

2. **Erteilung des Einvernehmens nach § 36 hinsichtlich eines Bauvorhabens auf den Flurstücks-Nr. 4766, 4765, 4764, 4763 und 4762**

Für das Vorhaben Erweiterung eines Weinbaugebäudes mit Lager, Büro und Wohnbereich auf den Flurstücks-Nr. 4766, 4765, 4764, 4763 und 4762 ist am 23.01.2019 eine Bauvoranfrage eingegangen.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als Aussiedlung ausgewiesen.

Der Bauherr teilt folgendes mit:

Zu den nachstehenden Einzelfragen zu einem etwaigen künftigen Baugenehmigungsverfahren beantragen wir einen Bauvorbescheid gemäß § 72 der Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.

Wir bewirtschaften in Rhodt einen Weinbau-Haupterwerbsbetrieb mit dem Schwerpunkt Flaschenweinvermarktung. Ab dem 01.07.2019 tritt meine Tochter als Betriebsnachfolgerin in den Betrieb in Form einer GbR ein. Bereits jetzt ist sie im Betrieb angestellt und verfügt über die berufliche Qualifikation, da sie in Geisenheim internationale Weinwirtschaft studiert hat.

Wir beabsichtigen daher ein bestehendes Weinbaugebäude aufzustocken, um weitere Lagerfläche und ein Büro herzustellen. Im diesem Zug soll gleichzeitig eine zweite betriebsbedingte Wohnung realisiert werden.

Die Erschließung dieser Erweiterung im ersten Obergeschoss soll mittels eines außen liegenden Aufzugs und einer Stahlaufentreppe hergestellt werden.

Die Erweiterung soll das bisherige Erscheinungsbild der Hofstelle nicht beeinträchtigen. Es ist geplant, das Bestandsgebäude um ein Geschoss aufzustocken und dafür die derzeitige Dachkonstruktion anzuheben oder in der gleichen Form wieder zu errichten.

Der Aufzug geht über die zwei Geschosse und wird an die Fassade angebaut.

Die Erschließung des Grundstücks bleibt unverändert. Die Versorgung mit Strom und Wasser ist gesichert. Schmutz- und Niederschlagswasser werden an die bestehenden Leitungen angeschlossen.

Die Baumaßnahme wurde unter Berücksichtigung eines geringstmöglichen Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild konzipiert. Außerdem soll durch das Aufstocken eines bestehenden Gebäudes die Versiegelung weiterer Flächen vermieden werden.

Die Dimension und Lage der geplanten Baumaßnahme können aus beiliegendem Lageplan entnommen werden. Eine angepasste Eingrünung ist bereits vorhanden.

Das Baugrundstück befindet sich in Rhodt, Gemarkung Rhodt, Flur 0, Flurstücke 4766, 4765, 4764, 4763 und 4762.

Aus den vorgenannten Gründen beantragen wir zu dem geplanten Bauvorhaben einen Bauvorbescheid. Dabei wäre für mich die Klärung folgender Fragen wichtig:

-Kann die Gesamtmaßnahme nach § 35 BauGB als landwirtschaftliches Vorhaben privilegiert werden?

-Kann das beschriebene Lager, sowie die integrierte Wohnung und der Aufzug wie auch die Treppe an dem Standort errichtet werden?

-Kann die Erschließung zum Grundstück wie geplant erfolgen?

-Welche Anforderungen sind aus naturschutzfachlicher Sicht im Zusammenhang mit dem Vorhaben zu berücksichtigen?

Bitte teilen Sie uns mit, ob bzw. unter welchen Bedingungen für das beschriebene Vorhaben ein Bauvorbescheid in Aussicht gestellt werden kann.

Die Ortsgemeinde hat zu entscheiden, ob das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Vorhaben erteilt werden kann.

Eine Nichterteilung ist planungsrechtlich zu begründen.

Dorfplaner, Architekt Zörcher, stellt das beabsichtigte Bauvorhaben „Erweiterung eines Weinbaugebäudes mit Lager, Büro und Wohnbereich“ mittels Power-Point-Präsentation vor und nimmt zur eingereichten Bauvoranfrage wie folgt Stellung:

- Für die Beurteilung des Gebäudes aus der unmittelbaren Umgebung ist die Maßnahme eher unkritisch.
- In der Panoramaansicht des Ortsbildes wird die Mächtigkeit der Baumasse in der Lage auf der Hügelkuppe noch weiter betont. Dies betrifft auch die Sichtachse zur Villa Ludwigshöhe.
- Für das Erscheinungsbild des Ortspanoramas ist das Bauvorhaben als kritisch anzusehen. Mindestvorgabe wäre ein Konzept zur Eingrünung um das Gebäude herum und die Klärung in welcher Form die großen hellen Wandflächen strukturiert und in die Umgebung eingepasst werden könnten.

Nach Beratung ist der Gemeinderat einstimmig der Auffassung, dass ein entsprechender „landespflegerischer Begleitplan“ seitens der Landespflege berücksichtigt werden sollte.

Einstimmig erteilt der Gemeinderat das gemeindliche Einvernehmen zu der vorliegenden Bauvoranfrage.