

**Drucksache Nr.:** 106/2023

**Dezernat IV**  
**Federführend:** Bauordnung  
**Anlagen:** 4  
**Az.:** 230

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	<b>Behandlung</b>
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	12.04.2023	Ö	zur Information
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	13.04.2023	Ö	zur Information
Ortsbeirat Diedesfeld	13.04.2023	Ö	zur Information

## **Neubau eines Betriebsgebäudes für die Vollaussiedlung eines Weingutes**

### **Vorgeschichte**

Im Jahr 2018 wurde eine Bauvoranfrage eingereicht. Für das Flurstück 7672 in der Gewanne „Im Seidenstrick“ (Hambach) war eine Teilaussiedlung eines Diedesfelder Weingutes vorgesehen. Es wurde angefragt, ob aus bauplanungsrechtlicher Sicht in einem ersten Bauabschnitt eine Maschinenhalle (ca. 700 m<sup>2</sup> NF) sowie zwei Wohnungen für die Betriebsleiter im Obergeschoss zulässig wären.

Für die weitere Zukunft war eine zusätzliche Bebauung vorgesehen, ein Kelterhaus mit Flaschenlager und Weintanklager im Keller, eine Vinothek und drei Stellplätze für Wohnmobile. Eine konkrete Planung für den zweiten Bauabschnitt gab es zu dem damaligen Zeitpunkt noch nicht. Dies wurde von der weiteren Entwicklung des Weingutes abhängig gemacht.

Die Unterlagen wurden dem Ortsbeirat Hambach erstmals am 9. November 2018 zur Vorberatung vorgelegt. In einem Schreiben, nach der einstimmigen Ablehnung, wurde die kritische Haltung des Ortsbeirates zu dem geplanten Vorhaben dargelegt. Inhalt des Schreibens war unter anderem eine Liste mit möglichen Alternativstandorten, die dem Antragsteller zur Stellungnahme zugestellt wurde. Ein vorgeschlagener Alternativstandort war der jetzt vorgesehene Bauplatz „Im Ölgässel“.

Im Frühjahr 2019 wurde das Vorhaben den Ausschüssen vorgetragen. Man war ablehnend und kam zu dem Schluss, die Entscheidung zu vertagen und nochmals ein Gespräch mit den Antragstellern zu führen. Die Antragsteller teilten im Nachgang zu Gespräch und Bedenkzeit am 5. Mai 2019 mit, dass man an dem beantragten Standort „Im Seidenstrick“ weiter festhalten wolle.

Vor dem VG Neustadt wurde von Seiten der Antragsteller am 25. Juni 2019 eine Untätigkeitsklage gegen die Stadtverwaltung eingereicht. Am 19. November 2019 kam es zur Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht. Nach Auffassung des Verwaltungsgerichts hat das Weingut keinen Anspruch auf Erteilung des begehrten Bauvorbescheids.

In der Begründung zum Urteil wurden mehrere Aspekte herausgestellt:

#### **1. Das Landschaftsbild als öffentlicher Belang:**

Das Verwaltungsgericht war nach Durchführung der Ortsbesichtigung davon überzeugt, dass

eine Verwirklichung des geplanten Bauvorhabens eine Verunstaltung des Landschaftsbildes zur Folge hätte. Das Grundstück der Klägerin befände sich in einem herausragend reizvollen Landschaftsabschnitt. Es sei Teil einer größeren Fläche von Weinbergen, die sich vor dem Hintergrund des bewaldeten Haardtrandes mit dem Hambacher Schloss als historisch einmalig bedeutsamem Gebäude und optischem Blickfang erstrecke. Die vorgesehene Bebauung hätte eine massive, optisch störende Wirkung, die auch für einen offenen Betrachter als grob unangemessen erscheine. Das Areal rund um das potentielle Bauvorhaben sei ausschließlich von Weinbergen geprägt, die sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügten.

In die Abwägung sei weiter mit einzubeziehen, dass eine Bebauung auf den seitens der Beklagten ins Gespräch gebrachten Alternativstandorten östlich der Ortslage von Diedesfeld von den Auswirkungen auf den grundsätzlich von Bebauung frei zuhaltenden Außenbereich erheblich weniger einschneidend wäre, als dies am vorgesehenen Standort der Fall sein würde.

## 2. Betriebsleiterwohnungen:

Soweit aber das Bauvorhaben im Obergeschoss über der Betriebshalle die Schaffung von zwei Betriebsleiterwohnungen betreffe, könne sich die Klägerin nicht auf das Landwirtschaftsprivileg berufen. Denn es sei nicht erkennbar, dass ohne einen zweiten Betriebsleiterwohnsitz auf dem Betriebsgrundstück erhebliche betriebliche Einschränkungen bestünden. Betriebsleiterwohnungen seien ohnehin nur in angemessener Größe als dem Betrieb dienend zulässig.

## 3. Erschließung

Zuletzt scheitere die Zulassung des Bauvorhabens auch daran, dass die wegemäßige Erschließung über den östlich des Vorhabengrundstücks verlaufenden unbefestigten Wirtschaftsweg nicht gesichert sei.

Gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichtes Neustadt wurde von Seiten Antragsteller beim OVG Koblenz Berufung eingelegt, welche nach Beratung vom 21. April 2020 zurückgewiesen wurde.

Im Nachgang des Urteils des Oberverwaltungsgerichts fanden erneute Gespräche zwischen Verwaltung und Antragsteller sowie deren Planer statt, da nach wie vor aus betrieblichen Gründen an einer Aussiedlung festgehalten werden muss und von beiden Seiten eine einvernehmliche Lösung in Bezug auf den Standort gesucht werden sollte.

Die bereits im Zuge der Bauvoranfrage genannten Alternativstandorte sowie städtischen Tauschflächen wurden bewertet. Ein Alternativstandort in der Gemarkung „Im vordern Heidenwingert“ (östlich Weingut Isler) musste zurückgewiesen werden. Im Ergebnis hat sich der Antragsteller für den jetzigen Standort „Im Ölgässel“ entschieden.

## Beschreibung des aktuellen Vorhabens

Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um die geplante Vollaussiedlung eines Weingutes in der Gewanne „Am Ölgässel“, auf den Flurstücken 7190/0, 7190/1, 7192/0 und 7193/0.

Das projektierte Gebäude hat eine überbaute Fläche von ca. 1.170 m<sup>2</sup> und die betrieblichen Hauptnutzungen erstrecken sich vorrangig über das Keller- und Erdgeschoss, welche folgende Funktionsbereiche umfassen:

- - Kelterhaus / ca. 80 m<sup>2</sup>
- - Tanklager (+ Nebenräume) / ca. 700 m<sup>2</sup>
- - Abfüllbetrieb mit Lager für Leergut und unetikettiertes Vollgut / ca. 450 m<sup>2</sup>
- - Maschinen- und Gerätehalle / ca. 350 m<sup>2</sup>
- - Verkauf und Verkostung / ca. 105 m<sup>2</sup>.

Das Gebäude wird mit einem intensiv begrünten Flachdach und einer Höhe von 7,15 m (OK Attika) ausgebildet. Aufgrund des Geländeverlaufes wird der Baukörper von Norden als dreigeschossig und von Süden als zweigeschossig erscheinen.

Im Obergeschoss sind zwei Betriebsleiterwohnungen sowie Büroräumlichkeiten vorgesehen.

### **Planungsrechtliche Zulässigkeit (BauGB / BauNVO) des aktuellen Bauantrages**

Für das Gebiet, in dem das Bauvorhaben zur Ausführung kommen soll, bestehen kein rechtskräftiger Bebauungsplan und keine Abrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB). Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist somit nach § 35 BauGB zu beurteilen. Demnach ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es sich um ein nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiertes Vorhaben handelt.

Ein Entgegenstehen der öffentlichen Belange liegt unter anderem dann vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes oder des Darstellungen eines Landschaftsplanes widerspricht. Auch sind zu prüfen: Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes, die natürliche Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert, die Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes – wobei ein „Berührt-sein“ oder „Beeinträchtigen“ bei privilegierten Vorhaben nicht genügen.

Bei dem antragstellenden Weingut handelt es sich um eine direkt vermarktendes Wein- und Sektgut auf der Basis von derzeit rd. 56 ha Rebland. Hiervon entfallen gemäß eigenen Angaben rd. 30 ha aus Eigentum, über die übrigen Nutzflächen bestehen langfristige Pachtverträge. Die Vermarktung des erzeugten Weines erfolgt zu 100 % direkt über die Flasche.

Es werden derzeit jährlich rd. 320.000 – 350.000 Stück Flaschenwein und rd. 20.000 – 25.000 Stück Sekt/Secco abgefüllt. Damit liegt die Grundlage für die i. S. d. § 201 BauGB eigenverantwortliche Bodenertragsbewirtschaftung und mit Gewissheit die Eigenschaft als landwirtschaftlich privilegierter Vollerwerbsbetrieb vor.

Nachfolgend soll im Vergleich mit der ursprünglichen Planung und den in den ablehnenden Urteilen enthaltenen Ausführungen dargestellt werden, warum der aktuelle Bauantrag basierend auf § 35 BauGB aus Sicht der Verwaltung zu genehmigen ist. Wir gehen hier vergleichend auf die im Urteil aufgeführten Aspekte ein:

#### **1. Erschließung**

An eine Erschließung im Sinne des §6 LBauO eines im Außenbereichs liegenden landwirtschaftlichen Betriebes sind geringere Anforderungen zu stellen. Maßgebend ist die konkrete Situation im Einzelfall. Grundsätzlich reicht für eine solche Erschließung ein Wirtschaftsweg aus.

Im aktuellen Bauantrag wird die verkehrstechnische Erschließung über die alte Kreuzstraße erfolgen. Im Rahmen einer Befahrung des Feldwegenetzes konnte sichergestellt werden, dass die vorhandenen Wege in ihrer bestehenden Qualität für den zu erwartenden Zu- und Abgangverkehr ausreichend sind. Eine Verbreiterung der Wege und / oder Anpassung der

Schleppkurven ist nachweislich nicht erforderlich.

Eine Erschließung des Neubaus über die Ursulastraße / Ölgässel ist von Seiten der Antragsteller ausdrücklich nicht gewünscht. Die Unterbrechung der Verbindung „Verlängerung Ölgässel“ für individuelle Fremdverkehre durch Kunststoffpoller bleibt vorbehalten.

- Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde

Die Zuwegung zur beantragten Aussiedlung soll von Süden erfolgen, wobei nach Auskunft des Antragstellers keine Wegertüchtigungen für die neuen Verkehrsströme zu erwarten sind, sondern das vorhandene Wegenetz genutzt werden kann und dieses breit genug ist, wie auch mit Fotos belegt wurde.

Ohne weiteres einsichtig ist dies insbesondere auf den ersten 190m Zuwegung, da diese über die asphaltierte Kreuzstraße führt, die früher für wesentlich häufigere Belastungen durch öffentlichen Verkehr ausgelegt war bzw. ist.

Von der Kreuzstraße führt dann ein 3m breiter Schotterweg über eine Länge von 300-330m bis zur geplanten Aussiedlung. Auch dieser Schotterweg befindet sich in gutem Zustand auch wenn er etwas weniger belastbar ist als die Kreuzstraße.

Das kann aber nicht der Aussiedlung entgegengehalten werden, zumal der antragstellende ortsansässige Betrieb mit seinen Beiträgen zur Unterhaltung eben dieses Feldwegenetzes beiträgt.

Von Seiten des Baudezernats wird keine Notwendigkeit gesehen im Betrieb von einer Sonderbelastung auszugehen, die einen gesonderten Gestattungsvertrag erfordern würde. Allerdings wird für den Bau der Aussiedlung ein Gestattungsvertrag mit der Stadt Neustadt an der Weinstraße (Abt. 330) zu schließen sein, um den zu erwartenden Baustellenverkehr zu lenken und Schadensbildungen an den Wegen zu vermeiden oder diese bei Auftreten gleich im Nachgang reparieren zu lassen.

Damit ist die Erschließung des Aussiedlungsvorhabens nachgewiesen bzw. gesichert.

Die geplante Erschließung der Aussiedlung von Süden statt von Norden ist grundsätzlich zu begrüßen, da das Baugrundstück im Norden an einen Erdweg grenzt, der für eine ständige Beanspruchung mit schwerem Gerät nicht ausgelegt ist.

## **2. Das Landschaftsbild als öffentlicher Belang:**

Als einer der öffentlichen Belange wird die Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert oder die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes aufgeführt.

*„Der Begriff der natürlichen Eigenart der Landschaft umfasst den Schutz des Außenbereichs vor einer wesensfremden Nutzung und den Schutz einer im Einzelfall schutzwürdigen Landschaft vor ästhetischer Beeinträchtigung, unabhängig davon, ob die Landschaft förmlich unter Naturschutz gestellt ist. Ob durch ein Vorhaben die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt wird, hängt von der betreffenden Landschaft sowie der Lage, Gestaltung und Benutzung des betreffenden Vorhabens ab. Hat das Vorhaben nur unerhebliche Auswirkungen auf die Landschaft, ist noch keine Beeinträchtigung dieses öffentlichen Belangs anzunehmen. Eine Verletzung der natürlichen Eigenart der Landschaft liegt bei einer der jeweiligen Landschaft wesensfremden Bebauung vor, sowie dann, wenn ein Vorhaben einem schutzwürdigen Landschaftsbild in ästhetischer Hinsicht grob unangemessen ist (vgl. zum Ganzen: [BVerwG, Beschluss vom 29. April 1968 - IV B 77/67](#) -, DVBl. 1969, 261; Hess. VGH, Urteil vom 25. Juli 2011 - [9 A 103/11](#) -, [Rn. 65](#), juris; Mitschang/Reidt, in: [Bat-tis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 12. Aufl.](#), § 35 Rn. 86).“ [\[VG Kassel, Urteil vom 2. März 2016 – 1 K 602/13.KS\]](#)*

Der Neubau ist zwischen dem Bebauungsrand von Diedesfeld und der ca. 550 m weiter

östlich gelegenen L516 in die Weinberge eingebettet. Es wurde durch die Architektur und die betriebsinternen Abläufe auf die vorhandene Topographie Rücksicht genommen und diese miteingebunden. Das hat den Vorteil, dass das Gebäude nicht auf dem Gelände thront, sondern sich noch „in die Landschaft duckt“.

Ein näheres Heranrücken an eine bebaute Struktur mit einem solch großen Aussiedlungsbetrieb hätte ein großes Konfliktpotenzial gerade im Hinblick auf entstehende und zu erwartende Immissionen.

Die jetzige Lage ist im Vergleich zum ersten strittigen Standort der Bauvoranfrage nicht als hervorragend reizvoll zu bezeichnen, sondern nimmt optisch schon am östlichen Ortsrand und der vorhandenen Bebauung von Diedesfeld teil.

Von Osten gesehen besteht keine Störung der Blickbeziehung zum Hambacher Schloss, da man hier keine freie, unbebaute Landschaft mit großen unbebauten Weinbergsflächen vor Augen hat, sondern den nahe liegenden Ortsteil.

Gleiches gilt für den Blick nach Süden, hier sieht man die Bebauung der Kreuzstraße und hat ebenfalls keinen störungsfreien Blick über Weinberge bis zum Horizont oder zum Hambacher Schloss.

Auch ist in dem Bereich des geplanten Standortes nicht mit einem erhöhten Touristenaufkommen zu rechnen, das heißt der Bereich weist keine erhöhte Erholungsfunktion auf. Folglich ist der Bereich um den Standort nicht derartig schützenswert, wie der vormalig geplante Standort „Im Seidenstrick“.

Das Landschaftsbild wird sich verändern, das ist unumstritten. Jedoch kann nicht von einem so großen Eingriff bzw. einer groben Verletzung der natürlichen Eigenart der Landschaft gesprochen werden. Der Neubau stellt keinen massiv störenden Fremdkörper auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche dar und das Maß der Betroffenheit ist nicht so groß, dass sich der öffentliche Belang gegen ein privilegiertes Vorhaben durchsetzen könnte.

- Ausschnitte aus der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zum Landschaftsbild:

Grundsätzlich ist die Aussiedlung privilegiert, wobei die Umweltgutachten plausibel dargelegt haben, wie die damit verbundenen Eingriffe kompensiert werden sollen. Das Eintiefen des Gebäudekörpers in die Flur sorgt neben der vorgesehenen Eingrünung des Gebäudes für eine Verminderung der negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Die Umweltabteilung weist in diesem Zusammenhang allerdings nochmals explizit auf die exponierte Lage in der Wingertsflur hin und darauf, dass aus ihrer Sicht der Standort „Im Brühl“ direkt an bzw. unterhalb der K16, die nach Diedesfeld hineinführt, der wesentlich landschaftsbildverträglichere wäre. Dieser Standort wird allerdings vom Antragsteller als (von der Fläche her) zu klein bewertet und daher ausgeschlossen.

#### Hinweis der Bauordnung:

Im Zuge des Bauantragsverfahrens findet grundsätzlich keine Standortalternativprüfung statt. Ein Bauantragsverfahren zielt auf die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit eines konkreten Bauvorhabens. Eine Prüfung von Standortalternativen ist daher grundsätzlich nicht möglich. Das wird auch durch die Rechtsprechung bestätigt (vgl. BVerwG, Urteil vom 20. Juni 2013 – 4 C 2/12 -, juris; OVG Hamburg, Urteil vom 28. Mai 2015 – 2 Bf 27/14 -, juris; Rn. 59; Bayrischer VGH, Urteil vom 11. Juli 2016 – 15 ZB 14.400 – juris, Rn. 7).

#### Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahmen sollen gemäß Fachbeitrag neben einer Kompensation der Eingriffsfolgen für die Tierwelt auch einer landschaftspflegerischen Einbindung des Gebäudes und damit der Verminderung der Eingriffsfolgen für das Landschaftsbild dienen.

Als Anlage (1+2) werden die naturschutzrechtlich genehmigten Fachgutachten Bestandteil der Baugenehmigung. Hier die Auflagen der unteren Naturschutzbehörde zur Übernahme in

den Bauschein zur Information:

- Das Fachgutachten Naturschutz (Hamburger, Dez. 2022) ist verbindlicher Bestandteil der Baugenehmigung.
- Der Begrünungsplan (Hamburger, 10.08.2022) ist verbindlicher Bestandteil der Baugenehmigung. Planeintragungen sind zu berücksichtigen.
- Der Lageplan für die externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Diedesfeld, Plan-Nr. 5123 (Hamburger, 10.08.2022) ist verbindlicher Bestandteil der Baugenehmigung. Planeintragungen sind zu berücksichtigen.
- Das Artenschutzgutachten (Hamburger, Dez. 2022) ist verbindlicher Bestandteil der Baugenehmigung.
- Bauvorbereitende Maßnahmen sind außerhalb der Vogelbrutzeit zu tätigen.
- Das Flachdach des Gebäudes ist mit einer extensiven Begrünung zu versehen.
- Die Eingrünung vor Ort (gemäß Begrünungsplan ringsum 5 m breiter Grünstreifen mit mind. 2-reihiger Gehölzpflanzung, Pflanz- und Reihenabstand ca. 1,5 m, mit vorgelagertem Grassaum; alternativ: 3-reihige Gehölzpflanzung, Pflanz- und Reihenabstand ca. 1,5 m, ohne Grassaum; Anpflanzung von Einzelgehölzen und Ansaat der verbleibenden Freiflächen im Umfeld des Gebäudes mit autochthonem Saatgut) ist spätestens in der nach Bauvollendung folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.
- Die externe Ausgleichsfläche (Diedesfeld Plan-Nr. 5123) ist spätestens in der nach Bauvollendung folgenden Pflanzperiode gemäß Lageplan anzulegen (Verwendung von Regiosaatgut mit Kräuteranteil von mind. 30%, Anpflanzung von 20 Obstbaum-Hochstämmen, Errichtung einer Gabione mit 1m Breite, 2m Länge und 1m Höhe, Aufstellung von 2 Greifvogelstangen).
- Maßgeblich für die genaue Terminierung der Begrünung vor Ort und der Anlage der externen Ausgleichsfläche ist der Eingang der Baufertigstellungsmeldung bei der Bauordnungsabteilung.
- Die Durchführung freiwilliger Maßnahmen zur Lebensraumverbesserung für unterschiedliche Tierarten (vgl. Seite 18 Artenschutzgutachten) ist zulässig und erwünscht.
- Die Begrünung vor Ort und die Streuobstwiese auf der externen Ausgleichsfläche sind dauerhaft zu erhalten. Die Streuobstwiese ist extensiv zu unterhalten (max. 2 malige Mahd/Jahr, möglichst mit Abfuhr der Biomasse).
- Bei der Anpflanzung der Gehölze sind auf allen Flächen die Grenzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz sind zu beachten.

### **3. Betriebsleiterwohnungen:**

Im Gegensatz zu der Bauvoranfrage aus dem Jahr 2017 handelt es sich bei dem vorliegenden Bauantrag um eine Vollaussiedlung des Weingutes.

Im Obergeschoss des Gebäudes sind die beiden Betriebsleiterwohnungen untergebracht. In den am 19.10.2021 eingereichten Planunterlagen waren die beiden Wohnungen mit übergroßer Wohnfläche dargestellt. Diese Größe wurde intern bewertet. Da die Gesetzgebung und Rechtsprechung keine anzuwendenden Grenzwerte in Bezug auf angemessene und somit noch dem Betrieb dienende Wohnungsgrößen vorsieht und in diversen Rechtsprechungen immer der Einzelfall bewertet wurde, wurde folgende Betrachtungsweise gewählt.

Laut dem statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz lag im Jahr 2020 die statistische Wohnfläche pro Kopf bei knapp 55 m<sup>2</sup>.

Dementsprechend würde das für eine vier- bis fünfköpfige Familie eine Wohnfläche von 225 bis 275 m<sup>2</sup> entsprechen. Für den Betriebsleiter mit seiner Familie ist in den Plänen eine Wohnfläche von 240 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Für den zweiten Betriebsleiter wurde die Wohnfläche auf 128 m<sup>2</sup> verkleinert. Auch wenn diese Wohnung die vorgenannte statistische Wohnfläche von 55 m<sup>2</sup> sichtlich überschritten wird, ist die Wohnungsgröße als angemessen zu sehen, da natürlich nicht auszuschließen ist, dass sich die Familie vergrößern wird.

Dementsprechend weist das Obergeschoss des Betriebsgebäudes eine addierte Wohnfläche von 368 m<sup>2</sup> auf.

Von Seiten der Landwirtschaftskammer wird bestätigt, dass beide Betriebsleiter in den Hauptfunktionsbereichen (Außen- und Innenwirtschaft) über das Jahr hinweg ihre volle Arbeitskraft einbringen, was zweifelsfrei eine betriebsbedingt ständige Anwesenheit an der Betriebsstätte erfordert.

Dem Gebot der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs wurde Folge geleistet und die Wohnfläche auf dem Betriebsgebäude in Form von einem „Staffelgeschoss“ dargestellt. Es wird darauf verzichtet, ein freistehendes Wohngebäude zu errichten.

Die Dimensionierung wird von der Landwirtschaftskammer vor dem Hintergrund der jeweiligen persönlichen Verhältnisse für angemessen angesehen. Dieser Standpunkt wird auch von der Bauordnung vertreten, da es für die Beurteilung der Angemessenheit immer auf die objektive Bewertung der jeweiligen Wohnbedürfnisse im Einzelfall ankommt. In Bezug auf die betrieblich genutzte Fläche von 1.685 m<sup>2</sup> ordnet sich die Wohnfläche klar unter und beträgt ca. 20% der gesamten Fläche des Betriebsgebäudes.

Auch muss erwähnt werden, dass es die Möglichkeit gäbe, dem Betrieb dienende, damit bauplanungsrechtliche zulässige Ferienwohnungen zu errichten. Diverse Aussiedler in Neustadt an der Weinstraße bieten zwischen zwei und sechs Fremdenzimmer an. Davon nimmt der Antragsteller Abstand.

### **Bauordnungsrechtliche Zulässigkeit (LBauO / örtliche Bauvorschriften)**

Die geplante Maßnahme unterliegt dem vereinfachten Verfahren nach § 66 LBauO. Gemäß § 66 Abs. 4 LBauO beschränkt sich das Genehmigungsverfahren auf die Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs, örtlicher Bauvorschriften im Sinne des § 88 LBauO, des § 52 LBauO und der sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Eine weitergehende bauordnungsrechtliche Prüfung findet nicht statt.

Die Erlaubnis der Niederschlagswasserbewirtschaftung der oberen Wasserbehörde (SGD) wurde erteilt, die Entwässerungspläne wurden von der ESN geprüft und genehmigt.

Da dem privilegierten Vorhaben keine öffentlichen Belange gemäß §35 Abs. 3 BauGB entgegenstehen, bzw. beeinträchtigt sind, es baurechtlich zulässig ist, bitten wir um die positive Beratung des Ortsbeirates Diedesfeld, des Umweltausschusses und um Zustimmung durch den Ausschusses für Bau, Planung und Verkehr.

Neustadt an der Weinstraße, 05.04.2023

Gez.  
Beigeordneter