



Bauvorhaben im Innenbereich

Große Garagen im Gartenbereich sind unzulässig

Mainz. Der Bau von Garagen im Innenbereich ist in Rheinland-Pfalz unter bestimmten Voraussetzungen ohne eine besondere Baugenehmigung möglich. Dabei sind beispielsweise die Größe und Höhe des geplanten Bauwerks von Bedeutung. Besondere Erleichterungen aus baurechtlicher beziehungsweise nachbarrechtlicher Sicht gibt es beispielsweise für Garagen, die eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten und im Rahmen eines gültigen Bebauungsplans errichtet werden. Allerdings ist auch in solchen Fällen eine Anzeige bei den zuständigen Behörden notwendig.

Werden die rechtlichen Voraussetzungen und die Größengrenzen überschritten, so ist in der Regel eine besondere Baugenehmigung für die zu errichtende Garage notwendig. Bei der Entscheidung darüber ist dann die Einfügung des Vorhabens in die nähere Umgebung ein maßgeblicher Aspekt zur Beurteilung durch die Behörde. Dies hat das Verwaltungsgericht Mainz im Falle eines Bauherren, der in seinem Garten eine Doppelgarage mit einer Grundfläche von 80 m², einer Traufhöhe von 3,20 m und einer Firsthöhe von 4 m bauen wollte und dafür umfangreiche Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 1,60 m an der Grundstücksgrenze vorgenommen hat, klargestellt. Gerade die Aufschüttung des natürlich gewachsenen Geländes, die in den ursprünglichen Planungen des Bauherren nicht vorgesehen war, führte letztlich zur Unwirksamkeit einer zunächst erteilten Baugenehmigung. Dies hat das Verwaltungsgericht in Mainz ausdrücklich festgestellt.

In seiner Begründung wiesen die Richter darauf hin, dass die vorgenommene Aufschüttung zusätzlich zum geplanten Gebäude bauplanungsrechtlich von Bedeutung sei. Die natürliche Geländeoberfläche werde dadurch verändert und

somit das optische Erscheinungsbild der Garage. Darüber hinaus füge sich das geplante Vorhaben nicht in die nähere Umgebung ein, da die Nachbarschaft ein durch Wohngebäude geprägtes Gebiet sei, in deren rückwertigen Bereichen nur Gartenflächen und kleinere Nebenanlagen vorzufinden seien. Zudem würden die benachbarten Grundstücke keine rückwertige Bebauung eines Grundstückes aufweisen, sodass sich das Vorhaben insgesamt nicht in die nähere Umgebung einfüge und daher im Ergebnis planungsrechtlich unzulässig sei.

Die Entscheidung des Verwaltungsgerichts in Mainz verdeutlicht noch einmal wichtige bauplanungsrechtliche Grundsätze bei der Beurteilung von Bauvorhaben im Innenbereich, wonach Vorhaben sich immer an dem Erscheinungsbild der Nachbarschaft orientieren müssen und Abweichungen davon zur Unzulässigkeit eines Vorhabens führen können. Nur so werden Beeinträchtigungen der städtebaulichen Planung und daraus resultierende Spannungen in der Nachbarschaft vermieden. Darüber hinaus war für die Richter von Bedeutung, dass die Errichtung massiver Gebäude im rückwertigen Bereich einer Wohnbebauung optisch zu einer Bebauung in zweiter Reihe führen könne, wenn andere Nachbarn dem Vorbild folgen würden. Dies würde jedoch das vorgefundene Ortsbild und auch die vorhandene Siedlungsstruktur deutlich verändern, sodass die betroffene Ortsgemeinde ihr notwendiges Einvernehmen zu Recht versagen könne.

Urteil des Verwaltungsgerichts Mainz vom 16. Februar 2022, Az 3 K 411/21.MZ