Stadt Landau in der Pfalz

Informationsvorlage
630/411/2020

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 17.11.2020	Aktenzeichen: Gz.:63.01.01, Az.: VAS0027/2020, 630/B10	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Ortsbeirat Nußdorf	23.11.2020 01.12.2020 02.12.2020	Vorberatung N Kenntnisnahme Ö Kenntnisnahme Ö

Betreff:

Errichtung einer Produktionhalle mit Kelterhaus, Wein-Tanklager, Wohnung für Saisonarbeiter sowie eines Wohnhauses für die Winzerfamilie als Aussiedlerhof auf den Grundstücken mit den Flurstücksnummern 7841 und 7842 in der Gemarkung Nußdorf

Information:

Der gelernte Winzermeister betreibt ein Weinbaubetrieb von einem Anwesen in Landau-Nußdorf aus. Der Betrieb bewirtschaftet Weinbergflächen in einer Größenordnung von ca. 27,7 ha mit einem Eigentumsanteil von ca.13 ha. Die Vermarktung des erzeugten Weines erfolgt schwerpunktmäßig über das Fass. Von jeweils ca. 5 ha werden Flaschenweine bzw. Trauben vermarktet.

Der Betrieb hat sich aufgrund der beengten Verhältnisse an der Althofstelle im Ort bereits vor ca. 10 Jahren dazu entschlossen, eine Halle im Außenbereich zu errichten. Hier sind alle im Betrieb in der Außenwirtschaft eingesetzten Maschinen und Geräte untergebracht. Demnach erfolgt von hier bereits die komplette Bewirtschaftung der Weinberge. Darüber hinaus sind weitere betriebliche Funktionsbereiche wie Weinlager, Leergutlager, Werkstatt, etc. bereits auf diesen Standort ausgelagert. Aufgrund der Expansion des Betriebes und der Ausdehnung der Flächen (seit 2015 um ca. 8 ha, d.h. ca. 40 % der Bewirtschaftungsfläche) sind die Kapazitäten wegen fehlender Erweiterungsmöglichkeiten auf dem innerörtlichen Standort vollkommen erschöpft. Der Antragsteller hat sich deshalb dazu entschlossen, den kompletten Betrieb einschließlich der Funktionsbereiche Keltern, Weinbereitung- und Anbau sowie Lagerung in den Außenbereich, auf dem bereits vorhandenen Teilaussiedlungsstandort, zu verlagern.

Nach der vorliegenden Bauvoranfrage beabsichtigt der Winzer eine Stahlbau-Halle als Lager und Produktionsstätte mit flachgeneigtem Satteldach auf den Grundstücken mit den Flurstücksnummer 7841 und 7842 östlich der bereits bestehenden Halle zu errichten. In der neu zu errichtenden Halle sind auch 3 Saisonarbeiterzimmer vorgesehen. Vor diesem Hintergrund ergibt sich die Erforderlichkeit der ständigen Anwesenheit des Betriebsleiters einschließlich der Eltern auf der Hofstelle, die mit der Errichtung eines Wohnhauses geschaffen werden soll. Südwestlich der neuen Halle soll deshalb das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung als Altenteiler auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 7842 errichtet werden.

Die Baugrundstücke liegen im Außenbereich, so dass das beantragte Vorhaben bauplanungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. Nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange (§ 35 Abs. 3 BauGB) nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

In der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz vom 9.10.2020 werden die Privilegierungsvoraussetzungen i. S. d. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bestätigt. Auch die drei vorgesehenen Wohnmobilstellplätze, an sich eine landwirtschaftsfremde Nutzung, können als sogenannte mitgezogene Betriebsteile in der geplanten Form an der Privilegierung teilnehmen, da sie dem Hauptbetrieb unmittelbar zu- und untergeordnet sind.

In der Stellungnahme des Verbandes Region Rhein-Neckar wird bestätigt, dass der Standort im Vorranggebiet für die Landwirtschaft des rechtsverbindlichen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP 2014) liegt und daher privilegierte landwirtschaftliche Vorhaben zulässig sind.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff in Natur und Landschaft i. S. d. § 9 Landesnaturschutzgesetz, der durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen ist. Hierzu und im Hinblick auf eine ausreichende Einbindung des Vorhabens in die Landschaft sind auf dem Baugrundstück umfangreiche und intensive Eingrünungsmaßnahmen erforderlich. Diese reichen jedoch zum vollständigen Ausgleich des Eingriffs nicht aus. Die restliche Ausgleichsfläche muss durch Kompensation auf einem externen Grundstück im gleichen Naturraum, das sich im Eigentum des Bauherrn befindet, durch Pflanzung einer extensiven Streuobstwiese erbracht werden.

Das Entgegenstehen weiterer öffentlicher Belange ist nicht ersichtlich.

Die ausreichende Erschließung des Vorhabens ist durch den nördlich angrenzenden städtischen Wirtschaftsweg gesichert.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja ☐ / Nein x

Begründung: Bei einer Informationsvorlage nicht erforderlich.

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtslageplan
Anlage 2: Lageplan
Anlage 3: Grundriss
Anlage 4: Ansichten

Schlusszeichnung: