STADTVERWALTUNG
NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

NEUSTADT an der Weinstraße

Drucksache Nr.: 144/2023

Dezernat IV
Federführend: Bauordnung
Anlagen:
Az.: 230

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ortsbeirat Königsbach		Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	10.05.2023	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	11.05.2023	Ö	zur Beschlussfassung

Bauvoranfrage Franz-Kugler-Straße: Umnutzung einer landwirtschaftlichen Halle und Anbau

Antrag:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr beschließt nach Beratung.

Begründung:

Im Zuge einer vorliegenden Bauvoranfrage wurden mehrere Fragen im Hinblick auf die betriebliche Umstrukturierung des Antragstellers zur Prüfung vorgelegt.
Entsprechend der Hauptsatzung werden lediglich die Fragen, welche sich auf Baumaßnahmen im Außenbereich befinden, dem Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr zur Beschlussfassung vorgelegt.

Planung:
Der Antragsteller beabsichtigt eine Betriebserweiterung seines Weingutes, welches in der Franz-Kugler-Straße 21 (Flurstück Nr. 3 sowie 2/4) ansässig ist.
Momentan werden durch den Antragsteller 15 Hektar Weinbergsfläche bewirtschaftet. 90 % der jährlich abgefüllten Flaschen werden direkt an den Endverbraucher vermarktet. Ca. 25 % wird als Fasswein vermarktet, wobei langfristig dieser Anteil zurück gehen und die Flaschenvermarktung ausgebaut werden soll. Weiterhin sollen zur intensiveren Kundenbindung und zusätzlichen Neukundengewinnung Ferienwohnungen geschaffen werden.
Die Ferienwohnungen sollen in dem bestehenden Wohnhaus des Antragstellers (Franz-Kugler-Straße 21) untergebracht werden. Der Antragsteller selbst möchte mit seiner Familie in die im Besitz der Familie befindlichen Scheune (Franz-Kugler-Straße 33) ziehen, welche dementsprechend umgenutzt werden soll. Für die bisher in der Scheune untergebrachten Gerätschaften (Weinbergsschlepper, keine größeren Maschinen wie Vollernter oder Ackerschlepper) soll an die bestehende Halle auf Flurstück Nr. 3/4 in nördlicher Richtung angebaut werden.

Da gemäß § 72 Landesbauordnung (LBauO) konkrete Einzelfragen im Rahmen eines Bauvorbescheides beantwortet werden können, haben wir dem Antrag folgende Fragen wörtlich entnommen:
1. Ist der Ausbau der Scheune zu Wohnzwecken baurechtlich genehmigungsfähig und welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein bzw. werden?

2. Ist aus bauplanungsrechtlicher Sicht der Anbau an die Lagerhalle zulässig?
3. Ist aus naturschutzrechtlicher Sicht der Anbau an die Lagerhalle zulässig?

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit (BauGB/BauNVO)

Zu Frage 1:
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.

§ 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB begünstigt die Nutzungsänderung landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzter Gebäude, soweit keine wesentlichen baulichen Änderungen vorgenommen werden. Nach dem Wortlaut des vorgenannten Paragraphen ist Voraussetzung einer Nutzungsänderung nach § 35 Abs. 4 BauGB die privilegierte Genehmigung des Gebäudes im Sinne des §35 Abs. 1 BauGB. Weiterhin sind für eine Nutzungsänderung die untenstehenden Punkte zu erfüllen:
a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,
f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nummer 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle und
g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1 erforderlich.

Zu a) Die Scheune weist augenscheinlich eine erhaltenswerte Bausubstanz auf.
Zu b) Im Zuge des späteren Antrages auf Nutzungsänderung ist darauf zu achten, dass es zu keiner wesentlichen Änderung der äußeren Gestalt kommt. Dies bedeutet, dass geringfügige Veränderungen, etwas die Errichtung einer Dachgaube, unbeachtlich sind (BVerwG 22.05.2007 – 4 B 14.07 – BRS 71 Nr. 11). Dementsprechend sind auch der Einbau von Türen und Fenstern als planungsrechtlich zulässig zu erachten.
Zu c) Die Scheune wird entsprechend ihrer Genehmigung als Lagerhalle aktuell noch genutzt.
Zu d) Es liegt eine baurechtliche Genehmigung aus dem Jahr 1953 vor.
Zu e) Die Scheune wird seit jeher für den Weinbaubetrieb genutzt. Dieser befindet sich nur ca. 70 m westlich der Scheune. Somit ist ein räumlich- funktionaler Zusammenhand klar zu erkennen.
Zu f) Durch die Nutzungsänderung innerhalb der Scheune soll eine Wohneinheit für den Betriebsleiter und seine Familie entstehen.
Zu g) Siehe Antwort zu Frage 5

Frage 2:
Da durch die Nutzungsänderung zu Wohnzwecken die Scheune nicht mehr betrieblich genutzt werden könnte, plant der Antragsteller an seine Betriebsstätte auf dem Flurstück Nr. 2/4 in nördlicher Richtung anzubauen. Dies hätte für den Antragsteller den Vorteil, dass sich alle benötigten Arbeitsmittel/Gerätschaften auf einem Anwesen befinden und es zu keinem Rangieren der Arbeitsmittel zwischen Franz-Kugler-Straße 33 (Scheune) und dem Betriebsgrundstück kommt. Weinbergsschlepper müssen nach Betriebsschluss nicht über die Franz-Kugler-Straße zurück auf das Scheunengrundstück gefahren werden. Durch die Zusammenlegung soll der gesamte Betriebsablauf zentraler und zusammenhängend verbunden werden (Verweis auf Frage 1 g).
Auch soll laut Antragsteller durch den Anbau an die bestehende Betriebsstätte eine aus planungsrechtlicher Sicht dem Antragsteller zustehende Aussiedlung vermieden werden.

Laut Antragsteller soll ein möglicher Anbau in Bezug auf die Grundfläche kleiner sein, als die bestehende Scheune (ca. 166 m²). Auch reiche eine lichte Innenhöhe von 3 m.
Konkrete Pläne wurden der Bauvoranfrage nicht beigelegt.

Die Fläche, auf welcher der Antragsteller sein bestehendes Betriebsgebäude erweitern möchte, ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Dementsprechend ist festzuhalten, dass einem privilegierten Anbau an die Betriebsstätte im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB die Darstellung des Flächennutzungsplanes entgegensteht. Da sich der Anbau in Bezug auf die Grundfläche der bestehenden Betriebsfläche (ca. 720 m²) auf dem Flurstück unterordnet, ist das Maß der Betroffenheit nicht so groß, dass sich der öffentliche Belang gegen den privilegierten Anbau durchsetzen könnte.
Der Anbau ist dementsprechend aus planungsrechtlicher Sicht im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB als zulässig zu erachten.

Frage 3:
Von Seiten Naturschutzabteilung wurde mitgeteilt, dass die Darstellung im Flächennutzungsplan dem geplanten Bauwunsch entgegenspricht. Es sollte geprüft werden, ob sich eine bauliche Erweiterung im südlichen Bereich der Franz-Kugler-Straße 33 realisieren lassen würde.
Für den Fall, dass die bauliche Erweiterung auf dem Flurstück 2/4 aus bauplanungs- und bauordnungsrechtlich befürwortet wird, wird darauf hingewiesen, dass das Bauvorhaben einer naturschutzrechtlichen Kompensation bedarf. Keinesfalls darf eine Erweiterung im Bereich des westlich an das Betriebsgebäude angrenzenden Natur- und Vogelschutzgebiet erfolgen.

Fazit:
Einer Umnutzung der Scheune auf dem Anwesen Franz-Kugler-Straße 33, Flst. Nr. 346/2, kann gem. § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB zugestimmt werden.
Einem Anbau an die bestehende Betriebsstätte auf dem Flst. Nr. 2/4 kann gem. § 35 Abs. 1 BauGB zugestimmt werden.

Vorbehaltlich der Zustimmung des Ortsbeirates Königsbach bitten wir den Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr um Zustimmung.

Neustadt an der Weinstraße, 25.04.2023

Gez.
Bernhard Adams
Beigeordneter