

2014

Nr. 14-24

VEP „Gutsschänke Die Karthausserie“ (He129) Umweltbericht

LandschaftsArchitekt
Harald Heims
Büro für Grünplanung
Kronenstrasse 15
55126 Mainz

Fon 06131.470000
Fax 06131.470020
Mail info@heims.biz

Land Rheinland-Pfalz
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
Neustadt a.d. Weinstraße
Zur Entscheidung
vom 07. Juli 2015
Az.: 36230-MF/FNPA 47:43

Inhaltsverzeichnis

- 1. Ausgangslage, Inhalt und Ziel**
- 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
- 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung sowie bei Durchführung der Planung**
- 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen, Planungsalternativen**
- 5. Schwierigkeiten, technische Lücken, fehlende Kenntnisse, Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen**
- 6. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Anlagen

1. Artenschutzrechtliches Kurzugutachten Büro Twelbeck vom 29.01.2015
2. Regenwasserbewirtschaftungskonzept vom 28.01.2015
3. Planunterlage Bestandsplan vom 20.01.2015
4. Planunterlage Maßnahmenplan vom 30.01.2015

1. Ausgangslage, Inhalt und Ziel

In dem bereits genehmigten Bauvorhaben im Außenbereich wird eine Straußwirtschaft betrieben. Diese soll durch eine Umnutzung in eine Gutsschänke mit Speise- und Gastwirtschaft verändert werden. Dafür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes.

Im Zuge dieses Vorhabens sind jedoch keine baulichen Maßnahmen geplant, außer geringfügig im Knotenbereich der Militärstraße. Auch eine Erweiterung der Stellplätze ist nicht erforderlich.

Der Außenbereich ist planungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Für das zugrundeliegende Vorhaben soll, für die Schaffung eines erforderlichen Baurechts, ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB erstellt werden.

Das betreffende Untersuchungsgebiet liegt, umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen, abseits der städtischen Bebauung, in der Gemarkung Mainz-Hechtsheim, Flur 4 und verteilt sich auf insgesamt 5 Flurstücke:

Flurstück 156/2 mit 1.356 m² und Flurstück 156/3 mit 3.263 m², sowie eine Teilfläche des Flurstückes 158 mit 400 m², eine Teilfläche des Wirtschaftsweges Parzelle 215 mit 271 m² und eine Teilfläche der Militärstraße Parzelle 202/1 mit 119 m². Die Gesamtfläche des Grundstücks der Karthauserie beträgt 4.619m². Es wird umliegend durch folgende weitere Flurstücke begrenzt:

- Im Norden durch eine Teilfläche der Wirtschaftswegeparzelle mit der Flurstücknummer 202/1 (Militärstraße), sowie durch eine Teilfläche der Wirtschaftswegeparzelle mit der Flurstücknummer 215
- Im Osten durch die Flurstücke 155
- Im Süden durch das Flurstück 214
- Im Westen durch das Flurstück 158

Die Erschließung erfolgt durch einen befestigt ausgebauten Wirtschaftsweg von der Militärstraße aus. Der Weg und der Kreuzungspunkt an der Militärstraße sind ebenfalls Bestandteile des Planungsgebietes und umfassen eine Fläche von 387 m².

Die gesamte Bearbeitungsfläche beträgt 5.409 m².

Im Bestand befinden sich 2 Baukörper: eine 300 m² große, 2-geschossige ehemalige Weinhalle mit der Straußwirtschaft, Privatwohnung und privater Garage mit 2 Stellplätzen und Lagerflächen, sowie eine 600 m² große Maschinenhalle des landwirtschaftlichen Betriebes. Die Freianlagen unterteilen sich in befestigte Flächen der Parkplätze, Zufahrten und Terrassen sowie unbefestigte Grünflächen.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rheinhessisches Rheingebiet“. Daher sind die inhaltlichen Vorgaben der Schutzgebietsverordnung zu berücksichtigen. Schutzzweck ist die Erhaltung der

Eigenart und Schönheit der Landschaft, die Sicherung des Erholungswertes der Landschaft, die Erhaltung eines ausgewogenen Landschaftshaushaltes durch die Bewahrung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Wasser, Boden, Luft, Klima, Pflanzen- und Tierwelt.

Im Flächennutzungsplan wird die Bearbeitungsfläche als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB enthält der Umweltbericht eine Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, sowie der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden. Aufgrund der Sachlage erfolgt diese Darstellung hier nur in reduzierter Form (vgl. Kapitel 2).

Zu den wesentlichen Zielen des Naturschutzgesetzes des Bundes (BNatSchG) zählen der dauerhafte Schutz von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich aufgrund ihres Eigenwertes sowie als Lebensgrundlage des Menschen. Dies beinhaltet v.a. einen schonenden Umgang mit den Naturgütern, die Erhaltung der Tier- und Pflanzenwelt mit ihren Lebensräumen, der Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sowie deren Wert für die Erholung des Menschen (§ 1 BNatSchG).

Darüber hinaus sind Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden, unvermeidliche Eingriffe zu minimieren, sowie Verpflichtungen zur Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen durch den Verursacher darzustellen (§§ 14 und 15 BNatSchG).

Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz wie der sparsame und schonende Umgang mit dem Schutzgut Boden, Vermeidung/ Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Klimaschutzes sind zudem in § 1a BauGB enthalten.

Gemäß des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz sind die Bestimmungen der Versickerung sowie der Verwertung von Niederschlagswasser zu beachten.

Im seit dem 24.05.2000 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mainz ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die vorgesehene Nutzung als Gutsschänke stimmt 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.

Die Fläche ist in der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz nicht erfasst.

2. Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Menschen

Dank der großzügigen Distanz zur Innenstadt und städtischen Randbebauung wird die Umgebung der Karthausserie nicht durch Straßen- oder Schienenlärm belastet. Aufgrund dieser Lage als Aussiedlerhof mit der fehlenden Bebauung und den zahlreichen umliegenden Frei- und Grünflächen profitiert die Gutschänke von einem angenehmen Klima.

Das zugehörige Außengelände mit seinen Pflanzbeständen, Grünflächen und seiner Umgebung bietet den Besuchern eine hohe Aufenthaltsqualität.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bezeichnend für das Untersuchungsgebiet der Karthausserie ist der außerstädtische Standort, umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Grünland. Nach dem Artenschutzrechtlichen Kurzgutachten des Diplom-Biologen Twelbeck (**Anlage 1**) 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.

Westlich der Grenze, die Zufahrt zum Hof begleitend, wurden Ziergehölze und Halbsträucher gepflanzt, die auf Höhe des Innenhofs in einen „Kräutergarten“ übergehen. Dieser mit Rosen, Lavendel, diversen Kräutern und Kirschlorbeer bepflanzte Bereich bildet den Rahmen für die Sitzplätze unter der Pergola. Die Gerätehalle ist nur teilweise mit wildem Wein berankt.

Hinter dem zweiten Bestandsgebäude mit Gerätehalle, Gastraum und Wohnräumen, befindet sich der Privatgarten der Familie. Als optische Grenze zum anschließenden Grünland wurden eine Hecke aus Kirschlorbeer und Bänder aus Lavendel angepflanzt.

Einzelne Bäume befinden sich oberhalb der Hofzufahrt neben dem Eingang zur Gerätehalle sowie nahe der Pergola im „Kräutergarten“.

Gefährdete Pflanzenarten wurden nicht vorgefunden. Aufgrund der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, dem schon länger ansässigen Hof und der damit einhergehenden Betriebsamkeit, ist die biologische Vielfalt in diesem Planungsgebiet beeinträchtigt.

Da die Aussiedlung schon seit einiger Zeit in diesem Gebiet ansässig ist und Um- bzw. Neubaumaßnahmen nicht vorgesehen sind, ist folglich keine Zerstörung potentiellen Lebensraums, keine Beeinträchtigung der Fauna, sowie kein Verstoß gegen § 44 (1) BNatSchG bei Einhaltung der im Artenschutzrechtlichen Kurzgutachten aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen zu erwarten.

Böden

Es sind keine Altstandorte, Altablagerungen, Verdachtsflächen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt. Es gibt auch keinen Hinweis auf bodenschutzrechtlich relevante Flächen.

Radon

Gemäß den Angaben des städtischen Grün- und Umweltamtes ist aufgrund der geologisch unkritischen Untergrundverhältnisse und der nicht vorgesehenen Eingriffe in den Boden bei der geplanten Umnutzung der unverändert bestehenden Bebauung keine Radonmessung in der Bodenluft erforderlich. In dem natürlich anstehenden Untergrund ist mit nur geringem Radongehalt zu rechnen (vgl. Radonkarte Deutschland des Bundesamtes für Strahlenschutz).

Hydrologie

Der Planungsraum liegt außerhalb von Trinkwasser-Schutzgebieten.

Im Geltungsbereich befindet sich eine private Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 38.000l Wasser. Es gibt es eine Grube für Fäkalien mit 8.000l Fassungsvermögen hinter dem Privat-bzw. Wirtschaftsgebäude der Antragsteller.

Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 3 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG), soll das Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, verwertet oder versickert werden, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Die Verwertung des Zisternenwassers erfolgt derzeit regelmäßig durch den landwirtschaftlichen Betrieb, die Zisterne wird dabei ständig entleert. Damit das Fassungsvermögen der Zisterne stets ausreichend genug dimensioniert ist, um die Niederschlagsereignisse aufzunehmen, wird ein Überlauf und auch ein Notüberlauf nachgerüstet (siehe Regenbewirtschaftungskonzept).

Klima/ Luft

Gemäß der Klimafunktionskarte der Stadt Mainz verläuft östlich des Grundstücks ein lokaler Kaltluftstrom, der durch das Vorhaben jedoch nicht beeinträchtigt wird.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Es befinden sich keine schützenswerten Kultur- oder Sachgüter im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Landschaftsbild

Das Grundstück befindet sich jenseits der geschlossenen Ortsgrenzen und wird daher vor allem durch die umliegenden Frei- und Ackerflächen geprägt. Von Osten wird das Grundstück durch einen gut entwickelten, etwa 4m breiten Gehölzstreifen eingegrenzt, während die nördliche Grenze unbebaut und ohne Einfriedung ist. Auch entlang der westlichen Grenze bleibt der Blick weitestgehend frei und öffnet sich der weiten Landschaft. Der Privatgarten südlich der Baukörper wird durch eine Hecke eingefasst.

Die Bestandsgebäude bilden einen markanten Blickpunkt, der sich von der umliegenden Landschaft abhebt. Begrünungsmaßnahmen wie beispielsweise die Wandberankung an der vorderen (nördlichen) Gerätehalle schwächen diesen Eindruck jedoch ab und gliedern die Gebäude weitestgehend in ihre Umgebung ein. In den kommenden Jahren wird sich dieser Eindruck – mit zunehmender berankter Wandfläche und etabliertem Baumbestand - noch verstärken.

Sonstige erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen

Bei der Bearbeitung wurden ebenfalls alle sonstigen Belange gemäß BauGB § 1(6) Nr.7 beachtet. Sie sind jedoch für dieses Vorhaben nicht von Bedeutung oder ohne Auswirkung für die weitere Bearbeitung des Umweltberichts und werden daher nicht weiter verfolgt.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung sowie bei Durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung wird alles so verbleiben, wie es ist, wobei die nicht optimale Einbindung in die freie Landschaft nicht gelöst werden kann. Dies soll durch die Durchführung der Planung optimiert werden, ebenso ist die geringfügige Mehrinanspruchnahme von unversiegeltem Boden durch die Ertüchtigung der Erschließung zu kompensieren.

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.

Es ist beim vorliegenden Vorhaben nicht geplant, die Stellplätze, die Sitzplatzanzahl (100 Stück, verteilt auf 40 Innen und 60 Außen) oder die bestehenden baulichen Anlagen zu ändern. Auch werden sich nach aktuellem Stand die Öffnungszeiten nicht ändern. Daher sind bezogen auf die Beurteilungszeiten „tags“ und „nachts“ gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm keine Veränderungen des Lärmaufkommens zu erwarten.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen, Planungsalternativen

Umweltfachliche Zielvorstellungen zum Bebauungsplan

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „He 129“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung des vom Investor vorgelegten Vorhabens, das Betreiben einer Gutsschänke, geschaffen werden.

Bauliche Maßnahmen an Gebäuden oder Stellplätzen sind keine vorgesehen. Eine geringfügige Mehrinanspruchnahme erfolgt nur durch die Ertüchtigung des Kreuzungspunktes an der Militärstraße.

Das ehemals beantragte Wohnhaus im südlichen Bereich des Grundstückes wird vom Antragsteller nicht weiter verfolgt.

Zudem sollen heute gültige Standards bei den Festsetzungen der Maßnahmen verwirklicht werden.

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

- 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.
- Wirtschaftsweg darf durch parkende Autos in seiner Funktion nicht eingeschränkt werden.

Aus einem älteren Bauschein bestehen noch Auflagen, die bisher nicht optimal umgesetzt wurden. Diese sollen daher zusammen mit den aus dem aktuellen Vorhaben resultierenden Auflagen erfüllt werden:

- Fassadenbegrünungen der Westfassaden der beiden Hallen vollständig herstellen und erhalten, an der südlichen Halle mit Rankgerüst.
- Die vorgenommene Eingrünung entlang der Westgrenze im Sinne eines Bauerngartens mit Lavendel und Säulenwacholdern wird in Verbindung mit der Bepflanzung direkt an der Halle als Ansatz der gewünschten Begrünungsmaßnahme erfüllt. Keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

- Ergänzen eines Nussbaums östlich der Zufahrt zur Maschinenhalle. Im Bereich des Baumes rechts der Zufahrt ist es räumlich nicht sinnvoll, einen weiteren geforderten Nußbaum zu pflanzen. Daher wird ersatzweise die Nordfassade der Halle mit Rankpflanzen begrünt.
- Der Mülltonnenstandplatz ist mit hochwachsenden Sträuchern oder einer Hecke einzugrünen.

Zusätzlich werden noch Flächen aus verkehrlichen Gründen versiegelt (Ausweichflächen und Fahrbahn-Aufweitungen), ca. 23 qm, Ausführung 15 qm in Beton und 8 qm in Rasengittersteinen.

Der Ausgleich erfolgt für diese Versiegelung durch Anpflanzung von weiteren 3 Nussbäumen im südlichen Teil des Grundstückes im Bereich des privaten Gartens.

Nachteilige Umweltauswirkungen gegenüber dem jetzigen Zustand sind keine erkennbar.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der Zufahrtsweg zur Karthausserie muss am Kreuzungspunkt entsprechend den Vorgaben der zuständigen Behörden teilweise in geringem Umfang verbreitert werden. Es wird also im Bereich der Zufahrt zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung kommen. Diese geringfügige Maßnahme muss ausgeglichen werden. Eine für die Kompensation geeignete Fläche steht hinter der südlichen Halle zur Verfügung. Dort sollen auch die o.g. Defizite kompensiert werden.

Im Bereich der nördlichen Halle und im Bereich zwischen den Hallen wird je ein Laubbaum zur Überstellung von Stellplätzen ergänzt.

Die Wandbegrünung an den beiden Hallen wird ergänzt und erweitert (jeweils an den Westfassaden) sowie zusätzlich an der Nordfassade der nördlichen Halle.

Der Mülltonnenstellplatz enthält im Zuge der baulichen Maßnahmen einen entsprechend den Forderungen gestalteten Sichtschutz mit einer Eingrünung.

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 je 4 Stellplätze/1 Stück großkroniger Laubbaum wird durch die in der anschließenden Randbegrünung bereits stehenden Bäume teils gerecht, da diese aufgrund der örtlichen Situation den Stellplätzen zugeordnet werden können, gleiches gilt für die Stellplätze nördlich der Halle. 2 Bäume werden zusätzlich im Bereich der Stellplätze ergänzt. Insofern wird das umweltfachliche Ziel der örtlichen Situation entsprechend angepasst.

Folgende planungs- und bauordnungsrechtliche sowie gestalterische Festsetzungen und Hinweise sollen aufgenommen werden:

- Müllplätze sollen dem Blick und der Sonneneinstrahlung durch Pflanzung einer geschnittenen Hecke entzogen werden.
- Je 4 ebenerdige PKW-Stellplätze sind mit mindestens 1 groß- oder mittelkronigen standortgerechter Laubbaum Stammumfang 18-20 cm zu überstellen. Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzscheiben von 6 qm Größe und mindestens 12 cbm durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Die Pflanzscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren zu schützen. Den bestehenden 18 Stellplätzen werden 5 der in der Randbegrünung befindlichen Bäume zugeordnet (im Plan dargestellt).
- Die Fassade der südlichen Halle ist an der Westseite mit einem Rankgerüst zu versehen und mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig nachzupflanzen.
- Die Fassaden der nördlichen Halle sind an der West- und Nordseite mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig nachzupflanzen.
- Pflanzung von 3 Nussbäumen, Stammumfang 18-20 cm auf der südlichen Freifläche hinter der Halle.
- Pflanzung eines Nussbaumes Stammumfang 18-20 cm auf der Ostseite der Hallenzufahrt der nördlichen Halle.
- Die Bestandspflanzungen und Bestandsbäume sowie die neuen Baumpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig nachzupflanzen.
- Hinweis Besonderer Artenschutz: die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG sind grundsätzlich zu beachten. Vor Beginn von Neu- und Umbaumaßnahmen ist der Bestand auf das Vorkommen geschützter und besonders geschützter Arten zu untersuchen. In diesem Bebauungsplan können im östlichen Gehölzriegel wie auch in der Fassadenbegrünung insbesondere hecken- und baum- und nischenbrütende Vögel vorkommen. Werden Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung / Ausnahme nach § 67 / § 45 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.
- Hinweis zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser (§51 Abs.2 LWG): Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 3 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.10.2007 (GVBl. 2007, S. 191), soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, verwertet oder versickert werden, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und/oder Beregnungswasser können Zisternen errichtet werden. Diese sind gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 5 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998

(GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.2007, (GVBl. 2007, S. 105) bis zu 50 m³ Behälterinhalt und bis zu 3 m Höhe genehmigungsfrei. Darüber hinaus soll unverschmutztes Niederschlagswasser breitflächig oder über flach angelegte Versickerungsmulden auf dem Grundstück, unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht (zur Erhaltung und Anreicherung des Grundwasserstandes) dem Grundwasser zugeführt werden. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund (größere Versickerungsmulden und Rigolen) bedarf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsgefahr des Grundwassers nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die technischen Ausführungen der Versickerung, die Standorteignung sowie das Erlaubnis- und/oder Genehmigungsverfahren sind mit der Stadtverwaltung Mainz abzustimmen. Die Ausführungen des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts sind zu beachten.

- Vorgesehene Pflanzungen auf dem Gelände sollen überwiegend heimisch sein und standort- und landschaftsgerecht angepflanzt werden. Die nachfolgenden Baumarten sind laut Bebauungsplan überwiegend anzupflanzen:

1.1 BÄUME

Großkronige Bäume Stammumfang 18-20 cm

<u>Wissenschaftlicher Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

1.2 STRÄUCHER

Für Bepflanzungsmaßnahmen sind überwiegend heimische Sträucher gemäß unten aufgeführter Artenliste zu verwenden.

<u>Wissenschaftlicher Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Schneeball

Heckenpflanzen

Fagus sylvatica	Rotbuche
Carpinus betulus	Hainbuche

Damit sind alle Möglichkeiten der Festsetzungen von Maßnahmen sowie zur Verringerung von nachteiligen Auswirkungen erschöpft.

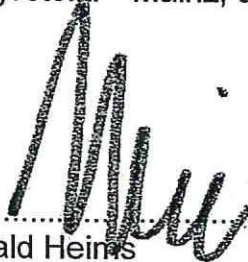
5. Schwierigkeiten, technische Lücken, fehlende Kenntnisse, Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Die notwendigen Unterlagen zur Erstellung des Umweltberichtes lagen vor. Spezielle Überwachungsmaßnahmen gemäß § 4c BauGB sind nicht erforderlich.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

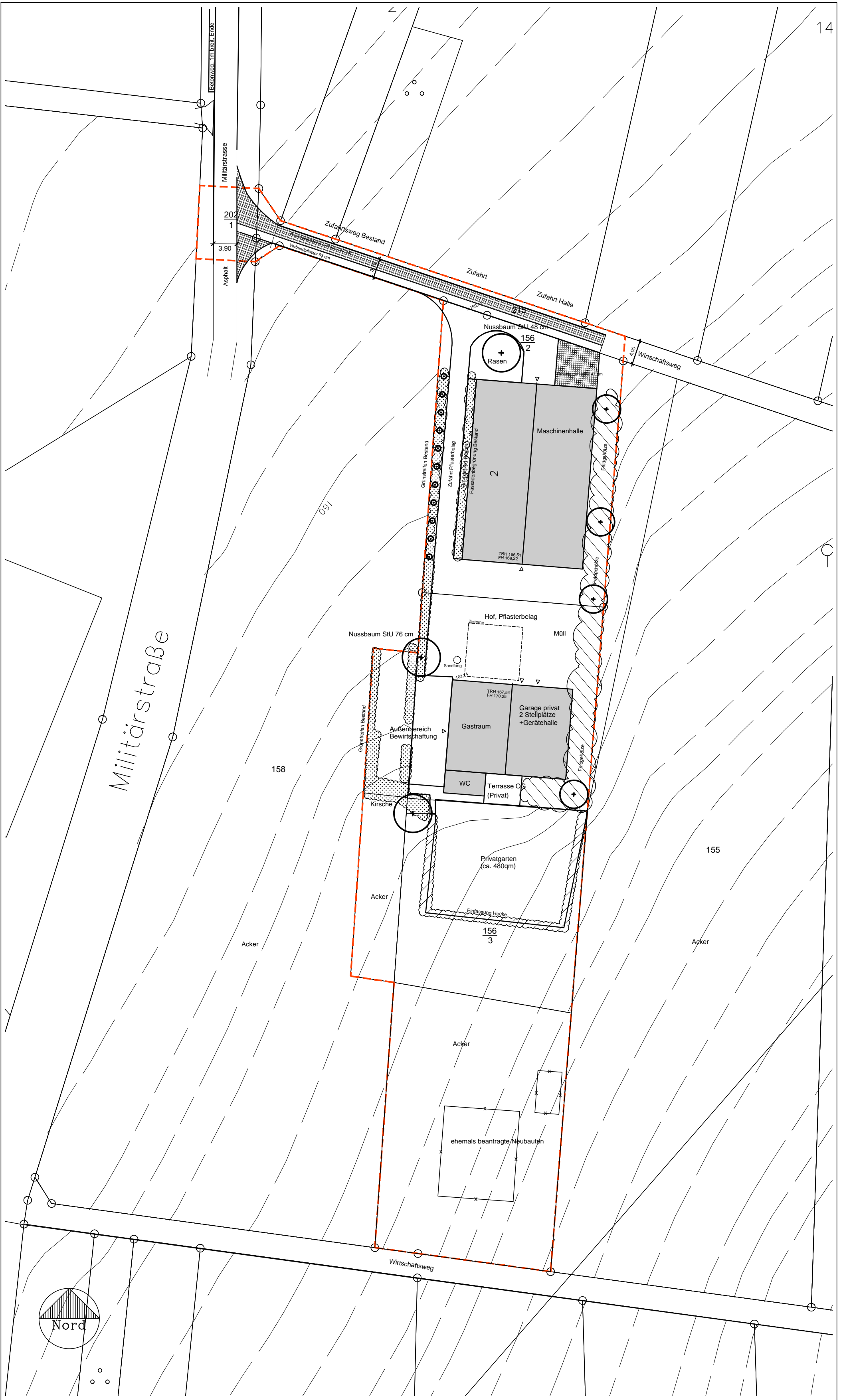
Entfällt aufgrund der Kürze des Umweltberichtes.


Aufgestellt: Mainz, den 30. Januar 2015

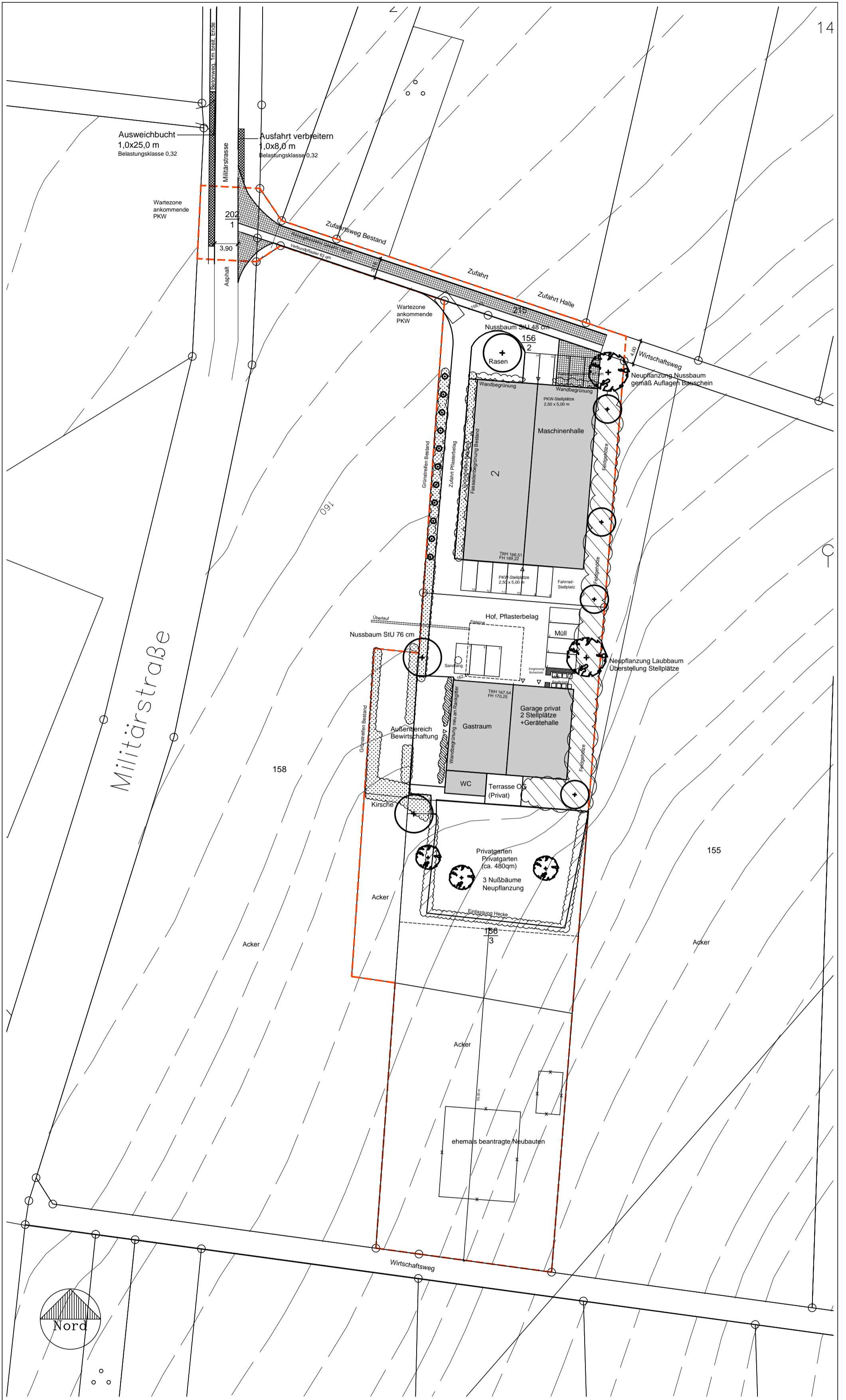



.....
Harald Heins
LandschaftsArchitekt BDLA

Land Rheinland-Pfalz Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Neustadt a.d. Weinstraße Zur Entscheidung vom 07. JUL. 2015 Az.: 36230-M7/FNP A47:43



BAUHERR Die Karthauserie GbR Militärstraße 2 55129 Mainz	ARCHITEKT  Harald Heims LandschaftsArchitekt BDLA Kronenstraße 15 • 55126 Mainz/Rhein Telefon 06131-470000 • Fax 06131-470020	PROJEKT VEP He 129 Gutschänke Die Karthauserie Mainz-Hechtsheim ZEICHNUNG Bestandsplan	LEISTUNGSPHASE Genehmigungsplanung				
			MASSTAB 1 : 500 GEZEICHNET HH DATUM 20.01.15 FORMAT A3 Überl.	PROJEKT 14-24 ZEICHNUNG 04-01	INDEX		
			INDEX DATUM ÄNDERUNG GEZ.				



BAUHERR Die Karthauserie GbR Militärstraße 2 55129 Mainz	ARCHITEKT  Harald Heims LandschaftsArchitekt BDLA Kronenstraße 15 • 55126 Mainz/Rhein Telefon 06131-470000 • Fax 06131-470020	PROJEKT VEP He 129 Gutschänke Die Karthauserie Mainz-Hechtsheim ZEICHNUNG Maßnahmenplan	LEISTUNGSPHASE Genehmigungsplanung			
			MASSTAB 1 : 500 GEZEICHNET HH DATUM 30.01.15 FORMAT A3 Überl.	PROJEKT 14-24	ZEICHNUNG 04-02	INDEX
		INDEX DATUM ÄNDERUNG GEZ.				

Zusammenfassende Erklärung

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



Land Rheinland-Pfalz
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
Neustadt a.d. Weinstraße
Zur Entscheidung
vom 07. JULI 2015
Az.: 36.230-MZ/FNP A47:48

**Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan
"Gutsschänke Die Karthauserie -VEP (He 129)"
und
zur Änderung Nr. 47 des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes "Gutsschänke Die Karthauserie -VEP (He 129)"**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "He 129" wurde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Zulässigkeit des vom Vorhabenträger beabsichtigten Betriebes einer "Gutsschänke" (ganzjährig geöffnete Schank- und Speisewirtschaft) zu schaffen. Hierbei wird die bereits existierende "Straußwirtschaft" in eine ganzjährig geöffnete "Gutsschänke" umgewandelt. Die Realisierung des Bebauungsplans erfolgt im Wesentlichen auf den Flächen eines bestehenden, vom Planungsrecht her privilegierten, wein- und landwirtschaftlichen Betriebes am südlichen Ortsrand von Mainz-Hechtsheim, dessen Bestandteil die bisher vorhandene "Straußwirtschaft" ist. Es entstehen keine neuen baulichen Anlagen, die vorhandenen Baukörper werden weder umgebaut noch erweitert. Die Gutsschänke wird in den gleichen Räumen und in der unveränderten "baulichen Hüllen" der bisherigen Straußwirtschaft betrieben.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mainz ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die vorgesehene Nutzung stimmt mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes nicht überein. In der Änderung Nr. 47 des Flächennutzungsplanes ist nunmehr der gesamte Geltungsbereich als Sondergebiet "Landwirtschaftliche Betriebe / Gutsschänken" dargestellt.

Im Bestand befinden sich 2 Baukörper, eine ca. 300 m² große, 2-geschossige ehemalige Weinhalle mit bestehender "Straußwirtschaft", Betriebswohnung, privaten Stellplätzen und Lagerflächen, sowie eine ca. 600 m² große Lager- und Maschinenhalle. Die Erschließung der Anlage erfolgt über die Militärstraße (Wirtschaftsweg) und einen davon abzweigenden Wirtschaftsweg.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden ein Umweltbericht sowie mehrere Fachgutachten erarbeitet. Die für das Verfahren wesentlichen Untersuchungen beziehen sich auf den Naturschutz, den Umweltschutz und die Landschaftspflege sowie den Artenschutz und die Niederschlagswasserbewirtschaftung. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch die Beibehaltung der bisherigen genehmigten Bebauung und Versiegelung, der Erhaltung und Optimierung von Gehölzbeständen und Fassadenbegrünung, die Begrünungsmaßnahmen und die Verwertung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers berücksichtigt.

Die zusätzliche Versiegelung des Zufahrtsbereiches führt zu zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft, der Ausgleich erfolgt durch die Anpflanzung von drei Bäumen im südlichen Teil des Grundstückes. Die innerhalb des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen (Fassadenbegrünung, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Anpflanzungen, usw.) tragen zu einer Minimierung der Eingriffe bei. Vor diesem Hintergrund ergibt sich kein weiterer Bedarf für landespflegerischen Ausgleich oder Ersatz bei diesem Bebauungsplan.

Im Rahmen der durchgeführten Beteiligungen der Öffentlichkeit (frühzeitige Beteiligung und Offenlage) gingen keine Anregungen von Seiten der Bürgerinnen und Bürger ein.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden insbesondere Anregungen zu Umfang und Inhalten der Umweltprüfung, zu landespflegerischen Maßnahmen und zur Verkehrserschließung vorgebracht.

Im späteren Anhörverfahren wurden die bereits vorgebrachten Anregungen teilweise wiederholt, bzw. konkretisiert, diese führten jedoch zu keinen Anpassungen oder Änderungen der Planinhalte.

Die Betreiber beabsichtigen lediglich, wie bereits beschrieben, die existierende "Straußwirtschaft" in eine "Guttschänke" und somit in eine Schank- und Speisewirtschaft umzuwandeln. Hierzu werden die bestehenden Räumlichkeiten anstelle von 4 Monaten im Jahr nun ganzjährig genutzt. Um- oder Erweiterungsbauten sind nicht vorgesehen. Ein alternativer Standort bzw. anderweitige Planungsmöglichkeiten für das Vorhaben waren unter den bereits aufgeführten Voraussetzungen nicht zielführend.

<p>Land Rheinland-Pfalz Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Neustadt a.d. Weinstraße Zur Entscheidung vom 07. JUL. 2015 Az.: 36 230-MF/FNP Ä 47:48</p>
