

**Drucksache Nr.: 070/2019**

**Dezernat I  
Federführend: Fachbereich 2  
Anlagen: 2**

**Az.: BV/383/17**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	<b>Behandlung</b>
Ortsbeirat Hambach	14.03.2019	Ö	zur Vorberatung (vertagt)
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	04.04.2019	Ö	zur Vorberatung
Ortsbeirat Hambach	09.04.2019	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau und Planung	09.04.2019	Ö	zur Beschlussfassung

**Bauvoranfrage zur Teilaussiedlung eines Weingutes (Gemarkung Im Seidenstrick)**

**Antrag:**

Der Ausschuss für Bau und Planung beschließt nach Beratung.

**Begründung:**

**Vorhaben** Bauvoranfrage zur Teilaussiedlung eines Weingutes  
(Gemarkung Im Seidenstrick)

**Gemarkung** Hambach

**Flurstück** 7672

**Grundstück** Neustadt an der Weinstraße - Ham., Außenbereich

Mit dieser Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob der Neubau einer Maschinenhalle mit darüber liegenden Betriebswohnungen in der Gemarkung Hambach, Gewanne Im Seidenstrick, Flurstück Nr. 7672 bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Geplant ist I. Bauabschnitt:

- 1) Eine erdgeschossige Maschinenhalle in der Dimension 36,00m \* 20,00m (ca. 700m<sup>2</sup> Nutzfläche).  
Hier sollen die landwirtschaftliche Maschinen und Geräte untergestellt sowie die Privat-PKWs abgestellt werden.
- 2) Über der Maschinenhalle im Obergeschoss der Halle sind zwei deckungsgleiche Wohnungen, für die Teilinhaber der GdbR des Weingutes vorgesehen.  
Dadurch wird ein kompakter Baukörper entstehen, der mit einem begrünten Flachdach versehen wird.

Für das Gebiet, in dem das Vorhaben geplant ist, bestehen kein Bebauungsplan und keine Abrundungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 des Baugesetzbuches. Das Vorhaben ist im

Außenbereich geplant. Die geplante Baumaßnahme dient einem landwirtschaftlichen Betrieb. Für die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens sind deshalb die Kriterien des § 35 Absatz 1 des Baugesetzbuches maßgebend.

Nach dieser Vorschrift ist im Außenbereich ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange (siehe hierzu auch § 35 Abs. 3 BauGB) nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Die Inhaber möchten das Traditionsweingut weiterführen und den 50ha großen Weinbaubetrieb weiterentwickeln.

Eine Weiterentwicklung im Innenbereich am jetzigen Standort ist durch die große Beengtheit nicht mehr möglich (hier wurde bereits eine Halle gebaut), so dass hier eine zukunftssträchtige Teilaussiedlung gewünscht wird.

Es handelt sich hier um einen ersten Bauabschnitt.

Für die Zukunft ist eine weitere Bebauung vorgesehen, ein Kelterhaus mit Flaschenlager und Weintanklager im Keller, eine Vinothek und drei Stellplätze für Wohnmobile (Standort s. Lageplan).

Eine konkrete Planung gibt es für den zweiten Bauabschnitt noch nicht, da dies auch abhängig von der weiteren Entwicklung des Weingutes ist.

Bauplanungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert. Die Erschließungsträger wurden im Vorfeld gehört, die untere Naturschutzbehörde fordert die Abarbeitung der Eingriffsregelung sowie eine Potenzialabschätzung bezüglich möglicher Betroffenheit wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten.

Es gab Abstimmungsgespräche mit den Erschließungsträgern, mit dem Eigenbetrieb Stadtentsorgung und der unteren und oberen Wasserbehörde (SGD), sowie den Stadtwerken der Stadt Neustadt an der Weinstraße.

Die untere Denkmalschutzbehörde hat dem Vorhaben zugestimmt, eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bzw. des Sichtbezuges Hambacher Schloß konnte nicht festgestellt werden.

Das Vorhaben ist gemäß §35 Abs. 1 privilegiert und bauplanungsrechtlich zulässig.

Der Ortsbeirat Hambach hat das Vorhaben in seiner Sitzung am 30.11.2018 abgelehnt, die Begründung hierzu liegt als Anlage bei.

Bemängelt wurde unter anderem die Standortentscheidung, da sich noch weitere geeignetere Grundstücke im Besitz des Antragstellers befinden würden.

In nachfolgenden Gesprächen mit der Bauaufsicht wurde dies erörtert und die Antragsteller wurden aufgefordert hierzu Stellung zu nehmen. Gleichzeitig konnte ein städtisches Grundstück als Alternativstandort angeboten werden.

Am 06.02.2019 ist diese Stellungnahme (s. Anlage) eingegangen und wurde zur erneuten Entscheidung zum Ortsbeirat Hambach gesandt. Dieses Ergebnis steht bislang noch aus.

Neustadt an der Weinstraße, 26.02.2019

Oberbürgermeister