

Antwort der Stadtverwaltung auf mehrere Fragen im Rahmen der Einwohnersprechstunde, Stadtrat 27.04.2021

Fragenkomplex 1:

Warum veröffentlicht die Stadt Neustadt an der Weinstraße nicht transparent im Internet die Kriterien (Auswahl einer Referenz bzgl. der Kubatur, Bautiefe, Bauhöhe, Grundfläche, Volumen, Verhältnis bebaute Fläche zur Freifläche etc.), nach denen eine Prüfung von Bauanträgen in Neustadt erfolgt?

Antwort:

Es werden in Neustadt an der Weinstraße im Jahr ca. 500 Baugenehmigungen erteilt. Diese umfassen alle baulichen Anlagen vom Einfamilienhaus bis zum großen gewerblichen Betrieb, von der Werbeanlage bis zu landwirtschaftlichen Aussiedlungen im Außenbereich. Im Jahr 2020 waren es 15 Neubauten von größeren Mehrfamilienhäusern, bei drei davon wurde durch betroffene Nachbarn Widerspruch eingelegt.

Sofern kein Bebauungsplan für das Gebiet, in dem die Vorhaben realisiert werden sollen existiert, ist die bauplanungsrechtliche Grundlage der § 34 Baugesetzbuch.

Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. In der Praxis ist hierbei meist das anzusetzende Maß der baulichen Nutzung strittig.

Die Rechtsprechung belegt, dass der die nähere Umgebung bildende Bereich soweit reicht, wie sich die Ausführung des zur Genehmigung gestellten Vorhabens auswirken kann und die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder beeinflusst. Er ist für die nach §34 Abs. 1 BauGB bezeichneten Kriterien jeweils gesondert abzugrenzen, wobei die Reichweite i. d. R. bei der Art der Nutzung am weitesten reicht. Aber auch bei der Beurteilung des zulässigen Maßes der Nutzung ist nicht nur die direkt angrenzende Nachbarbebauung maßgeblich. Die genannten Parameter sind bei jedem einzelnen Vorhaben ganz individuell zu prüfen und hängen immer von der konkreten Situation ab.

Maßgeblich sind also bei der Beurteilung nach § 34 BauGB nicht nur die Kriterien, sondern auch welcher Bereich der näheren Umgebung zur Beurteilung heranzuziehen ist. Die Grenzen der näheren Umgebung lassen sich leider nicht schematisch festlegen, sondern sind nach der städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist.

Diese ist wie oben dargestellt bei jedem Bauvorhaben individuell zu prüfen *und kann daher nicht durch eine allgemeine Veröffentlichung von Kriterien ersetzt werden.*

Auch eine Veröffentlichung der konkreten Vorhaben im Internet sehen wir als nicht notwendig an, da die Gesetzgebung (LBauO) den betroffenen Nachbarn eines geplanten Vorhabens umfassende Rechte eingeräumt hat. So kann z.B. während der Prüfphase bereits eine Akteneinsicht stattfinden und man kann sich über die Einfügekriterien informieren und beraten lassen.

Auch ist die Beschreitung des Rechtsweges über die Einlegung eines Widerspruches nach Bescheidung des Bauantrages gegeben oder über einen entsprechenden Eilantrag, direkt beim Verwaltungsgericht Neustadt an der Weinstraße.

Die folgenden Anfragen wurden von verschiedenen Bürgern (fünf Nachbarn) gestellt. Da es sich um die gleiche Problematik dreht, fassen wir die Antworten zusammen.

Fragekomplex 2

Viele der Neubauprojekte auf der Hambacher Höhe und in Hambach weisen eine weitgehende Versiegelung, sprich Unterbauung des Grundstücks mit einer Tiefgarage auf, mit darüber „pilzartig sprießenden“ Baukörpern. Entgegen der Rechtsprechung des VG München (M8K 15.1603 v. 11.04.2016) wird im Umfeldvergleich gem. §34 BauGB nicht insgesamt die überbaute Fläche des Grundstücks herangezogen, sondern nur die Grundfläche eines einzelnen Baukörpers. Wie lässt sich das begründen?

In gleicher Angelegenheit:

Warum unterlässt es die Baubehörde, den Freiflächenanteil zu überprüfen?

Des Weiteren, in gleicher Angelegenheit:

Es fragt sich wie hier Genehmigungen erteilt werden konnten, da sich weder in Bezug auf die insgesamt überbaute Fläche (s. obiges Urteil / auch wird zitiert BVerwG Urteil 4C 7.15 vom 08.12.2016) noch auf die verbleibenden Freiflächen keine Vergleichsobjekte im umliegenden Bestand finden lassen. Hier werden die in §34 BauGB gesetzten Maßstäbe sowie die in der einschlägigen Rechtsprechung gesetzten Regeln weit überschritten.

Antwort:

Es ist in der Beurteilung nach §34 BauGB auf solche Maße abzustellen, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung leicht in Beziehung setzen lassen.

Daraus ergibt sich, dass z.B. die Unterbauung eines Grundstücks nicht für die Parameter nach §34 BauGB als Größe heranzuziehen ist. Etwas anderes ergibt sich auch aus dem angeführten Urteil des VG München nicht. Die Unterbauung kann lediglich für die notwendige Niederschlagswasserbewirtschaftung von Bedeutung sein, was gesondert geprüft und bewertet wird.

Gebäude prägen durch ihre (absolute) Größe nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bebauung zusätzlich auch durch ihr Verhältnis zur umgebenden Freifläche, das Bild der maßgebenden Umgebung. Daher sind diese Bezugsgrößen zur Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung heranzuziehen, wobei das Verhältnis zur Freifläche nicht mit der Ermittlung einer GRZ (Grundflächenzahl) gemäß Baunutzungsverordnung gleichzusetzen ist. Während bei der GRZ alle baulichen Anlagen inkl. Stellplätzen und deren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird mitzurechnen sind, ist bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gem. §34 BauGB lediglich die Fläche anzusetzen, die durch das zu beurteilende Gebäude überbaut wird.

Diese maßgeblichen Parameter werden im Prüfverfahren einzeln abgearbeitet. Der Einfügnachweis ist die Grundlage für eine baurechtliche Genehmigung und im Bauschein dokumentiert.

Zum hier gemeinten Bauvorhaben im Kastanienweg gibt es schon sehr ausführlichen Schriftverkehr mit genauer Darlegung der Zahlen und entsprechenden Nachweisen. Bei der Ermittlung des GRZ-Wertes (= Verhältnis überbaute Fläche zur Grundstücksfläche) nach der Baunutzungsverordnung, auch wenn diese hier nicht anwendbar ist, läge das Bauvorhaben noch unter dem für Wohngebiete zulässigen Wert von 0,4.

Daher ist die Aussage, dass ein Übermaß zugelassen wird, falsch. Auch falsch ist die Unterstellung, die Freiflächenanteile würden behördenseits nicht überprüft. Die Aussagen der Fragesteller basieren im Wesentlichen auf einer Fehlinterpretation der gesetzlichen Regelung. Bei allen Vorhaben werden die Vorgaben des Baugesetzbuches eingehalten. Auch das zitierte Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes gibt hier keine weitergehenden Erkenntnisse.

Der §34 BauGB ist als Instrument nicht geeignet, planerische Überlegungen zur Begrenzung baulicher Dichten i.S. einer Versiegelung durchzusetzen. Er eröffnet zudem – zwar unter Bezugnahme auf die Nachbarbebauung – einen kleinen Ermessensspielraum. So ist hier das Einfügen ins Umfeld gefordert, nicht jedoch z. B. eine Orientierung am Durchschnitt. Der bauliche Rahmen ist dabei laut Rechtsprechung und Kommentierung auch keine absolute Grenze, sondern kann durchaus geringfügig überschritten werden.

Das hat zur Folge, dass Bestandgebiete sich auf dieser Grundlage durchaus sukzessive nachverdichten. Die Arbeit der Verwaltung ist darauf gerichtet, dass dies maßvoll passiert.

Bei jedem der komplexen Bauvorhaben werden vielfach beratende Gespräche mit Antragsstellern, Architekten und auch betroffenen Nachbarn geführt. Dies führt häufig zu mehrfachen Umplanungen und durchaus auch zur deutlichen Reduzierung der Gebäude. Ab einem bestimmten Zeitpunkt besteht für den Antragsteller jedoch ein Anspruch auf baurechtliche Genehmigung.

Zur Frage von Frau Annette Preugschat:

Wer prüft / kontrolliert das Genehmigungsprozedere der Bauverwaltung auf rechtliche Konformität (Vorgaben § 34 BauGB und einschlägige Rechtsprechung)?

Antwort:

Es ist Aufgabe der Unteren Bauaufsichtsbehörde, über die Bauanträge im Stadtgebiet im Wege der Genehmigung oder Ablehnung zu entscheiden. Dies geschieht stets unter Anwendung geltenden Rechts innerhalb der Abteilung grundsätzlich im 4- bis 6-Augen-Prinzip. Zusätzlich werden große oder diffizile Vorhaben immer in enger Abstimmung mit der Fachbereichsleitung Stadtentwicklung&Bauwesen entschieden.

Die Hauptsatzung der Stadt Neustadt an der Weinstraße sagt aus, dass Vorhaben nach §34 BauGB, die die Größenordnung eines Zweifamilienhauses übersteigen und sich nicht in Höhe, Größe und Volumen in die vorhandene Bausubstanz einfügen, zudem dem Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr vorzulegen sind.

Durch intensive, mäßigende Beratung der Fachabteilung kommt diese Fallkonstellation selten vor. Auch im Vergleich der baurechtlichen Genehmigungen pro Jahr und den eingehenden Widersprüchen kann man erkennen, dass sich diese Vorgehensweise bewährt hat.

Nach Entscheidung über das Bauvorhaben haben die Betroffenen, also Antragsteller und/oder Nachbarn die Möglichkeit, gegen den Bescheid Widerspruch einzulegen und diesen somit im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens überprüfen zu lassen. Zuständig ist hier der Stadtrechtsausschuss, der somit den Bescheid prüft. Als nächste Instanz ist dann das Verwaltungsgericht Neustadt/W. zuständig.

Diese nachfolgende Anfrage wurde von zwei Bürgern gestellt. Da es sich um die gleiche Problematik dreht, fassen wir die Antworten zusammen.

Fragestellung:

In Bezug auf die erteilte Teilbau- und auch Baugenehmigung im Genehmigungsverfahren eines Bauvorhabens in der Hermann-Ehlers-Straße wurde die faktische hintere Baulinie um 4,0 m überschritten.
Ich bitte um eine aussagekräftige und fundierte Erklärung...

Wieso kann ein Bauträger mit dem Segen der Stadt massiv das Baufenster überschreiten (4 m auf eine Länge von ca. 20 m) mit einem massiven Baukörper und wir müssen uns an Paragraph 44 halten und dürfen keine höhere Bepflanzung zum Sichtschutz setzen?

Antwort:

Grundlage der planungsrechtlichen Beurteilung des Vorhabens ist § 34 BauGB. Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Vorhaben, das auf einem unbeplanten Grundstück innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils verwirklicht werden soll, zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Grenzen der näheren Umgebung lassen sich nicht schematisch festlegen, sondern sind nach der jeweiligen städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist. Dies ist bei jedem Bauvorhaben individuell zu prüfen.

Die maßstabsbildende Umgebung, welche für die einzuhalten Parameter des § 34 BauGB ausschlaggebend ist, wurde bei fraglichem Vorhaben im ersten Schritt nach mehreren Ortsbesichtigungen von der Hausnummer 23-27 im Osten der Straße und bis zur Hausnummer 26 im Westen festgelegt. Die Hausnummer 26 mit einer Straßenansicht von 19,0 m, zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss wurde als Maßstab für die Parameter der überbauten Fläche, der Höhen und der sichtbaren Kubatur herangezogen. Dieses Gebäude verfügt auch über eine Tiefgarage für seine acht Wohneinheiten.

Allein die Bautiefe wurde im Rahmen der Beurteilung der überbaubaren Grundstücksfläche über das Objekt „Dochnahlstraße 21“ abgebildet. Dieses Grundstück grenzt im Westen unmittelbar an das Grundstück des Antragstellers an und ist daher für dieses Beurteilungskriterium in den maßstabsbildenden Bereich miteinzubeziehen. Das Referenzgebäude umfasst zwei Gebäudeteile, welche miteinander verbunden sind und eine Bautiefe von 36,00 m aufweisen.

Aufgrund der räumlichen Nähe und des direkten Angrenzens an das Vorhabensgrundstück ist dieses Gebäude in Bezug auf die maßgebliche hintere Baugrenze klar als prägend einzustufen.

Die Aussage, dass hier eine faktische Baugrenze um 4,0 m überschritten wird, ist aus den oben dargelegten Gründen nicht korrekt. Es kann in keinsten Weise von einem „Entgegenkommen“ gegenüber dem Bauträger gesprochen werden.

Was die Bepflanzung zum Sichtschutz angeht, müssen wir auf das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (Privatrecht) verweisen. In Bezug auf das öffentliche Baurecht gibt es hier keine Einschränkungen.

Im Nachbarrecht erfolgt deshalb in der Unteren Bauaufsichtsbehörde auch keine eingehende bzw. rechtsverbindliche Beratung.