zu verlagern. Dadurch könnte der westliche Grundstücksbereich von zusätzlichen baulichen und befestigten Nutzungen freigehalten und eine zusammenhängende Grünstruktur gesichert werden. Diese Anpassung wird im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen sein.

Insgesamt kann die beantragte Verschiebung der fiktiven Baugrenze, unter Berücksichtigung der neu entstandenen Gebäudegrenzen, als vertretbar angesehen werden. Die Zustimmung zur geplanten Anpassung des Vorhabens kann daher empfohlen werden.

Das geplante Vorhaben steht im Einklang mit den städtebaulichen Zielen und der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Stadt Neustadt. Dies wurde auch bereits mit der Baugenehmigung vom 27.04.2023 bestätigt.

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

Neustadt an der Weinstraße, 07.08.2026

Bernhard Adams
Beigeordneter