STADTVERWALTUNG
NEUSTADT AN DER WEINSTRAßE

Drucksache Nr.: 328/2026

Dezernat IV
Federführend: Bauordnung
Anlagen:
Az.: 230bre

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ortsbeirat Mußbach	04.11.2026	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	05.11.2026	Ö	zur Beschlussfassung

Bauvoranfrage: Neubau Einfamilienwohnhaus ("Bauturbo"), Am Gemäuer, Fl.-St. 6612/7, Gemarkung Mußbach

Antrag:

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

Ablehnung der Bauvoranfrage zum Bau eines Einfamilienhauses im Ortsbezirk Mußbach („Bauturbo“)

Antrag:
Die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 3b BauGB für die Bauvoranfrage auf dem Flurstück 6612/7 im Ortsbezirk Mußbach wird nicht 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 3 im Ortsbezirk Mußbach, nördlich des Bestandsgebäudes, soll auf dem Flurstück 6612/7 ein Einfamilienhaus (EFH) errichtet werden. Das Vorhaben wurde von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde bereits nach § 34 geprüft und am 23.11.2023 abgelehnt. Der Stadtrechtsausschuss hat dieser Ablehnung zugestimmt. Im Zuge des Bauturbos wird der Antrag erneut gestellt.

b) Anwendungsfall
Das Flurstück 6612/7 liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen B-Plans. Das gesamte Gebiet zwischen der Straße Am Gemäuer im Süden und dem Breitenweg im Norden ist jedoch als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen. Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur und des Verlaufs faktischer Baugrenzen befindet sich das Flurstück 6612/7 auf einer nicht überbaubaren Fläche innerhalb des Innenbereichs. Für die beantragte Errichtung eines EFH ist daher eine Prüfung nach § 34 Abs. 3b BauGB erforderlich.

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 Prüfung der vorliegenden Unterlagen soll das geplante Einfamilienhaus (EFH) im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB errichtet werden. Der vorgesehene Standort liegt jedoch auf einer aufgrund faktischer Baugrenzen nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Eine Bebauung ist dort daher grundsätzlich nicht zulässig.

Das in den Planunterlagen des Antragstellers dargestellte, durch Bauvorbescheid beschiedene Wohnhaus rückwärtig des Breitenwegs 22 (Flurstück 6601/5) wurde bislang nicht errichtet. Der entsprechende Bauantrag wurde im Oktober 2023 zurückgenommen. Das Vorhaben stellt daher keine tatsächlich vorhandene Bebauung dar und kann nicht als Bezugsobjekt für die Beurteilung der maßgeblichen Umgebungsbebauung herangezogen werden.
Bezugnehmend auf das Vorhaben „Am Gemäuer 1“ (Errichtung von Mehrfamilienhäusern) wurde in der Sitzung des Bauausschusses vom 27.08.2026 eine Anpassung bzw. Verschiebung der faktischen Baugrenze beschlossen. Das hier zu prüfende EFH-Vorhaben liegt deutlich nördlich dieser für die Mehrfamilienhäuser (MFH) zugrunde gelegten Grenze. Es erscheint daher städtebaulich und planungssystematisch sachgerecht, diese Baugrenze als orientierenden Maßstab für den gesamten Siedlungsrand heranzuziehen. Eine Zulassung eines EFH nördlich dieser Linie würde die bisher erkennbare Begrenzung der Bebauung relativieren und die planerische Steuerungswirkung untergraben. Darüber hinaus könnten sich weitere Grundstückseigentümer im Gebiet auf eine vergleichbare Behandlung berufen und ebenfalls eine Bebauung ihrer Grundstücke beantragen. Dadurch wäre eine schrittweise Ausweitung der Bebauung in den rückwärtigen Bereichen nicht auszuschließen.

Die Anlagen 3-5 im Maßstab 1:1.000 veranschaulichen den Vergleich zwischen dem aktuellen Luftbild, der bereits genehmigten bzw. vorhandenen Bebauung einschließlich der bestehenden Grünstrukturen sowie der daraus abgeleiteten maximal möglichen Bebauung in diesem Bereich.

Eine Zulassung des EFH würde die bisher erkennbare Abgrenzung zwischen überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen im Innenbereich aufweichen. Dies könnte weiteren Eigentümern in vergleichbarer Lage Anlass geben, ebenfalls eine Bebauung zu beantragen.
In der Folge besteht die Gefahr, dass die vorhandenen Grünstrukturen und der Baumbestand schrittweise durch Gebäude und befestigte Flächen ersetzt werden. Dadurch würden natürliche Bodenfunktionen dauerhaft beeinträchtigt. Außerdem könnte es durch eine zusätzliche Wohnbebauung, die näher an bestehende landwirtschaftliche Betriebe heranrückt, zu Nutzungskonflikten i. S. der Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Betriebe kommen. Ein zunehmender Konfliktdruck kann langfristig die landwirtschaftliche Nutzung zugunsten einer Wohnnutzung zurückdrängen.

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 § 34 Abs. 3b BauGB im vorliegenden Fall nicht erfüllt sind.

Neustadt an der Weinstraße, 29.09.2026

Bernhard Adams
Beigeordneter