Stadt Landau in der Pfalz

# Informationsvorlage
**630/284/2016**

| Amt/Abteilung:<br>Bauordnungsabteilung<br>Datum: 05.12.2016 | Aktenzeichen:<br>VAS0029/2016/630-B7 | |
|---|---|---|
| An: | Datum der Beratung | Zuständigkeit |
| Stadtvorstand<br>Ortsbeirat Nußdorf<br>Bauausschuss | 12.12.2016<br>16.12.2016<br>20.12.2016 | Kenntnisnahme N<br>Kenntnisnahme Ö<br>Kenntnisnahme Ö |

**Betreff:**

Bauvoranfrage über die Erweiterung des bestehenden Winzerbetriebes mit Vinothek, Kelterhaus und Flaschenlager auf dem Grundstück Aublickstraße 1, Flstnr. 4190/1 und einer überdachten Lagerhalle mit Werkstatt in der Lindenbergstraße 14 a, Flstnr. 4179 im Außenbereich der Gemarkung Nußdorf

**Information:**

Der Antragsteller bewirtschaftet derzeit ein Weingut nach den Biolandrichtlinien mit einer Größe von ca. 25 ha Weinbergfläche. Ab 2017 kommen weitere 5 ha hinzu, sodass zukünftig von einer Gesamtanbaufläche von 30 ha auszugehen ist.

Der Betrieb wird z. Z. von zwei Standorten aus geführt. In Böchingen steht das Wohnhaus. Von hier aus erfolgen Weinverkauf und Verwaltung. Von Nußdorf aus werden Außenbewirtschaftung, Keltern, Weinausbau, Abfüllung und Lagerung des Weines durchgeführt.

Aufgrund der Betriebsentwicklung und Vergrößerung der Anbauflächen besteht Bedarf an entsprechenden Gebäudekapazitäten. Zur Vereinfachung der Betriebsabläufe und im Zuge der Zusammenführung des Betriebes auf eine zentrale Hofstelle soll der Standort Böchingen aufgegeben und der Betrieb zukünftig vom Standort Aublickstraße in Nußdorf aus bewirtschaftet werden. Dazu sind entsprechende Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen mit einem Flaschenlager, einer Kelterhalle, einer Vinothek und einem Bürobereich vorgesehen.

Ein an der Dammheimer Straße befindliches, derzeit als Maschinen- und Gerätehalle genutztes Gebäude, soll abgerissen und durch ein neues modernes Flaschenlager sowie Kelterhaus ersetzt werden. Östlich anschließend an das Kelterhaus ist die Errichtung einer Vinothek vorgesehen von der aus in Zukunft die Weinpräsentation sowie die Vermarktung erfolgen soll. Durch die Lage an der Kreisstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt ist die Vinothek um 15 m von der Straße zurückzusetzen. Ein derzeit dort befindliches Werkstattgebäude soll auf das Grundstück Lindenstraße 14 a, das im Gestaltungssatzungsbereich für die Landauer Ortsteile liegt, verlagert werden und die dort vorhandene bereits betrieblich genutzte Lagerfläche überdacht werden.

Mit dem Vorhaben kann der für den zukünftigen Weinbaubetrieb benötigte Gebäudebedarf funktionsgerecht und zentral geschaffen werden. Die Weiterführung des Betriebs durch den 18-jährigen Sohn ist sichergestellt.

Das Baugrundstück des Hauptbetriebes liegt im Außenbereich, sodass 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.

Die neuen Betriebsteile Flaschenlager, Kelterhaus und Büro und der verbleibende Bestand des Winzerbetriebes nehmen zusammen einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein.

Der Betrieb der Vinothek kann als sogenannter mitgezogener Betriebsteil in der geplanten Form an der Privilegierung teilnehmen, da er dem Hauptbetrieb unmittelbar zu- und erkennbar untergeordnet ist.

In der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz vom 03.11.2016 werden die Privilegierungsvoraussetzungen i. S. d. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bestätigt.

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. Für das Vorhaben ist im Baugenehmigungsverfahren ein landschaftspflegerischer Begleitplan mit Angaben zur Einbindung in die Landschaft, zur Begrünung sowie zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorzulegen und mit dem Umweltamt abzustimmen.

Das Entgegenstehen weiterer öffentlicher Belange ist nicht ersichtlich.

Die ausreichende Erschließung des Vorhabens ist durch die Dammheimer Straße und den Aublickweg gesichert.

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:**

1 Übersichtsplan M. 1:2000
1 Lageplan M. 1: 500

**Beteiligtes Amt/Ämter:**

Bgm

Schlusszeichnung: