

BEBAUUNGSPLAN 'HUNDERTGULDENMÜHLE'

Ortsgemeinde Appenheim

BEGRÜNDUNG

Fassung gemäß Satzungsbeschluss

Stand: 14.06.2022

1 .AUSFERTIGUNG



DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt

Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18

e-mail: info@doerhoefer-planung.de

internet: www.doerhoefer-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung | 4 |
| 2 | Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss | 6 |
| 3 | Beschreibung des Geltungsbereiches | 6 |
| 4 | Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen..... | 7 |
| 4.1 | Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen | 7 |
| 4.2 | Schutzgebiete | 8 |
| 4.3 | Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Altablagerungen und zur Radonprognose | 9 |
| 4.4 | Informationen zur Schallbelastung der benachbarten Wohnbebauung..... | 10 |
| 5 | Erschließung | 11 |
| 5.1 | Versorgung..... | 11 |
| 5.2 | Entsorgung | 11 |
| 5.3 | Verkehr | 12 |
| 6 | Planungsrechtliche Festsetzungen | 12 |
| 6.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 12 |
| 6.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 12 |
| 6.3 | Bauweise | 13 |
| 6.4 | Mindestgröße der Baugrundstücke | 13 |
| 6.5 | Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrundstücke / Nebenanlagen und Garagen..... | 13 |
| 6.6 | Private Grünflächen | 13 |
| 6.7 | Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..... | 14 |
| 6.8 | Erhalt von Pflanzungen – Private Grünfläche..... | 14 |
| 7 | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen..... | 15 |
| 7.1 | Dächer..... | 15 |
| 7.2 | Werbeanlagen | 15 |
| 7.3 | Fassaden und Außenwände..... | 15 |

Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

BÖHM + FRASCH GmbH (2019): *Artenschutzrechtliche Einschätzung vor Sanierungsarbeiten an Gebäuden gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sowie § 24 3 Absatz, Mainz, 02.10.2019.*

Anlage 2: Schallgutachten

RICHARD MÖBUS (2020): *Gutachten 2569 G / 19 Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen in der Nachbarschaft.*, Wiesbaden, 24.11.2020.

- Stellungnahme Möbus vom 06.07.2021
- Stellungnahme Möbus vom 20.08.2021
- Stellungnahme Möbus vom 07.03.2021

1 Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Die Ortsgemeinde Appenheim (VG Gau-Algesheim, Kreis Mainz-Bingen) beabsichtigt am östlichen Ortsrand im Bereich der „Hundertguldenmühle“ (Mühle 2, bzw. Hassemermühle) einen Bebauungsplan aufzustellen, um den Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes durch Sanierung, verbunden mit einer baulichen Entwicklung zu sichern.

Der Geltungsbereich umfasst das betroffene Grundstück Flur 4, Nr. 74 (Geltungsbereich A), sowie den zugehörigen Kfz-Stellplatz auf dem Flurstück Nr. 70 (Geltungsbereich B). Der Stellplatz wurde bereits durch ein eigenes Genehmigungsverfahren gesichert, so dass der zusätzliche Geltungsbereich nur im Hinblick auf die planungsrechtliche Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens wird.

Der räumliche Geltungsbereich ist Gegenstand der nachstehenden Abbildung.

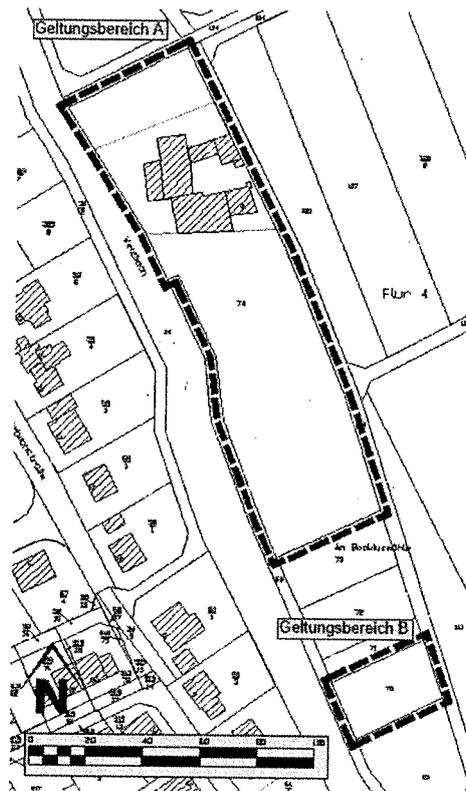


Abbildung 1: Auszug der Katasterunterlage mit Abgrenzung des Geltungsbereichs A des Bebauungsplans (Abbildung unmaßstäblich). (Quelle der Grundlage: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz)

Konkretes Ziel ist die Sanierung der bestehenden Mühlengebäude zur Umstrukturierung des bereits etablierten Gastronomiebetriebes und die Angliederung zweier Anbauten nach Norden hin. Die Wohnung der Betriebsinhaberin soll im Wesentlichen unverändert bleiben.

Restaurant

Die baulichen Maßnahmen beschränken sich auf Umbauten innerhalb der bestehenden Grundfläche im Bereich der südlichen Gebäudeteile. Die Fassaden werden in diesem Bereich ebenfalls im Wesentlichen erhalten. Nach Westen hin sollen untergeordnete Erweiterungen von Lager- und Wirtschaftsräumen erfolgen.

Tagungsstätte und Gästehaus

Die vorhandene Scheune soll durch einen Anbau nach Norden erweitert und zu einem Veranstaltungsraum umgebaut werden.

Nördlich der Hofeinfahrt befinden sich Nebengebäude als Grenzbebauung zum Wirtschaftsweg Flur 4, Nr. 109. Hier soll im Norden ein Gästehaus, parallel zum Wirtschaftsweg entstehen.

Unter Berücksichtigung des bereits bestehenden Scheunengebäudes werden die Erweiterungsbauten insgesamt eine Grundfläche von ca. 400 m² umfassen.

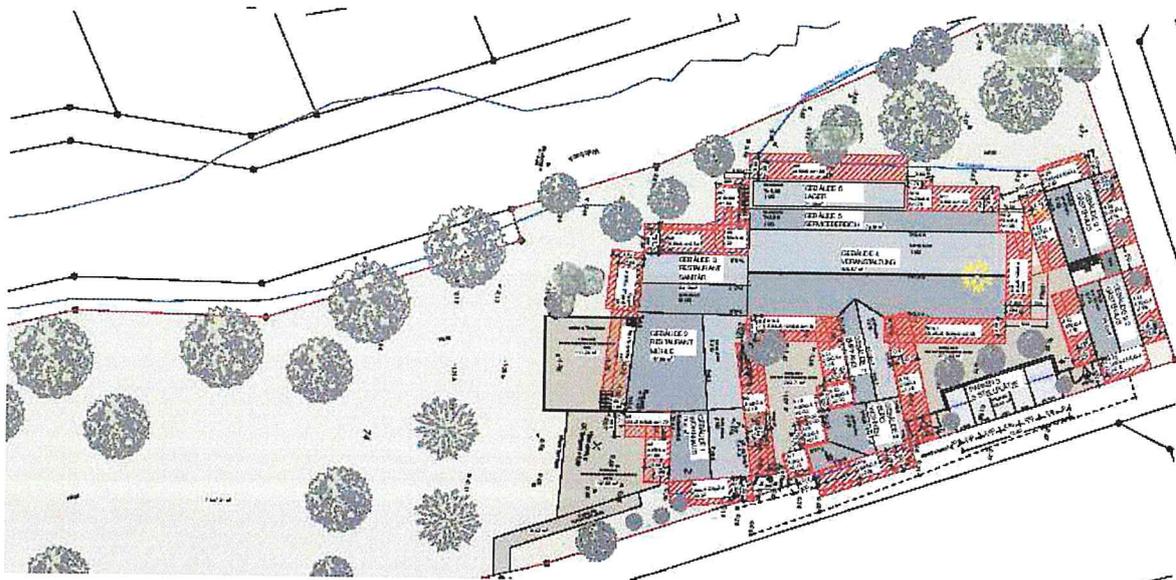


Abbildung 2: Darstellung der Erweiterungsgebäude. - Architekten Schraut Rentschler, Mainz

Dieser zunächst von privater Seite angeregte Änderungswunsch entspricht in vollem Umfang dem kommunalen Willen, da der Erhalt und der Ausbau des Standortes eine wichtige Bereicherung der Ortsgemeinde darstellen. Darüber hinaus erscheint die gastronomische Nutzung des Anwesens ideal zur Erhaltung des denkmalgeschützten Gebäudeensembles.

Der Wunsch der Eigentümerin zur Entwicklung der Immobilie hin zu einer betriebswirtschaftlich tragfähigen Grundlage für den Weiterbetrieb der Gastronomie mit ergänzender Tagungsstätte und Gästehaus ist aus folgenden Gründen mit den Interessen der Ortsgemeinde deckungsgleich:

- ⇒ Sicherung des Gastronomie-Standortes in Appenheim.
- ⇒ Erfüllung der zu nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden städtebaulichen Belange
 - der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur,
 - der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
 - der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, (...).
- ⇒ Außerdem sind durch diese relativ geringfügige Erweiterung keine nennenswerten städtebaulichen bzw. ortsbildästhetischen Beeinträchtigungen oder gar bodenrechtliche Spannungen zu erwarten.
- ⇒ Der potenzielle Eingriff infolge der Änderung ist aus naturschutzfachlicher Sicht – bei Beachtung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse, die über die Bauleitplanung gesichert werden (dazu s. Kap. 8f.) – von untergeordneter Bedeutung, und es sind auch sonst keine städtebaulichen Gründe erkennbar sind, die gegen diese kleinräumige Änderung sprechen.
- ⇒ Schließlich kann den in der Gesamtabwägung auch zu berücksichtigenden privaten Belangen von Grundstückseigentümern und Bauwilligen Rechnung getragen werden.

2 Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss

Da der Bebauungsplan eine Sondergebietsnutzung sichern soll, wird der Bebauungsplan im Regelverfahren nach BauGB aufgestellt.

3 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst auf Flur 4 das Flurstück 74 (Geltungsbereich A), sowie den zugehörigen Kfz-Stellplatz auf dem Flurstück 70 (Geltungsbereich B). Der Geltungsbereich A weist eine Größe von ca. 7.326 m² auf. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden überwiegend gärtnerisch bzw. als Parkanlage genutzt.

Die gebäudenahen Bereiche dienen im Süden als Zuwegung bzw. Außensitzfläche für das Restaurant. Im Norden befindet sich außerdem ein kleiner Kfz-Stellplatz direkt am östlich angrenzenden Wirtschaftsweg. Im Norden grenzt eine wegebegleitende Grabenparzelle an, während das Grundstück im Westen auf seiner ganzen Länge direkt vom Welzbach begrenzt wird. An der Südgrenze folgen Grundstücke mit gärtnerischer bzw. landwirtschaftlicher Nutzung bis zum Grundstück Nr. 70, auf dem sich der zur Hundertguldenmühle gehörige Kfz-Stellplatz befindet.

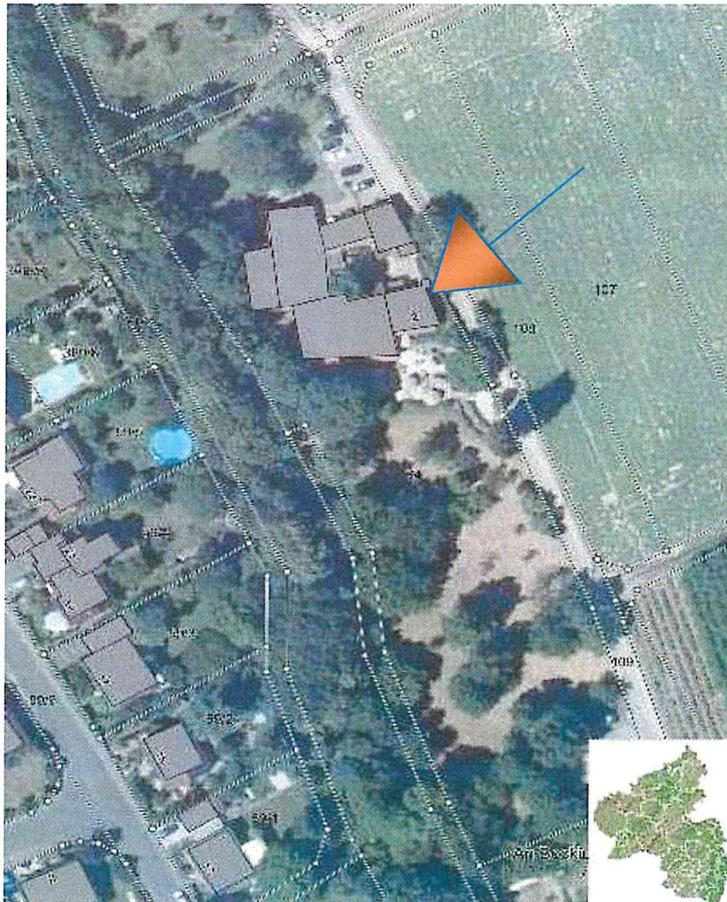


Abbildung 3: Lage des Grundstücks Flur 4, Nr. 74, Gemarkung Appenheim (Quelle der Grundlage: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz)

Die Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

4 Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen

- **Regionalplanung (Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe - RROP, in Kraft getreten am 23.11.2015):**

Der Geltungsbereich wird im RROP als „*Sonstige Landwirtschaftsfläche*“ ausgewiesen.

Regionalplanerische Zielsetzungen im Sinne einer Vorranggebietsausweisung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Das Plangebiet liegt am Rande eines Vorbehaltsgebietes Freizeit, Erholung und Landschaftsbild. Diese Gebiete weist der RROP gemäß dem Grundsatz G 106 „zur Sicherung der regional bedeutsamen Gebiete für Erholung und Tourismus“ aus. „In diesen Vorbehaltsgebieten sollen der hohe Erlebniswert der Landschaft und die für die Erholung günstigen heil- und bioklimatischen Bedingungen erhalten bleiben“ (RROP 2015, S. 81).

Begleitend zum Welzbach ist außerdem ein „Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund“ ausgewiesen.

Diese Gebiete weist der RROP gemäß dem Grundsatz G 57 „Hiermit soll:

- der Fortbestand bzw. die Wiederansiedlung regional bedeutsamer Arten und Biotope gesichert werden und
- ein kohärenter Biotopverbund durch ein System räumlich miteinander vernetzter funktionaler Lebensraumkomplexe geschaffen werden.“

Appenheim ist eine Gemeinde ohne besondere Funktionszuweisung im RROP und somit eine Eigenentwicklungsgemeinde. Gemäß dem Grundsatz G 13 des RROP (Kap. 2.2.1) sollen Gemeinden mit Eigenentwicklung „unter Beachtung einer landschaftsgerechten Ortsgestaltung und der Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes

- Wohnungen für den örtlichen Bedarf bereitstellen,
- die Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung ortsansässiger Betriebe schaffen,
- die wohnungsnah Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs planerisch ermöglichen,
- die Bedingungen für Erholung, kulturelle Betätigung und das Leben in der Gemeinschaft verbessern“ (Hervorhebungen nur hier).

Die Eigenentwicklung soll sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang orientieren, sie darf jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung der besonderen Funktionen anderer Gemeinden oder der Umwelt führen.

- *Regionalplanerische Vorgaben stehen dem Vorhaben zur Sicherung eines bewirtschafteten Mühlen-Anwesens nicht entgegen.*

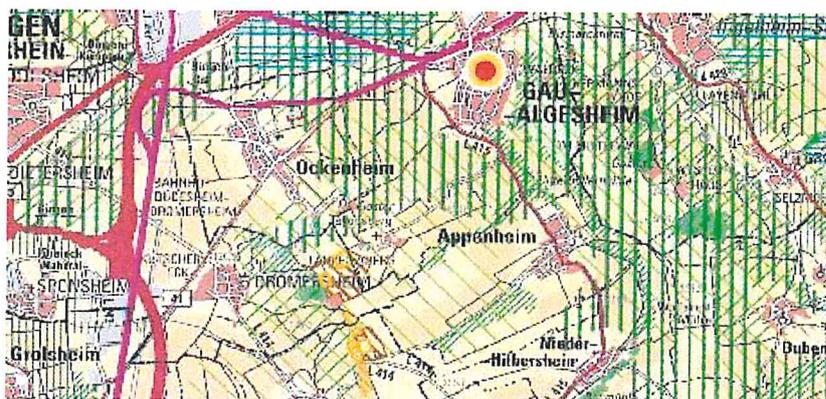


Abbildung 4: RROP 2015 Auszug unmaßstäblich (Quelle der Grundlage: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe)

- **Flächennutzungsplanung:**

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, während der Gebäudekomplex als Aussiedlungsstandort gekennzeichnet wird.

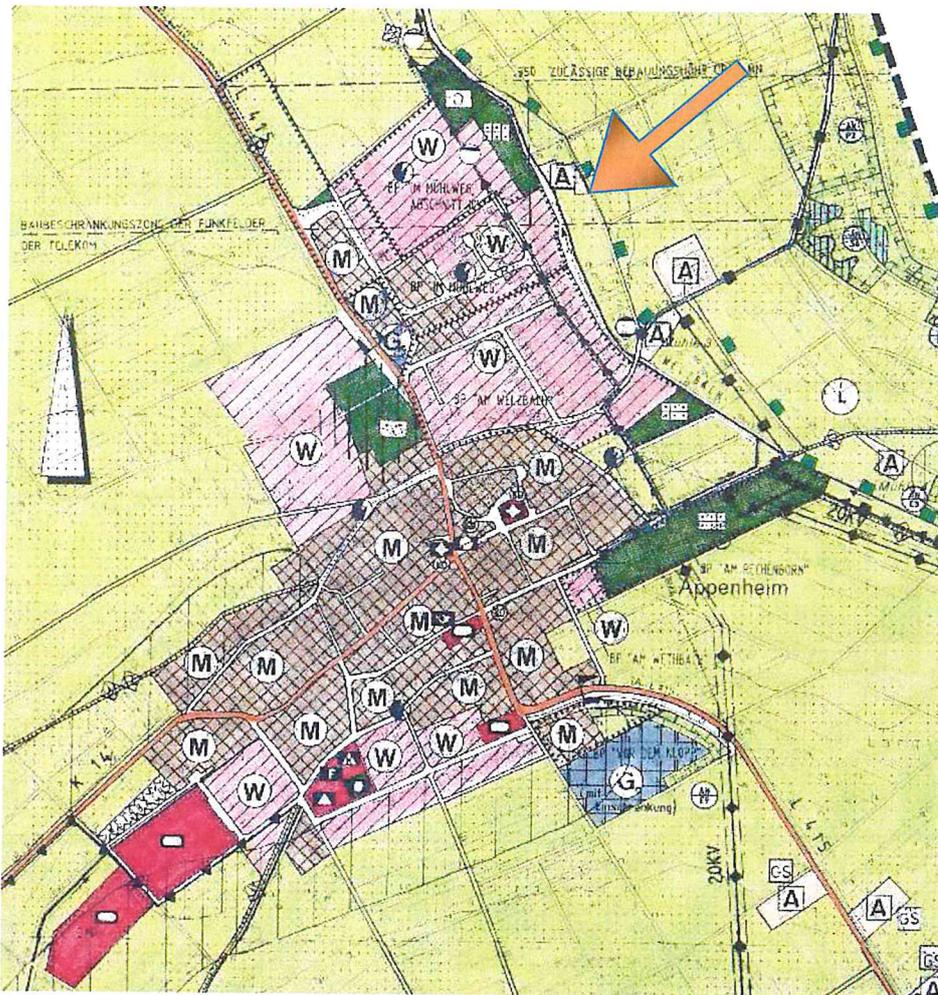


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan unmaßstäblich (Quelle der Grundlage: Verbandsgemeinde Gau-Algesheim)

4.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet berührt keine Schutzgebiete wasser-, naturschutzrechtlicher Art.

- **NATURA2000-Gebiete (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete):**

Es sind keine Natura2000-Gebiete von der Planung betroffen.

- **Sonstige Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht:**

Es sind auch keine sonstigen naturschutzrechtlich begründeten Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht von der Planung betroffen.

- **Schutzgebiete nach Wasserrecht:**

Es sind keine Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete o. ä. von der Planung tangiert.

Ein durch Rechtsverordnung verbindlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet grenzt unmittelbar an die westlich zum Welzbach hin ausgerichteten Gebäudeteile. Eine Präzisierung der örtlichen Abfluss- und Retentionsverhältnisse erscheint entbehrlich, da bauliche Erweiterungen mit Beeinträchtigungen des Überschwemmungsgebietes nicht beabsichtigt sind.

Allgemein ist auch der wasserrechtlich begründete Gewässerrandstreifen zu beachten.

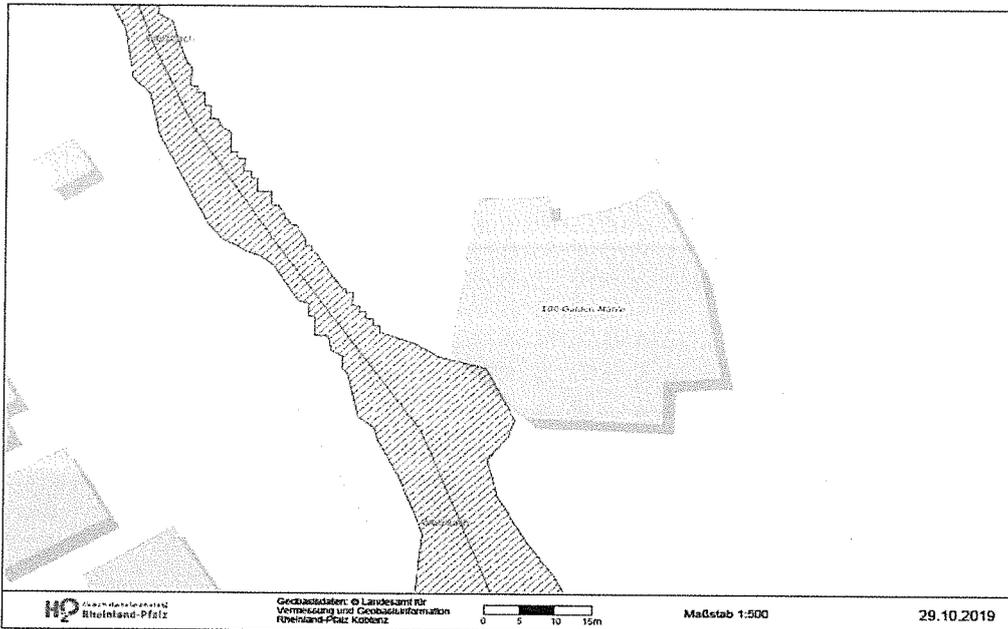


Abbildung 6: Gesetzliches Überschwemmungsgebiet gem. RVO 21 b-55202-025-4 vom 10.01.2019
(Quelle der Grundlage: Open Street Map / Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz)

- **Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht:**

Das Mühlenanwesen insgesamt ist denkmalpflegerisch geschützt. Die Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen sind mit der Unteren Denkmalpflegebehörde abzustimmen.

- **Schutzgebiete nach sonstigem Recht:**

Es werden keine sonstigen Schutzgebiete von der Planung tangiert.

4.3 Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Altablagerungen und zur Radonprognose

- **Baugrund / Boden**

Spezielle Erkenntnisse zum Baugrund sind nicht bekannt. Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden, um bspw. verbindliche Aussagen zur Gebäudegründung und zum Teilbodenersatz, zur Grabensicherung, zur Rohrgründung, zur Grabenverfüllung und zur Wasserhaltung sowie zum Bau von Straßen und Parkplätzen zu erhalten.

Generell sollten die Anforderungen der folgenden Regelwerke an den Baugrund und an geotechnische Aspekte beachtet werden:

- DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau),
- DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke)

- DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds).

Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der

- DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der
- DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten)

zu berücksichtigen.

- **Rutschungsgefährdung**

Die Fläche liegt außerhalb von bisher bekannten rutschungsgefährdeten Zonen. Auch sonstige Massenbewegungen (Erdfall, Felssturz, Steinschlag, Tagesbruch) sind laut Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau nicht verzeichnet.

- **Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen**

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

- **Radonprognose**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau ein erhöhtes (40-100 kBq/m³) Radonpotenzial bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Es wird daher eine Radonmessung der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage für die Bauherren sein sollte, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Sollten hierbei erhöhte Werte (über 100 kBq/m³) festgestellt werden, wird geraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in das Gebäude weitgehend zu verhindern. Weiterführende Ausführungen werden unter dem Unterpunkt „Hinweise“ im Satzungstext getroffen, auf die hiermit verwiesen wird.

4.4 Informationen zur Schallbelastung der benachbarten Wohnbebauung

Die Berechnungen der Schalleinwirkungen, verursacht durch den Betrieb der Hundertguldenmühle auf die Nachbarschaft liegen vor. In Ziffer 6 des Gutachtens – Zusammenfassung führt der Gutachter aus:

„Im vorliegenden Gutachten wird als Ergebnis der Berechnungen festgestellt, dass durch die Schalleinwirkungen der geplanten Gastronomie mit Veranstaltungsbereich, Wirtschaftsgarten und Parkplätzen an den nächsten Fenstern von Aufenthaltsräumen der bestehenden und künftigen Bebauung alle Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden. Bedingung dafür ist die Beachtung und Einhaltung der im Abschnitt 4.1 beschriebenen Annahmen für die Berechnungen. Dazu zählt auch, dass das Fenster am Immissionsort 14 in der Nordfassade des Bestandsgebäudes nicht offenbar ist und die Beurteilung nach TA Lärm deshalb nicht anzuwenden ist.“

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Gutachter zu Stellungnahmen zu den Stellungnahmen der privaten Einwendern aufgefordert. Diese Stellungnahmen werden als Ergänzung zum Schallgutachten als Anlage beigefügt.

Inzwischen konnte auch von Frau Eppard als Betreiberin der Hundertguldenmühle eine Übereinkunft mit ihrem Bruder zur Nutzung der neu herzustellenden Kfz-Stellplätze des benachbarten Betriebs getroffen werden. Demnach können die Parkplätze nach Betriebsschluss,

also abends, für die Hundertguldenmühle genutzt werden. Die Stellplätze befinden sich in der Nähe der Welzbachbrücke und damit weiter von der überwiegend betroffenen Wohnbebauung entfernt.

5 Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereiches mit allen erforderlichen Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen kann durch die Lage am Ortsrand durch Erweiterungen des Netzes gesichert werden.

5.1 Versorgung

- **Trinkwasser**

Die Versorgung mit Wasser wird durch das bestehende Ortsnetz durch die Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz (WVR) gewährleistet.

- **Elektrizität**

Das Anwesen wird niederspannungsseitig über Erdkabelleitungen vom örtlichen Stromversorger mit elektrischer Energie versorgt.

- **Kommunikationsmedien**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch die Verlegung der entsprechenden Telekommunikationsanlagen herzustellen, die problemlos an das bestehende Netz angebunden werden können.

5.2 Entsorgung

- **Niederschlagswasserbewirtschaftung**

(Exkurs: Der Bauleitplan muss noch keine abschließende konkrete Regelung des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser enthalten, aber grundsätzlich erkennen lassen, dass das Oberflächenwasser nach den einschlägigen wasserrechtlichen Vorgaben bewirtschaftet werden kann und (gleichwohl noch undetailliert) darlegen, wie dies gelöst werden soll.

Im vorliegenden Fall kann aufgrund der umgebenden Freibereiche eine breitflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone problemlos erfolgen, ohne dass das Wasser vorher zum Fortleiten gesammelt werden muss. Dazu stehen dem Grundstückseigentümer hinreichend große Flächen östlich bis nordöstlich (und somit topografisch unterhalb) des geplanten Baugrundstückes zur Verfügung. Diese Bewirtschaftung ist, neben einer zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung etc. geplanten Sammlung anfallenden Regenwassers in einer Zisterne, vom Bauherrn auch bereits so vorgesehen.

- **Schutz vor Außengebietswasser**

Grundsätzlich muss sich jeder Grundstückseigentümer eigenverantwortlich vor naturbedingten Beeinträchtigungen und Schäden, bspw. durch Überflutungen o. ä., schützen.

Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Lage des Plangebietes eine Gefahr von Überflutungen durch Außengebietswasser keineswegs auszuschließen. Auf den privaten Grünflächen und Wohnbauflächen sind Vorkehrungen in Form von Verwallungen o. ä. unter Einhaltung der landesnachbarrechtlichen Bestimmungen vom Eigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Nähere Hinweise dazu, auch zu Maßnahmen zum entsprechenden Schutz von baulichen Anlagen, können auch den Merkblättern entnommen werden, wie z. B. dem Leitfaden Starkregen "Was können die Kommunen tun?", erschienen Februar 2013, einsehbar unter <http://www.ibh.rlp.de/servlet/is/8892/>.

- **Schmutzwasserentsorgung**

Das häusliche Schmutzwasser wird der kommunalen Kanalisation über eine Druckleitung mit Anschluss an die Kläranlage zugeführt.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß dem Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Mainz-Bingen. Es ist auf Grund fehlender Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge möglich, dass die Abfallbehälter bis zum anfahrbaren Bereich geschoben werden müssen, was aus Sicht des Planungsträgers jedoch vertretbar erscheint. Zurzeit wird das Anwesen jedoch vom Entsorgungsbetrieb angefahren.

5.3 Verkehr

Das Anwesen ist über die Wirtschaftswege Flur 4 Nr. 109 und 65 sowie über das Brückenbauwerk des Welzbachs (Flur 4 Nr. 30) an die Ingelheimer Straße bzw. das Ortsnetz Appenheim angebunden.

Die Nutzung der Wirtschaftswege ist durch den Kostenübernahmevertrag mit der Ortsgemeinde vom 22.09.2017 gesichert.

Überörtliche Straßen oder entsprechende landesstraßenrechtliche Vorgaben (Bauverbotszonen etc.) werden von der Planung nicht berührt.

Als Kfz-Stellplätze stehen Flächen auf den Flurstücken Nr. 70 und 74 (Geltungsbereich A und B) zur Verfügung, die beide in gesonderten Verfahren bereits genehmigt wurden.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sondergebiet 'Restaurant, Tagungsstätte und Gästehaus' festgesetzt, da keine sonstige Gebietskategorie gemäß BauNVO zutreffend ist.

Die zulässigen Nutzungen sind wie folgt definiert:

„Zulässig sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein Restaurantbetrieb sowie eine Tagungsstätte mit Beherbergungseinrichtungen, einschließlich der erforderlichen Infrastruktur- und Nebenanlagen.

Zulässig sind Beherbergungseinrichtungen mit bis zu 20 Betten und 10 Zimmern.

Zulässig sind bis zu zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.“

Die Nutzungspalette umfasst außer dem bereits etablierten Gastronomiebetrieb den Betrieb einer Tagungsstätte mit angeschlossenen Übernachtungsmöglichkeiten. Diese Erweiterung wurde erforderlich, um im Zusammenhang mit dem Restaurant für den Betrieb eine tragfähige wirtschaftliche Grundlage zu schaffen. Der Gastronomiebetrieb alleine hat sich in der Vergangenheit als zu klein für eine rentable Nutzung herausgestellt.

Die Einbeziehung von maximal zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter entsprechen der Eigenart des Betriebes, da durch die langen Öffnungszeiten, insbesondere bei der Beherbergungseinrichtung, eine klare Trennung in Arbeits- und Freizeit nicht immer möglich ist. Zur Abwehr einer Verschiebung der Nutzungsart in Richtung Wohnstandort wird die Wohnnutzung an den Betrieb gekoppelt und die Anzahl der Wohnungen auf zwei begrenzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

- **Zulässige Grundfläche (GR)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit 1265 m² maximal zulässiger Grundfläche festgelegt.

Obwohl das Anwesen eine gewisse Alleinstellung auf der ansonsten weitgehend unbebauten Seite des Welzbachs auszeichnet, sollen die baulichen Erweiterungsspielräume begrenzt werden. Die

historisch gewachsenen Strukturen müssen erkennbar bleiben und der Standort insgesamt soll nicht durch übermäßige bauliche Ausweitungen überprägt werden.

Mit der Bereitstellung von ca. 400 m² zusätzlich überbaubarer Grundfläche erscheinen die Spielräume der Grundstückseigentümerin für eine angemessene Ausnutzung des Grundstücks immer noch als ausreichend.

- **Zulässige Wand- und Gebäudehöhe, Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse**

Das Maß der baulichen Nutzung wird auch durch die Obergrenzen für Wand- und Gebäudehöhen festgelegt.

Die zulässige Wandhöhe soll dabei 6,5m betragen, so dass die außenwirksamen Fassadenfronten entsprechend begrenzt werden.

Die zulässige Gebäudehöhe von 9,0 m soll zusammen mit der maximalen Wandhöhe sicherstellen, dass die Kubaturen des Bestandes im Wesentlichen eingehalten werden und das historisch gewachsene Gebäudeensemble nicht übermäßig überformt wird.

Die Zahl der Vollgeschosse wird zudem als Höchstmaß auf III festgesetzt. Auch diese Begrenzung soll eine umfassende Nutzung auch der bisherigen Nebengebäude erlauben, jedoch auch den gewachsenen Charakter beibehalten.

6.3 Bauweise

Bei grundsätzlicher Beibehaltung der offenen Bauweise soll die historisch gewachsene Flucht der Grenzbebauung am Wirtschaftsweg beibehalten werden.

Im Überschwemmungsbereich müssen die Erweiterungsbauten allerdings aufgeständert werden, um den Belangen der Wasserwirtschaft Rechnung zu tragen.

6.4 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die noch in den Entwurfsfassungen zu den Verfahren gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB enthaltene Mindestgröße des Grundstücks kann aufgrund der in der aktuellen Fassung vergrößerten privaten Grünfläche entfallen, da eine Mehrfachnutzung nicht mehr möglich ist.

6.5 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrundstücke / Nebenanlagen und Garagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Grundstückes werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Diese sichern die Beibehaltung der gewachsenen Gebäudekonturen auf der Südseite bei Freigabe von Entwicklungspotenzial auf der Nordseite. Nach Westen hin sollen die vorhandenen Grundflächen nur geringfügig überschritten werden, während im Bereich der wesentlichen Gebäudeerweiterung nach Norden hin die Belange des Überschwemmungsbereichs berücksichtigt sind.

Stellplätze, Garagen und Carports können - zur Gewährleistung einer möglichst guten Ausnutzung der überbaubaren Flächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ausdrücklich auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern dem keine sonstigen Festsetzungen oder nachbarrechtliche Vorgaben entgegenstehen. Dabei soll die Grundfläche von Gebäuden auf 30 m² bei einem max. Volumen von 90 m³ begrenzt werden.

6.6 Private Grünflächen

Im Bereich des 10 m breiten Wasserschutzstreifens am Welzbach sollen Versiegelungen jeglicher Art unzulässig sein. Dies ist lediglich eine Ergänzung des ohnehin geltenden Schutzes des Gewässerrands.

Die private Grünfläche außerhalb des 10 m breiten Wasserschutzstreifens am Welzbach soll im Wesentlichen in der derzeitigen Form erhalten bleiben. Die bislang bereits hergestellten Zuwegungen und Terrassenflächen sind als versiegelbare Flächen in die Festsetzungen aufgenommen worden.

Gleiches gilt für den bereits realisierten Kfz-Stellplatz für ca. 15 Fahrzeuge, welcher lediglich aufgeschottert wurde.

6.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es werden gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB verschiedene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die zur Beleuchtung getroffenen Festsetzungen zur ausschließlichen Nutzung von Natriumdampf-hochdrucklampen (SE/ST-Lampe) oder warmweißen LED-Lampen im Außenbereich sollen die schädliche Wirkung der Beleuchtung auf Insekten und andere diesbezüglich empfindlichen Tiere minimieren.

Die Begrenzung des Bereichs für die temporäre Nutzung von Flächen bei Baumaßnahmen für Gebäude wird auf einen Raum von 5,0 m um die genehmigten Außenwände beschränkt, um die Beeinträchtigungen des Naturraums bei ausreichendem Platz für Baustelleneinrichtung, Lagerflächen und Arbeitsraum zu minimieren.

Auf Grundlage des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags werden als Konsequenz des nachstehend aufgeführten Auszugs Festsetzungen zur qualifizierten ökologischen Baubegleitung und zur Einrichtung von Fledermauskästen und Fledermausbrettern getroffen.

„Durch Bauarbeiten während der Aktivitätsphase der Fledermäuse (i.d.R. März-Oktober) kann es zu Störungen während der Fortpflanzungs-, Reproduktions- und Aufzuchtzeiten kommen. Dies sind im Wesentlichen Störungen, bei denen Tiere in ihrem Verhalten gestört werden. So können z.B. Weibchen mit ihren Jungen zur Flucht und zum Verlassen des Quartiers veranlasst werden. Daher sollte das Gebäude zum Schutz gebäudebesiedelnder Tierarten nur im Zeitraum vom 1. November bis 28./29. Februar abgerissen werden.

Da die Nutzung als Winterquartier von Fledermäusen und Bilchen nicht vollständig auszuschließen ist, sind die Baumaßnahmen durch einen Fachgutachter oder eine entsprechend qualifizierte ökologische Baubegleitung zu begleiten. Eventuell erforderliche Umsiedlungsmaßnahmen können dann direkt eingeleitet werden.

Aufgrund des hohen Quartierpotenzials sollen an dem Gebäudekomplex neue Quartiere (Wochenstubengebiete) geschaffen werden. Hierzu sind Fledermauskästen (-steine) und Fledermausbretter umlaufend im Bereich der in Abbildung 3 markierten Stellen zu installieren.“

Quelle: Böhm + Frasch GmbH, Mainz, 02.10.2019

Zum Ausgleich der zulässigen Eingriffe wird die Pflanzung von Hochstämmen aus einem vorgegebenen Artenspektrum festgesetzt.

Zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse werden zum Schutz der Fauna Zeitfenster für Rodungsarbeiten und für den Beginn von Baumaßnahmen u. ä. verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt.

6.8 Erhalt von Pflanzungen – Private Grünfläche

Zur Sicherung der schützenswerten Ufervegetation und zur Umsetzung der Ziele des ROP zum „Vorangebiet Regionaler Biotopverbund“ mit Schaffung eines „kohärenten Biotopverbunds durch ein System räumlich miteinander vernetzter funktionaler Lebensraumkomplexe“ soll der vorhandene Bewuchs eines 10 m breiten Streifens entlang des Welzbachs verbindlich zum Erhalt festgesetzt werden. Die Pflanzbindung erfolgt im Zusammenhang mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche, um die Nutzungsstruktur klar zu kennzeichnen.

Zudem soll ein 15 m breiter Streifen entlang des Wirtschaftsweges (Flur 4, Flurstück 109) im Osten des Grundstückes zum Erhalt festgesetzt. Die Pflanzbindung erfolgt im Zusammenhang mit der Festsetzung eines Sondergebietes, um die untergeordnete Herstellung von Nebenanlagen nicht gänzlich einzuschränken und um die vorhandenen Gehölze planungsrechtlich zu sichern.

Die mit diesen Festsetzungen einhergehenden Einschränkungen für die Grundstückseigentümersin ist dadurch gerechtfertigt, dass diese Gehölzbestände in den öffentlichen Raum hineinwirken und somit außer den ökologischen inzwischen auch wichtige orts- bzw. landschaftsbildästhetische Funktion aufweisen. Außerdem dient der westliche Uferschutzstreifen der Abschirmung des Gewässers.

7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Dächer

Es sind gestalterische Festsetzungen zur Dachform, in Anlehnung an allgemeine Vorgaben für typische rheinhessische Bebauungsstrukturen erfolgt. Aufgrund der exponierten Lage am östlichen Ortsrand der Ortsgemeinde ist eine Einbindung in den Siedlungszusammenhang und das Landschafts-/Ortsbild maßgeblich für die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

Es wurden dabei u.a. Festlegungen zur zulässigen Dachform (regionaltypisches Sattel- und Pultdach sowie Flachdächer), zur Farbe (nur regionaltypische, rot und rotgelb nuancierte Farbtöne) und zur Neigung der Dächer getroffen, wobei mindestens 25° (Altgrad) eingehalten werden sollen. Es werden darüber hinaus auch Flachdächer (Neigung bis 5°) zugelassen, um für Neubauten eine Distanzierung zum historischen Gebäudebestand zu ermöglichen.

Zudem wurden auch Aussagen Gestaltung von Gaupen und Zwerchhäusern getroffen, um die Integration in Ortsbild und Landschaft bei hohem Spielraum für Bauweisen zu sichern. Dabei wurden lediglich Giebelgaupen bzw. Zwerchgiebel in bestimmten Dimensionen und Proportionen zugelassen, um regionaltypische und traditionelle Dachaufbauten zu fördern.

7.2 Werbeanlagen

Schließlich werden restriktive Aussagen zu Werbeanlagen getroffen, die zum Erhalt des ländlich geprägten Orts- und Landschaftsbildes in der exponierten Lage und zur Vermeidung eines 'Wildwuchs' von Werbetafeln für ortsfremde Firmen an exponierten Fassaden unbedingt notwendig erscheinen. Dies gilt besonders für denkmalgeschützte Gebäude.

7.3 Fassaden und Außenwände

Im Hinblick auf die historisch bedeutsame Bausubstanz werden Vorgaben zur farblichen Gestaltung der Fassaden und Außenwände festgesetzt, wonach grelle, glänzende mit dem Ortsbild unvereinbare Farben ausgeschlossen werden.