



## Informationsvorlage 630/400/2020

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 09.04.2020	Aktenzeichen: VAS0044/2019/630-B	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand	14.04.2020	Vorberatung N
Ortsbeirat Dammheim		Kenntnisnahme Ö
Hauptausschuss	21.04.2020	Kenntnisnahme Ö

### Betreff:

Bauvoranfrage zur Renovierung des bestehenden Wohngebäudes sowie Errichtung einer Weinproduktionshalle mit integrierter Wohnung und eines Gebäudes mit Sozial-, Büro- und Lagerräumen auf dem Grundstück Flst. Nr. 3075 in Landau-Dammheim

### Information:

Der Antragsteller war bisher Eigentümer und Betreiber eines Weingutes im Landkreis Südliche Weinstraße, welches er mittlerweile veräußert hat. Er hat nunmehr das o. a. Anwesens erworben und plant auf diesem Grundstück wieder einen eigenen Weinbaubetrieb aufzubauen. Zur Prüfung der baurechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens wurde eine entsprechende Bauvoranfrage vorgelegt. Hiernach ist beabsichtigt, das bestehende Wohngebäude, welches sich in einem baulich schlechten Zustand befindet, von Grund auf zu sanieren. Dabei soll das Erdgeschoss als Vermarktungsbereich für den landwirtschaftlichen Betrieb dienen und in den beiden Obergeschossen soll die genehmigte Wohnnutzung durch Einbau von zwei Wohnungen wieder aufgenommen werden. Des Weiteren ist für den Betriebsteil eine Weinproduktionshalle mit insgesamt 240 m<sup>2</sup> Grundfläche einschließlich einer integrierten zusätzlichen Wohnung mit ca. 80 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die in nördlicher Richtung vorhandenen Nebengebäude, die sich in einem desolaten baulichen Zustand befinden, sollen abgebrochen und an gleicher Stelle wieder aufgebaut werden. In diesem Gebäudeteil ist die Unterbringung von Sozialräumen, Büro und Lager geplant.

Betriebsziel ist ein ca. 10 ha großer flaschenvermarktender Betrieb.

Derzeit verfügt der Antragsteller über 1,6 ha Rebfläche in Eigentum, die zukünftig wieder eigenverantwortlich bewirtschaftet und für den Aufbau eines Weingutes verwendet werden sollen. Es ist beabsichtigt, die Vermarktung der Erzeugnisse vollständig über die Flasche vorzunehmen. Aufgrund vorhandener Kontakte und bestehender Absatzwege, ist davon auszugehen, dass dies erreicht werden kann. Die für die Bewirtschaftung der Flächen benötigten Maschinen und Geräte sind nach Aussage des Antragstellers noch vorhanden.

Das betroffene Grundstück liegt im Außenbereich und beurteilt sich daher bauplanungsrechtlich nach § 35 BauGB. Nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Nach der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz kann für den geplanten Vermarktungsbereich im bestehenden Wohngebäude und für ein Betriebsgebäude in einer Größenordnung von 160 m<sup>2</sup> eine Privilegierung angenommen werden. Dies gilt auch für die Errichtung des Gebäudes für Sozial-, Büro- und Lagerräume im Bereich der vorhandenen Nebengebäude, da dies für den landwirtschaftlichen Betrieb notwendig ist und somit auch dem Betrieb dient. Durch die Anordnung dieses Gebäudes entsteht zudem eine durchaus wünschenswerte Hofsituation auf dem Anwesen.

Die Untere Naturschutzbehörde hat gegen das Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken, fordert jedoch für den Eingriff in Natur und Landschaft einen entsprechenden naturschutzrechtlichen Ausgleich. Hierzu ist mit dem Bauantrag ein Fachbeitrag Naturschutz vorzulegen, der insbesondere die Bilanzierung der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffswirkungen (Versiegelungsfläche, Artenschutz etc.) und die zum Ausgleich notwendigen Kompensationsmaßnahmen darstellt.

Das Entgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange für die vorgenannten Maßnahmen ist nicht ersichtlich.

Die ausreichende Erschließung kann über den westlich angrenzenden Wirtschaftsweg hergestellt werden, der jedoch bis zur geplanten Grundstückszufahrt in Abstimmung mit dem Stadtbauamt auf Kosten des Bauherrn von derzeit 3 m auf 4 m zu verbreitern ist.

Die Renovierung und Nutzung der beiden Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss des bestehenden Gebäudes ist im Rahmen der Baugenehmigung aus dem Jahre 1953 (Bestandsschutz) zulässig.

Die Errichtung einer neuen Wohnung, integriert in die geplante Weinproduktionshalle, kann dagegen nicht in Aussicht gestellt werden, da diese an der Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht teilnehmen kann, weil das Tatbestandsmerkmal des „Dienens“ vorliegend nicht erfüllt ist. Dabei wird zwar durchaus die Notwendigkeit gesehen, dass der Betriebsinhaber am Standort wohnen muss, jedoch kann er hierfür auch das bestehende Wohngebäude nutzen.

**Auswirkung:**

Keine

**Nachhaltigkeitseinschätzung:**

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja  / Nein

Begründung:

Die Vorlage dient lediglich der Information über ein Bauvorhaben im Außenbereich.

**Anlagen:**

Lageplan

**Beteiligtes Amt/Ämter:**

Keine

Schlusszeichnung:



