



Informationsvorlage 630/344/2018

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 03.05.2018	Aktenzeichen: Gz.: 63 01 01, Az.: BAN0115/2017/630-B7	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand	22.05.2018	Kenntnisnahme N
Ortsbeirat Nußdorf	23.05.2018	Kenntnisnahme Ö
Bauausschuss	29.05.2018	Kenntnisnahme Ö

Betreff:

Bauantrag zur Erweiterung des bestehenden Winzerbetriebes mit Vinothek, Weinkeller, Kelterhaus und Flaschenlager auf dem Grundstück Aublickstraße 1, Flst.Nrn. 4190/1, 4193 und 4194 im Außenbereich der Gemarkung Nußdorf

Information:

Der Antragsteller bewirtschaftet derzeit ein Weingut nach den Biolandrichtlinien mit einer Größe von ca. 30 ha Weinbergfläche.

Der Betrieb wird z. Z. noch 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 der Vergrößerung von 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, darunter liegendem Weinkeller 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.

Mit dem Vorhaben kann der für den zukünftigen Weinbaubetrieb benötigte Gebäudebedarf funktionsgerecht und zentral geschaffen werden. Die Weiterführung des Betriebs durch den 19-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.

In der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz vom 19.02.2018 werden die Privilegierungsvoraussetzungen i. S. d. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für den landwirtschaftlichen Betrieb bestätigt. Die geplante gastronomische Nutzung (Vinothek) kann jedoch an der Privilegierung nicht teilnehmen und muss daher nach § 35 Abs. 2 BauGB beurteilt werden. Nach § 35 Abs. 2 können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan wird der Bereich als landwirtschaftliche Fläche mit der Kennzeichnung „Aussiedlerhof“ dargestellt. Siedlungsstrukturell ist der Betrieb eng mit der Ortslage verbunden. Eine landwirtschaftliche Fläche ist daher nicht mehr gegeben. Um diesem Umstand Ausdruck zu verleihen soll der zukünftige Flächennutzungsplan angepasst werden und für den Bereich des Betriebs eine gemischte Baufläche darstellen. Somit widerspricht die Gaststättennutzung der Vinothek als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 zukünftig dann nicht mehr den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Ein öffentlicher Belang wäre daher nicht mehr beeinträchtigt.

Auch seitens der Landwirtschaftskammer bestehen gegen die gastronomische Nutzung keine Bedenken.

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, die im laufenden Baugenehmigungsverfahren anhand eines landschaftspflegerischen Begleitplanes mit Angaben zur Einbindung in die Landschaft, zur Begrünung, sowie zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit dem Umweltamt abgestimmt und eingefordert werden.

Ein Entgegenstehen weiterer öffentlicher Belange ist nicht ersichtlich.

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

Die Verwaltung beabsichtigt das Bauvorhaben zu genehmigen.

Auswirkungen:

keine

Anlagen:

- Anlage 1 Übersichtsplan
- Anlage 2 Lageplan
- Anlage 3 Grundriss EG
- Anlage 4 Ansichten

Beteiligtes Amt/Ämter:

Schlusszeichnung:

An empty rectangular box with a thin black border, intended for a signature or drawing.