

## 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 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. 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 <b>Zur Entscheidung</b> vom ..... <b>07. JUL. 2015</b> ..... Az.: <b>36 230-MF/FNP Ä 47:48</b></p>
---