

## VEP "Gutsschänke Die Karthauserie (He 129)"

### Kriterienkatalog / Leitlinien zur Beurteilung von Gutsausschänken im Außenbereich

1. Umweltbelange					
Kriterium	Ausschluss / Abstand	Bemerkungen	VEP " Die Karthauserie (He 129)"	Erfüllt	✓
				Bedarf weiterer Prüfungen	~
				Nicht erfüllt	--
Naturschutzgebiete: (Höllenberg, Mainzer Sand I und II, Mombacher Rheinufer, Laubenheimer-Bodenheimer Ried incl. Erweiterung)	Ausschluss Gebietsfläche		Das Vorhaben befindet sich außerhalb von Naturschutzgebieten. Ein Ausschluss der Gebietsfläche aufgrund dieses Umweltbelanges besteht somit nicht.		✓
Landschaftsschutzgebiete: Ölwiese, Gonsbachtal, Rheinhessisches Rheingebiet	Einzelfallprüfung Der entsprechende Regelungsinhalt der jeweiligen Landschaftsschutzgebietsverordnung ist maßgebend.		Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Rheinhessisches Rheingebiet". Im weiteren Verfahren ist nachzuweisen, dass die inhaltlichen Vorgaben dieser Schutzgebietsverordnung eingehalten werden. Schutzzweck ist die Erhaltung der Eigenart und Schönheit der den Rhein begleitenden Niederungen mit ihren die Landschaft gliedernden Grünbeständen und den sie begrenzenden, teils sanft ansteigenden, teils herausragenden und die Landschaft beherrschenden Hängen und Höhen; die Sicherung des Erholungswertes der Landschaft; die Erhaltung eines ausgewogenen Landschaftshaushaltes durch die Bewahrung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen- und Tierwelt. Für die Realisierung des Bebauungsplanes "Gutsschänke Die Karthauserie" werden bereits (land- und weinwirtschaftlich) genutzte Flächen und Gebäude beansprucht. Neubauten sind nicht geplant. Einer zusätzlichen Zersiedlung der Landschaft wird somit entgegengewirkt.		~

Natura 2000-Gebiete: (FFH- und Vogelschutzgebiete)	Ausschluss Gebietsfläche	Zusätzlich zu den oben genannten Naturschutzgebieten sind dies der Oberolmer Wald sowie das Gebiet des ehemaligen NSG`s Roter Weg-Berggewann	Das Vorhaben befindet sich in keinem NATURA 2000-Gebiet. Ein Ausschluss der Gebietsfläche aufgrund dieses Umweltbelanges besteht nicht.	✓
Schwerpunktlebensräume des Feldhamsters	Ausschluss Lebensraum	Die Schwerpunktlebensräume befinden sich in Bretzenheim, westlich der K 3 sowie in Hechtsheim und Ebersheim	Aktuell wird ein Umweltbericht erstellt. Eine Erfassung und Bewertung der vorhandenen Vegetation sowie eine Überprüfung auf Vorkommen von streng bzw. besonders geschützten Arten wird erforderlich. Eine Bebauung existiert bereits, eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme, welche die Lebensräume von Hamstern tangieren könnte, ist nicht geplant. Dieses Thema wird im weiteren Verfahren abschließend geklärt.	~
Potentielle Lebensräume des Feldhamsters	Einzelfallprüfung	Die Inanspruchnahme von potentiell Hamsterlebensraum ist zu vermeiden	Dieses Thema wird im weiteren Verfahren abschließend geklärt. Da es sich jedoch nur um eine "Umnutzung" einer bestehenden Straußwirtschaft ohne weitere Flächeninanspruchnahme handelt, ist eine zusätzliche Inanspruchnahme von potentiellen Lebensräumen nicht zu erwarten.	~
Nachgewiesene avifaunistisch wertvolle Bereiche	Ausschluss Gebietsfläche	Flugplatz Layenhof und angrenzende Flächen; wertvolle Rastgebiete und Brutstätten	Aktuell wird ein Umweltbericht erstellt. Dieses Thema kann zum aktuellen Verfahrensstand nicht abschließend beantwortet werden und wird im weiteren Verfahren abschließend geklärt. Die im Kriterienkatalog genannten Flächen um den "Layenhof" werden durch das Vorhaben in Mainz-Hechtsheim nicht tangiert.	~
Schutzobjekte	Ausschluss Gebietsfläche	Gesetzlich geschützte Biotope, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale	Nach den vorliegenden Informationen befinden sich keine Schutzobjekte wie gesetzlich geschützte Biotope, geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler im Plangebiet. Ein Ausschluss der Gebietsfläche aufgrund dieses Umweltbelanges besteht somit nicht.	✓
Kompensationsflächen	Ausschluss Gebietsfläche		Nach den vorliegenden Informationen befinden sich keine Kompensationsflächen im Plangebiet. Ein Ausschluss der Gebietsfläche aufgrund dieses Umweltbelanges besteht somit nicht.	✓

Wasserschutzgebiete Zone I und II	Ausschluss Gebietsfläche		Es befinden sich nach den vorliegenden Informationen keine Wasserschutzgebiete, bzw. Wasserschutzgebietszonen im Plangebiet. Ein Ausschluss der Gebietsfläche aufgrund dieses Umweltbelanges besteht somit nicht.	✓
Ventilations- und Kaltluftabflussbahnen	Ausschluss Gebietsfläche	Gemäß Klimaökologischem Begleitplan	Aktuell wird ein Umweltbericht erstellt. Dieses Thema wird im weiteren Verfahren abschließend geklärt. Da es sich jedoch nur um eine "Umnutzung" einer bestehenden Straußwirtschaft ohne weitere Flächeninanspruchnahme handelt, ist eine zusätzliche Störung von Ventilations-bzw. Kaltluftabflussbahnen auszuschließen.	~
Überschwemmungsgebiete	Ausschluss Gebietsfläche		Es befindet sich kein Gewässer und somit kein Überschwemmungsgebiet im Plangebiet. Ein Ausschluss der Gebietsfläche aufgrund dieses Umweltbelanges besteht somit nicht.	✓

2. Planungsbelange					
Kriterium	Ausschluss / Abstand	Bemerkungen	VEP " Die Karthauserie (He 129)"	Erfüllt	✓
				Bedarf weiterer Prüfungen	~
				Nicht erfüllt	--
Bindung an einen bestehenden Winzerbetrieb	Die Errichtung eines Gutsausschanks im Außenbereich muss im räumlich-funktionalen und betriebswirtschaftlichen Zusammenhang mit einem vorhandenen Winzerbetrieb stehen. Die zulässigen Vorhaben sind in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise	Eine Fremdnutzung des gastronomischen Gewerbetriebes im Außenbereich ist auszuschließen. Die Baugenehmigungsbehörde soll durch Baulast oder in anderer Weise die Einhaltung der Verpflichtungserklärung sicherstellen.	Bei der beantragten Gutsschänke "Die Karthauserie" wird die bereits bestehende und von dem Vorhabenträger betriebene Straußwirtschaft in eine Gutsschänke lediglich "umgenutzt". Die bisher vorhandene Straußwirtschaft war/ist Bestandteil eines im Außenbereich privilegierten, seit einigen Jahren betriebenen land- und weinwirtschaftlichen Betriebes (Winzerbetrieb).  Die Gutsschänke soll in den gleichen Räumen und in den unveränderten "baulichen Hüllen" der bisherigen Straußwirtschaft betrieben werden, d.h. die baulichen Anlagen bleiben in der Außenwahrnehmung unverändert. Es entstehen somit keine neuen		✓

	<p>auszuführen. Analog § 35 Abs. 5 BauGB ist eine Verpflichtungserklärung abzugeben, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und die Bodenversiegelungen zu beseitigen.</p>		<p>baulichen Anlagen im Außenbereich, auch werden im Außenbereich vorhandene Bauten weder umgebaut noch erweitert.</p> <p>Aufgrund dieser besonderen, Rahmenbedingungen des Vorhabens "Die Karthauserie", sind die unter "2. Planungsbelange, Ausschluss/Abstand (Spalte 2)" aufgeführten Beurteilungskriterien</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Räumlich-funktionaler und betriebswirtschaftlicher Zusammenhang mit einem vorhandenen "Winzerbetrieb",</li> <li>• flächensparende, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzend und den Außenbereich schonenden Ausführung und</li> <li>• Vermeidung einer weiteren Zersiedlung/Zersplitterung des Landschaftsraumes</li> </ul> <p>aufgrund der reinen Umnutzung des baulichen Bestandes eines vorhandenen land-und weinwirtschaftlichen Betriebes "aus Natur der Sache" nicht tangiert.</p> <p>Zu der unter "2. Planungsbelange, Ausschluss/Abstand (Spalte 2)" geforderte "Verpflichtungserklärung analog zu § 35 Abs. 5 BauGB, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und die Bodenversiegelung zu beseitigen" ist anzumerken, dass dem Vorhabenträger solch eine Verpflichtung nicht gleich zu Beginn des VEP-Bauleitplanverfahrens (Einleitungsbeschluss) abverlangt werden kann. Da hier ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird, ist es grundsätzlich sinnvoll, erst nach einer gewissen Konkretisierung der Planung, im Rahmen des ohnehin erforderlichen Durchführungsvertrages, diese Verpflichtung verbindlich zu fixieren. Hierzu ist bei der Gutsschänke "Die Karthauserie" jedoch wiederum anzumerken, dass es sich beim geplanten Vorhaben um bestehende, für die land-und weinwirtschaftliche Nutzung bereits genehmigte Bauten handelt, welche nicht neu und eigens für die Gutsschänke errichtet werden.</p>
--	--	--	---

<p>Vermeidung einer weiteren Zersiedlung/ Zersplitterung des Landschaftsraumes</p>	<p>Isolierte Neubauten für gastronomische Gewerbebetriebe im Außenbereich sind ausgeschlossen. Umbau-, Umnutzungs-, Erweiterungs- und kleinere Neubaumaßnahmen können nur in Anlehnung an bestehende Baulichkeiten, Anlagen, Höfe nach Einzelfallprüfung erfolgen.</p>	<p>Unzerschnittene Landschaftsräume sollen für die Naherholung, das Landschaftsbild sowie auch für die biologische Vielfalt erhalten werden.</p>	<p>Die Antragstellerin beabsichtigt die bestehende Straußwirtschaft in eine Gutsschänke umzuwandeln, d.h. eine Speise- und Schankwirtschaft zu ändern. Die Gutsschänke soll in den Räumen der Straußwirtschaft betrieben werden. Da es sich, wie bereits erwähnt, um eine "Umnutzung" bzw. "Umwandlung" bestehender Räumlichkeiten handelt, entsteht kein Isolierter Neubau für gastronomische Gewerbebetriebe. Um- oder Neubauten sind nicht geplant. Unzerschnittene Landschaftsräume werden nicht tangiert.</p>	<p>✓</p>
<p>Größe des Vorhabens</p>	<p>Große Ausflugsgaststätten sowie Großgasthöfe sollen neben ihrem überdimensionierten Umfang und dem damit verbundenen Stör- und Konfliktpotential auch im Hinblick auf die Konkurrenzsituation zur Gastronomie in den zentralen Ortslagen ausgeschlossen werden. Als maximale Größenordnung wird ein Angebot von insgesamt 200 gleichzeitig bewirtschafteten Sitzplätzen (innen und außen) definiert.</p>	<p>Insbesondere vor dem Hintergrund einer Konkurrenzsituation zur Gastronomie in den zentralen Ortslagen ist bei Neuerrichtung von Gutsausschänken im Außenbereich ein moderates Sitzplatz- und Gastraumangebot anzustreben. Ein größeres Sitzplatzangebot erzeugt sowohl ein erhöhtes Verkehrsaufkommen als auch einen erhöhten Stellplatzbedarf. Zur Konfliktminimierung und zum Schutz von Natur und Landschaft ist es erforderlich, das maximale Sitzplatzangebot zu begrenzen.</p>	<p>Es ist geplant eine maximale Anzahl von ca. 100 gleichzeitig bewirtschafteten Sitzplätzen (innen und außen) anzubieten. Im städtebaulichen Vertrag wird abschließend geregelt, dass diese Anzahl gleichzeitig bewirtschafteter Sitzplätze nicht überschritten wird.</p> <p>Eine Konkurrenzsituation zur bestehenden Gastronomie in den zentralen Ortslagen liegt "in der Natur der Sache". Hierbei ist anzumerken, dass bereits eine Straußwirtschaft existiert und betrieben wird. Ob sich hieraus negative Auswirkungen auf die bestehende Gastronomiebetriebe im Ortskern ergeben, wird im weiteren Verfahren geprüft.</p> <p>Im Rahmen der bereits durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurden keine negativen Stellungnahmen zu diesem Themenbereich eingereicht. Der deutsche Hotel- und Gaststättenverband (DEHOGA), Bezirksverband Hotel- und Gaststättengewerbe Rheinhessen-Pfalz begrüßt das geplante Vorhaben (siehe Schreiben im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung).</p> <p>Ob anderslautende Einschätzungen bzw. Stellungnahmen von den Bürgerinnen und Bürgern, bzw. den Trägern öffentlicher Belange bestehen, wird sich in den weiteren Verfahrensschritten (Behörden- und Bürgerbeteiligungen) abschließend klären. Eine Beschränkung des Sitzplatz- und Gastraumangebotes analog den Vorgaben des Kriterienkataloges ist vorgesehen.</p>	<p>~</p>

Lage des Vorhabens	<p>Im Nahbereich bzw. im näheren Umfeld von Regionalparkrouten sowie stark frequentierten Rad- und Fußwegen (über Wirtschaftswege) dürfen diese in ihrer Funktion und Eignung für die Naherholung durch betreffende Vorhaben nicht beeinträchtigt oder gestört werden.</p>	<p>Störungen bzw. Beeinträchtigungen können sowohl durch das Vorhaben selbst als auch durch die Erschließung für den motorisierten Verkehr hervorgerufen werden. Zur Konfliktvermeidung und zur Stärkung der Regionalparkrouten kann diese nicht einer direkten verkehrlichen Anbindung dienen. Exponierte Standorte sind aus Gründen des Landschaftsschutzes zu vermeiden.</p>	<p>Da die Gutsschänke in bereits vorhandenen Räumlichkeiten, bzw. Gebäuden realisiert werden soll, sind zusätzliche Beeinträchtigungen bzw. Störungen durch das Vorhaben selbst, bezogen auf die Funktion der Naherholung, weitgehend auszuschließen. Der Themenbereich "exponierter Standort", welcher aus Gründen des Landschaftsschutzes zu vermeiden wäre, entfällt durch die Umnutzung bestehender Gebäudestrukturen.</p> <p>Der bestehende Wirtschaftsweg (Militärstraße) im Westen des Plangebietes dient auch als überörtliche Fahrradrouten. Es ist geplant, dass die vorhandenen Wirtschaftswege durch den motorisierten Erschließungsverkehr genutzt werden. Das Thema wird im weiteren Verfahren abschließend geklärt, auch ob und in welchem Umfang Konflikte entstehen können und wie diese ggf. gelöst werden.</p>	~
Verkehrliche Erschließung	<p>Keine Erschließung von Gutsausschänken im Außenbereich über Regionalparkrouten oder über Wirtschaftswege, die von Radfahrern und Fußgängern <b>stark</b> frequentiert werden.</p> <p>Beurteilungsgrundlage ist die beigefügte Übersichtskarte des Radfahrbeauftragten der Stadt Mainz vom 28.07.2009 mit der Darstellung der wichtigsten Achsen des Radverkehrs zu den Stadtteilen über Wirtschaftswege.</p> <p>Zur Konfliktminimierung ist eine kurze, direkte und sichere Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erforderlich. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über eine öffentlich-rechtlich gesicherte Verkehrsfläche, die gemäß</p>	<p>Regionalparkrouten haben die Aufgabe, Wanderer, Spaziergänger und Radfahrer über attraktive Wege an die bestehenden Orte, Sehenswürdigkeiten und auch Gastronomiebetriebe heranzuführen. Zur Konfliktvermeidung stehen diese Bereiche wie auch die wichtigsten Achsen des Radverkehrs (über Wirtschaftswege) zur verkehrlichen Erschließung von Gutsausschänken nicht zur Verfügung. Eine Erschließung für den motorisierten Individualverkehr über diese Wege würde den</p>	<p>Die detaillierte Planung der verkehrstechnischen Erschließung erfolgt (im weiteren Verfahren) in enger Abstimmung mit der Stadt Mainz. Das Gelände soll, wie bereits erwähnt, von der Militärstraße (Wirtschaftsweg) und einem weiteren Wirtschaftsweg erschlossen werden. Der Wirtschaftsweg, der zur direkten Erschließung des Vorhabens dient, soll hierzu vom Vorhabenträger ausgebaut werden. Im Zuge der Verkehrserschließung der geplanten Gutsschänke wird in besonderem Maße beachtet, dass sich keine Behinderungen des Verkehrs (Radfahrer, Fußgänger, landwirtschaftlicher Verkehr) auf dem Wirtschaftsweg "Militärstraße" ergeben werden.</p> <p>Die Militärstraße entspricht in ihrem Ausbauzustand der geforderten Belastungsklasse. Der Feldweg (Flur 4, Flurstücksnummer 215), welcher als Zufahrt von der Militärstraße zum Plangebiet dient, wird entsprechend den Vorgaben ausgebaut, bzw. der entsprechende Nachweis bezüglich der erforderlichen Belastungsklasse erbracht. Notwendige Stellplätze werden in ausreichender Form im Plangebiet geschaffen.</p> <p>Das Thema wird im weiteren Verfahren abschließend geklärt, auch ob und in welchem Umfang Konflikte entstehen können und wie diese ggf. gelöst werden.</p>	~

	RStO eine belastungsgerechte Bemessung aufweisen muss. Die Verkehrssicherungspflicht liegt bei der Stadt Mainz.	Konflikt mit der Landwirtschaft und den Erholungssuchenden erheblich verschärfen.	Die durch dieses Projekt ausgelösten Kosten für Um- bzw. Ausbauten der bestehenden Wirtschaftswege, etc. werden vom Vorhabenträger übernommen.	
Gestaltung	Vorhaben müssen sich in das Landschaftsbild einfügen.	Berücksichtigung der Topographie, Materialität, keine überdimensionierte Werbung.	Da sich das geplante Vorhaben noch in einem frühen Stadium der Planung befindet, ist die Thematik einer landschaftsgerechten Einfügung des Vorhabens nicht abschließend geklärt. Da es sich jedoch um bereits bestehende Gebäude handelt, ist eine Berücksichtigung der Topographie und der Materialität, wie etwa bei einem geplanten Neubau, nur noch sehr bedingt möglich. Da für das Vorhaben ein städtebaulicher Vertrag notwendig wird, lassen sich Detailfragen hierin regeln. Sowohl das Umweltamt als auch das Grünamt der Stadt Mainz wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung in den Planungsprozess eingebunden. Dieses Thema wird im weiteren Verfahren abschließend geklärt. Falls es die Fachämter für notwendig erachten, werden zu diesem Themenbereich entsprechende Festsetzungen getroffen.	~