

Kreisverwaltung Bad Dürkheim - Postfach 1562 - 67089 Bad Dürkheim

Abteilung 5  
Untere Bauaufsichtsbehörde  
Frau van der Hoofd  
- Im Hause -

**Zentrale Aufgaben und Finanzen**  
**Grundsatzplanung, Kreisentwicklung und ÖPNV**

Ansprechpartner: Raimund Rinder  
Zimmer: B304  
Telefon: 06322/961-1300  
Telefax: 06322/961-81300  
E-Mail: [Raimund.Rinder@kreis-bad-duerkheim.de](mailto:Raimund.Rinder@kreis-bad-duerkheim.de)  
Aktenzeichen: 1/13/Ri  
Datum: 15. September 2020

**Bauvorhaben Weinstraße 90 in Wachenheim**  
**Flurnummer 2009/33 und 2014/4**  
**Az.: 46-00064/20/FH-FH**

Sehr geehrte Frau van der Hoofd,

mit Schreiben vom 28. April 2020 sowie den nachgereichten Unterlagen vom 12. Mai 2020 bitten Sie um Stellungnahme zum oben genannten Bauvorhaben.

Hierbei soll geprüft werden, ob sich die Beurteilung des Bauvorhabens nach dem Bebauungsplan der Stadt Wachenheim „Poppenthal-Mühlwiese, Änderung1“ oder nach § 34 BauGB richtet.

Sollte sich die Beurteilung nach § 34 BauGB richten, soll geprüft werden, ob sich das Vorhaben im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB in die nähere Umgebung einfügt.

In der bauaufsichtlichen Praxis hat sich wiederholt die Problematik ergeben, dass die Bauaufsichtsbehörden Bauanträge für Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen zu prüfen haben, die aufgrund von anfänglichen Mängeln unwirksam sind.

Die Gründe einer anfänglichen Mangelhaftigkeit von Bebauungsplänen können vielfältig sein. Typischerweise wird die Unwirksamkeit des Bebauungsplans darin begründet sein, dass die Kommune bei ihren Festsetzungen zwingende materielle Vorgaben des BauGB oder der BauNVO - etwa zu Art oder Maß der baulichen Nutzung - verletzt hat. Vor diesem Hintergrund sind die zuständigen Bauaufsichtsbehörden vor die Frage gestellt, ob ihnen eine Normverwerfungskompetenz zusteht.

1. Grundsätzlich gilt, dass die Bauaufsicht im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auch solchen Fragen nachgehen muss, weil sie als Teil der Verwaltung nach Art. 20 Abs. 3 GG an Gesetz und Recht gebunden ist. Insoweit kommt ihr eine Normprüfungskompetenz zu.
2. Der Bauaufsicht kommt aber bei anfänglicher Fehlerhaftigkeit von Bebauungsplänen im Grundsatz keine Normverwerfungskompetenz zu.

**Postanschrift:**  
Postfach 1562  
67089 Bad Dürkheim

**Hausanschrift:**  
Philipp-Fauth-Str. 11  
67098 Bad Dürkheim

Tel.: (06322) 961 - 0  
Fax: (06322) 961 - 1156  
e-Mail: [info@kreis-bad-duerkheim.de](mailto:info@kreis-bad-duerkheim.de)  
Internet: [www.kreis-bad-duerkheim.de](http://www.kreis-bad-duerkheim.de)

**Bankverbindungen:**  
Postbank Ludwigshafen/Rh.  
Kto. Nr. 159 40 676 (BLZ 545 100 67)  
IBAN: DE84545100670015940676  
SWIFT-BIC: PBNKDEFF

Sparkasse Rhein-Haardt  
Kto. Nr. 141 (BLZ 546 512 40)  
IBAN: DE69546512400000000141  
SWIFT-BIC: MALADE51DKH

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kann ein Bebauungsplan abgesehen von der Nichtigkeitserklärung in einem gerichtlichen Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO – grundsätzlich nur in dem für die Aufstellung geltenden Verfahren aufgehoben werden.

Der Bauaufsicht kommt keine Normverwerfungskompetenz zu. Das gewünschte Ergebnis (Allgemeinverbindlichkeit; Wahrung von Dritttinteressen bei der Unwirksamkeitsermittlung) kann nur durch eine Planaufhebung oder -änderung unter Wahrung der für den Erlass des Bebauungsplanes vorgeschriebenen Formen - insbesondere unter Wahrung der Zuständigkeit und Kompetenz der Kommune - erzielt werden.

Nach der Rechtsprechung des VGH Kassel besteht dann ausnahmsweise eine Normverwerfungskompetenz der Bauaufsicht, wenn der gleiche Sachverhalt bereits eindeutig gerichtlich geklärt worden ist und insoweit keine vernünftigen Zweifel an der Unwirksamkeit der Satzung bestehen.

In der Praxis wird diese Konstellation der Normverwerfungskompetenz allerdings der Ausnahmefall bleiben.

Allerdings kommt bei der Funktionslosigkeit von Bebauungsplänen, d.h. der nachträglichen Mangelhaftigkeit, den Bauaufsichtsbehörden unstreitig eine Normverwerfungskompetenz zu.

Ein Bebauungsplan tritt wegen Funktionslosigkeit außer Kraft, wenn - erstens - die Verhältnisse, auf die er sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzungen auf unabsehbare Zeit ausschließt, und zweitens - die Erkennbarkeit dieser Tatsache einen Grad erreicht hat, der einem etwa dennoch in die Fortgeltung der Festsetzungen gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt. Es muss sich somit um nachträgliche tatsächliche Veränderungen handeln, die der Planverwirklichung objektiv entgegenstehen (BVerwG. Ur. v. 17.06.1993 - 4 C 7/91). Auch Rechtsänderungen können der Verwirklichung eines Bebauungsplans nachträglich als objektives Hindernis im Wege stehen. Schließlich kann ein Bebauungsplan auch dann außer Kraft treten, wenn seine Festsetzungen unter veränderten Umständen - etwa als Folge einer im Ergebnis nunmehr schlechterdings nicht mehr vertretbaren Abwägung der betroffenen Belange - nicht mehr vertretbar sind. Entscheidend ist, ob die jeweilige Festsetzung noch geeignet ist, zur städtebaulichen Ordnung i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen sinnvollen Beitrag zu leisten. Ist der Bebauungsplan insgesamt oder sind einzelne Festsetzungen funktionslos, ist die Anwendung wegen Unwirksamkeit ausgeschlossen. Die Rechtsfolge der Unwirksamkeit tritt Automatisch ein, ohne dass es dafür einer Entscheidung der Gemeinde bedarf. Die Bauaufsicht hat dann eine Bewertung anhand der Planersatzvorschriften §§ 34, 35 BauGB vorzunehmen.

Verkürzt ist damit festzustellen, dass es sich bei der Funktionslosigkeit eines Bebauungsplanes um eine Tatsachenfeststellung handelt, die im Rahmen der Bauantragsprüfung durch die Bauaufsicht erfolgt.

Der Bebauungsplan „Mückenwiese – Poppenthal, Änderung 1“ der Stadt Wachenheim umfasst die Flurstücke 2009/33; 2014/3; 2014/4 und 2815/14. Der Bebauungsplan ist seit 3. August 1961 rechtskräftig.

Formfehler, die zur Nichtigkeit des Bebauungsplans führen (fehlende oder fehlerhafte Ausfertigung, Verfahrensfehler etc.) können nicht festgestellt werden.

Der Bebauungsplan legt im nördlichen Bereich 3 langgestreckte Gebäude mit Nord-Süd-Ausrichtung und Satteldach fest. Das östliche Gebäude soll 2 Vollgeschosse und eine Dachneigung von 15 Grad haben. Die beiden Gebäude im Westen sollen jeweils 1 Vollgeschoss bei einer Dachneigung von 15 Grad haben.

Im südlichen Teilbereich 3 Einfamilienhäuser mit Satteldach vorgesehen. Die beiden zur Weinstraße hin orientierten Gebäude sollen eine Dachneigung von 30 Grad bei 2 Vollgeschossen, das dritte Gebäude soll ein Vollgeschoss haben.

Die Dacheindeckung soll mit braunen bis rotbraunen Ziegen erfolgen. Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Die den Bauantrag beiliegende Bestandsanalyse stellt für das Plangebiet folgende bauliche Situation fest:

Das Objekt Weinstraße 90 hat 2 Vollgeschosse bei einer Dachneigung von ca. 15 Grad mit einem Walmdach und einer braunen Dacheindeckung.

Auf dem Grundstück ist zudem eine gewerblichen Halle vorhanden, die die überbaubaren Flächen deutlich überschreitet, 1 Vollgeschoss bei einer niedrigen Dachneigung mit Blechdach aufweist.

Das Objekt Weinstraße 89 hat 1 Vollgeschoss, eine Dachneigung von über 45 Grad und eine braune Dacheindeckung.

Es ist festzustellen, dass jedes einzelne Objekt vollständig nicht oder zumindest teilweise nicht den Festsetzungen entspricht. In der Gesamtschau ist auch nicht erkennbar, dass eine Verwirklichung des Bebauungsplanes aufgrund der bestehenden Abweichungen aktuell oder dauerhaft noch in Frage kommt.

Es wird deshalb festgestellt, dass der Bebauungsplan „Mückenwiese – Poppenthal, Änderung 1“ der Stadt Wachenheim aus Sicht der Unteren Landesplanungsbehörde **dauerhaft und in all seinen Teilen funktionslos** geworden ist.

Des Weiteren soll geprüft werden, ob sich das Vorhaben nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Art der Nutzung unproblematisch anzusehen ist und diese sich einfügt, weshalb sich die Prüfung auf das Maß der baulichen Nutzung beschränkt.

Geplant sind 3 Wohn- und Geschäftshäuser, die über eine Tiefgarage miteinander verbunden sind. Zudem gibt es ein viertes Gebäude welches in der Erdgeschosszone die Häuser 1 und 2 miteinander verbindet.

Haus Nummer 1 hat eine maximale Gebäudehöhe von 11,105 Metern, Haus Nummer 2 mit 10.105 Metern, Haus Nummer 3 mit 10,650 Metern.

Die Grundfläche der Gebäude umfasst 1.285,58 m<sup>2</sup>. Hinzukommen Terrassen und Balkone mit einer Grundfläche von 137,16 m<sup>2</sup>. Die Grundfläche der Tiefgarage und Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beträgt 1.053,44 m<sup>2</sup>.

Damit wird eine GRZ von 0,45 bzw. die Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf 0,78.

Geplant sind ferner für die Gebäude 1 und 2 drei Vollgeschosse und für das Gebäude 3 zwei Vollgeschosse mit einem weiteren Staffelgeschoss, welches nicht als Vollgeschoss ausgeprägt ist.

In der näheren Umgebung sind überwiegend zwei Vollgeschosse vorzufinden. Vereinzelt liegen drei Vollgeschosse vor. Die dargestellten Gebäudehöhen maximale Firsthöhen werden in der Regel unterschritten. Dem Vorhaben ist aufgrund der flachen und eher ortsuntypischen Dachneigung trotzdem eine massive Wirkung zuzuschreiben. Dabei scheinen die formalen Anforderungen an das zulässige Maß der baulichen Nutzung eingehalten.

Eine Überprüfung des Maßes der baulichen Nutzung hinsichtlich der GRZ kann nicht erfolgen, da die Umgebungsanalyse hierüber keine Auskunft gibt.

Östlich der Weinstraße dürften die Maße und überbaubaren Grundstücksflächen sich ähnlich dem beantragten Vorhaben darstellen. Westlich des Vorhabens hingegen liegt ist aufgrund der Prägung mit Einfamilienhäusern von einer deutlich geringeren Grundstücksausnutzung auszugehen. Die Einhaltung des Maßes der baulichen Nutzung dürfte gerade noch verträglich und im Einklang mit den Anforderungen des § 34 Abs. 1 BauGB stehen. Ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Bebauung aufgrund der Lage in zweiter Reihe und im Übergang von der Weinstraße zu den westlich gelegenen Einfamilienhausgebieten eher eine städtebauliche Übergangsfunktion zukommen sollte, der die Bebauung nicht gerecht wird. **Grundsätzlich wäre der Stadt Wachenheim hier zu empfehlen von ihrer Planungshoheit Gebrauch zu machen und ein städtebaulich verträglicheres Maß der Neubebauung in diesem Bereich zu erreichen.**

Aus den gesetzlichen Anforderungen des § 34 BauGB wird die Bebauung nicht zu beanstanden sein.

Ferner sollte hier eine Alternative geprüft werden, wonach das Haus Nummer 3 um ein weiteres Vollgeschoss (3 Vollgeschosse) mit einem Staffelgeschoss ergänzt werden sollte.

Dabei wird Bezug auf die Höhenentwicklung der Weinstraße 89 genommen. Die Bebauung Am Lindenbrunne 5/6 ist hingegen niedriger. Grundsätzlich dürfte auch die Alternative im Rahmen des Gebotes des Einfügens gedeckt sein.

Jedoch kommt der städtebauliche Übergangssituation besondere Bedeutung zu. Aufgrund der Darstellung der Alternative lässt sich keine abschließende Einschätzung abgeben.

Grundsätzlich wird der Bereich als durchaus sensibel für die städtebauliche Entwicklung Wachenheims gesehen. Die flache Dachneigung, die Ausbildung großer Balkone, die Ausbildung der Staffelgeschosse, die Höhenentwicklung sowie die Anzahl der Vollgeschosse entspricht zwar dem Gedanken des Investors, einer möglichst optimalen Grundstücksausnutzung und lässt sich anhand der maximal vorhandenen Bebauung entlang der Weinstraße auch im Rahmen des § 34 BauGB abbilden, sie entspricht jedoch nicht der ortstypischen Bauweise und der vorhandenen Baustrukturen in der Umgebung und bricht damit städtebauliche mit dem überlieferten Bild. Der Stadt Wachenheim ist deshalb aus stadtgestalterischer, baukultureller und städtebaulich funktionaler Sicht eine Überplanung der Flächen nahe zu legen. Von hier wird davon ausgegangen, dass sich hier eine der Stadtstruktur angepasste Bebauung realisieren lässt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Raimund Rinder