



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0044/2019/1		Datum: 13.02.2019	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02441-18/Mü	
Betreff:			
Zustimmung zu einem Bauvorhaben im Außenbereich von Metternich, Flur 4, Winninger Straße			
Gremienweg:			
12.03.2019	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP öffentlich		ohne BE abgesetzt geändert

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss stimmt dem nachgenannten sonstigen Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 Abs. 1 BauGB zu:

- Voranfrage bzgl. Errichtung einer Weinbauhalle im Außenbereich mit Weinverkauf und Ferienappartements für Gäste des Weinguts

Antragseingang	02.10.2018
Bauvorbescheid erteilt	Nein
Weltkulturerbe „Mittelrheintal“ tangiert	Nein
Vorhabensbezeichnung	Voranfrage bzgl. Errichtung einer Weinbauhalle im Außenbereich mit Weinverkauf und Ferienappartements für Gäste des Weinguts
Grundstück/Straße	Koblenz, Winninger Straße
Gemarkung	Metternich
Flur	4
Flurstück	160/2 261/159 290/157 324/155

Begründung:

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Weinbauhalle im Außenbereich mit Weinverkauf und Ferienappartements für Gäste des Weinguts auf o. g. Grundstücken. Die Weinbauhalle dient der Traubenverarbeitung und Weinbereitung. Dieser Betriebszweig soll aufgrund der beengten Räumlichkeiten aus der Ortslage heraus an den geplanten Standort ausgelagert werden. Im Weiteren wird im geplanten Vorhaben ein Verkaufs- und Präsentationsraum für den Wein, im Obergeschoss fünf Ferienwohnungen für die Gäste des Weinguts errichtet.

Das Vorhaben liegt nicht im Innenbereich und nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und ist daher nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Als privilegiertes Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 1 dieser Vorschrift ist es zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die Erschließung gesichert ist und es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen ordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Als Weinbaubetrieb stellt das Vorhaben einen landwirtschaftlichen Betrieb gem. § 201 BauGB dar. Gem. Feststellung der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz bewirtschaftet der Antragsteller eine

Ertragsrebfläche von 5 ha, die in nicht unerheblichem Ausmaß erweitert werden soll. In unmittelbarer Nähe des geplanten Vorhabens werden ca. 4,50 ha Rebfläche (Koblenzer Marienberg) bewirtschaftet. Im Weiteren sollen 5 Ferienwohnungen für Gäste des Weinguts im Dachgeschoss hergestellt werden. Sie sind äußerlich erkennbar dem landwirtschaftlichen Betrieb zu- und untergeordnet und bleiben diesem ggü. auch bodenrechtliche Nebensache. So weisen der bestehende Weinbaubetrieb (In der Laach 93) und die geplante Erweiterung (Winniger Straße) eine Grundfläche von ca. 223 m² bzw. 754 m² auf (insgesamt ca. 977 m²).

Die 5 Ferienwohnungen nehmen im Obergeschoß der geplanten Weinbauhalle eine Grundfläche von ca. 443 m² ein. Sie werden aufgrund der Verhältnisse zu dem landwirtschaftlichen Betrieb von dessen Privilegierung mitgezogen.

Die neue Weinbauhalle nimmt auch nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche des landwirtschaftl. Betriebes, also der gesamten selbstbewirtschafteten Fläche, ein.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird eine positive Stellungnahme in Aussicht gestellt. Zu diesem Zweck sind für eine abschließende Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen eines Bauantragsverfahrens naturschutzrechtliche Fachgutachten zur Prüfung vorzulegen.

Insofern würde eine Baugenehmigung nur dann erteilt werden können, sofern die Prüfung der v. g. Fachbehörde im Ergebnis positiv ausfällt.

Der Flächennutzungsplan weist Flächen für die Landwirtschaft aus.

Im Rahmen eines Bauvorbescheides war entgegen der Darstellung auf dem Lageplan (M 1:1000) bzgl. der „beantragten Stellplätze“ auf der Parzelle 1326/10 ausschließlich die Errichtung eines Lager- und Abstellplatzes im Außenbereich für einen Weinbaubetrieb Antragsgegenstand. Dadurch sollen Flächen für Materialien für die Bewirtschaftung der Rebflächen sowie die Reparatur und Erhaltung des Mauer- und Wegenetzes vorgehalten werden.

Eine weitergehende Betrachtung kann allenfalls nach Prüfung im Rahmen eines Bauantrages getroffen werden.

Anlage/n:

1. Katasterplan
2. Lageplan
3. Schnitt

Historie:

Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des ABL vom 05.02.2019 vorgestellt und vertagt.