



## Informationsvorlage 630/424/2021

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 31.08.2021	Aktenzeichen: Gz.:63.01.01 Az.:VAS0020/2020, 630-B14	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand	13.09.2021	Vorberatung N
Ortsbeirat Arzheim	22.09.2021	Kenntnisnahme Ö
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	26.10.2021	Kenntnisnahme Ö

### **Betreff:**

Bauvoranfrage zum Neubau einer Weinproduktionshalle (1.Bauabschnitt), eines Wohnhauses für die Betriebsleiterin mit Garage (2.BA) und eines Gebäudes für den Weinverkauf mit Weinverkostung (3.BA) auf den Grundstücken Flst.Nrn. 1569- 1573

### **Information:**

Der Antragsteller bewirtschaftet derzeit seinen Winzerbetrieb von mehreren Standorten aus. Bis zum Jahr 2020 wurde der Betrieb im Nebenerwerb von dem Antragsteller geführt. Im Juli 2020 hat die Tochter des Antragsstellers, als Diplom - Önologin den elterlichen Betrieb übernommen und führt diesen nun im Haupterwerb weiter.

Von 2012 bis 2020 hat sich die Bewirtschaftungsfläche von 2,5 ha auf 6,5 ha kontinuierlich vergrößert, wovon sich ca. 3 ha in Familienbesitz befinden. Für die restlichen Flächen liegen Pachtverträge mit Laufzeiten zwischen 20 und 25 Jahren vor.

Betriebsziel des Weinbaubetriebes ist es, die zu bewirtschaftenden Flächen auf 10 ha zu erweitern.

Parallel mit der Bewirtschaftungsfläche wurde auch der Flaschenvermarktungsanteil erweitert. Derzeit werden 90% des Weins über die Flasche vermarktet.

Die derzeitige Bewirtschaftung des Winzerbetriebes erfolgt von verschiedenen Stellen. Im Ortskern Arzheims erfolgt die Weinproduktion und die Außenbewirtschaftung, an einem weiteren Standort erfolgt die Vermarktung. Die Flaschenweinlagerung befindet sich in einem angemieteten Gebäude in Godramstein.

Auf dem jetzigen Betriebsgrundstück in beengter Ortslage Arzheims sind bauliche Erweiterungsmöglichkeiten nicht mehr gegeben. Auch entsprechen die vorhandenen Betriebsgebäude nicht dem heutigen technischen Standard.

Die Aufteilung der Betriebszweige erfordern zudem erhebliche Rüst- und Fahrtzeiten.

Dem zu Folge stellt die jetzige Situation keine Grundlage für einen auf die Zukunft ausgerichteten Betriebsstandort dar.

Wegen fehlender Entwicklungsmöglichkeiten im Ort hat sich das Weingut für die Verlagerung der kompletten Hofstelle in den Außenbereich entschlossen.

Nach der vorliegenden Bauvoranfrage beabsichtigt daher der Antragsteller auf den Grundstücken Flst.Nrn. 1569, 1570, 1571, 1572 und 1573 in Landau-Arzheim, einen neuen Weinbaubetrieb zu errichten. Geplant ist, im 1. Bauabschnitt im östlichen Grundstücksbereich beginnend, die Weinproduktionshalle mit ihren verschiedenen Nutzungsbereichen, wie dem Tanklager, dem Flaschenlager, der Maschinen- und Gerätehalle und einem Mehrzweckraum und den dazugehörigen Rangierflächen zu errichten. Im 2. Bauabschnitt soll die Betriebsleiterwohnung entstehen, um die

Weinproduktion standortnah betreuen zu können. Im 3. und letzten Bauabschnitt ist ein Gebäude zum Weinverkauf mit dazugehöriger Weinverkostung geplant.

Durch eine hochwertige Materialauswahl und naturnahe Farbgebung sollen sich die Gebäude harmonisch in die Landschaft einfügen. So soll z.B. die Halle als gemauerter Massivbau mit einer Putzfassade errichtet werden, die mit Natursteinen aus der Region aufgelockert wird. Den oberen Abschluss sollen Satteldächer in ziegelrot oder rotbrauner Farbe bilden, auf denen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung für den Eigenbedarf vorgesehen sind.

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich, so dass das beantragte Vorhaben bauplanungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. Nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im Außenbereich 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 23.07.2020 werden die Privilegierungsvoraussetzungen i. S. d. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bestätigt.

Gemäß den Festlegungen des einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar befindet sich das Vorhaben jedoch im Bereich einer Grünzäsur, die ein bindendes Ziel der Regionalplanung darstellt. Grünzäsuren haben vornehmlich die Aufgabe, das ungegliederte, bandartige Zusammenwachsen einzelner Siedlungskörper zu verhindern. Eine Grünzäsur steht als Ziel der Regionalplanung raumbedeutsamen privilegierten Vorhaben in der Regel als öffentlicher Belang entgegen.

In Abstimmung mit dem Regionalverband Region Rhein-Neckar steht dem Bauvorhaben kein öffentlicher Belang entgegen, wenn das Bauvorhaben auch zukünftig nicht raumbedeutsam wird.

Raumbedeutsamkeit würde das Bauvorhaben u.a. gewinnen, wenn durch das Errichten von Ferienwohnungen reger Autoverkehr durch angereiste Feriengäste herrschen würde oder das Vorhandensein von Gastronomie, die gelegentliche Durchführung von Events, wie Musikveranstaltungen, Besucher aus einem größeren Einzugsbereich anziehen würde.

Damit sich das Gebäude in die Landschaft einfügt und so wenig wie möglich in Erscheinung tritt, muss sich neben der naturnahen Gestaltung auch die Kubatur der Gebäude auf das erforderliche Maß beschränken, das für das Betreiben des Weinbaubetriebes und die Vermarktung des Weines notwendig ist.

Um die Entstehung von Raumbedeutsamkeit auszuschließen, sind bei privilegierten Vorhaben deshalb üblicherweise zulässige „mitgezogene Nutzungen“, wie z.B. Gaststätten, Straßenwirtschaften oder touristische Nutzungen im Baugenehmigungsverfahren dauerhaft auszuschließen. Auch ist öffentlich-rechtlich sicherzustellen, dass die Höhen- und Größenausdehnungen der Gebäude auf das notwendige Minimum beschränkt werden.

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.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Landschaftspflegerischer Begleitplan zu erstellen und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Die erforderliche naturschutzrechtliche Kompensation ist zu ermitteln und auf einem geeigneten Grundstück im gleichen Naturraum umzusetzen.

Eine Eingrünung der Halle entlang des Weges im Süden und im Osten in Form einer dreireihigen Hecke mit integrierten Laubbäumen ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde einzuplanen.

Das Entgegenstehen weiterer öffentlicher Belange ist nicht ersichtlich.

Die Zufahrt zu dem Grundstück (Flst.Nrn. 1569,1570,1571,1572 und 1573) ist über einen städtischen Wirtschaftsweg, Flst.Nr. 1782, vorhanden.

Da bei dem geplanten Vorhaben die Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegen, hat der Antragsteller ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung.

**Auswirkung:**

keine

**Anlagen:**

Anlage 1: amtlicher Lageplan

Anlage 2: Lageplan mit Konzept

Anlage 3: Luftbild

Anlage 4: Sicht von Standpunkt 1

Anlage 5: Sicht von Standpunkt 2

**Beteiligtes Amt/Ämter:**

Schlusszeichnung:

