



**Sitzungsvorlage**  
**630/402/2020**

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 26.08.2020	Aktenzeichen: Gz.:63.01.01, Az.: BAV0084/2018, 630/B10		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	31.08.2020	Kenntnisnahme N	
Ortsbeirat Dammheim	08.09.2020	Entscheidung Ö	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	15.09.2020	Entscheidung Ö	

**Betreff:**

Bauantrag zur Errichtung eines Carports einer Scheune und eines Stallgebäudes für die tierärztliche Versorgung von Pferden auf dem Grundstück mit der Flurstück-Nr. 3327 in der Gemarkung Dammheim

**Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss stimmt der Errichtung eines Carports, einer Scheune und eines Stallgebäudes sowie eines Kinderspielplatzes und Hundezwinger auf dem Baugrundstück im Außenbereich der Gemarkung Dammheim zu.

**Begründung:**

Die Antragstellerin ist Eigentümerin des Grundstücks mit dem ehemaligen Bahnhofgebäude von Dammheim und dem dazugehörigen länglichen Nebengebäude als baulichen Bestand. Das ehemalige Bahnhofsgebäude der Deutschen Bahn ist mittlerweile zu einem Wohngebäude umgenutzt. In den 80-iger Jahren des vergangenen Jahrhunderts wurde im östlichen Bereich des Grundstücks eine Pferdekoppel mit dazugehöriger Einzäunung, dem vorherigen Besitzer, von der Stadtverwaltung genehmigt. Aus dieser Zeit stammt auch die Scheune als Heulager, die zwar nicht genehmigt aber von der Stadtverwaltung geduldet wurde. In der Zwischenzeit wurde der Carport und das Stallgebäude ohne Baugenehmigung dem bestehenden Gebäudeensemble hinzugefügt.

Die Antragstellerin ist von Beruf eine approbierte Tierärztin und möchte auf dem Grundstück eine Pferdepenion für ältere Pferde oder Pferde mit Beeinträchtigungen betreiben. Hierzu ist das bereits errichtete offene Stallgebäude – 5 Pferdeboxen mit Überdachung-, die Scheune für die Heulagerung und die Stellplatzüberdachung für Pkw und Traktor sowie für andere landwirtschaftliche Maschinen grundsätzlich Voraussetzungen für ein Betreiben einer Pferdehaltung. Zur Prüfung der baurechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens wurde ein entsprechender Bauantrag vorgelegt. Hiernach haben Pferdebesitzer die Möglichkeit ihre Tiere zeitweise abzugeben und sie durch individuelle Maßnahmen wie Akupunktur, Homöopathie, Physiotherapie oder sonstiges pflegen zu lassen. Dabei werden die Tiere auf dem Grundstück selbst, in der Pferdekoppel, oder auf den angrenzenden Weideflächen gehalten.

Derzeit verfügt die Antragstellerin über 2,44 ha Grünland als Pachtflächen die zukünftig eigenverantwortlich bewirtschaftet und für den Fortbestand der Pferdeponen verwendet werden sollen. Die für die Bewirtschaftung der Flächen benötigten Maschinen und Geräte sind nach Aussage der Antragstellerin vorhanden oder werden angeschafft.

Das betroffene Grundstück liegt im Außenbereich und beurteilt sich daher bauplanungsrechtlich nach § 35 BauGB. Eine Privilegierung nach § 35 Abs.1 BauGB ist vorliegend nicht gegeben. Dies bestätigt auch die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, welche aber eine Genehmigungsfähigkeit für das bereits errichtete offene Stallgebäude und Heulager nach § 35 Abs.2 BauGB befürwortet. Nach § 35 Abs.2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen und die Erschließung gesichert ist.

Dies gilt auch für die Errichtung des Carports zur Unterstellung der Fahrzeuge und Maschinen im Bereich des vorhandenen Nebengebäudes, da dies für den gewinnorientierten gewerblichen Betrieb notwendig ist. Durch die Anordnung des Carports und des Hundezwingers entsteht zudem eine durchaus wünschenswerte Hofsituation auf dem Anwesen.

Die notwendige Erschließung erfolgt an der westlichen Grundstücksgrenze über die „Alte Bahnhofstraße“. Eine weitere Erschließung findet über den nördlich angrenzenden Wirtschaftsweg „Zeiskamer Weg“ statt. Für die Gemeinde entstehen hierdurch keine zusätzlichen und unwirtschaftlichen Aufwendungen für Straßen und Versorgungsanlagen.

Die Untere Naturschutzbehörde hat ebenfalls gegen das Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken, fordert jedoch für den erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft einen entsprechenden naturschutzrechtlichen Ausgleich. Dieser ist in Form von einreihigen Strauchhecken an der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze durch den Bauherrn fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Aufgrund der vorhandenen Bausubstanzen, Zufahrt, Einfriedungen und Versiegelungen sind schädliche Umwelteinwirkungen und Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes nicht erkennbar. Auch das Entgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange für die vorgennante Maßnahmen ist nicht ersichtlich.

Die Nutzung der Wohnung im Wohngebäude (alter Bahnhof) ist im Rahmen der Baugenehmigung aus dem Jahre 1985 (Bestandsschutz) zulässig. Der Kinderspielplatz und der Hundezwinger im Bereich der südlichen Hoffläche stehen ebenfalls den sonstigen öffentlichen Belangen nicht entgegen.

Die teilweise Nutzungsänderung des länglichen Nebengebäudes in eine Wohnung für einen Angestellten kann dagegen nicht in Aussicht gestellt werden, da diesem Vorhaben öffentliche Belange entgegenstehen. Die Genehmigung einer weiteren Wohneinheit würde zu einer Verfestigung einer Splittersiedlung führen (§ 35 Abs. 2 i.V.m. § 35 Abs.3 BauGB). Demzufolge ist eine weitere Wohneinheit nicht zulässig.

#### **Finanzielle Auswirkung:**

Keine

**Nachhaltigkeitseinschätzung:**

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt:  
Begründung:

Ja x / Nein

**Anlagen:**

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Architekten Lageplan

Anlage 3: Grundriss Erdgeschoss

Anlage 4: Ansicht Nord und Ost

Anlage 5 Ansicht West und Süd

**Beteiligtes Amt/Ämter:**

Schlusszeichnung:

