

Drucksache Nr.: 318/2021

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

Az.: 230 MA

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ortsbeirat Geinsheim	20.10.2021	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	03.11.2021	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	04.11.2021	Ö	zur Beschlussfassung

Erstellen einer Photovoltaik Anlage

Antrag:

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

Begründung:

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des Wohnhauses „Am Bildstöckel 1“, Geinsheim.

Die Anlage soll sowohl auf der östlichen als auch westlichen Dachseite angebracht werden. Insgesamt werden 18 Module errichtet.

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 und es sich hier nicht um ein privilegiertes Vorhaben handelt, ist die Errichtung einer Photovoltaik Anlage gemäß § 62 Abs. 1 Nummer 2 e LBauO genehmigungspflichtig.

Historie:

Das Gebäude wurde im Jahr 1980 als Aussiedlerhof mit Wohnhaus für den Betriebsinhaber genehmigt. Dieser Betrieb wurde vom 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.

Im April 2021 wurde sowohl die Errichtung einer Garage im nord-östlichen Bereich des Grundstücks als auch die Errichtung einer Einfriedung auf einem Teil des Grundstücks positiv beschieden.

Die neuen Eigentümer haben bereits mit der Errichtung der Einfriedung begonnen. Die genehmigte Garage werden diese nach Aussage der Eigentümerin jedoch nicht errichten. Beantragt wurde diese von der ehemaligen Eigentümerin für einen potenziellen Käufer des Objektes.

Aus energetischen Gründen beabsichtigen die neuen Eigentümer, eine Photovoltaikanlage auf zwei der vier Dachflächen zu installieren. Dem Bauantrag ist zu entnehmen, dass die Anlage nicht gemietet wird, sondern von der Familie gekauft wird. Die gewonnene Energie wird ausschließlich für den eigenen Bedarf genutzt und nicht weiter veräußert.

Durch die Photovoltaik-Anlage möchten die Eigentümer einen Beitrag zum Umweltschutz leisten.

Nach einer ersten Rückmeldung der Unteren Naturschutzbehörde bestehen aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Installation einer PV-Anlage auf Ihrem Hausdach, im Gegenteil, aus ökologischen Gründen wird diese begrüßt.

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.

Neustadt an der Weinstraße, 14.10.2021

Beigeordneter