

# Verdichtet Bauen: Ja bitte – nein danke

## „Bauen, Bauen!“

Oldenburg ist als Wohnort attraktiv. Immer mehr Menschen zieht es hierher. Mit ca. 168000 Einwohnern Ende 2017 hatte die Stadt gegenüber 2013 einen Zuwachs von 8000 Einwohnern. Für das Jahr 2031 geht eine verwaltungsinterne Prognose von etwa 179.000 Einwohnern aus.

Diese Entwicklung war vor 10 bis 15 Jahren noch nicht abzusehen. In einigen Großstädten im Nordwesten - auch in Oldenburg - wurde in Gebieten mit konzentrierter Geschossbebauung „zurückgebaut“, es wurden also Wohnblocks abgerissen. Als der Stadtentwicklungsplan 2025 – step 25 – im Jahre 2104 beschlossen wurde, ging man für das Jahr 2025 von 165.000 Einwohnern aus.

Auf diesen Bevölkerungszuwachs muss die Stadtplanung reagieren. Vorhandene Wohnungen reichen bei weitem nicht aus, die gestiegene Nachfrage zu befriedigen. Soweit durch Neubauten in gewachsenen Siedlungsstrukturen eingegriffen wird und diese verändern, ist ein Umdenken gefordert.

In Oldenburg war lange Zeit außerhalb des Stadtzentrums das Einfamilienhaus – ev. auch noch das Zweifamilienhaus - die typische Siedlungsform. In den 50er Jahren entstanden in Kreyenbrück, Krusenbusch und Ofenerdiek, aber auch in anderen Stadtteilen Kleinsiedlungsgebiete mit Häusern auf großen Grundstücken, teilweise in Eigenleistung errichtet. Ursprünglich sollte ein wesentlicher Teil der Lebensmittel in den großen Gärten für den eigenen Bedarf angebaut werden. Schon in den 70er Jahren setzte hier die erste Form der Verdichtung ein, als nämlich die ehemaligen Garten- und Nutzflächen abgetrennt und bebaut wurden. Auf ehemaligen Kleinsiedlerflächen entstanden so bis zu 5 Wohngebäude hintereinander.



Wenn heute von Verdichtung die Rede ist, die je nach Standpunkt für problematisch oder wünschenswert gehalten wird, ist diese Bebauung jedoch nicht in erster Linie gemeint. Mangels verfügbarer Hintergrundstücke ist sie im Übrigen fast abgeschlossen.

Die Forderung: „Bauen, Bauen, Bauen“ ist leichter erhoben, als verwirklicht. Baugrund in Oldenburg ist knapp und entsprechend teuer mit sehr ansteigender Tendenz in den letzten Jahren. Die Stadt hat einige größere Wohnbaugebiete auf bisher freiem Gelände ausgewiesen. Das Plangebiet Alexandersfeld ist vollständig bebaut, überwiegend auch mit Ein- oder Zweifamilienhäusern z. Teil in Form von Reihenhäusern. Das Gebiet Eversten West wird in mehreren Abschnitten erschlossen und bebaut, auch hier überwiegt die Ein- oder Zweifamilienhausbebauung. Die experimentelle Bebauung auf dem ehemaligen Fliegerhorst beginnt allmählich.

Eine Alternative zur Erschließung freier Flächen ist das Auffüllen von Baulücken, aber vor allem die Verdichtung durch Intensivierung der Flächennutzung, wenn häufig ein älteres Haus durch ein neues mit mehr Wohn- und Nutzfläche ersetzt wird. Die mehrgeschossigen Wohnblocks neben Ein- oder Zweifamilienhäusern treffen kaum auf Verständnis der Anwohner. Fügen sich diese Neubauten nach Größe und Gestalt doch nur schwer in die gewachsene Siedlungsstruktur ein



## **Gesetzliche Grundlagen**

Eine verdichtete Bebauung durch Intensivierung der Grundstücksnutzung, wird zwar häufig von der Nachbarschaft abgelehnt, ist aber gesetzlich gewollt und wird durch die von der Gemeinde beschlossenen Bebauungspläne ermöglicht, auch wenn dies wohl nicht immer so beabsichtigt war.

Das Bauen in Deutschland ist streng und umfassend reglementiert. Wichtige Gesetze sind das in der ganzen Bundesrepublik geltende BauGB - Baugesetzbuch – und die NBauO – Niedersächsische Bauordnung -. Das BauGB regelt im Wesentlichen, wo gebaut werden darf

und sieht dazu das planerische Instrument des Bebauungsplanes – Bplan – vor, durch den die Baugebiete in der Gemeinde bestimmt werden und der Festsetzungen etwa zu Art und Maß der Bebauung enthält. Die NBauO als Landesgesetz legt die Voraussetzungen für die Zulässigkeit der einzelnen Bauvorhaben fest, von denen hier etwa die Abstandsvorschriften von Belang sind. Beide Gesetze fördern und fordern die Verdichtung, also die intensivere Ausnutzung vorhandener Bauflächen.

Die BauGB Novelle von 2013 (G. v. 11.06.2013 - BGBl. I S. 1548 -) ist als „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden“ überschrieben und gibt damit das Ziel vor, die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „Grünen Wiese“ zu reduzieren. Die NBauO in der 2012 beschlossenen Fassung (G.v. 03.04.2012 - Nds. GVBl. 2012, S. 46 -) ermöglicht etwa durch verringerte Grenzabstände eine dichtere Bebauung. Die Grenzabstandsregelungen sind in § 5 NBauO, zusammengefasst. Grundsätzlich müssen bauliche Anlagen zu allen Grundstücksgrenzen einen Abstand von 0,5 H (H = Gebäudehöhe) einhalten. Vorher betrug der Grenzabstand 1 H, mindestens 3 Meter.

#### § 5 NBauO Grenzabstände

(1) 1 Gebäude müssen mit allen auf ihren Außenflächen oberhalb der Geländeoberfläche gelegenen Punkten von den Grenzen des Baugrundstücks Abstand halten.

(2) 1 Der Abstand beträgt 0,5 H, mindestens jedoch 3 m. 2 In Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Gebieten, die nach ihrer Bebauung diesen Baugebieten entsprechen, beträgt der Abstand 0,25 H, mindestens jedoch 3 m.

Ein 6 Meter hohes Gebäude braucht also zum Nachbargrundstück nur noch einen Grenzabstand von 3 Meter einzuhalten. Damit wird der Lichteinfallswinkel erheblich verschlechtert. Im Einzelnen ist die Berechnung des Grenzabstandes aber wegen der Ausnahmen in § 5 Abs. 3 ff und der Abweichungen in §§ 6 und 7 NBauO nicht immer einfach.

## **Verdichtung durch Planung**

Auf Grundlage des BauGB werden Bebauungspläne vom Gemeinderat beschlossen. Inzwischen ist der größte Teil des Gebietes der Stadt Oldenburgs von Bebauungsplänen abgedeckt, also beplantes Gebiet i. S. d. § 30 BauGB. Die Planzeichnungen der Bebauungspläne können im Internet unter <https://gis4ol.oldenburg.de/BauenWohnen/> eingesehen werden.

Einige ältere Bpläne – etwa aus den 70er Jahren -, ermöglichen eine sehr intensive Bebauung wie etwa am Bplan 388 (Rauhehorst nördlich Siebenbürger Str.) deutlich wird.



Planzeichnung des BPlans 388

Entscheidend für die mögliche bauliche Ausnutzung des Grundstücks sind im Wesentlichen die Festsetzungen, die sich in der Planzeichnung jeweils in den „Kästchen“ finden.

WA	0
Z	11
GRZ	0,4
GFZ	0,8
AUSNAHME siehe	
SATZUNGSTEXT	

Mit „WA“ wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Die dort zulässigen Nutzungen sind in § 4 BauNVO aufgeführt. (Für die Zulässigkeit kommt es auf die Fassung der BauNVO bei Inkrafttreten des Bplanes an). Für die mögliche Verdichtung der Bebauung sind die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung von Bedeutung:

Mit „GRZ 0,4“ wurde die Grundflächenzahl festgesetzt. Sie gibt gem. 19 I BauNVO an, wieviel Quadratmeter Grundfläche der Bebauung je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Nach dem BPlan 388 dürfen hier 4/10 oder 40% der Grundstücksfläche bebaut werden. Mit „GFZ 0,8“ wurde die Geschossflächenzahl festgesetzt. Sie gibt gem. § 20 II BauNVO an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Auf den Grundstücken können somit 8/10 oder 80% der Grundstücksfläche als

Nutzfläche errichtet werden. Mit der Festsetzung der GRZ auf 0,4 hat die Stadt die gesetzlich höchstzulässige Ausnutzung der Grundstücksfläche in Allgemeinen Wohngebieten erlaubt. Sie hätte diese intensive Ausnutzung nicht wählen müssen. Besonders in Gebieten mit Ein- oder Zweifamilienhäusern waren auch GRZ von 0,2 und GFZ von 0,3 üblich, um eine aufgelockerte Bebauung herbeizuführen.

Mit „Z II“ wurde die Zahl der Vollgeschosse auf 2 festgesetzt. Gem. § 20 I BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Der Bplan führte zu einer Bebauung überwiegend mit Einfamilienhäusern. Da weder Bau- linien noch Baugrenzen eingetragen waren, wurde eine Hinterbebauung ermöglicht, die auch beabsichtigt war. Bei der erstmaligen Bebauung des Plangebietes wurden die Festsetzungen des Bplanes Plangebietes nicht ausgenutzt. Es entstanden Ein- oder Zweifamilienhäuser, teilweise waren sie schon vor Aufstellung des Bplanes vorhanden.



Ob die festgesetzte verdichtete Bebauung in einem Gebiet, das von Einfamilienhäusern geprägt war, so gewollt war, könnte durch Einsichtnahme in die im Internet ebenfalls veröffentlichte Begründung ermittelt werden, ist aber hier ohne Belang.

Welche Folgen diese großzügigen Festsetzungen des Bplanes haben können, wurde sichtbar, als die ehemaligen Wohngebäude verkauft und einer Neubebauung zugeführt werden.



Auch wenn hier Wohnungen in 3 Etagen errichtet worden sind, wird doch die Festsetzung von 2 Vollgeschossen - „Z II“ - eingehalten. Das ist in der Definition des Vollgeschosses nach § 20 I BauNVO begründet, die auf das Landesrecht verweist. Gem. § 2 VII 2 NBauO ist ein oberstes Geschoss nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die erforderliche lichte Höhe über mehr als zwei Dritteln der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Damit können auch 3 Etagen verwirklicht werden, wenn die obere Etage kleiner als 66% der darunter liegenden ist.



Damit hat dieses Gebäude nur 2 Vollgeschosse.

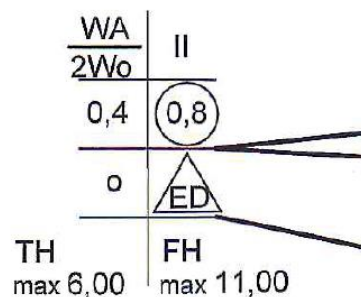
Die Stadt bemüht sich, Fehlentwicklungen in einigen Plangebieten entgegenzutreten. In Gebieten mit herkömmlicher Einzelhausbebauung ohne wesentlichen Geschosswohnungsbau sollen viele alte Bpläne geändert werden, um den Gebietscharakter zu wahren. Dazu hat der Rat am 26.09.2016 die Überarbeitung von 29 Bplänen beschlossen. In der Begründung heißt es dazu:

„Städtebauliche Zielsetzung ist die Erhaltung des Charakters der vorhandenen Siedlungsstrukturen, indem zukünftige Vorhaben sich mit ihrer Kubatur und Zahl der Wohneinheiten in die Umgebungsbebauung einfügen. Die Änderungsverfahren sehen daher vor, möglichst den jeweiligen Bebauungsplan zu ergänzen, ohne dessen geltende Festsetzungen aufzuheben, indem vorrangig die Zahl der zulässigen Wohneinheiten beschränkt wird sowie eine First- und Traufhöhen- oder Gebäudehöhenbeschränkung erfolgt.“

Damit soll das „Umkippen“ herkömmlicher Siedlungsgebiete verhindert werden. Der oben dargestellte Bplan 388 ist von diesen Änderungen jedoch ebenso wenig erfasst, wie die durch Presseberichte und Anwohnerinitiative bekannte Baufläche an der Kattowitzer Straße.

## Verdichtung in Neubaugebieten durch Reglementierungen

In neueren Bplänen ermöglicht die Stadt zwar eine intensive Ausnutzung der Bauflächen, will aber den geplanten Charakter von Ein- oder Zweifamilienhäusern wahren und macht dazu detaillierte Vorgaben. So finden sich z. B. im Bplan 750 B Änd. 2 (Eversten West) etwa diese Festsetzungen:



Es bedeuten:

WA	Allgemeines Wohngebiet	2 Wo	2 Wohneinheiten
II	2 Vollgeschosse		
0.4	Grundflächenzahl	0.8	Geschossflächenzahl
ED	Einzel und Doppelhäuser		
FH	Firsthöhe	TH	Traufhöhe



Bebauung im Plangebiet Eversten West

## Abwehrrechte der Nachbarschaft

Für die Eigentümer von Nachbargrundstücken stellt sich die Frage, ob und wie man sich gegen befürchtete unerwünschte Verdichtung wehren kann. Das ist zwar rechtlich durchaus möglich, unterliegt aber Einschränkungen, weil nicht jeder Verstoß gegen baurechtliche Normen zur Abwehr berechtigt. Es wird zwischen objektivem Rechtsverstoß und subjektiver Rechtsverletzung unterschieden. Ein Nachbar kann nur dann erfolgreich Abwehrrechte geltend machen, wenn seine subjektiven Rechte verletzt sind, wenn also sog.

„drittschützende Normen“ verletzt sind. Dazu gehören im Wesentlichen aus dem Planungsrecht die Festsetzungen zur Art der Bebauung – Gebietserhaltungsanspruch - und aus dem Bauordnungsrecht die Abstandsvorschriften. Wenn also im Allgemeinen Wohngebiet Gewerbebetriebe errichtet werden sollten, kann das Abwehrrechte begründen. Dabei muss aber jeweils im Einzelfall durch Blick in die textlichen Festsetzungen des Bplanes ermittelt werden, ob vielleicht nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen sind.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, also die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl vermitteln keinen Nachbarschutz, die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen ist nur ausnahmsweise nachbarschützend. Auch die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse gibt dem Nachbarn ebenfalls keine Abwehrrecht. Die Höhe des Gebäudes ist aber wichtig für die Bemessung des Grenzabstandes, dessen Einhaltung der Nachbar verlangen kann.

Der Nachbar kann die Bauunterlagen bei der Baubehörde einsehen (§ 68 NBauO). Wenn er Verletzung seiner Rechte durch die Baugenehmigung befürchtet, ist der Widerspruch gegen die Baugenehmigung statthaft. Bevor jedoch zu diesem Rechtsmittel gegriffen wird, das Kosten nach sich ziehen kann, sollte man sich fachkundig beraten lassen. Der Bauantrag wird von Entwurfsverfassern erstellt, die zwar den Wünschen des Bauherrn entsprechen wollen, aber unzulässige Anträge vermeiden wollen. Auf dem Bauamt wird der Antrag eingehend, auch auf die Einhaltung von Rechten der Nachbarn geprüft. Für eine Prüfung der Chancen eines Widerspruchs gegen die Baugenehmigung steht unseren Mitgliedern unsere Rechtsberatung zur Verfügung.

Diese kleine Darstellung ist auf Grundlage meines Vortrages in der JHV vom 23. November 2018 entstanden. Ich hoffe das ich dem Adressatenkreis entsprechend verständliche, aber nicht verfälschte Information habe geben können. Fehler lassen sich nicht vermeiden, Berichtigungshinweisen – über E-Mail an unsere Geschäftsstelle – sehe ich dankbar entgegen.

Lambert Janssen  
Januar 2019