

Drucksache Nr.: 047/2021

**Dezernat IV
Federführend: Fachbereich 2
Anlagen: 1**

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

Einfriedung eines Grundstücks

Antrag:

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

Begründung:

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

Die Einfriedung soll um das gesamte Grundstück erfolgen. Die Antragstellerin beantragt einen Holzzaun in Naturtönen. Die beantragte Höhe liegt bei 1,4 m.

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 Errichtung einer Einfriedung 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.

Der nun hier beantragte Zaun soll nicht dem Sichtschutz, sondern der Sicherung des Grundstücks nach außen hin dienen. Das Grundstück der Antragstellerin liegt unmittelbar an einem landwirtschaftlichen Weg (Norden) sowie einer landwirtschaftlich genutzten Fläche (Westen). Im Osten grenzt das Grundstück an den verpachteten landwirtschaftlichen Betrieb. Die Errichtung des Zaunes wird wie folgt begründet.

Durch den angrenzenden Feldweg wird das Grundstück der Antragstellerin häufig als Parkplatz für Spaziergänger benutzt. Die Befestigung einer Kette sowie die Anbringung eines Hinweisschildes werden von den Fremdnutzern nicht beachtet. Aufgrund der Lage des Grundstücks kommt es zudem häufig vor, dass das Grundstück von Spaziergängern als „Abkürzung“ genutzt wird und so immer wieder fremder Publikumsverkehr von Menschen sowie deren Hunde auf dem Grundstück anzutreffen ist.

Die beantragte Einfriedung ist auch aus versicherungstechnischen Gründen notwendig, da das Eigentum nicht ordnungsgemäß vor Diebstahl/ Beschädigung gesichert werden kann.

Auch in Bezug auf die Gartengestaltung hat dies Auswirkungen. Der Gartenteich der Eigentümerin musste im Jahr 2017 durch Metallmatten gesichert werden. Dies wurde angeordnet, da der freizugängliche Teich sonst eine Gefahr beispielsweise für Kinder darstellt.

Da das Vorhaben öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist, kann es nach § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden.

Die untere Naturschutzbehörde fordert die Einfriedung in transparenter Holzbauweise (kein Sichtschutzzaun mit durchgehender Lattung) mit Punktfundamenten zu errichten und die Vegetation entlang der Grundstücksgrenzen zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

Die Stellungnahme des Ortsbeirates steht noch aus.

Neustadt an der Weinstraße, 24.02.2021

Beigeordneter