

Beschlussvorlage

nichtöffentlich öffentlich

Fachbereich/Sg.: 2.2	Az.:	Datum: 25.11.2016	Vorlage Nr. 20160259/2.2
-------------------------	------	----------------------	-----------------------------

Beratungsfolgen	TOP	Termin	Zuständigkeit	Abstimmung
Ortsbeirat Leistadt	Ö	01.12.2016	Vorberatung	
Bau- und Entwicklungsausschuss	Ö	01.12.2016	Entscheidung	

BETREFF

Antrag vom 21.10.2016 auf Erweiterung des Kelterhauses und Errichtung einer Wohneinheit und eines Fremdenzimmers auf dem Grundstück Pochelstraße 37
hier: Herstellung des Einvernehmens gemäß §§ 35, 36 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Bauvoranfrage zur Erweiterung eines Kelterhauses, Errichtung einer weiteren Wohneinheit und eines Fremdenzimmers auf dem Grundstück Pochelstraße 37 wird gemäß §§ 35, 16 BauGB erteilt.

Bürgermeister/Dezernent:

Begründung:

Mit Schreiben vom 24.10.2016 wurde eine Bauvoranfrage zur Erweiterung eines bestehenden Aussiedlungsbetriebes in der Pochelstraße 37 eingereicht. Das bestehende Kelterhaus des Winzerbetriebes soll umgebaut und nach Osten hin erweitert werden. Der Gebäudekomplex soll im Erdgeschoss als Kelterhaus genutzt werden, im Obergeschoss soll ein weiteres Fremdenzimmer mit Bad sowie eine weitere Betriebsleiterwohnung errichtet werden.

Innerhalb des Anwesens befinden sich neben den Lager- und Betriebsgebäuden bereits ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten (Betriebsleiter sowie Altenteiler) sowie insgesamt 10 Fremdenzimmer.

Unterlagen von der Landwirtschaftskammer die die Privilegierung des Vorhabens bestätigen wurden nicht mit eingereicht, diese müssen im weiteren Verfahren nachgereicht werden.

Bei dem Kelterhaus handelt es sich sicherlich um eine betrieblich notwendige Erweiterung.

Ferienwohnungen sowie Fremdenzimmer können als mitgezogener Betriebsteil zulässig sein. Grundsätzlich sind im hier vorliegenden Außenbereich sogenannte mitgezogene Nutzungen bei grundsätzlich privilegierten Vorhaben zulässig. Bei einer mitziehenden Privilegierung können einzelne Betriebsteile durch ihre betriebliche Zuordnung zur landwirtschaftlichen Tätigkeit von dieser „mitgezogen“ werden und damit an der Privilegierung teilhaben, auch wenn sie bei Einzelbetrachtung landwirtschaftsfremd wären. Es gelten:

- enger Zusammenhang mit der Bodenertragsnutzung und ihren vielfältigen Formen,
- untergeordneter Betriebsteil,
- Erscheinungsbild des landwirtschaftlichen Betriebes muss insgesamt gewahrt bleiben.

Voraussetzung ist, dass der nicht landwirtschaftliche Betriebszweig dem landwirtschaftlichen Betrieb äußerlich erkennbar zu- und untergeordnet ist und ihm zu seiner Erhaltung und Existenzsicherung eine zusätzliche Einnahmequelle schaffen soll. Welcher Art die landwirtschaftsfremden Betätigungen sein können und welchen Umfang sie annehmen dürfen, lässt sich generell kaum festlegen. Gefordert wird jedenfalls, dass das (sich wandelnde) typische Erscheinungsbild eines landwirtschaftlichen Betriebes gewahrt bleibt. Dies ist im vorliegenden Fall hinsichtlich der Ferienwohnungen noch der Fall, auch wenn eine künftige wesentliche Ausweitung der Fläche für Ferienwohnung kritisch werden könnte, da es sich dann nicht mehr um einen untergeordneten Betriebsteil handeln würde und auch das Erscheinungsbild eines landwirtschaftlichen Betriebes dann nicht mehr gegeben sein könnte.

Das Bauvorhaben insgesamt muss dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb „dienen“, es muss also mehr als „förderlich“ sein. Dadurch soll sichergestellt werden, dass es zu dem privilegierten Vorhaben tatsächlich in einer funktional zugeordneten Beziehung steht. Die Zweckbestimmung des Vorhabens muss gegeben sein.

Der Begriff des Dienens erfordert allerdings nicht, dass das Bauvorhaben für den Betrieb unentbehrlich ist. Bei der Beurteilung der Betriebsdienlichkeit kommt es darauf an, ob ein „vernünftiger Landwirt“ unter Berücksichtigung des Gebots größtmöglicher Schonung des Außenbereichs das Bauvorhaben mit etwa gleichem Verwendungszweck und gleicher Gestaltung und Ausstattung für einen entsprechenden Betrieb errichten würde.

Die geplante weitere Betriebsleiterwohnung kann sicherlich kritisch diskutiert werden, es stellt sich die Frage, ob es notwendig ist, Wohnraum für drei Generationen im Außenbereich vorzuhalten. Anzumerken ist allerdings, dass das bestehende Wohnhaus mit ca. 120 m² Grundfläche nur bedingt ausreichend Wohnraum für drei Generationen bietet und die geplante Wohnung auf dem Kelterhaus in Richtung des Siedlungskörpers angeordnet werden soll. Es entsteht also kein gesonderter Baukörper. Zudem haben einige größere Weinbaubetriebe Wohnungen für einen Altenteiler und zwei Betriebsleiter im Außenbereich bereits realisiert.

Aufgrund der enormen Wandhöhe der Ostfassade (8,5 m ohne in diesem Bereich zurückgesetztes oberes Geschoss) muss diese im weiteren Planungsverlauf unbedingt weiter untergliedert werden.