STADTVERWALTUNG
NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Drucksache Nr.: 046/2021/1

Dezernat IV
Federführend: Fachbereich 2
Anlagen: 1

Az.: 230am

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ortsbeirat Geinsheim	31.03.2021	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	20.04.2021	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	21.04.2021	Ö	zur Beschlussfassung

Neubau einer Garage

Antrag:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr beschließt nach Beratung.

Begründung:

Mit dieser Vorlage soll lediglich eine Einzelgarage auf dem Grundstück „Am Bildstöckel 1“, in Neustadt an der Weinstraße im Ortsteil Geinsheim baurechtlich genehmigt werden.
Die Garage ist auf dem nördlichen Grundstücksteil geplant und soll mit dem Maß 6,5 m x 3,0 m x 2,5 m (48,75 m³) errichtet werden.

Stellplätze sind nicht Gegenstand dieses Antrages, sie sind baugenehmigungsfrei, müssen aber naturschutz- und wasserrechtlich genehmigt werden.
In den Bauschein werden daher folgende Hinweise aufgenommen:
Die (Teil-)Versiegelung von Flächen für die Nutzung als Stellplatzfläche oder zu anderen Nutzungszwecken bedarf einer naturschutzrechtlichen Genehmigung und ist gesondert zu beantragen.
Erforderliche naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen einer naturschutzrechtlichen Genehmigung festgesetzt.
Zudem ist bei einer Nutzung als Stellplatzfläche wegen möglicher Gefahren für das Grundwasser durch auslaufende Betriebsstoffe eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Für das Gebiet, in dem das Bauvorhaben zur Ausführung kommen soll, bestehen kein rechtskräftiger Bebauungsplan und keine Abrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB). Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist somit nach § 35 BauGB zu beurteilen.
Da es sich nicht um ein nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiertes Vorhaben handelt, ist § 35 Abs. 2 BauGB heranzuziehen. Demnach können im Einzelfall sonstige Vorhaben im Außenbereich zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche

Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Da sich das Vorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich befindet, ist die Garage gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 1 f LBauO genehmigungspflichtig.
Sie wird als „abgetrenntes Vorhaben“ von der Entprivilegierung des Wohnhauses gewertet, dadurch muss der Antrag als sonstigen Vorhaben nach §35 Abs. 2 BauGB geprüft werden.

Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden,
wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.
Die Rechtsprechung und die überwiegende Kommentarliteratur gehen davon aus, dass diese Vorhaben,
wenn durch die Ausführung oder Benutzung öffentlichen Belange nicht beeinträchtigt werden, einen Rechtsanspruch auf Genehmigung haben.

Gemäß §35 Abs. 3 liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere vor, wenn das Vorhaben

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,
3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere
5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,
7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.

Das ist hier nicht der Fall, auch die Erschließung ist über eine Grundbucheintragung über das Flurstück 290/11 gesichert.
Der öffentliche Belang, die Verfestigung einer Splittersiedlung ist durch die Entstehung der Garage nicht zu befürchten.
Das Gebäude ist nach der Entprivilegierung als eigenständiges Wohngebäude im Außenbereich zu bewerten. Das damalige Grundstück wurde geteilt und die Erschließung über ein Zugangs- und Durchfahrtsrecht über das Flurstück 2090/11 gesichert. Durch die Teilung ist die Nutzung der Stellflächen auf dem Grundstück bzw. ggf. in der landwirtschaftlichen Halle nicht mehr möglich.
Um den Betriebsablauf so wenig wie möglich zu stören, ist die Garage im nördlichen Bereich des Grundstücks vorgesehen. So haben die Eigentümer einen unmittelbaren Zugang und tangieren den Betriebsablauf nur im nördlichen Bereich.
Die Errichtung einer Garage dient vorrangig dem sicheren Abstellen eines Fahrzeuges, sowie zusätzlich der Unterbringung von Gartengeräten, da auf dem Grundstück kein Gartenhaus oder ähnliches vorhanden ist und auch nicht errichtet werden darf.

Die Untere Naturschutzbehörde stimmt dem Bau der Garage unter Einhaltung der folgenden Auflagen zu:

Der mit der Errichtung der Garage verbundene Eingriff in Natur und Landschaft ist zu kompensieren. Als Kompensation für die Bodenversiegelung im Umfang von ca. 37 m² (Garage incl. Zuwegung) sind Seitenwände und Rückwand der Garage mit einer Fassadenbegrünung und das Flachdach der Garage mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Zudem ist auf dem Grundstück ein Insektenhotel zu errichten.

Da durch das Vorhaben öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sind und die Erschließung gesichert ist, ist das Vorhaben zulässig.
Die Entscheidung des Ortsbeirates steht noch aus, die Sitzung ist Ende März vorgesehen.

Neustadt an der Weinstraße, 30.03.2021

Beigeordneter