

Drucksache Nr.: 046/2021

Dezernat IV
Federführend: Fachbereich 2
Anlagen: -

Az.: 230am

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ortsbeirat Geinsheim		Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	10.03.2021	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	11.03.2021	Ö	zur Beschlussfassung

Neubau einer Garage

Antrag:

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

Begründung:

Die Antragstellerin beabsichtigt die Errichtung einer Einzelgarage auf dem Grundstück „Am Bildstöckel 1“, Geinsheim.

Die Garage ist auf dem nördlichen Grundstücksteil geplant und soll mit dem Maß 6,5 m x 3,0 m x 2,5 m (48,75 m³) errichtet werden. Derzeit befinden sich drei Stellplätze auf dem Grundstück.

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.

Da sich das Vorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich befindet, ist die Garage gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 1 f LBauO genehmigungspflichtig.

Historie:

Das Gebäude wurde im Jahr 1980 als Aussiedlerhof mit Wohnhaus für den Betriebsinhaber genehmigt. Dieser Betrieb wurde von dem Schwiegersohn gepachtet und ein weiteres Betriebsleiterwohnhaus „Am Bildstöckel 1 A“ wurde im Jahr 1991 errichtet. Das Wohnhaus des Schwiegervaters wurde dadurch zum zulässigen Altenteilergebäude.

Durch Überschreibung und Erbe wurde das Altenteilerwohnhaus einer Tochter des

Landwirts, die nichts mit dem landwirtschaftlichen Betrieb zu tun hat vererbt.

Das Gebäude stand längere Zeit leer, dann wurde im Jahr 2015 ein Antrag auf Nutzungsänderung von einem landwirtschaftlichen Betriebsgebäude in ein „normales“ Wohnhaus beantragt.

Grundlage der Umnutzung war § 35 Abs. 4 BauGB. Gegen den Bauvorbescheid vom 17.11.2015 wurde Widerspruch eingereicht, da die Bauordnung die Eintragung einer Baulast gefordert hat, dass in Zukunft kein weiteres 3. Gebäude auf dem Hof entstehen darf.

Am 20.01.2020 wurde durch den Stadtrechtsausschuss beschlossen, dass die Bauvoranfrage auf Entprivilegierung, ohne die geforderte Eintragung, positiv zu bescheiden ist.

Die Privilegierung des Wohnhauses ist somit aufgehoben und künftig eine Nutzung zum „normalen“ Wohnen möglich.

Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Erschlossen wird das Gebäude mittels Grundbucheintragung über das Flurstück 290/11. Die darauf befindliche Halle ist verpachtet und dient weiter der landwirtschaftlichen Nutzung.

Eine Verfestigung einer Splittersiedlung ist durch die Entstehung der Garage nicht zu befürchten. Das Gebäude ist nach der Entprivilegierung als eigenständiges Wohngebäude im Außenbereich zu bewerten. Das damalige Grundstück wurde geteilt und die Erschließung über ein Zugangs- und Durchfahrtsrecht über das Flurstück 2090/11 gesichert. Durch die Teilung ist die Nutzung der Stellflächen auf dem Grundstück bzw. ggf. in der landwirtschaftlichen Halle nicht mehr möglich.

Um den Betriebsablauf so wenig wie möglich zu stören, ist die Garage im nördlichen Bereich des Grundstücks vorgesehen. So haben die Eigentümer einen unmittelbaren Zugang und tangieren den Betriebsablauf nur im nördlichen Bereich.

Die Errichtung einer Garage dient vorrangig dem sicheren Abstellen eines Fahrzeuges sowie zusätzlich der Unterbringung von Gartengeräten, da auf dem Grundstück kein Gartenhaus oder ähnliches vorhanden ist.

Die Eigentümer und deren Besuch dürfen das Grundstück des landwirtschaftlichen Betriebes nicht als Stellplatzfläche nutzen. Daher müssen auf dem Grundstück sowohl für den Eigenbedarf als auch für Besucherfahrzeuge ausreichend Stellplätze vorhanden sein. Da sich das Grundstück im Außenbereich befindet, besteht in unmittelbarer Nähe keine Möglichkeit Besucherfahrzeuge im öffentlichen Raum abzustellen.

Die Untere Naturschutzbehörde stimmt dem Bau der Garage unter Einhaltung der folgenden Auflagen zu.

Da es sich um ein Außenbereichsvorhaben handelt kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zur Anwendung, was bedeutet, dass der mit der Errichtung der Garage sowie mit der Versiegelung bisher unbefestigter Stellplätze verbundene Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert werden muss.

Als Kompensation für die Garage (Bodenversiegelung im Umfang von ca. 37 m² incl. Zuwegung zur Garage) wird ein extensives Gründach und eine Fassadenbegrünung vorgeschlagen.

Als Kompensation für die (Teil-) Versiegelung bisher unbefestigter Stellplätze (bei 3 Stellplätzen Bodenversiegelung im Umfang von ca. 37,5 m²) wird eine Baumpflanzung (Laubbaum, Mindestqualität 3xv., StU 20-25) im Bereich der Stellplätze vorgeschlagen.

Da durch das Vorhaben öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sind und die Erschließung gesichert ist, ist das Vorhaben zulässig.

Die Entscheidung des Ortsbeirates steht noch aus.

Neustadt an der Weinstraße, 16.02.2021

Beigeordneter