

Drucksache Nr.: 110/2025

Dezernat IV
Federführend: Bauordnung
Anlagen:
Az.: 230mü

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	20.05.2025	Ö	zur Beschlussfassung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	20.05.2025	Ö	zur Vorberatung

**Entprivilegierung des Betriebswohnhauses und Errichtung einer Garage sowie einer Einfriedung,
Am Bildstöckel 1A, Flurstück 2090/7 + 2090/10, Gemarkung Geinsheim**

Antrag:

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

Begründung:

Gegenstand des Bauantrages ist die Entprivilegierung des bestehenden Wohnhauses „Am Bildstöckel 1A“, Flurstück 2090/7 sowie 2090/10, Geinsheim.

Im Zuge des Antrags sollen zudem die bereits vorhandene Garage auf der Ostseite des Flurstücks 2090/10, sowie die Einfriedung an der westlichen Grundstücksgrenze (L-Steine und Stabmattenzaun mit Gabionen-Festfeldern) nachträglich genehmigt werden.

Das Wohngebäude wurde im Jahr 1990 als Betriebsleiterwohnhaus für das dort ansässige Weingut genehmigt. Bei dem Betrieb handelt es sich um einen Aussiedlerhof welcher aus einer Betriebshalle sowie zwei Wohngebäuden besteht.

Die Erschließung der Wohngebäude ist im Grundbuch gesichert.



Im Jahr 2014 wurde die Betriebstätigkeit der Eigentümer aufgegeben und das Wirtschaftsgebäude an einen ortsansässigen Weinbau-Vollerwerbsbetrieb verpachtet. Die Halle wird demnach weiterhin in dem ursprünglich genehmigten Zweck genutzt. Das gegenständliche Betriebswohnhaus wird weiter von den früheren Betriebsinhabern bewohnt.

Das Gebäude „Am Bildstöckel 1“ wurde 1980 ebenfalls als Betriebswohnhaus (Altenteiler) genehmigt und bereits im Jahr 2015 entprivilegiert und zu allgemeinen Wohnzwecken genutzt.

Die bereits vorhandene Garage sowie die Einfriedung wurden gemäß der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer noch zur Zeit des aktiven landwirtschaftlichen Betriebs errichtet und waren zu diesem Zeitpunkt als untergeordnet und von der Privilegierung mitgezogen zulässig.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit (BauGB/BauNVO)

Wohnhaus

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.

Bei dem Vorhaben der Entprivilegierung des Wohnhauses handelt es sich um ein Vorhaben gemäß § 35 Abs, 4 Nr. 1 BauGB, demnach gilt:

Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 kann nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind:

die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes, das unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 Nummer 1 errichtet wurde, unter folgenden Voraussetzungen:

- a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
- b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
- c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
- d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,

- e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,
- f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nummer 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle und
- g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1 erforderlich

Die genannten Voraussetzungen zur Entprivilegierung sind erfüllt. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht ist das Vorhaben zulässig.

Garage und Einfriedung

Die bereits bestehende Garage sowie die Einfriedung (bestehend aus L-Steinen und Stabmattenzaun mit Gabionen-Festfeldern) sind als sonstiges Vorhaben im Außenbereich zu beurteilen.

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.

Die nun hier beantragte Einfriedung der Terrasse wurde nur in einem kleinen Bereich des Grundstücks errichtet und dient in diesem Bereich als Sicherung des Grundstücks gegenüber dem angrenzenden Außenbereich.

Die errichtete Einzelgarage wurde auf der bereits befestigten Hoffläche errichtet und dient dem Abstellen eines Fahrzeuges des Eigentümers.

Gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde ist das Wohnhaus mit unmittelbar umliegender Terrasse und Garage mit versiegeltem Vorplatz seit vielen Jahren vorhanden und erfordern im Zuge der Nutzungsänderung keine nachträgliche naturschutzrechtliche Kompensation. Naturschutzrechtlich zu kompensieren sind aber die weiteren, im Umfeld des Wohnhauses getätigten Versiegelungen.

Zur Kompensation wird folgendes gefordert: Die etwa 170 m² große Streuobstwiese (10 Halbstamm-Obstbäume) im Süden des Grundstücks mit der Plan-Nr. 2090/10 ist dauerhaft als solche zu erhalten und extensiv zu unterhalten. Abgängige Bäume sind in gleichwertiger Qualität zu ersetzen.

Zur Schonung des Landschaftsbildes ist davon abzusehen, den Legi-Zaun mit einem Sichtschutzstreifen aus Plastik zu versehen. Zudem wird empfohlen, die L-Steine (Einfriedung) im Nahbereich des Wohnhauses mit Selbstklimmern zu begrünen.

Bauordnungsrechtliche Zulässigkeit (LBauO/örtliche Bauvorschriften)

Die geplante Maßnahme unterliegt dem vereinfachten Verfahren nach § 66 LBauO. Gemäß § 66 Abs. 4 LBauO beschränkt sich das Genehmigungsverfahren auf die Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs, örtlicher Bauvorschriften im Sinne des § 88 LBauO, des § 52 LBauO und der sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Eine weitergehende bauordnungsrechtliche Prüfung findet nicht statt.

Der Ortsbeirat hat dem Vorhaben in der Sitzung vom 26.03.2025 zugestimmt. Wir bitten um Zustimmung des Ausschusses für Bau, Planung und Verkehr.

Neustadt an der Weinstraße, 22.04.2025

Bernhard Adams
Beigeordneter