



NEUSTADT

an der Weinstraße

Stadtverwaltung | Marktplatz 1 | 67433 Neustadt an der Weinstraße

Frau
Silja Brechtel
- Untere Bauaufsichtsbehörde -
Amalienstraße 6
67434 Neustadt an der Weinstraße

ABTEILUNG STADTPLANUNG

Lena Dehof
Sachbearbeitung Bauleitplanung

Telefon 06321 855-1736

E-Mail
lena.dehof@neustadt.eu

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
BV/245-26

Unser Zeichen - bitte angeben

neustadt.eu
06.08.2026

Stellungnahme zum BV/245-26

Bauvoranfrage | Vorhaben: Baugrenze des Anwesens Am Gemäuer 1; Flst-Nr. 6638/2 – 6638/7 im Ortsbezirk Mußbach

Sehr geehrte Frau Brechtel,
bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 17.06.2026 mit Vermerk – **Bauturbo** – nimmt die Abteilung Stadtplanung hinsichtlich der Fragestellung, ob das Vorhaben den verfahrenstechnischen und städtebaulichen Leitlinien zur Erteilung der gemeindlichen Zustimmung gemäß § 36a BauGB – in Anwendung des § 34 Abs. 3b (Vorhaben nach dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung / Bauturbo“) entspricht, wie folgt Stellung:

KURZBESCHREIBUNG DES VORHABENS

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.

Unser Standort:
Amalienstraße 6
Zimmer 215
67434 Neustadt an der Weinstraße

Ust-IdNr:
DE 149390961
Leitweg-ID:
073160000000-001-82

Sparkasse Rhein-Haardt
IBAN: DE58 5465 1240 0000 0015 03
BIC: MALA DE 51 DKH

Telefonzentrale: 06321 855-0
Telefaxzentrale: 06321 855-1280

Öffnungszeiten: Mo 8:30-12:00 Uhr | Di 8:30-12:00 Uhr | Mi 8:30-12:00 Uhr | Do 14:00-18:00 Uhr | Fr 8:30-12:00 Uhr



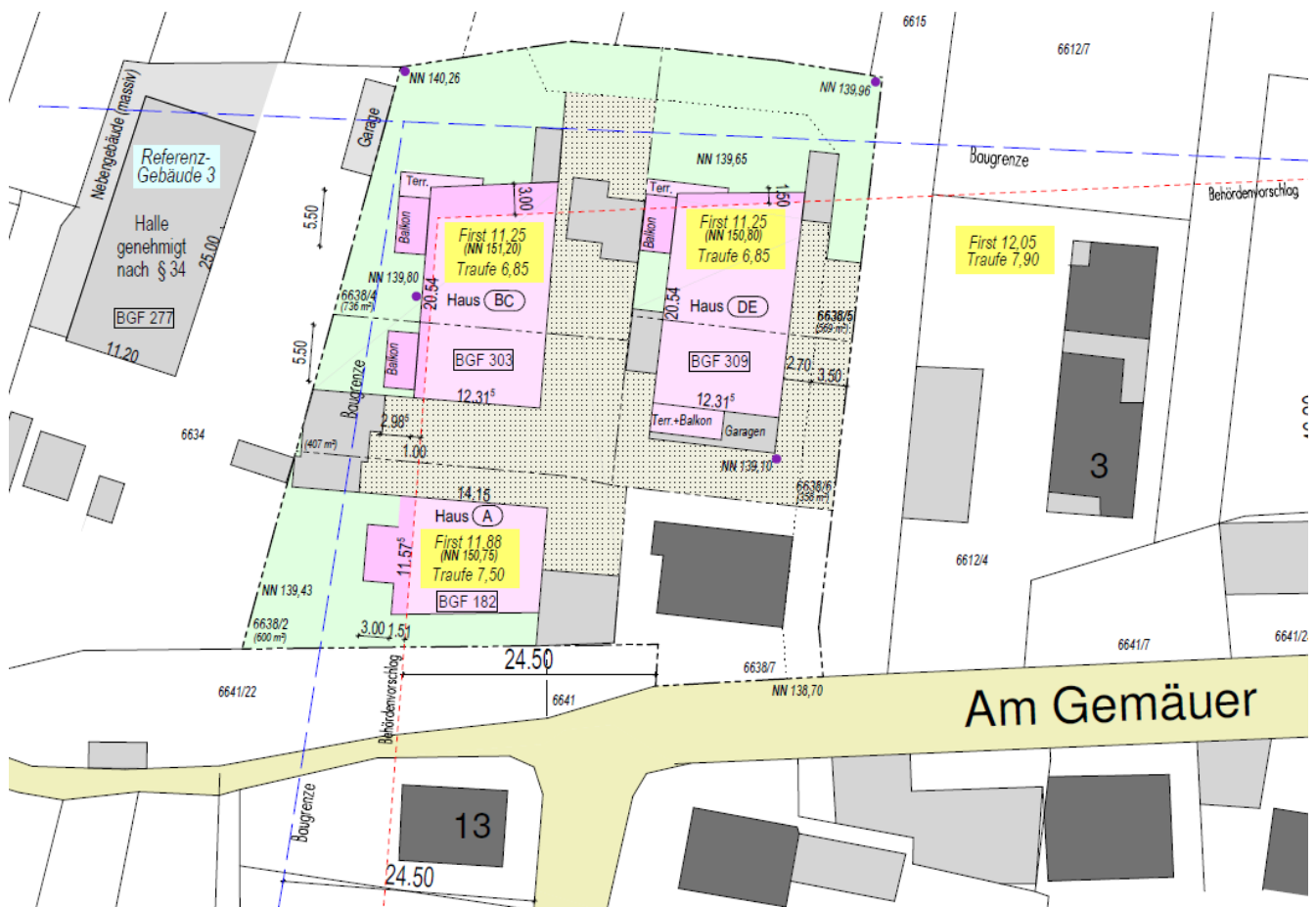


Abbildung 1: Ausschnitt Lageplan 1:500 (Jörg Fröhlich, Architekt 06.08.2026)



PRÜFSHEMA

ANWENDUNGSFALL		
§ 31 Abs. 3 BauGB	§ 34 Abs. 3b BauGB	§ 246e BauGB
	x	
ZUSAMMENFASSUNG/ERLÄUTERUNG: Das geplante Vorhaben befindet sich formal im unbeplanten Innenbereich gemäß §34 BauGB und wurde bereits mit der vorliegenden Baugenehmigung vom 27.04.2023 als zulässiges Bauvorhaben in diesem Bereich bestätigt. Eine weitergehende Prüfung nach § 246e BauGB ist in diesem Fall nicht erforderlich. Die geplante Änderung der faktischen Baugrenze entlang der Straße Am Gemäuer führt zu keinerlei städtebaulicher Entwicklung, die auf die angrenzenden Grundstücke entlang dieser Straße Einfluss nehmen könnte. Aufgrund der Flurstückszuschnitte und der vorhanden umliegenden Bebauung, die für dieses Vorhaben die Baugrenze bilden, entsteht kein Präzedenzfall, der als Vorlage für andere Vorhaben dienen würde.		

A. VERFAHRENSKRITERIEN			
<i>Diese Kriterien entscheiden über die grundsätzliche Anwendbarkeit des Bauturbos.</i>			
PKT.	KRITERIUM	JA	NEIN
A.1	Hauptzweck ist Wohnen (keine reinen Nebenanlagen wie Pools/Lager)?	x	
A.2	Vorabstimmung mit den Abt. Bauordnung (untere Bauaufsichtsbehörde) und Stadtplanung erfolgt?	x	
A.3	Schriftlicher, begründeter Antrag wurde eingereicht?	x	
A.4	Prüfung von Amts wegen? (nur auszufüllen, sofern A.3 mit „nein“ beantwortet wurde)		
A.5	Wesentliche gutachterliche Einschätzungen und / oder Stellungnahmen externer Fachbehörden liegen vor?		x
A.6	Bauvorhaben wurde nicht in ähnlicher Form innerhalb der letzten 6 Monate abgelehnt?		x
A.7	Wurden geforderte Bedingungen zur Genehmigungsfähigkeit erfüllt? (nur auszufüllen, sofern A.6 mit „ja“ beantwortet wurde)		
ZUSAMMENFASSUNG/ERLÄUTERUNG: Alle verfahrensrelevanten Kriterien, die die vorliegende Bauanfrage betreffen, können als erfüllt angesehen werden.			

Unser Standort:
Amalienstraße 6
Zimmer 215
67434 Neustadt an der Weinstraße

Ust-IdNr:
DE 149390961
Leitweg-ID:
073160000000-001-82

Sparkasse Rhein-Haardt
IBAN: DE58 5465 1240 0000 0015 03
BIC: MALA DE 51 DKH

Telefonzentrale: 06321 855-0
Telefaxzentrale: 06321 855-1280



B. QUALITÄTSKRITERIEN

Diese Kriterien sichern die städtebauliche Ordnung und Nachhaltigkeit.

PKT.	KRITERIUM	JA	NEIN
B.1	Einklang mit Zielen der Bauleitplanung / Rahmen- und / oder Konzeptplanungen?	x	
B.2	Erschließung gesichert (ggf. durch vertragliche Verpflichtung)?	x	
B.3	Lage in zulässigem Gebiet (WR / MI / MD / MK oder Innenbereich)?	x	
B.4	Gebietstypus bleibt gewahrt?	x	
B.5	Vorrangig Innenbereich? (Außenbereich nur Lückenschluss ohne Aufweichung)	x	
B.6	Einhaltung GRZ-Obergrenzen nach BauNVO?	x	
B.7	Keine zusätzliche Versiegelung?		x
B.8	Greift die Quotierungsrichtlinie (ab 10 WE / 500 m ² : mind. 25 % preisgebundener Wohnraum)?	x	
B.9	Städtebaulichen Vertrag notwendig? (wesentliche Inhalte nennen)		x

ZUSAMMENFASSUNG/ERLÄUTERUNG:

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. Im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB gibt es keine feste, gesetzlich vorgeschriebene Grundflächenzahl (GRZ) - als Referenz dient die maßstabsbildende Umgebung. Trotz einer Verschiebung der fiktiven Baugrenze und einer daraus folgenden Zunahme der GRZ, wird das Verhältnis zwischen überbauter zu unbebauter Fläche weiterhin gewahrt.

(Hinweis: Die berechnete GRZ ist im Lageplan 1:500 – Anlage 1 – einsehbar; ebenso die des Referenzgebäudes Am Gemäuer 7)

C. MAßKRITERIEN

Diese Fälle befürworten ausdrücklich die Anwendbarkeit des Bauturbos und bedürfen keiner weiteren Zustimmung der Gemeinde.

FALL	BESCHREIBUNG	ZUTREFFEND
C.1	Aufstockung: max. 1 Vollgeschoss auf bestehendes 1-geschossiges Gebäude	
C.2	Anbau: Maßvolle Ergänzung und Schaffung max. 1 neuen WE	
C.3	Umnutzung: Nebengebäude im Innenbereich, max. 2 WE, keine wesentliche Kubaturänderung	

ZUSAMMENFASSUNG/ERLÄUTERUNG:

Keiner dieser Fälle ist für das geplante Vorhaben zutreffend.



ERGEBNIS/FAZIT

Baugrenzen

Die Baugenehmigung für das Vorhaben liegt bereits vor. Das Vorhaben wurde dabei planungsrechtlich nach § 34 BauGB als zulässig beurteilt. Gegenstand der aktuellen Prüfung ist daher nicht mehr die grundsätzliche Zulässigkeit des Vorhabens, sondern ausschließlich die Frage, ob die nun beantragte Anpassung der fiktiven Baugrenzen im Sinne des § 34 Abs. 3b BauGB städtebaulich vertretbar ist und mit den öffentlichen Belangen sowie den nachbarlichen Interessen vereinbar bleibt.

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.

Versiegelung

Auch die zusätzliche Inanspruchnahme und Befestigung der Gesamtfläche ist im Rahmen der planungsrechtlichen Prüfung zu berücksichtigen. Die maßgebliche Grundstücksfläche umfasst insgesamt 2.670 m² und erstreckt sich über die Flurstücke 6638/2 bis 6638/6.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist daher nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben unter anderem hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nur zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Eine unmittelbar geltende, durch B-Plan festgesetzte Grundflächenzahl besteht vorliegend nicht. Maßgeblich ist daher insbesondere ein Vergleich mit der vorhandenen Bebauungs- und Freiflächenstruktur der näheren Umgebung. Die in Anlage 1 – Lageplan im Maßstab 1:500 – enthaltene Flächenberechnung dient hierbei als Grundlage der Bewertung.

Die Grundfläche des Hauptgebäudes einschließlich der ihm unmittelbar zugeordneten Terrassen- und Balkonflächen wird vom Antragsteller mit 794 m² angegeben. Bezogen auf die Gesamtfläche von 2.670 m² ergibt sich daraus eine rechnerische Grundflächenzahl (**GRZ 1**) von rd. **0,30**.

Die zusätzlich vorgesehenen Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten, sowie sonstige entsprechend zu berücksichtigende Nebenanlagen, umfassen nach den Antragsunterlagen insgesamt 963 m². Zusammen mit der Grundfläche des Hauptgebäudes ergibt sich damit eine in Anspruch genommene Fläche von 1.757 m². Dies entspricht einem rechnerischen Überbauungs- bzw. Anrechnungsgrad von rund **0,66 (GRZ 2)**.

Unser Standort:

Amalienstraße 6
Zimmer 215
67434 Neustadt an der Weinstraße

Ust-IdNr:

DE 149390961
Leitweg-ID:
073160000000-001-82

Sparkasse Rhein-Haardt

IBAN: DE58 5465 1240 0000 0015 03
BIC: MALA DE 51 DKH

Telefonzentrale: 06321 855-0

Telefaxzentrale: 06321 855-1280



Die im nördlichen Bereich der Gesamtfläche als Zufahrt genutzte Fläche ist im Lageplan allerdings als Grünfläche dargestellt. Nach den vorliegenden Erkenntnissen handelt es sich dort nicht um eine unbefestigte, naturbelassene Grünfläche, sondern um eine mit Schotter befestigte Zufahrt. Auch wenn keine Pflaster- oder Asphaltfläche vorliegt, erscheint eine Anrechnung als Grünfläche angesichts ihrer Nutzung als Zufahrt und ihrer Ausführung mit einem Schotterbett nicht sachgerecht. Wird die vom Antragsteller als „Rasenschotter“ bezeichnete Fläche mit einer Größe von 212 m² zusätzlich berücksichtigt, erhöht sich die insgesamt in Anspruch genommene Fläche auf 1.969 m². Der daraus resultierende rechnerische Anrechnungsgrad beträgt rund **0,74**.

§ 19 Abs. 4 BauNVO sieht für die dort genannten Anlagen, insbesondere Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen, grundsätzlich eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche vor. Die Überschreitung ist regelmäßig auf 50 % und höchstens auf eine Grundflächenzahl von 0,8 begrenzt, soweit keine abweichenden Festsetzungen bestehen. Da vorliegend kein B-Plan mit einer festgesetzten GRZ besteht, ergibt sich aus dem Wert von 0,8 jedoch nicht automatisch die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens. Entscheidend bleibt vielmehr, ob sich die konkrete Grundstücksausnutzung – einschließlich der Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und befestigten Flächen – in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Bei den als Referenz herangezogenen Grundstücken beziehungsweise Gebäuden Am Gemäuer 3 und 7 wird die rechnerische Obergrenze von 0,8 ebenfalls eingehalten.

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. Es wird empfohlen, diese Anpassung im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen.

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.

Die Abteilung Stadtplanung kommt – auf Grundlage des vorstehenden Prüfschemas – zu dem Schluss, dass § 34 Abs 3b zur Anwendung kommen kann.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Lena Dehof