

Drucksache Nr.: 047/2021/1

Dezernat IV
Federführend: Fachbereich 2
Anlagen: 1

Az.: 230am

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ortsbeirat Geinsheim	31.03.2021	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	20.04.2021	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	21.04.2021	Ö	zur Beschlussfassung

Einfriedung eines Grundstücks

Antrag:

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

Begründung:

Die neuen Besitzer des Anwesens „Am Bildstöckel“ haben den Wunsch, wegen Hundehaltung einen Zaun auf dem Grundstück herzustellen.

In der ersten Vorlage sollte das gesamte Flurstück eingezäunt werden, davon wurde Abstand genommen.

Die neue Planung, die auf einem Vorschlag der unteren Naturschutzbehörde basiert, sieht vor, einen Teilbereich des Grundstückes mit einem transparenten Holzzaun mit Punktfundamenten (Höhe 1,20m) einzufrieden, wobei sich die Zaunführung an der Innenkante der vorhandenen Randbepflanzung orientiert, so dass diese in vollem Umfang erhalten bleiben kann.

Auflage untere Naturschutzbehörde:

Die untere Naturschutzbehörde befürwortet die geplante Einfriedung mit folgenden Auflagen: Die Vegetation entlang der Grundstücksgrenzen ist dauerhaft zu erhalten. Bei der Errichtung der Einfriedung sind die vorhandenen Gehölze gem. DIN 18920 zu schützen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Bauplanungsrechtliche Einschätzung:

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.

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.

Die Rechtsprechung und die überwiegende Kommentarliteratur gehen davon aus, dass diese Vorhaben, wenn durch die Ausführung oder Benutzung öffentlichen Belange nicht beeinträchtigt werden, einen Rechtsanspruch auf Genehmigung haben.

Gemäß §35 Abs. 3 liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere vor, wenn das Vorhaben

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,
3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere
5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,
7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.

Das ist hier nicht der Fall, auch die Erschließung ist über eine Grundbucheintragung über das Flurstück 290/11 gesichert.

Der öffentliche Belang, die Verfestigung einer Splittersiedlung ist durch die Entstehung des Zaunes nicht zu befürchten.

Um den Betriebsablauf nicht zu stören, ist der Zaun nur im nördlichen Bereich geplant und wird von der Grundstücksgrenze eingerückt.

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.

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

Die Stellungnahme des Ortsbeirates steht noch aus, die Sitzung ist für den 31.03.2021 vorgesehen.

Neustadt an der Weinstraße, 30.03.2021

Beigeordneter