

# Stadt Mainz

## Begründung

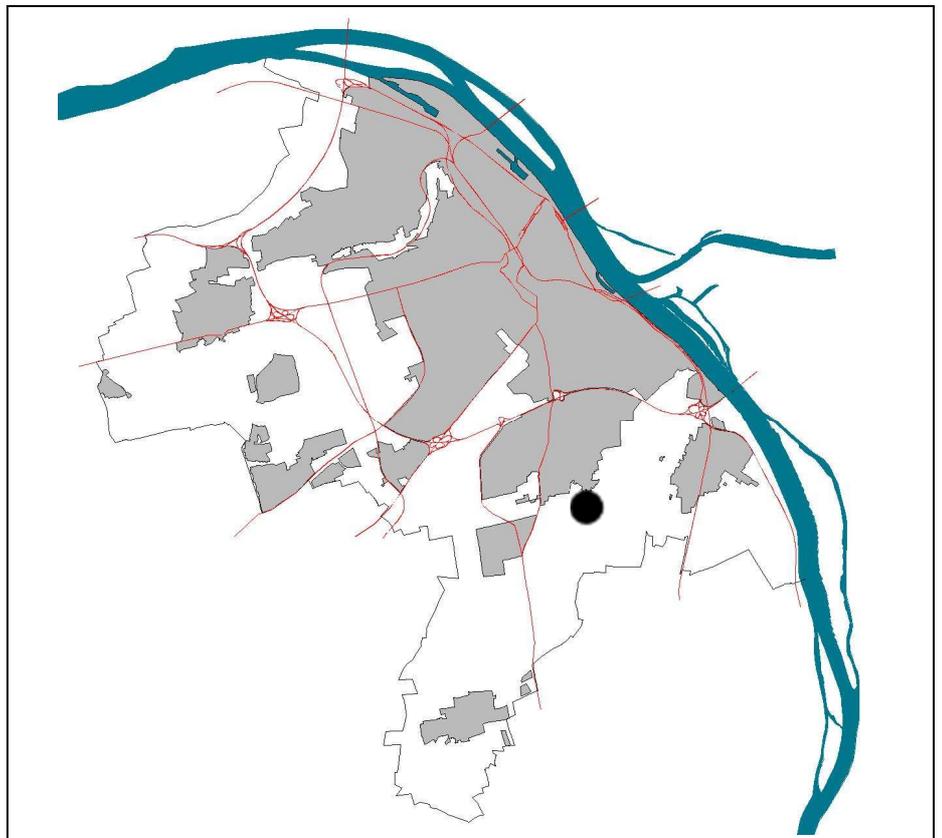
zur Änderung Nr. 47 des Flächennutzungsplanes  
im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungs-  
planes

"Gutsschänke Die Karthauserie -VEP (He 129)"

und

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

"Gutsschänke Die Karthauserie -VEP (He 129)"



Stand Planstufe II

## Begründung

### zur Änderung Nr. 47 des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gutsschänke Die Karthausserie -VEP (He 129)" und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gutsschänke Die Karthausserie -VEP (He 129)"

1.	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
2.	Erfordernis der Planung und Planungsziel.....	4
3.	Planungsrechtliche Situation .....	5
3.1	Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	5
3.2	Kriterienkatalog /Leitlinien zur Beurteilung von Gutsausschänken im Außenbereich.....	5
4.	Bestandssituation.....	11
5.	Städtebauliches Konzept .....	12
6.	Verkehrerschließung / Stellplätze .....	12
7.	Ver- und Entsorgung.....	13
8.	Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	13
8.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
8.2	Maß der baulichen Nutzung .....	14
8.2.1	Grundflächenzahl.....	14
8.3	Bauweise .....	15
8.4	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze .....	15
8.5	Verkehrsflächen .....	15
8.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	15
8.7	Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	16
9.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	17

10.	Regenwasserbewirtschaftungskonzept .....	18
11.	Artenschutzrechtliches Gutachten .....	18
12.	Umweltbericht / Landespflegerischer Planungsbeitrag .....	18
13.	Durchführungsvertrag .....	20
14.	Familienfreundlichkeitsprüfung .....	20
15.	Statistik .....	20
16.	Kosten.....	21

m Zuge der Änderung Nr. 47 des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanverfahrens "He 129" wurden folgende Gutachten erarbeitet:

- Umweltbericht
- Regenwasserbewirtschaftungskonzept
- Artenschutzrechtliches Gutachten

Die Gutachten können im Stadtplanungsamt der Stadt Mainz zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden.

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gutsschänke Die Karthausserie -VEP (He 129)" liegt in der Gemarkung Mainz-Hechtsheim, Flur 4, südlich der Hechtsheimer Ortslage und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch eine Teilfläche der Wirtschaftswegeparzelle mit der Flurstücksnummer 202/1 (Militärstraße) sowie einer Teilfläche der Wirtschaftswegeparzelle mit der Flurstücksnummer 215 (nördliche und südliche Grenze),
- Im Osten durch die östliche Grenzen der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 156/2 und 156/3,
- Im Süden durch die südliche Grenze des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 156/3 und
- Im Westen durch die westliche Grenzen der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 156/2 und 156/3 sowie einem ca. 7,5 m breiten und ca. 58 m langen Teilbereich des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 158.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 47 des Flächennutzungsplanes (FNP) entspricht, mit nachfolgenden Ausnahmen, dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "He 129". Der Bereich der Zufahrt von der Militärstraße über den Wirtschaftsweg im Norden und der Teilbereich des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 158 sind nicht Inhalt der Flächennutzungsplanänderung.

Der räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung Nr. 47 liegt in der Gemarkung Mainz-Hechtsheim, Flur 4 und umfasst die beiden Grundstücke mit der Flurstücksnummer 156/2 und 156/3. Er wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Grenze des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 156/2,
- Im Osten durch die östliche Grenzen der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 156/2 und 156/3,
- Im Süden durch die südliche Grenze des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 156/3 und
- Im Westen durch die westliche Grenzen der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 156/2 und 156/3.

## 2. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Die landwirtschaftliche Aussiedlung befindet sich östlich der Militärstraße im Süden des Ortsteiles Mainz-Hechtsheim. Die Familie Spindler-Meier betreibt aktuell, neben Wein- und Landwirtschaft, eine "Straußwirtschaft" auf dem Gelände

"Militärstraße 2". Die Betreiber beabsichtigen lediglich, die existierende "Straußwirtschaft" in eine "Gutsschänke" und somit in eine Schank- und Speisewirtschaft umzuwandeln. Um- oder Erweiterungsbauten sind nicht vorgesehen.

Für die betreffenden Flächen am Südrand des Stadtteils Mainz-Hechtsheim existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Bereich ist planungsrechtlich nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen.

Bei der geplanten Nutzung "Gutsschänke" handelt es sich nicht um einen Teil einer insgesamt privilegierten landwirtschaftlichen Nutzung wie etwa einer "Straußwirtschaft", die auf einer landwirtschaftlichen Hoffläche im Außenbereich über das Jahr zeitlich begrenzt betrieben werden kann. Im Gegensatz zu diesen "Straußwirtschaften" sind "Gutsschänken" planungsrechtlich als normale Schank- und Speisewirtschaften und somit als gastronomische Betriebe einzustufen.

Aus den o.g. Gründen ist die Schaffung eines entsprechenden Baurechts erforderlich. Da es sich bei dem zugrundeliegenden Vorhaben um ein konkretes Einzelvorhaben handelt, wird für die Schaffung des erforderlichen Baurechts ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB erstellt.

Zielsetzung dieser Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Zulässigkeit des vom Vorhabenträger beabsichtigten Betriebes einer "Gutsschänke" (ganzjährig geöffnete Schank- und Speisewirtschaft), zu schaffen, wobei die bereits existierende "Straußwirtschaft" in eine ganzjährig geöffnete "Gutsschänke" umgewandelt wird.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

#### **3.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

In dem seit 24.05.2000 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mainz ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Neben dem bestehenden Wein- und landwirtschaftlichen Betrieb und der betriebszugehörigen Wohnung wird aktuell eine Straußwirtschaft auf dem Gelände betrieben. Diese Straußwirtschaft soll nun in eine Gutsschänke umgewandelt werden. Die vorgesehenen Nutzungen stimmen mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes nicht überein.

Die erforderliche Änderung Nr. 47 des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Entsprechend der vorgesehenen Nutzung wird in der Änderung des Flächennutzungsplanes der gesamte Geltungsbereich als Sondergebiet "Landwirtschaftliche Betriebe / Gutsschänken" dargestellt.

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

Die Errichtung und der Betrieb einer Gutsschänke im Außenbereich setzt ein entsprechend konkretes Baurecht voraus, da die Nutzung "Gutsschänke" gem. § 35 BauGB nicht privilegiert ist.

Zur Abschätzung, ob jedes einzelne vom Betreiber beantragte Vorhaben negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld hat, wurde seitens der Stadt Mainz ein Kriterienkatalog erstellt, welcher sowohl Umweltbelange als auch Planungsbelange umfasst. Hierdurch geht die Stadt Mainz eine Selbstbindung ein, um die Zulässigkeit der jeweils beantragten Anlage anhand eines fachlich breiten und gleichzeitig vergleichbaren Beurteilungsspektrums zu überprüfen. Insofern wurde der o.g. Kriterienkatalog insgesamt in die Begründung zu den Bauleitplänen "FNP-Ä Nr. 47" und "He 129" aufgenommen.

Für jedes Vorhaben wird in Form der nachfolgenden Einzelfallprüfung dargelegt, inwieweit die aufgeführten Kriterien berührt sind und ob sich aus der Verwirklichung der Planung negative Auswirkungen auf den Außenbereich ergeben.

<b>1. Umweltbelange</b>		
<b>Kriterium</b>	<b>Ausschluss / Abstand</b>	<b>Bemerkungen</b>
Naturschutzgebiete: (Höllenberg, Mainzer Sand I und II, Mombacher Rheinufer, Laubenheimer-Bodenheimer Ried incl. Erweiterung)	Ausschluss Gebietsfläche	
<b>Beurteilung VEP " Die Karthausserie (He 129)":</b> Das Vorhaben befindet sich außerhalb von Naturschutzgebieten. Ein Ausschluss der Gebietsfläche aufgrund dieses Umweltbelanges besteht somit nicht.		
Landschaftsschutzgebiete: Ölwiese, Gonsbachtal, Rheinhesisches Rheingebiet	Einzelfallprüfung Der entsprechende Regelungsinhalt der jeweiligen Landschaftsschutzgebietsverordnung ist maßgebend.	
<b>Beurteilung VEP " Die Karthausserie (He 129)":</b> Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Rheinhesisches Rheingebiet". 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 Karthausserie" wurden bereits (land- und weinwirtschaftlich) genutzte Flächen und Gebäude beansprucht. Neubauten sind nicht geplant. Einer zusätzlichen Zersiedlung der Landschaft wird somit entgegengewirkt. Da es sich bei dieser Umnutzung im Bestand lediglich um eine "rechtliche" Veränderung handelt, wirkt sich dieses Vorhaben nicht negativ auf Naturhaushalt, Landschaftsbild, den Menschen sowie Kultur- und Sachgüter aus. Ebenso wenig sind Arten- und Biotopschutzpotential, Grundwasserhaushalt und Klima betroffen.		

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
<b>Beurteilung VEP " Die Karthauserie (He 129)":</b> 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
<b>Beurteilung VEP " Die Karthauserie (He 129)":</b> Eine Bebauung existiert bereits, eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme, welche die Lebensräume von Hamstern tangieren könnte, ist nicht geplant. Da die Aussiedlung schon seit einiger Zeit in diesem Gebiet ansässig ist und Um- bzw. Neubaumaßnahmen nicht vorgesehen sind, werden folglich keine potentiellen Lebensräume zerstört. Es ist keine Beeinträchtigung der Fauna zu erwarten.		
Potentielle Lebensräume des Feldhamsters	Einzelfallprüfung	Die Inanspruchnahme von potentielltem Hamsterlebensraum ist zu vermeiden
<b>Beurteilung VEP " Die Karthauserie (He 129)":</b> Da es sich 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
<b>Beurteilung VEP " Die Karthauserie (He 129)":</b> Nach dem artenschutzrechtlichen Gutachten bietet der örtliche Gehölzriegel an der östlichen Grundstücksgrenze sowie die Wandbegrünung an der Maschinenhalle mit wildem Wein potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für besonders geschützte Tierarten. Da die Aussiedlung schon seit einiger Zeit in diesem Gebiet ansässig ist und Um- bzw. Neubaumaßnahmen nicht vorgesehen sind, werden keine potentiellen Lebensräume zerstört. Es ist keine Beeinträchtigung der Fauna zu erwarten. Die im Kriterienkatalog genannten Flächen um den "Layenhof" werden durch das Vorhaben in Mainz-Hechtsheim räumlich nicht tangiert.		
Schutzobjekte	Ausschluss Gebietsfläche	Gesetzlich geschützte Biotope, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale
<b>Beurteilung VEP " Die Karthauserie (He 129)":</b> Es befinden sich keine Schutzobjekte wie gesetzlich geschützte Biotope, geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler im Plangebiet.		
Kompensationsflächen	Ausschluss Gebietsfläche	
<b>Beurteilung VEP " Die Karthauserie (He 129)":</b> Es befinden sich keine Kompensationsflächen im Plangebiet.		

Wasserschutzgebiete Zone I und II	Ausschluss Gebietsfläche	
<b>Beurteilung VEP " Die Karthauserie (He 129)":</b> Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete, bzw. Wasserschutzgebietszonen im Plangebiet.		
Ventilations- und Kaltluftabflussbahnen	Ausschluss Gebietsfläche	Gemäß Klimaökologischem Begleitplan
<b>Beurteilung VEP " Die Karthauserie (He 129)":</b> Gemäß der Klimafunktionskarte der Stadt Mainz verläuft östlich des Grundstücks ein lokaler Kaltluftstrom, der durch das Vorhaben jedoch nicht beeinträchtigt wird.		
Überschwemmungsgebiete	Ausschluss Gebietsfläche	
<b>Beurteilung VEP " Die Karthauserie (He 129)":</b> Es befindet sich kein Gewässer und somit kein Überschwemmungsgebiet im Plangebiet.		

<b>2. Planungsbelange</b>		
<b>Kriterium</b>	<b>Ausschluss / Abstand</b>	<b>Bemerkungen</b>
Bindung an einen bestehenden Winzerbetrieb	Die Errichtung eines Gutsschänkes 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 auszuführen. Analog § 35 Abs. 5 BauGB ist eine Verpflichtungserklärung abzugeben, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und die Bodenversiegelungen zu beseitigen.	Eine Fremdnutzung des gastronomischen Gewerbetriebes im Außenbereich ist auszuschließen. Die Baugenehmigungsbehörde soll durch Baulast oder in anderer Weise die Einhaltung der Verpflichtungserklärung sicherstellen.
<b>Beurteilung VEP " Die Karthauserie (He 129)":</b> Bei der beantragten Gutsschänke 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 bestehenden Winzerbetriebes. 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 baulichen Anlagen im		

<p>Außenbereich, auch werden im Außenbereich vorhandene Bauten weder umgebaut noch erweitert.                  Aufgrund dieser besonderen Rahmenbedingungen sind nachfolgende 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 begrenzende und den Außenbereich schonenden Ausführung und</li> <li>• Vermeidung einer weiteren Zersiedlung/Zersplitterung des Landschaftsraumes</li> </ul> <p>wegen der reinen Umnutzung des baulichen Bestandes eines vorhandenen land-und weinwirtschaftlichen Betriebes "aus Natur der Sache" nicht tangiert.</p> <p>Die "Verpflichtungserklärung" analog zu § 35 Abs. 5 BauGB, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und die Bodenversiegelung zu beseitigen wird im Rahmen des ohnehin abzuschließenden Durchführungsvertrages erfolgen, soweit in diesem speziellen Fall erforderlich. Hierzu ist bei der Gutsschänke "Die Karthauserie" 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. Insofern kann lediglich ein "Rückbau" auf diese Nutzungen gefordert 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 Neu- baumaßnahmen 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><b>Beurteilung VEP " Die Karthauserie (He 129)":</b>                  Die Antragstellerin beabsichtigt die bestehende Straußwirtschaft in eine Gutsschänke umzuwandeln, d.h. eine Schank-und Speisewirtschaft zu ändern. Die Gutsschänke soll in den Räumen der Straußwirtschaft betrieben werden.                  Da es sich 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>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 Gutsauschänken 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><b>Beurteilung VEP " Die Karthausserie (He 129)":</b>                  Das Vorhaben sieht vor, eine maximale Anzahl von ca. 100 gleichzeitig bewirtschafteten Sitzplätzen (innen und außen) anzubieten. Im Durchführungsvertrag wird abschließend geregelt, dass diese Anzahl gleichzeitig bewirtschafteter Sitzplätze nicht überschritten wird. 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.                  Im Rahmen der bereits durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden keine negativen Stellungnahmen zu diesem Themenbereich eingereicht. Der deutsche Hotel- und Gaststättenverband (DEHOGA), Bezirksverband Hotel- und Gaststättengewerbe Rheinhessen-Pfalz begrüßt das geplante Vorhaben.                  Eine Beschränkung des Sitzplatz- und Gastraumangebotes analog den Vorgaben des Kriterienkataloges ist im Durchführungsvertrag vorgesehen.</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><b>Beurteilung VEP " Die Karthausserie (He 129)":</b>                  Da die Gutsschänke in bereits vorhandenen Räumlichkeiten, bzw. Gebäuden realisiert wird, 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.                   Der bestehende Wirtschaftsweg (Militärstraße) im Westen des Plangebietes dient auch als überörtliche Fahrradrouten. Die vorhandene Breite der Straße lässt jedoch die parallele Fahrradnutzung und Erschließung der Gutsschänke zu.</p>		
Verkehrliche Erschließung	<p>Keine Erschließung von Gutsausschänken im Außenbereich über Regionalparkrouten oder über Wirtschaftswege, die von Radfahrern und Fußgängern stark frequentiert werden. 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.                   Zur Konfliktminimierung ist eine kurze, direkte und sichere Anbindung an das</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 Konflikt mit der Landwirtschaft und den Erholungssuchenden erheblich verschärfen.</p>

	<p>öffentliche Verkehrsnetz erforderlich. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über eine öffentlich-rechtlich gesicherte Verkehrsfläche, die gemäß RStO eine belastungsgerechte Bemessung aufweisen muss. Die Verkehrssicherungspflicht liegt bei der Stadt Mainz.</p>	
<p><b>Beurteilung VEP " Die Karthausserie (He 129)":</b> Das Gelände wird von der Militärstraße (Wirtschaftsweg) und einem weiteren Wirtschaftsweg erschlossen. Der Wirtschaftsweg, der zur direkten Erschließung des Vorhabens dient, wird hierzu vom Vorhabenträger ausgebaut. Bei der entsprechenden Verkehrserschließung der geplanten Gutsschänke wurde in besonderem Maße darauf geachtet, dass sich keine Behinderungen des Verkehrs (Radfahrer, Fußgänger, landwirtschaftlicher Verkehr) auf dem Wirtschaftsweg "Militärstraße" ergeben.</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>Die durch dieses Projekt ausgelösten Kosten für Um- bzw. Ausbauten der bestehenden Wirtschaftswege, etc. werden vom Vorhabenträger übernommen.</p>		
<p>Gestaltung</p>	<p>Vorhaben müssen sich in das Landschaftsbild einfügen.</p>	<p>Berücksichtigung der Topographie, Materialität, keine überdimensionierte Werbung.</p>
<p><b>Beurteilung VEP " Die Karthausserie (He 129)":</b> Da es sich um einen bereits bestehenden Gebäudekomplex handelt, ist eine Berücksichtigung der Topographie und der Materialität, wie etwa bei einem Neubau, nur noch sehr bedingt möglich. Geeignete Festsetzungen hierzu werden im Bebauungsplan (Fassadengestaltung, Werbeanlagen, etc.) getroffen. Für das Vorhaben ist ein Durchführungsvertrag notwendig, worin diesbezügliche Detailfragen ergänzend geregelt werden können, falls dies über die Regelungen der textlichen Festsetzungen hinaus erforderlich ist.</p>		

#### 4. Bestandssituation

Die Realisierung des Bebauungsplans erfolgt im Wesentlichen auf den Flächen des bestehenden wein- und landwirtschaftlichen Betriebes am südlichen Ortsrand von Mainz-Hechtsheim, dessen Bestandteil die bisher vorhandene "Straußwirtschaft" ist.

Im Bestand befinden sich 2 Baukörper: eine ca. 300 m<sup>2</sup> große, 2-geschossige ehemalige Weinhalle mit bestehender "Straußwirtschaft", Betriebswohnung, privaten Stellplätzen und Lagerflächen, sowie eine ca. 600 m<sup>2</sup> große Lager- und Maschinenhalle für landwirtschaftliche Geräte des land- und weinwirtschaftlichen Betriebes. Die Freianlagen unterteilen sich in befestigte Flächen der Parkplätze, Zufahrten und Terrassen sowie unbefestigte Grünflächen.

Im Erdgeschoss des südlichen Gebäudes befindet sich der Schankraum sowie die Küche, Spülküche, Herren- Damen- und Behindertentoiletten. Weiterhin befinden sich im Obergeschoss Personalräume mit separater Dusche und WC sowie die Wohnung der Betriebsinhaber. Die beiden Gebäude sind durch großflächig versiegelte Hofflächen eingefasst. Im bestehenden Innenhof sind Parkplätze vorhanden.

Südlich des Bestandsgebäudes mit Gerätehalle, Gastraum und Wohnräumen, befindet sich der Privatgarten. Als optische Grenze zum anschließenden Grünland besteht eine Heckenpflanzung.

Das Hofgelände wird von Norden über die Militärstraße und einen davon abzweigenden, asphaltierten Wirtschaftsweg erschlossen.

## 5. Städtebauliches Konzept

Bei der beantragten Gutsschänke wird die bereits bestehende und vom Vorhabenträger betriebene "Straußwirtschaft" in eine "Gutsschänke" lediglich "umgenutzt".

Es entstehen keine neuen baulichen Anlagen, die vorhandenen Baukörper werden weder umgebaut noch erweitert. Die Gutsschänke soll in den gleichen Räumen und in der unveränderten "baulichen Hüllen" der bisherigen Straußwirtschaft betrieben werden. Die bestehenden baulichen Anlagen bleiben in der Außenwahrnehmung unverändert.

Die Nutzung der Flächen im Außenbereich (Außenbewirtschaftung) erfolgt bei entsprechender Witterung. Diese Flächen befinden sich westlich angrenzend an das südliche Bestandgebäude und erstrecken sich auch teilweise auf das Grundstück mit der Flurstücksnummer 158 (Pachtfläche). Auch sind bei der Außenbewirtschaftung gegenüber der Straußwirtschaft keine Veränderungen vorgesehen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt im zentralen Hofbereich zwischen den beiden Bestandgebäuden und im nördlichen Teil des Vorhabengeländes vor der bestehenden Maschinenhalle.

## 6. Verkehrserschließung / Stellplätze

Das Plangebiet ist über die Militärstraße und den abzweigenden Wirtschaftsweg erschlossen. Dieser vorhandene Wirtschaftsweg wird mittels Splittfugen, bzw. Rasengittersteinen und Verbundsteinen entsprechend den fachlichen Vorgaben der tangierten Fachämter ausgebaut.

Da es sich bei den bestehenden Gebäuden um eine Stadtrandlage handelt, welche als "Sonderbezirk" bezeichnet wird, werden bei der Müllentsorgung vom Entsorgungsbetrieb Sonderfahrzeuge eingesetzt, die eine geringere Fahrbahnbreite benötigen. Die Breite des derzeit vorhandenen Wirtschaftsweges einschließlich der geplanten Ausbaubreite ist für die o.g. Fahrzeuge ausreichend.

Das Plangebiet ist an örtliche und überörtliche Rad- und Wanderwege (Militärstraße) gut angebunden, so dass ein Großteil der Besucher das Gelände zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen kann.

Die nach den Anforderungen der rheinland-pfälzischen Verwaltungsvorschrift zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge erforderlichen Stellplatzplätze für das gesamte Vorhaben werden im Plangebiet hergestellt.

Insgesamt sind hierbei 19 Stellplätze für das gesamte Vorhaben erforderlich, die sich wie folgt zusammensetzen: Betriebswohnung 2 Stellplätze und Gastronomie (Gutsschänke) 17 Stellplätze.

Die für die Betriebswohnung notwendige zwei Stellplätze sind in der bestehenden Gerätehalle (südliches Bestandsgebäude) untergebracht.

Die für den Betrieb der Gutsschänke notwendigen Parkplätze/Stellplätze werden wie folgt nachgewiesen:

Gastraum	ca. 61 m <sup>2</sup> ( 40 Sitzplätze)
Außenbereich	ca. <u>90 m<sup>2</sup></u> ( 60 Sitzplätze)
Gesamt	ca. 151 m <sup>2</sup> (100 Sitzplätze)

Laut der in Rheinland-Pfalz geltenden Verwaltungsvorschrift sind für Gaststätten 1 Stellplatz je 6-12 m<sup>2</sup> Gastraum vorzusehen. Angesetzt wird der Mittelwert von 1 Stellplatz pro 9 m<sup>2</sup> Gastraum, somit werden 17 Stellplätze notwendig. In der vorliegenden Planung werden insgesamt 18 Stellplätze nachgewiesen.

Fahrradstellplätze werden im zentralen Hofbereich angeboten.

## 7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom und Telekommunikation ist aufgrund der gegebenen Bestandsituation und die Einbindung in die Verbundnetze bereits sichergestellt.

Das Baugebiet ist nicht an einen Schmutz- bzw. Regenwasserkanal angebunden. Das anfallende Schmutzwasser wird, wie bisher so praktiziert, über Ausfahrgruben sichergestellt.

## 8. Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Die vom Vorhabenträger angestrebte Nutzung unterscheidet sich in ihrer Zweckbestimmung und ihrem funktionalen Zusammenhang von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO, so dass für den Geltungsbereich des Bauungsplanes "He 129" ein Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt wird.

Im Sondergebiet "Landwirtschaftliche Betriebe mit Gutsschänke" sind landwirtschaftliche Betriebe sowie eine Schank- und Speisewirtschaft, unter der Voraussetzung, dass diese in einem engen betrieblichen und räumlichen Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb steht, zulässig.

Neben Anlagen zur Sammlung, Lagerung und Verarbeitung landwirtschaftlicher Erzeugnisse sind Büro- und Verwaltungsräume und Werkstätten, sofern sie mit einem landwirtschaftlichen Betrieb in einem engen betrieblichen und räumlichen Zusammenhang stehen oder der Schank- und Speisewirtschaft (Gutsschänke) zugeordnet sind, zulässig.

Dies gilt ebenfalls für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein müssen.

Im Durchführungsvertrag als Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden gesonderte Vereinbarungen hinsichtlich der zulässigen Anzahl gleichzeitig bewirtschafteter Sitzplätze (100 Stk.) getroffen.

Mit dieser Begrenzung ist eine Steuerung der Gastronomiegröße entsprechend der Zielsetzung für eine Gastronomie im Außenbereich möglich. Das damit verbundene städtebauliche Ziel ist, dass großvolumige Ausflugsgaststätten sowie Großgasthöfe wegen ihres überdimensionierten Umfangs und des in der Regel damit verbundenen Stör- und Konfliktpotentials, auch im Hinblick auf die Konkurrenzsituation zur Gastronomie in den zentralen Ortslagen ausgeschlossen werden.

Als maximale Größenordnung wird im Kriterienkatalog/Leitlinien zur Beurteilung von Gutsausschänken im Außenbereich der Stadt Mainz ein Angebot von insgesamt 200 gleichzeitig bewirtschafteten Sitzplätzen (innen und außen) definiert. Dieser Wert wird durch das geplante Vorhaben -Gutsschänke- mit 100 gleichzeitig bewirtschafteten Sitzplätzen (40 innen und 60 außen) deutlich unterschritten, negative Auswirkungen auf Gastronomieeinrichtungen in den umliegenden Stadtteilen werden somit vermieden bzw. deutlich minimiert.

## **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **8.2.1 Grundflächenzahl**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) in Kombination mit den zulässigen Oberkanten baulicher und sonstiger Anlagen als Höchstgrenze in Metern über NN bestimmt. Es orientiert sich dabei an den vorhandenen Bestandsgebäuden.

Im SO ist die GRZ auf 0,2 festgesetzt. Neben der angemessenen Ausnutzung des Grundstückes mit baulichen Anlagen verbleibt damit noch genügend Freiraumanteil, der in Verbindung mit einer entsprechenden Begrünung geeignet ist, die für eine Gastronomie erforderliche hohe Aufenthaltsqualität zu sichern und die Anlage insgesamt in den umgebenden Freiraum einzubinden.

Durch den mit der Gastronomie verbundenen erhöhten Stellplatzbedarf wird in Anwendung von § 19 (4) BauNVO im Sondergebiet eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen und Stellplätze bis 0,5 zugelassen.

### **8.3 Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen definiert. Sie orientieren sich dabei am Gebäudebestand. Erweiterungen der bestehenden Gebäudestrukturen sind nicht zugelassen.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Bezogen auf die an diese Flächen gestellten Nutzungsanforderungen wird dies als ausreichend und verträglich angesehen und verhindert überdimensionierte Baukörper.

### **8.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

Die im Plangebiet beabsichtigte Nutzung "Gastronomie" ist üblicherweise mit einem erhöhten Stellplatzbedarf verbunden. Die im Zusammenhang mit dem Gastronomiebetrieb erforderliche Anzahl an Stellplätzen wird im Sondergebiet untergebracht.

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten durch parkende Fahrzeuge in der Feldflur werden innerhalb des Plangebietes weitere Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit Zweckbestimmung Stellplätze festgesetzt.

Die Unterbringung von Nebenanlagen, die Gebäude sind, sowie von Garagen, wird im gesamten Sondergebiet aus städtebaulichen Gründen auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt.

### **8.5 Verkehrsflächen**

Der bestehende Wirtschaftsweg sowie ein Teil des Wirtschaftsweges (Militärstraße) ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" und "Fuß- und Fahrradweg" festgesetzt. Hierdurch wird die durch den Gastronomiebetrieb bedingte Nutzbarkeit der Verkehrsfläche langfristig gesichert.

### **8.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Der Anteil an befestigten Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Zuwege, Zufahrten und Stellplätze sind - soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen - ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Splittfugenpflaster oder offenporigem Wabenfugenpflaster und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Hierdurch wird die Oberflächenversiegelung reduziert und eine Reduktion von Regenwasserabflüssen erreicht.

## 8.7 Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die bestehende Fassadenbegrünung ist durch weitere Maßnahmen optimiert. Die Fassade des südlich gelegenen Gebäudes ist an der Westseite mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, die Fassaden des nördlichen gelegenen Gebäudes an der West- und Nordseite.

Durch diese Maßnahmen ist eine weitere Eingrünung der Gebäude vorgesehen, welche sowohl der Einbindung in das Landschaftsbild dient als auch dem Naturschutz (potenzielle Fortpflanzungs- Brut- und Ruhestätten für hecken- und baumbrütende Vögel). Die dauerhafte Begrünung und Pflege sowie der Erhalt ist mit entsprechenden Festsetzungen verbindlich geregelt.

Die zu erhaltenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind durch Planeintrag festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen dem Schutz und der Sicherung der prägenden Einzelbäume sowie des vorhandenen Gehölzgürtels im Osten, welcher die Gebäude eingrünnt. Neben dem Erhalt der landschafts- und ortsbildprägenden Strukturen und der Sicherung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird damit auch die landschaftsbildgerechte Einbindung der baulichen Anlagen sowie eine optische Abschirmung sichergestellt.

Die Pflanzung und Unterhaltung eines Laubbaumes für je 4 ebenerdige Stellplätze in räumlicher Nähe gemäß der Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz leistet einen Beitrag zur Durchgrünung und zum gestalterischen Erscheinungsbild des Sondergebietes.

Es werden insgesamt 18 Stellplätze auf den Bestandsflächen nachgewiesen. Für die Stellplätze erfolgt keine Neuversiegelung, nur eine Markierung auf der bestehenden Fläche.

Der Forderung nach Überstellung der neu dargestellten Parkplätze im Hofbereich mit 1 großkronigen Laubbaum je 4 Stellplätze wird durch die, in der anschließenden östlichen Randbegrünung bereits bestehenden Bäume entsprochen. Diese werden aufgrund der örtlichen Situation den Stellplätzen zugeordnet, gleiches gilt für die Stellplätze nördlich der Halle. 2 Bäume werden zusätzlich im Bereich der Stellplätze ergänzt.

Insgesamt bewirken die genannten Bepflanzungsmaßnahmen auch eine Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen und der Versickerung von Niederschlägen sowie des Lokalklimas durch Beschattung und stellen eine Erweiterung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen dar.

Die genannten Mindestanforderungen an die Pflanzungen und die Verwendung standortgerechter heimischer Vegetation sind Voraussetzung dafür, dass die festgesetzten Anpflanzungen und Pflanzgebote die positiven Wirkungen für Boden, Klima, Tiere und Pflanzen sowie die Einbindung in das Landschaftsbild entfalten können. Durch die Maßgabe der Nachpflanzung von einheimischen standortgerechten Gehölzen können die Gehölzstrukturen dauerhaft erhalten werden.

## 9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### **Dachform**

Um ein einheitliches Erscheinungsbild der vorhandenen Gebäude zu gewährleisten (Gestaltung und Landschaftsbild), wird die Dachform, analog dem Bestand, als symmetrisches Satteldach mit einer Neigung von 15-20° festgesetzt. Hierdurch wird, zusammen mit den Festsetzungen zu den Gebäudehöhen, eine übermäßige Höhenentwicklung am Standort vermieden und die Einfügung der Gebäude in das Landschaftsbild gewährleistet.

### **Mülltonnenstandplatz**

Zur Sicherung des gestalterischen Gesamterscheinungsbildes wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Mülltonnen und Müllbehälter der Sicht zu entziehen und intensiv einzugrünen sind.

### **Werbung**

Laut dem Kriterienkatalog / Leitlinien zur Beurteilung von Gutsausschänken im Außenbereich der Stadt Mainz müssen sich Vorhaben in das Landschaftsbild einfügen. Aus diesem Grund werden beim geplanten Vorhaben Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen.

Die exponierte Lage am äußersten Siedlungsrand, bzw. im Außenbereich an der Militärstraße macht das Vorhaben von weither sichtbar. Besonders leuchtende oder beleuchtete Werbeanlagen entfalten eine besondere Signalwirkung, weshalb sie gänzlich ausgeschlossen sind, sofern sie zur freien Landschaft hin abstrahlen.

Zudem sind die Fassadenflächen der nördlichen Halle (Maschinenhalle) an der West- und Nordseite mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, ebenso die westliche Fassadenflächen des südlichen Gebäudes. Um einen Konflikt zwischen der Fassadenbegrünung und Werbeanlagen zu vermeiden, werden hierzu Festsetzungen zur Größe getroffen.

### **Farbgebung**

Aus Gründen des Landschaftsbildes werden im Bebauungsplan Regelungen zur Farbgebung der baulichen Anlagen getroffen. Die Signal-/Fernwirkung von hellen Fassaden und Dachflächen ist aufgrund der zumeist dunkleren Umgebung wesentlich größer als bei vergleichbaren Gebäuden mit dunkler Farbgebung.

Aufgrund der Lage im Außenbereich wären helle Gebäude weithin deutlich sichtbar und würden die Aufmerksamkeit des Betrachters auf sich lenken. Um die vorhandene Eigenart der Landschaft beizubehalten und das Landschaftsbild nicht nachhaltig zu verändern soll daher neben der Eingrünung des Vorhabens die Fernwirkung der Gebäude über die zu verwendende Farbgebung minimiert werden.

## 10. Regenwasserbewirtschaftungskonzept

Es handelt sich beim geplanten Vorhaben um die Umnutzung von Bestandsgebäuden ohne Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Eine Änderung von bestehenden Gebäuden oder befestigten Flächen ist nicht vorgesehen. Es ist kein Schmutz- bzw. Regenwasserkanal im Plangebiet vorhanden. Eine Brauchwassernutzung für z.B. Toilettenspülung besteht ebenfalls nicht.

Gemäß der bereits bestehenden Entwässerungsgenehmigung wird das Oberflächenwasser von den Hallendächern und der Hoffläche in eine damals erstellte Zisterne von ca. 38 m<sup>3</sup> Volumen zzgl. vorgeschaltetem Sandfang von nochmals 2 m<sup>3</sup> Volumen geleitet. Ein Notüberlauf ist nicht bekannt.

Flächen für Versickerung stehen auf dem eigenen Gelände nicht unmittelbar zur Verfügung. Jedoch ist das westlich direkt anschließende Grundstück per Pachtvertrag langfristig (25 Jahre) an den Antragsteller des VEP verpachtet. Die Regenwasserversickerung ist konzeptionell auf dieser Fläche nachgewiesen und entsprechend berechnet.

Die restlichen befestigten Flächen auf dem Grundstück versickern den Niederschlag seitlich in den Grünflächen.

Diese angestrebte Lösung funktioniert jedoch nur, solange das westliche Grundstück wie bisher in dauerhafter langfristiger Pacht verbleibt. Sollte der bestehende Pachtvertrag auslaufen, so ist rechtzeitig vorher eine geeignete andere Lösung für die Herstellung eines Überlaufs und Notüberlaufs zu finden.

## 11. Artenschutzrechtliches Gutachten

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Untersuchung sind die Erfassung und Bewertung der vorhandenen Vegetation sowie eine Überprüfung auf Vorkommen von streng bzw. besonders geschützter Arten. Die Bestandsgebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ebenfalls Gegenstand der Betrachtung.

Der Gehölzriegel stellt sich als potenzielle Brutstätte für hecken- und baumbrütende Vögel dar. Der wilde Wein der bestehenden Fassadenbegrünung stellt potenzielle Brutstätten für hecken- und nischenbrütende Vögel dar.

Potenzielle Brutmöglichkeiten für höhlenbrütende Vögel und Quartiere für Fledermäuse sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen -Erhalt der Gehölzstrukturen und Wandbegrünung- sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Vogelpopulation zu erwarten.

## 12. Umweltbericht / Landespflegerischer Planungsbeitrag

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die vo-

raussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Da es sich bei dieser Umnutzung im Bestand lediglich um eine rechtliche Veränderung handelt, wirkt sich das Vorhaben nicht negativ auf Naturhaushalt, Landschaftsbild, den Menschen sowie Kultur- und Sachgüteraus und Arten- und Biotopschutzpotentiale aus. Der Grundwasserhaushalt und das Klima sind ebenfalls nicht betroffen.

Da die Aussiedlung schon seit einiger Zeit in diesem Gebiet ansässig ist und Um- bzw. Neubaumaßnahmen nicht vorgesehen sind, sind keine Zerstörung potentieller Lebensräume und keine Beeinträchtigung der Fauna zu erwarten. Bei Einhaltung der den Artenschutz betreffenden, im gleichnamigen Gutachten aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen ergeben sich keine Verstöße gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen.

Es ist beim vorliegenden Vorhaben nicht geplant, die Stellplätze, die Sitzplatzanzahl oder die bestehenden baulichen Anlagen zu ändern. Auch werden sich nach aktuellem Stand die Öffnungszeiten nicht ändern. Daher sind keine Veränderungen des Lärmaufkommens zu erwarten.

### **Umweltfachliche Zielvorstellungen zum Bebauungsplan**

Wie bereits mehrfach erwähnt, ergeben sich keine Änderungen an der Bausubstanz.

Eine geringfügige Mehrinanspruchnahme erfolgt nur durch die Ertüchtigung des Kreuzungspunktes an der Militärstraße. Zusätzlich werden noch kleinere Flächen aus verkehrlichen Gründen versiegelt (Ausweichflächen und Fahrbahn-Aufweitungen). Der Ausgleich für diese Versiegelungen erfolgt durch Anpflanzung von weiteren 3 Nussbäumen im südlichen Teil des Grundstückes im Bereich des privaten Gartens.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden wie folgt berücksichtigt:

- Beibehaltung der bisherigen genehmigten Bebauung und Versiegelung.
- Erhaltung und Optimierung von Gehölzbeständen und Fassadenbegrünung.
- Intensivere Begrünung der Grundstücksfreiflächen.
- Verwendung von heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern für die Begrünungsmaßnahmen.
- Überstellung von PKW-Stellplatzflächen mit Bäumen.
- Begrünung von weiteren Teilen von Fassadenflächen.
- Ausgleich der geringfügig zusätzlich in Anspruch genommenen Flächen zur Ertüchtigung des Kreuzungspunktes an der Militärstraße.
- Verwertung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers.
- Bessere allseitige Einbindung der Bestandsgebäude in die Umgebung.
- Der Wirtschaftsweg darf durch parkende Autos in seiner Funktion nicht eingeschränkt werden.

### 13. Durchführungsvertrag

Als wesentlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gutsschänke die Karthausserie -VEP (He 129)" wird zwischen der Stadt Mainz und dem Vorhabenträger ein "Durchführungsvertrag" abgeschlossen. Darin werden insbesondere folgende Themenbereiche verbindlich geregelt:

- Anfallende Kosten (Fachgutachten und Verfahrenskosten)
- Sitzplatz- und Gastraumangebot (Regelungen zur Anzahl gleichzeitig bewirtschafteter Sitzplätze)
- Erschließung (Ausbau der Wirtschaftswege, Standards, Materialität, etc.)
- Regelungen zur Regenwasserbewirtschaftung

Fall es erforderlich sein sollte, werden darüber hinaus folgende Themenbereiche geregelt:

- Gestalterische Aspekte (Materialität, Begrünung, etc.)
- Regelungen zu Belangen des Umwelt-Natur- und Landschaftsschutzes

### 14. Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Familienfreundlichkeitsprüfung erfolgt im Rahmen des Anhörverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die städtischen Fachämter. Da es sich beim geplanten Vorhaben jedoch nur um ein "Umwandlung" einer bestehenden "Straußwirtschaft" in eine "Gutsschänke" (Schank- und Speisewirtschaft) handelt, sind im Verfahren zu beachtende, familienrelevante Aspekte nicht zu erwarten.

### 15. Statistik

Sondergebiet (SO)	5.016 m <sup>2</sup>	(92,8 %)
Verkehrsfläche	390 m <sup>2</sup>	(7,2 %)
-----	-----	-----
Räumlicher Geltungsbereich	5.406 m <sup>2</sup>	100 %

## 16. Kosten

Als wesentlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gutsschänke die Karthausserie -VEP (He 129)" wird zwischen der Stadt Mainz und dem Vorhabenträger ein "Durchführungsvertrag" abgeschlossen, worin die Übernahme sämtlicher anfallenden Kosten (erforderliche Fachgutachten und allgemeine Verfahrenskosten - ohne Personalkosten) durch den Vorhabenträger verbindlich geregelt wird.

Die durch dieses Projekt ausgelösten Kosten für Umbauten an bestehenden Wirtschaftswegen werden ausschließlich vom Vorhabenträger übernommen. Ansonsten sind keine Kosten erkennbar, die sich aus diesem Projekt heraus für die Stadt Mainz ergeben könnten.

Mainz,

Marianne Grosse  
*Beigeordnete*