

VEP "Gutsschänke Weyer (B 163)" -erneuter VEP- Antrag

Kriterienkatalog / Leitlinien zur Beurteilung von Gutsausschänken im Außenbereich

1. Umweltbelange					
Kriterium	Ausschluss / Abstand	Bemerkungen	VEP "Gutsschänke Weyer (B 163)"	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.		Das Vorhaben befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten. Ein Ausschluss der Gebietsfläche aufgrund dieses Umweltbelanges besteht nicht. Für die Realisierung des Bebauungsplanes "Gutsschänke Weyer" werden bereits landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht. Einer 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	Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtskräftigen B-Planes "B 128" und ist als Sondergebiet für Landwirtschaftliche Betriebe festgesetzt und wird entsprechend genutzt. Eine Bebauung existiert bereits. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme, welche die Lebensräume von Hamstern tangieren könnte, ist nicht geplant. Im Verfahren wird ein Umweltbericht erstellt. 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" zweier bestehende Straußwirtschaften 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	Im Verfahren wird ein Umweltbericht erstellt. Dieses Thema kann zum aktuellen Verfahrensstand nicht abschließend beantwortet werden, wird im weiteren Verfahren abschließend geklärt. Die im Kriterienkatalog genannten Flächen um den "Layenhof" werden durch das Vorhaben in Mainz-Bretzenheim 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	Im Verfahren wird ein Umweltbericht erstellt. Dieses Thema wird im weiteren Verfahren abschließend geklärt. Da es sich jedoch nur um eine "Umnutzung" zweier bestehenden Straußwirtschaften 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 "Gutsschänke Weyer (B 163)"	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 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.	Bei der beantragten Gutsschänke "Weyer" sollen die beiden bereits bestehenden und von dem Vorhabenträger betriebenen Straußwirtschaften in eine Gutsschänke lediglich "umgenutzt" bzw. ganzjährig geöffnet werden. Die bisher vorhandenen und genehmigten Straußwirtschaften waren/sind Bestandteile eines im Außenbereich privilegierten, seit vielen Jahren betriebenen land- und weinwirtschaftlichen Betriebes (Winzerbetrieb). Die Gutsschänke soll in den gleichen Räumen und in den unveränderten "baulichen Hüllen" der bisherigen Straußwirtschaften betrieben werden, d.h. die baulichen Anlagen bleiben in der Außenwahrnehmung unverändert. Lediglich im Gebäudeinnern sind Umbaumaßnahmen, wie z.B. die Vergrößerung der Küche im EG, ein Lager im EG und ein Sozialraum für das Personal im OG sowie weitere Außenbewirtschaftungs- und Stellplatzflächen geplant. Es entstehen somit keine neuen baulichen Anlagen im Außenbereich, auch werden im Außenbereich vorhandene Bauten weder umgebaut noch erweitert.	✓	

			<p>Aufgrund dieser besonderen, Rahmenbedingungen des Vorhabens "Weyer", sind die unter "2. Planungsbelange, Ausschluss/Abstand (Spalte 2)" aufgeführten Beurteilungskriterien</p> <ul style="list-style-type: none"> • Räumlich-funktionaler und betriebswirtschaftlicher Zusammenhang mit einem vorhandenen "Winzerbetrieb", • flächensparende, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzende und den Außenbereich schonenden Ausführung und • Vermeidung einer weiteren Zersiedlung/Zersplitterung des Landschaftsraumes <p>aufgrund der reinen Umnutzung des baulichen Bestandes eines vorhandenen landwirtschaftlichen 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.</p> <p>Da hier ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) 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 "Weyer" 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 geplante 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>Der Antragsteller beabsichtigt, die beiden bestehenden Straußwirtschaften in eine Gutsschänke umzuwandeln, d.h. in eine Speise- und Schankwirtschaft zu ändern. Die Gutsschänke soll in den Räumen der beiden "Straußwirtschaften 1 und 2" betrieben werden. Bis auf kleinere Umbaumaßnahmen, wie z.B.: Vergrößerung der Küche im EG, zusätzliches Lager im EG, Schaffung eines zusätzlichen Sozialraums für das Personal im OG und Außenbewirtschaftungsflächen bleibt die Nutzung wie bereits vorhanden erhalten.</p>	✓

			Da es sich, wie bereits erwähnt, um eine "Umnutzung" bzw. "Umwandlung" bestehender Räumlichkeiten handelt, entsteht kein isolierter Neubau für gastronomische Gewerbebetriebe. Die geplanten Umbau- bzw. Erweiterungsbauten sollen in Anlehnung an bestehende Baulichkeiten in direktem räumlichem Zusammenhang mit den Bestandgebäuden entstehen. Unzerschnittene Landschaftsräume werden somit nicht tangiert.	
Größe des Vorhabens	<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.</p> <p>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 vom Vorhabenträger geplant eine maximale Anzahl von 200 gleichzeitig bewirtschafteten Sitzplätzen (innen und außen) anzubieten. Im zu schließenden städtebaulichen Vertrag wird abschließend geregelt, dass diese Anzahl gleichzeitig bewirtschafteter Sitzplätze von 200 Stk. nicht überschritten wird.</p> <p>Eine Konkurrenzsituation zur bestehenden Gastronomie in den zentralen Ortslagen liegt "in der Natur der Sache". Hierbei ist anzumerken, dass aktuell bereits zwei Straußwirtschaften existieren und betrieben werden. 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 im Rahmen des ersten Antrages auf einen VEP 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 zum ersten VEP-Antrag).</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 bei der vorliegenden Konzeption vorgesehen.</p>	~

<p>Lage des Vorhabens</p>	<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 in einem bebauten Gebiet realisiert werden soll, sind weitere 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 Nutzung, bzw. Umnutzung bestehender Gebäudestrukturen.</p> <p>Der bestehende Wirtschaftsweg im Osten des Plangebietes dient auch als überörtliche Fahrradroute. Um diese in ihrer Funktion möglichst nicht zu beeinträchtigen, ist geplant, den vorhandenen Wirtschaftsweg durch den motorisierten Erschließungsverkehr der geplanten Gutsschänke nur einmal an einer zentralen Stelle zu queren. Eine direkte Anbindung über den Wirtschaftsweg, wie bisher vorhanden, entfällt durch die neu geplante Anbindung mit Ampelschaltung an die Koblenzer, bzw. Essenheimer Straße (K 3). Durch eine räumliche Trennung des Grundstückes zum Wirtschaftsweg mittels einer Heckenpflanzung und im Bereich der Anlieferungszufahrten mittels Poller, soll ein Befahren und Beparken des Wirtschaftsweges durch Besucherverkehr vermieden werden.</p> <p>Dieses Thema wird im weiteren Verfahren abschließend geklärt.</p>	<p>~</p>
<p>Verkehrliche Erschließung</p>	<p>Keine Erschließung von Gutsausschänken im Außenbereich über Regionalparkrouten oder über Wirtschaftswege, die von Radfahrern und Fußgängern stark 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,</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</p>	<p>Die Planung der verkehrstechnischen Erschließung erfolgt, aufgrund der vielfältigen Nutzung des Wirtschaftsweges, in enger Abstimmung mit der Stadt Mainz. Das Gelände soll in der vorliegenden Planung von der "Koblenzer, bzw. Essenheimer Straße (K3)" erschlossen werden. Es ist geplant, dass der vorhandene Wirtschaftsweg durch den motorisierten Erschließungsverkehr, von der "Essenheimer Straße" aus kommend, einmal signalisiert (Ampel) gequert wird. Der Wirtschaftsweg, der zur Erschließung des Vorhabens dient, soll hierzu in einem kleinen Teilbereich entsprechend ausgebaut werden. Konflikte mit landwirtschaftlichem Verkehr sowie Fuß- und Radverkehr sollen hierdurch vermieden werden. Im Bebauungsplanverfahren wird die Planung weiterhin eng mit der zuständigen Fachabteilung abgestimmt. Weitere Wirtschaftswege sollen nicht beansprucht werden. Notwendige Stellplätze sowie Fahrradabstellplätze werden in ausreichender Form im Plangebiet geschaffen.</p>	<p>~</p>

	<p>direkte und sichere Anbindung an das 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>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>Beim vorliegenden Konzept wird eine Stellplatzanzahl von 48 PKW-Stellplätzen vorgesehen. Dieser Wert liegt über den Anforderungen der Landesbauordnung (§ 47 Abs. 1 LBauO), bzw. denen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 bzgl. der Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in Bezug auf notwendige Stellplätze für Gaststätten.</p> <p>Die durch dieses Projekt ausgelösten Kosten für Umbauten öffentlicher Verkehrsanlagen im Bereich der "Essenheimer Straße (K 3)" sowie des bestehenden Wirtschaftsweges mit Grünfläche werden vom Vorhabenträger übernommen.</p>	
Gestaltung	<p>Vorhaben müssen sich in das Landschaftsbild einfügen.</p>	<p>Berücksichtigung der Topographie, Materialität, keine überdimensionierte Werbung.</p>	<p>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.</p> <p>Das Grün- und Umweltamt Mainz wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum ersten VEP- Antrag in den Planungsprozess eingebunden. Dieses Thema wird im weiteren Verfahren abschließend geklärt. Falls es die Fachämter für notwendig erachten, werden hierzu entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.</p>	~