

Drucksache Nr.: 145/2023

Dezernat IV  
Federführend: Bauordnung  
Anlagen:  
Az.: 230

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ortsbeirat Geinsheim		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

### Im Hirschgarten, Geinsheim: Anhebung des Daches

#### Antrag:

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

#### Begründung:

##### Historie:

Die Flurstücke 7560 und 7561 wurden bis 1994 als militärisches Gelände der US Army durch die Truppe „2/56, 2nd Nike HE Missile“ genutzt. Nach Aufgabe der Nutzung wurde die Konversionsfläche bereits Ende der 1990er Jahre neuen Nutzungen zugeführt.

So wurde bspw. das Anwesen der Antragsteller (Flst. Nr. 7561) 1998 in ein Zentrum für artgerechte Tierhaltung und Naturerfahrung nach § 35 Abs. 1 BauGB genehmigt. Eine Privilegierung in diesem Sinne wurde bescheinigt.

Momentan leben mehr als 50 Tiere auf dem Anwesen. Zusätzlich werden auf dem Anwesen immer wieder Pflegekinder aufgenommen (aktuell 4).

##### Planung:

In einer Teilfläche des Dachgeschosses soll eine Wohnung für den Sohn der Familie untergebracht werden. Um gesunde Wohnverhältnisse gewähren zu können, wird die Traufhöhe des Daches auf der Nordseite um 2,26 m angehoben. Die südliche Traufe verändert sich nicht. Der First erhöht sich um 1,37 m. An der Ostseite des Gebäudes wird zusätzlich eine Stahltreppe angebracht. Durch die Baumaßnahme wird es zu keiner weiteren Flächenversiegelung kommen.

#### **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. Demnach ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es sich um ein nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiertes Vorhaben handelt.

Da es sich aus bauplanungsrechtlicher Sicht um ein bereits genehmigtes Vorhaben nach §35 Abs. 1 handelt und nur eine bauliche Veränderung im Dachgeschoss sowie der Anbau

einer Stahltreppe zur Sicherstellung des Rettungsweges handelt, kann aus Sicht der Unteren Bauaufsicht nach § 35 Abs.4 Nr. 5 BauGB zugestimmt werden.

Da durch die Baumaßnahme keinerlei Flächen versiegelt werden, bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Vorbehaltlich einer Zustimmung des Ortsbeirates Geinsheim bitten wir um Zustimmung des Ausschusses für Bau, Verkehr und Planung.

Neustadt an der Weinstraße, 24.04.2023

Bernhard Adams  
Beigeordneter