

Drucksache Nr.: 143/2023

Dezernat IV
Federführend: Bauordnung
Anlagen:
Az.: 230

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ortsbeirat Diedesfeld		Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	10.05.2023	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	11.05.2023	Ö	zur Beschlussfassung

Zeter Berghaus: nachträgliche Genehmigung diverser baulicher Anlagen

Antrag:

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

Begründung:

Mit Schreiben vom 09.03.2021 stellte die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) fest, dass seit der im Jahr 1992 erlassenen Rechtsverordnung über das Naturschutzgebiet „Haardtrand- Am Wetterkreuz“, in dessen räumlichen Geltungsbereich das Berghaus liegt, eine erhebliche Ausdehnung des Betriebes und eine Nutzungserweiterung (Après Ski Partys, Hochzeitsfeiern etc.) erfolgt ist. Hierzu wurde die Stadtverwaltung eindringlich zur Stellungnahme aufgefordert.

Dies wurde zum Anlass genommen, mit allen Beteiligten eine Ortsbesichtigung durchzuführen und im Anschluss, in sehr konstruktiven Gesprächen mit dem Pächter, auch für die Fachbehörden zustimmungsfähige Lösungen finden.

Die Erweiterungen auf dem gesamten Gelände sind ohne baurechtliche oder naturschutzrechtliche Genehmigungen erfolgt. Dies wurde dem Pächter bewusstgemacht und er hat sich bereit erklärt, diese Anlagen sukzessiv zurückzubauen.

Es wurde ein entsprechendes Rückbaukonzept mit den Fachbehörden erarbeitet, welches in einer baurechtlichen Rückbauverfügung mündet. Diese Verfügung hat als Anlage einen Lageplan, der die zurückzubauenden Anlagen darstellt.

Nach Beendigung der Rückbauarbeiten müssen alle freigelegten Böden und die (Lauf-) Wege vollumfänglich renaturiert werden.

Ein Großteil ist bereits zurückgebaut worden, eine offizielle Abnahme wird im Juni erfolgen.

Die baulichen Anlagen, auf die der Pächter nicht verzichten kann /will, unter anderem um den Betriebsablauf auch in Zukunft zu gewährleisten, wurden in Bauanträgen dargestellt.

Um nachfolgende bauliche Anlagen handelt es sich im Detail:

A. Grillstand auf der oberen Terrasse

Die bisherige Überdachung des Grillstandes, welche eine Grundfläche von 4,00 m x

2,60 m überdeckt, soll durch eine neue Überdachung mit den Maßen 2,98 m x 3,63 m ausgetauscht werden. Die Firsthöhe wird sich von 2,50 m auf 2,92 m erhöhen.

- B. Holzhütte auf der mittleren Terrasse, welche als Ausschank und Bestellaufnahme für den Freibereich dient.

Die Hütte hat mit Dachüberstand eine Grundfläche von 16 m², eine TH von 2,35 m sowie eine FH von 2,90 m. Erbaut wurde die Hütte ursprünglich ca. 1970, wurde immer wieder renoviert bzw. neu aufgebaut. Letztmalig im Jahr 2008.

- C. Zwei Fahnenmasten mit einer Höhe von 7 m

- D. Anbringung von Solarpanels / Photovoltaik auf verschiedenen Dächern (nicht auf Plan dargestellt)

Folgende Gebäudeteile sollen zukünftig mit PV-Anlagen bestückt werden:

- Östliche Dachseite des Haupthauses,
- Überdachung Grillstand,
- Nördlichster Pavillon.

Unter einer weiteren laufenden Vorhabens Nummer (BV/046-23) wurde die nachträgliche Fassadenänderung des Haupthauses eingereicht.

Das Untergeschoss, in welchem die Küche und die WC-Anlage untergebracht sind, wurde abweichend der Genehmigung von 1985 umgebaut. Ein nicht umschlossener Teil des Untergeschosses wurde in den vergangenen Jahren umschlossen. Mit dem vorliegenden Antrag soll auch hier die nachträgliche Legalisierung angestrebt werden.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit (BauGB/BauNVO)

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.

Aufgrund der Tatsache, dass der Großteil der baulichen Anlagen zurückgebaut wird bzw. wurde, bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Vorbehaltlich der Zustimmung des Ortsbeirates Diedesfeld bitten wir um Zustimmung des Ausschusses für Bau, Planung und Verkehr.

Neustadt an der Weinstraße, 25.04.2023

Bernhard Adams
Beigeordneter