

Drucksache Nr.: 277/2023

Dezernat IV
Federführend: Bauordnung
Anlagen: 1
Az.: 230 hu

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	06.09.2023	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	07.09.2023	Ö	zur Beschlussfassung

Errichtung einer Lagerhalle für Sektherstellung und Verarbeitung mit Büro und Verkaufsraum, Gemarkung Duttweiler

Antrag:

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

Begründung:

Der Familienbetrieb wurde vor über sechs Jahrzehnten als Weinküferei gegründet. Die jetzt bestehende Aussiedlung an dem unteren Dorfwiesenweg fand Ende der 70er Jahre statt. Nachdem ein angemieteter Keller im Dorf Anfang der 90er Jahre zu klein wurde, wurde zusätzlich ein Gewölbekeller auf dem oben genannten Anwesen errichtet.

Nach Eintritt beider Söhne des Firmengründers in den Betrieb, wurde mit der Versektung eigener Grundweine begonnen.

Mittlerweile hat sich der Betrieb auf das Abfüllen von Wein- Sekt- und Perlweinerzeugnissen spezialisiert, welche von einer Vielzahl weinbaulich produzierender Betriebe der Region angeliefert werden.

Der Kundenkreis hat sich in den vergangenen 15 Jahren sehr stark gesteigert und die Auftragstendenz ist ebenfalls weiter steigend.

Zurzeit werden Leergutware, Betriebsmittel und Verpackungsmaterial in Fremdunterbringungen außerhalb gelagert, was nicht nur die Kosten in die Höhe treibt, sondern auch den Betriebsablauf erschwert.

Im Vorfeld zu diesem Bauantrag wurde eine am 09.08.2021 eine Bauvoranfrage eingereicht, welche den Neubau einer Halle mit einer überbauten Fläche von 1.448,93 m² vorsah. Diese wurde im März 2022 negativ beschieden, da eine Erweiterung in der dargestellten Größenordnung nicht mehr als bauplanungsrechtliche angemessen angesehen werden konnte. Das damals eingereichte Vorhaben entsprach auch nicht den Vorgaben des § 35 Abs. 5 BauGB.

Die in den Absätzen 1 bis 4 genannten zulässigen Vorhaben sind in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen.

In gemeinsamen Gesprächen wurde durch den Antragsteller glaubhaft dargelegt, dass durch den unten näher beschriebenen Anbau weiter an dem Standort Duttweiler festgehalten werden muss. Eine weitere Anmietung von Flächen und Gebäuden innerhalb des Ortes oder

im Gewerbegebiet Neustadt oder Lachen-Speyerdorf ist aus betriebswirtschaftlicher Sicht nicht erstrebenswert.

Bei dem nun vorliegenden Bauvorhaben handelt es sich um die Errichtung einer Lagerhalle für Sektherstellung und Verarbeitung, mit Büro und Verkaufsraum als Erweiterung der bestehenden Halle auf dem Anwesen Dudostraße 132, Flst. Nr. 944/2.

Die Erweiterung hat die Maße 30,60 m x 22,08 m (überbaute Grundfläche 675 m²) und passt sich mit einer Traufhöhe von 5,66 m und einer Firsthöhe von 8,27 m an die bereits bestehende angrenzende Halle an.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit (BauGB/BauNVO)

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.

Der Gesetzgeber sieht gem. §35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs vor, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.

Im Regelfall dürfte die Obergrenze für eine angemessene Erweiterung bei 20-25% liegen, wobei trotz der unterschiedlichen Prozentangaben in der zitierten Rechtsprechung und Literatur Einigkeit darüber besteht, dass es keinen allgemeingültigen Grenzwert für eine nicht mehr angemessene Betriebserweiterung gibt, sondern insoweit auf den jeweiligen Einzelfall abzustellen ist (BVerwG 16.12.1993 – 4 C 19.92 – NVwZ-RR 1994, 371 = DÖV 1994, 879 = BRS 55 Nr. 78; 17.02.2011 – 4 C 9/10 – E 139, 21 – NVwZ 2011, 884 Rn. 21)“ [Brügelmann, Kommentar zum Baugesetzbuch, Band 3 §§ 32-84 BauGB, § 35 BauGB RN 314, Juli 2020].

Zur besseren Veranschaulichung dient folgende Tabelle:

Fläche der bestehenden Betriebsgebäude insgesamt	2.446,79 m ²
25,00 % der Betriebsfläche entsprechen	611,5 m ²
27,61 % der Betriebsfläche entsprechen	675,65 m ²
→ Differenz von 64,15 m ²	

Bei der vorliegenden Hallenerweiterung handelt es sich um eine Erweiterung von 27,61 % der bestehenden Betriebsgebäude auf den Anwesen Dudostraße 132 und Unterer Dorfriesenweg 1 und kann aus planungsrechtlicher Sicht als zulässig bewertet werden

Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde:

Nach Vorlage eines Fachbeitrages Naturschutz (Büro Wagemann, Eschbach, 11.04.2023), welcher plausibel und vollständig abgearbeitet wurde, und der Zustimmung der ONB gemäß § 7 Abs. 4 LNatSchG zur externen Ausgleichsfläche, welche vom Antragsteller noch zu erwerben ist, bestehen keine natur- und artenschutzrechtlichen Bedenken.

Zur Kompensation des Bauvorhabens ist eine Eingrünung vor Ort (Ansaat, Anpflanzung von 10 Einzelbäumen) und die Herstellung einer externen Ausgleichsfläche (Duttweiler, Plan-Nr. 846, Umwandlung eines Ackers in eine Wiese) vorgesehen.

Der Kompensationsbedarf wurde anhand des Praxisleitfadens RLP ermittelt. Rein rechnerisch erfolgt eine Überkompensation. Allein die Umwandlung des Ackers in eine Wiese (4.584 m²) würde den Kompensationsbedarf mehr als abdecken. Trotzdem wird wegen der Ortsrandlage des Bauvorhabens und der damit verbundenen Beeinträchtigung

des Landschaftsbildes die Anpflanzung von 10 Einzelbäumen im unmittelbaren Umfeld der neuen Halle verbindlich festgesetzt.

Der Ortsbeirat Duttweiler hat dem Vorhaben in seiner Sitzung am 11.07.2023 zugestimmt.

Bauplanungsrechtlich stehen dem Vorhaben keine öffentlichen Belange entgegen, das Vorhaben dient der Aufrechterhaltung eines dauerhaft gesicherten Betriebes und der zentralisierten Betriebsführung.

Die geplante Erweiterung eines genehmigten, gewerblichen Betriebes im Außenbereich, gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB wird daher befürwortet.

Wir bitten um Zustimmung des Ausschusses für Bau, Planung und Verkehr.

Neustadt an der Weinstraße, 02.08.2023

Bernhard Adams
Beigeordneter