



Sitzungsvorlage 630/329/2018

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 13.08.2018	Aktenzeichen: Gz. 63.01.01, Az. BAN0093/2016, 630/B1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	27.08.2018	Vorberatung N	
Bauausschuss	04.09.2018	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bauantrag über die Errichtung eines Pferdespringplatzes, zweier Pferdeboxenställe, einer überdachten Mistlege sowie eines Futtersilos und Anlegung von 25 Pkw-Stellplätzen auf den Grundstücken Fl. Nr. 1028/64 und 1400/14 in der Gemarkung Landau

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes C 25 hinsichtlich der Errichtung des Futtersilos im Bereich der öffentlichen Grünfläche sowie der Herstellung der notwendigen Pkw-Stellplätze und der beiden Pferdeboxenställe im Außenbereich der Gemarkung Landau zu.

Begründung:

Das Vorhaben wurde im Bauausschuss am 15.11.2016 bereits behandelt. Der Bauausschuss stimmte dem Vorhaben einschließlich der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes C 25 hinsichtlich der Errichtung der Mistlege, der Zuwegung und der Brücke im Bereich der öffentlichen Grünfläche zu. Auch der Errichtung des Pferdespringplatzes im Außenbereich als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde in der Bauausschusssitzung am 20.12.2011 bereits zugestimmt.

Zwischenzeitlich hat der Bauherr dem Stadtbauamt eine geänderte Planung vorgelegt. Wegen der hohen Umbaukosten aufgrund tierschutzrechtlicher Bestimmungen können in die bestehende Reithalle auf dem Flurstück Nr. 1125/3 keine Pferdeboxen eingebaut werden. Dafür sollen zwei separate Pferdeboxenställe im südlichen Bereich des geplanten Pferdespringplatzes auf dem Grundstück Fl. Nr. 1028/64 errichtet werden. Weiterhin werden neben der Mistlege ein Futtersilo aufgestellt und 25 Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück Fl. Nr. 1400/14 angelegt.

Der Zugang zu dem Pferdespringplatz erfolgt unverändert zu Fuß und zu Pferd über den Birnbach über eine vom Verein zu errichtenden Brücke (an der Stelle der ehemaligen Behelfsbrücke während der Landesgartenschau).

Ebenso ist weiterhin eine Zufahrt zu dem Pferdespringplatz über die Landschaftsrampe und Eutzingener Straße vorgesehen, um die erforderlichen Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten erledigen zu können. Diese Zufahrt wird jedoch nur im Ausnahmefall gestattet, soweit dies im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des Reitplatzes und der Pferdeboxenställe erforderlich ist. Die genaue Lage dieser Zufahrt

und die Nutzungsvoraussetzungen sind noch in dem Pachtvertrag zwischen der Stadt Landau und dem Reiterverein festzulegen.

Das Baugrundstück liegt teilweise im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes C 25 (Futtersilo, Mistlege, Zuwegung, Brücke) sowie teilweise im Außenbereich der Gemarkung Landau (Pkw-Stellplätze, Pferdespringplatz, Pferdeboxenställe). Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher nach § 30 bzw. § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben u. a. zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht.

Das geplante Futtersilo liegt ebenso wie die Mistlege im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche. Somit ist das Futtersilo nur unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes C 25 genehmigungsfähig.

Nach der Stellungnahme des Umweltamtes, Abteilung Grünflächen, bestehen aus grünordnerischer Sicht keine Bedenken gegen die Befreiung, wenn entsprechende Ausgleichspflanzungen durchgeführt werden, was im Genehmigungsverfahren nachzuweisen ist. Auch städtebaulich bestehen gegen die Errichtung des Futtersilos keine Bedenken.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Diese Voraussetzungen sind wie vor beschrieben erfüllt.

Gemäß § 47 Landesbauordnung (LBauO) i. V. m. der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 sind für das Vorhaben 25 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Diese sollen gemäß der naturschutzfachlichen Empfehlung auf dem Grundstück Fl. Nr. 1400/14 angelegt werden, da sich hier bereits eine geeignete befestigte Fläche befindet. Dadurch werden keine neuen Bodenflächen zusätzlich versiegelt und es müssen keine Gehölze/Bäume gefällt werden. Da sich die Stellplätze auf einem fremden Grundstück befinden, werden diese durch Baulast für das Vorhaben gesichert. Der Grundstückseigentümer hat seine Zustimmung hierzu signalisiert.

Die Grundstücke, auf denen die Pkw-Stellplätze sowie die beiden Pferdeboxenställe errichtet werden sollen, liegen im Außenbereich der Gemarkung Landau. Diese baulichen Anlagen beurteilen sich daher bauplanungsrechtlich nach § 35 BauGB. Nach § 35 Abs. 1 BauGB sind im Außenbereich nur sogenannte privilegierte Vorhaben zulässig, was bei den geplanten Pferdeboxenställen und den Pkw-Stellplätzen nicht der Fall ist. Sonstige Vorhaben können nach § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Die Zufahrt zu den Grundstücken ist über die Straße Am Birnbach (für die Stellplätze) bzw. über die Eutzinger Straße (für die Pferdeboxenställe) vorhanden. Die ausreichende Erschließung ist damit gesichert. Die betroffene Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landau als „Sportanlage“ dargestellt. Somit widerspricht das Vorhaben nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Die Errichtung der Pferdeboxenställe im Außenbereich stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der entsprechend auszugleichen ist. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Detail mit dem Umweltamt - Untere Naturschutzbehörde – abgestimmt und in der Baugenehmigung entsprechend beauftragt.

Unter Einhaltung der oben genannten Forderungen bestehen aus Sicht der Verwaltung gegen das Vorhaben keine Bedenken. Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes C 25 sowie der Errichtung der baulichen Anlagen im Außenbereich zuzustimmen.

Auswirkungen:

Keine

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtslageplan
- Anlage 2: Lageplan M 1:1000
- Anlage 3: Lageplan M 1:500
- Anlage 4: Stellplatzplan
- Anlage 5: Bauzeichnung Pferdeboxen
- Anlage 6: Bauzeichnung Halle, Mistlege, Futtersilo

Beteiligtes Amt/Ämter:

Schlusszeichnung:

