



Aktenzeichen: 614/re

Datum: 19.11.2020

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Bauantrag zur Umnutzung eines Funktionsgebäudes, Aufstellung dreier Garagen und Erhöhung einer Zaunanlage; Im kleinen Wald, Flurstück-Nr.: 1731; hier: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB i. V. m. § 35 BauGB

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

Gemäß § 36 BauGB i. V. m. § 35 Abs. 1 Bau GB wird für die Umnutzung eines Funktionsgebäudes, die Aufstellung dreier Garagen als Ersatz von bestehenden Nebengebäuden sowie die Erhöhung der Zaunanlage auf dem Flurstück 1731 in der Gemarkung Frankenthal (Pfalz) gemäß dem beigefügten Plan das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	<input type="checkbox"/>
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		

Begründung:

1. Beschreibung des Vorhabens

Der Bauherr beabsichtigt auf dem Flurstück 1731 in der Gemarkung Frankenthal die Sanierung und Umnutzung eines bisher als Abstellfläche genutzten Gebäudes zu einem Schutzgebäude für Tierpfleger, den Rückbau mehrerer kleiner Nebengebäude, die Errichtung dreier Fertiggaragen stattdessen und die Erhöhung der bestehenden Einfriedung zum Weg „Im kleinen Wald“.

Die drei Fertiggaragen sollen auf der Fläche der abzubrechenden Nebengebäude erstellt werden. Die Fläche der neuen Garagen beträgt 58,50 m², die Fläche der abzubrechenden Nebengebäude ca. 250 m². Somit wird in Summe eine Fläche von ca. 190 m² durch die vorgesehene Maßnahme entsiegelt und der Baum- und Strauchbestand nicht beeinträchtigt.

Die Zaunanlage soll von ca. 1,00 m auf 1,60 m zum Schutz vor Übersteigen und unbefugtem und unbeaufsichtigtem Betreten des Geländes erhöht werden.

Das Grundstück wird derzeit mit weiteren umliegenden Grundstücken bereits vom gemeinnützigen Verein „Tiergehege Frankenthal e. V.“ für die Haltung von heimischen Nutztieren (Ziegen, Schafe, Enten, Hühner, ...) genutzt. Das Tiergehege ist zudem als Ausflugsziel für Schulklassen sowie im Sinne der Naherholung für Familien zugänglich.



Luftbild o. M.

Bereich des Vorhabens



Grundstück



2. Bestehendes Planungsrecht

Das Flurstück 1731 ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.


Bei der vorhandenen Nutzung des Grundstücks handelt es sich um eine tierparkähnliche Tierhaltung zu pädagogischen und Naherholungszwecken. Somit handelt es sich bei dem Vorhaben um ein nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB privilegiertes Vorhaben.

Die Tierhaltung wird von der Privilegierung erfasst, da sie der Allgemeinheit zur Verfügung steht (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg: BauGB Kommentar, § 35, Rn. 57).

2.1 Darstellungen des Flächennutzungsplans



Auszug aus dem Flächennutzungsplan o. M.

 Bereich des Vorhabens

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche für den Erhalt, zur Entwicklung und zur Schaffung von:

- Vegetationsbestand
- Streuobstwiesen
- Gehölzinseln/Waldflächen
- Feuchtbiootope/Feuchtwiesen
- Extensivgrünland

dar.


Die Nutzung widerspricht somit nicht den Vorgaben des Flächennutzungsplans nach § 35 BauGB, da der Erhalt der Flächen dadurch nicht gefährdet wird. Über die angesprochene Entsiegelung wird die Fläche in diesem Sinne weiterentwickelt.

Die Untere Naturschutzbehörde hat im Zuge des Abbruchs der alten Nebengebäude die Zustimmung zur notwendigen Fällung einzelner Bäume erteilt. Teilweise waren diese Bäume (vorrangig Fichten) durch Trockenheit geschädigt. Ein Ausgleich mit entsprechend abgestimmten Neupflanzungen klimaverträglicher Arten wird nach der Errichtung der Garagen zu deren Eingrünung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ausgeführt.

2.2 Darstellungen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar



Auszug aus dem Regionalplan o. M.

 Bereich des Vorhabens

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar setzt für die Fläche folgendes fest:

- Regionaler Grünzug
- Grünzäsur
- Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege
- Landesweiter Biotopverbund Rheinland-Pfalz

Die Festlegung eines regionalen Grünzugs im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar steht raumbedeutsamen Vorhaben in der Regel als öffentlicher Belang entgegen. Raumbedeutsame Vorhaben sind Vorhaben, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird (§ 3 ROG). Wann das Merkmal der Raumbeeinflussung erfüllt ist, ist eine Frage der Würdigung des Einzelfalls (vgl. BVerwG, Beschluss vom 7. November 1996 - BVerwG 4 B 170.96). Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich hier um ein raumbedeutsames Vorhaben, da eine Beeinflussung der räumlichen Entwicklung oder Funktion des Gebietes vorliegt. Mit der Reduzierung der überbauten und versiegelten Flächen und durch die entsprechende Neuordnung, Nutzung und Pflege des Grundstücks wird die Situation vor Ort jedoch auch aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde deutlich verbessert und die Maßnahme befürwortet.

Wie vorbeschrieben ist auch die Lage in der Grünzäsur, dem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege und im Landesweiten Biotopverbund Rheinland-Pfalz zu beurteilen.

3. Fachliche Einschätzung

Dem Vorhaben stehen keine öffentlichen Belange wie vorbeschrieben entgegen und die öffentliche Erschließung ist gesichert.

Mit dem Vorhaben wird ein Eingriff in Natur und Landschaft (§ 14 ff. BNatSchG) ausgelöst, der gemäß § 9 Abs. 3 des Landesnaturschutzgesetzes nach Maßgabe des §17 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG zu beurteilen ist. Die Beurteilung der Unteren Naturschutzbehörde ist erfolgt und wird mit den oben beschriebenen Maßnahmen zur Aufforstung und Eingrünung positiv bewertet.

Daher ist das Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht zulässig, aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung die Zustimmung zu der vorgelegten Planung.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage: - Lagepläne, Grundrisse