STADTVERWALTUNG
NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Drucksache Nr.: 255/2019

Dezernat I
Federführend: Fachbereich 2
Anlagen: 1 Plan

Az.: BV/060-19

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	18.09.2019	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau und Planung	19.09.2019	Ö	zur Beschlussfassung

Nutzungsänderung von landwirtschaftlicher Nutzung in eine Reitschule in Lachen-Speyerdorf

Antrag:

Der Ausschuss für Bau und Planung beschließt nach Beratung.

Begründung:

Vorhaben: Nutzungsänderung von landwirtschaftlicher Nutzung in Reitschule

Gemarkung: Lachen-Speyerdorf
Flurstück: 10748/2
Grundstück: Neustadt an der Weinstraße - La/Sp, Karl-Ohler-Straße 7

Die Antragstellerin beabsichtigt, einen ehemals landwirtschaftlichen Betrieb zu Zwecken einer Reitschule mit entsprechender Unterstellmöglichkeit für Pferde und Ponys umzunutzen.

Die Reitschule, die ohne baurechtliche Genehmigung entstanden ist, wurde aufgrund von Nachbarbeschwerden überprüft und zur Einholung einer baurechtlichen Genehmigung ermahnt.
Beschwerden gab es vor allem wegen der Parksituation auf der öffentlichen Verkehrsfläche beim Bringen und Abholen der meist minderjährigen Reitschüler-/ innen und wegen Geruchsimmissionen.

Für das Gebiet, in dem die Bestandsgebäude des Vorhabens zur Ausführung kommen sollen, besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich somit in diesem Bereich nach den Kriterien des § 34 Baugesetzbuch. Nach dieser Vorschrift ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das Anwesen liegt im Geltungsbereich der „Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze der Ortskerne der Ortsbezirke der Stadt Neustadt an der Weinstraße“ (Ortsbildsatzung).
Der Innenbereich in welchem das Vorhaben ausgeführt werden soll, ist als Dorfgebiet im Sinne des §5 BauNVO einzustufen. Hiernach sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe allgemein zulässig.

Die Auslauf und die Weideflächen liegen im Außenbereich, in dem sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens auf Grundlage von §35 BauGB ergibt. Dieser wird im weiteren Verlauf nach Westen durch eine Abrundungssatzung vom Innenbereich abgegrenzt.

Gemäß eines BGH-Urteils ist eine Reitschule mit Tierpension im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes zu sehen, welcher grundsätzlich innerhalb eines Dorfgebietes zulässig ist.
Mit Stellungnahme vom 19.03.2019 wurden durch die SDG Süd Regionalstelle Gewerbeaufsicht zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben verschiedene Gutachten (Lärm, Staub und Geruch) gefordert.
Diese Gutachten wurden von der SGD unter der Voraussetzung, dass die Auflagen (z.B. Eingrenzen der Reitstunden auf die Zeit des Nachmittags zwischen 15:00 Uhr – 19:00 Uhr, der Container mit Mist wird mit einer Folie abgedeckt usw.) eingehalten werden, genehmigt. Diese Auflagen werden Bestandteil der Genehmigung.

Der Bereich des Auslaufes für die Pferde liegt wie oben beschrieben im Außenbereich. Hier existiert eine Abrundungssatzung „Karl-Ohler-Straße“ aus dem Jahr 2000.
Die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich ist direkt an den westlichen Außenwänden der Gebäude gezogen (s. Anlage).
Der FNP für den Bereich des Reitplatzes sieht gemischte Bauflächen vor.

Wenn man die Satzung bei der Prüfung außer Acht lässt, würde man die Grenze zwischen Außenbereich und Innenbereich heute an dem landwirtschaftlichen Weg im Westen als topographische Grenze festmachen. Im Süden ist ein großer, sehr gepflegter Hausgarten im Außenbereich entstanden. Wenn man den landwirtschaftlichen Weg entlang geht, nimmt man ihn als Trennung wahr und nicht die Gebäudeaußenwände (gemäß der Satzung), da die Gärten genutzt werden, was bei strenger Auslegung der Satzung ebenfalls untersagt werden müsste.

Die Satzung hat in ihrer Begründung ausgeführt, dass man die Wohnbebauung gegenüber den landwirtschaftlichen Betrieben südlich der Festhalle eindämmen wollte, um Konfliktsituationen in Bezug auf Immissionen zu unterbinden.

Die Verwaltung befürwortet die Genehmigung nach §35 Abs.2 BauGB (da keine Privilegierung vorliegt) für die Nutzung der Fläche als Auslauf und Reitplatz für einen landwirtschaftlichen Betrieb im Außenbereich und bittet um Zustimmung.
Die Untere Naturschutzbehörde würde einer Genehmigung ebenfalls zustimmen. Sie hat bereits eine entsprechende Auflage formuliert.

Der Reitplatz ist entlang der Grundstücksgrenzen, welche nicht an die zugehörigen Gebäude anschließen, mit einer einreihigen Immissionsschutzpflanzung (Sichtschutz, Staubbindung) zu versehen.
Verwendet werden können freiwachsende, einheimische Sträucher. Alternativ kann eine Schnitthecke aus Laubgehölzen angelegt werden (Feldahorn oder Hainbuche).
Grenzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz sind zu beachten.

Einen Präzedenzfall für eventuelle Erweiterungen der bestehenden baulichen Anlagen nach Westen wird hierdurch nicht entstehen, da die Tiefe der Baugrenze sich an den Gebäuden

orientiert. Hier entspricht die größte zulässige Bautiefe der Abrundungssatzung.

In Bezug auf die Stellplatzsituation sind die nach der Nutzung nachzuweisenden Stellplätze (gem. der Richtlinie) über den Bestand nachgewiesen bzw. im Hof dargestellt.
Von der Antragstellerin wurde bereits eine Hinweisschreiben aufgehängt, dass Parken nur auf den markierten Flächen zulässig ist.

Die Verwaltung bitte um Behandlung, ob die Zulassung des Reitplatzes gem. §35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich nachträglich zugelassen werden kann. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Das wäre hier der Fall.

Der Ortsbeirat Lachen-Speyerdorf hat in seiner Sitzung an 06.08.2019 folgendermaßen abgestimmt:

Ja	4 Stimmen
Nein	4 Stimmen
Enthaltungen	6 Stimmen

Neustadt an der Weinstraße, 20.08.2019

Oberbürgermeister