

Kriterienkatalog / Leitlinien zur Beurteilung von Gutsausschänken im Außenbereich

1. Begriffsdefinitionen und planungsrechtliche Beurteilung

1.1. Außenbereich

Die städtebauliche Leitvorstellung des Gesetzgebers für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich ist von dem Grundsatz geprägt, den Außenbereich von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit diese nicht ihrem Wesen nach in den Außenbereich gehören. Die im Außenbereich zulässigen Vorhaben sind in § 35 Abs.1 BauGB abschließend geregelt ("privilegierte" Vorhaben). Für sonstige Vorhaben im Außenbereich sieht der Gesetzgeber gem. § 35 Abs. 2 BauGB die Zulässigkeit nur bei Vorliegen definierter Ausnahmetatbestände vor.

1.2. Straußwirtschaften

Der Betrieb einer Straußwirtschaft ist nach der Gaststättenverordnung als "*Ausschank von selbst erzeugtem Wein in einer Ausschankstelle*" auf die Dauer von vier zusammenhängenden Monaten oder zwei zusammenhängenden Zeitabschnitten von insgesamt vier Monaten im Jahr beschränkt. Eine Straußwirtschaft bedarf keiner Gaststättenerlaubnis, sondern muss lediglich bei der Behörde angezeigt werden.

Bauplanungsrechtlich ist in diesem Zusammenhang ausschlaggebend, dass alle Vorhaben, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, privilegiert sind, wenn Landwirtschaft im Sinne des § 201 BauGB vorliegt, deren Grundmerkmale die planmäßige und eigenverantwortliche Bewirtschaftung des Bodens sowie die unmittelbare Bodenertragsnutzung sind. Straußwirtschaften *können* durch ihre betriebliche Zuordnung zur landwirtschaftlichen Tätigkeit "*mitgezogen*" werden, solange diese Betätigung eine bodenrechtliche Nebensache darstellt und das Erscheinungsbild des landwirtschaftlichen Betriebes insgesamt gewahrt bleibt. Der Absatz von eigenen Produkten gegenüber fremden Produkten, d.h. nicht an Ort und Stelle produzierter Produkte, muss im Vordergrund stehen.

1.3. Gutsausschank

Im Gegensatz zu Straußwirtschaften sind Gutsausschänken als "normale" Schank- und Speisegaststätten und somit als gastronomischer Gewerbebetrieb einzustufen. Ein Gutsausschank kann durchgängig über das ganze Jahr ohne Einschränkungen geöffnet bleiben. Allerdings fehlt bei einem Gutsausschank im Außenbereich das Merkmal der Privilegierung. Das Bundesverwaltungsgericht hat in diesem Zusammenhang eine sehr restriktive Haltung eingenommen:

- Die Schank- und Speisewirtschaft eines Winzerbetriebes im Außenbereich nimmt an der Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht teil (BVerwG, Beschluss vom 24.02.1989);

- Dies gilt auch, wenn in der Gaststätte die Speisen im Wesentlichen aus eigenen Produkten angeboten werden (BVerwG, Beschluss vom 23.06.1995).
Die dienende Funktion, die die Vermarktung eigenerzeugter Produkte erfüllen muss, ist dann nicht mehr gegeben, wenn der fragliche Betriebsteil, in diesem Fall der Gutsausschank, auch als eigenständiger Betrieb gedacht werden kann und somit nicht mehr von dem ihn "tragenden" landwirtschaftlichen Betrieb abhängig ist. Ein gastronomischer Betrieb, in dem überwiegend fremd erzeugte Produkte abgesetzt werden, übersteigt regelmäßig das Maß dessen, was als bodenrechtliche Nebensache an einer Privilegierung teilhaben könnte.

2. Resümee

Ein Gutsausschank im Außenbereich stellt weitaus höhere Anforderungen an die Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung, öffentliche Beleuchtung, etc., wie eine Straußwirtschaft.

Die erneute Überprüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen von Gutsausschänken im Außenbereich bestätigt die bisherige planungsrechtliche Beurteilung. Ein Gutsausschank ist demnach als eine Gaststätte bzw. Schank- und Speisewirtschaft (gastronomischer Gewerbebetrieb) einzustufen. Diese Betriebe sind im Außenbereich als nicht privilegierte Vorhaben zu beurteilen und können daher zunächst nur im unbeplanten oder beplanten Innenbereich zugelassen werden. Zur Realisierung eines Gutsausschanks im Außenbereich ist daher die Schaffung von Baurecht erforderlich.

Die klassische Bebauungsplanung als "Angebotsplanung" kann nicht herangezogen werden, da die städtebauliche Erforderlichkeit zur Rechtfertigung der Bauleitplanung in der Regel nicht vorliegt. Die Bauleitplanung ist daher unzulässig, soweit sie zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht in Beziehung steht (BVerwG 45, 309/312).

Auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Grundstück wäre gem. § 1 Abs. 1 BauGB nicht zulässig, wenn das Grundstück ausschließlich aus wirtschaftlichen Eigentümerinteressen beplant würde (BVerwG 34, 301/305).

Vor dem Hintergrund der planungsrechtlichen Situation ist daher über die Zulässigkeit von projektierten bzw. beantragten Gutsausschänken im Außenbereich im Regelfall im Rahmen eines "Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP)" zu entscheiden.

3. Standortkriterien / Leitlinien zur Zulässigkeit von Gutsausschänken im Außenbereich

Aufgrund ihrer Standortvorteile (z.B. Anfahrbarkeit, Parkplätze etc.) ziehen attraktive Außenbereichsgaststätten vor allem in den Sommermonaten größere Besucherströme an. Damit könnte zwar die gastronomische Anziehungskraft der Stadt Mainz insgesamt gesteigert werden, andererseits würden aber auch Gäste aus den bestehenden Gaststätten in beengten Ortslagen abgeworben.

Die in den Ortskernen vorhandenen gastronomischen Betriebe dienen überwiegend ganzjährig der Versorgung der Bevölkerung. Saisonale Konkurrenzen durch Außenbereichsgaststätten können u. U. zu einer wirtschaftlichen Beeinträchtigung der Innenbereichsgastronomie führen.

Des Weiteren erlangen der Freiraumschutz und die Naherholung im dicht besiedelten Raum eine besondere Bedeutung. Vor diesem Hintergrund hat bereits der Flächennutzungsplan 2000 die Sicherung und Entwicklung des Freiraumes als vorrangiges Planungsziel formuliert.

Aufgrund vielfältiger, teils konkurrierender Nutzungsansprüche an den Außenbereich sowie dem Planungsziel, den Freiraum für die Naherholung der Bevölkerung zu erhalten und weiter zu entwickeln, ist die Frage der Zulässigkeit von Gutsausschänken als nicht privilegierte Vorhaben nach jeweiliger Einzelfallprüfung zurückhaltend zu beurteilen.

Als weitergehende Beurteilungsgrundlage bei der Zulässigkeitsprüfung von Gutsausschänken im Außenbereich wurden in Abstimmung mit den tangierten städtischen Fachdienststellen Regularien, Kriterien bzw. Leitlinien für eine stadtweite Gesamtbetrachtung der Thematik entwickelt und in einem Kriterienkatalog zusammengeführt.

Zu dem Kriterienkatalog erfolgte eine Öffentlichkeitsbeteiligung mit verhaltener Resonanz.

Der nachfolgende Kriterienkatalog bildet die Grundlage für die jeweilige Einzelfallprüfung.

4. Kriterienkatalog

Kriterium	Ausschluss / Abstand	Bemerkungen
1. Umweltbelange		
Naturschutzgebiete: (Höllenberg, Mainzer Sand I und II, Mombacher Rheinufer, Laubenheimer-Bodenheimer Ried incl. Erweiterung)	Ausschluss Gebietsfläche	
Landschaftsschutzgebiete: Ölweise, Gonsbachtal, Rheinhessisches Rheingebiet	Einzelfallprüfung Der entsprechende Regelungsinhalt der jeweiligen Landschaftsschutzgebietsverordnung ist maßgebend.	
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
Schwerpunktlebensräume des Feldhamsters	Ausschluss Lebensraum	Die Schwerpunktlebensräume befinden sich in Bretzenheim, westlich der K 3 sowie in Hechtsheim und Ebersheim
Potentielle Lebensräume des Feldhamsters	Einzelfallprüfung	Die Inanspruchnahme von potentielltem Hamsterlebensraum ist zu vermeiden
Nachgewiesene avifaunistisch wertvolle Bereiche	Ausschluss Gebietsfläche	Flugplatz Layenhof und angrenzende Flächen; wertvolle Rastgebiete und Brutstätten
Schutzobjekte	Ausschluss Gebietsfläche	Gesetzlich geschützte Biotope, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale
Kompensationsflächen	Ausschluss Gebietsfläche	
Wasserschutzgebiete Zone I und II	Ausschluss Gebietsfläche	
Ventilations- und Kaltluftabflussbahnen	Ausschluss Gebietsfläche	Gemäß Klimaökologischem Begleitplan
Überschwemmungsgebiete	Ausschluss Gebietsfläche	

Kriterium	Ausschluss / Abstand	Bemerkungen
2. Planungsbelange		
Bindung an einen bestehenden Winzerbetrieb	<p>Die Errichtung eines Gutsausschanks im Außenbereich muss im räumlich-funktionalen und betriebswirtschaftlichen Zusammenhang mit einem vorhandenen Winzerbetrieb stehen.</p> <p>Die zulässigen Vorhaben sind in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen.</p> <p>Analog § 35 Abs. 5 BauGB ist eine Verpflichtungserklärung abzugeben, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und die Bodenversiegelungen zu beseitigen.</p>	<p>Eine Fremdnutzung des gastronomischen Gewerbetriebes im Außenbereich ist auszuschließen.</p> <p>Die Baugenehmigungsbehörde soll durch Baulast oder in anderer Weise die Einhaltung der Verpflichtungserklärung sicherstellen.</p>
Vermeidung einer weiteren Zersiedlung/Zersplitterung des Landschaftsraumes	<p>Isolierte Neubauten für gastronomische Gewerbetriebe 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>
Größe des Vorhabens	<p>Große Ausflugs-gaststätten 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>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.</p>

Kriterium	Ausschluss / Abstand	Bemerkungen
	<p>Als maximale Größenordnung wird ein Angebot von insgesamt 200 gleichzeitig bewirtschafteten Sitzplätzen (innen und außen) definiert.</p>	<p>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>
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.</p> <p>Exponierte Standorte sind aus Gründen des Landschaftsschutzes zu vermeiden.</p>
Verkehrliche Erschließung	<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, direkte und</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</p>

Kriterium	Ausschluss / Abstand	Bemerkungen
	<p>sichere Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erforderlich.</p> <p>Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über eine öffentlich-rechtlich gesicherte Verkehrsfläche, die gemäß RStO eine belastungsgerechte Bemessung aufweisen muss.</p> <p>Die Verkehrssicherungspflicht liegt bei der Stadt Mainz.</p>	<p>Erholungssuchenden erheblich verschärfen.</p>
Gestaltung	<p>Vorhaben müssen sich in das Landschaftsbild einfügen.</p>	<p>Berücksichtigung der Topographie, Materialität, keine überdimensionierte Werbung.</p>

Anlage:

Übersichtskarte der wichtigsten Achsen des Radverkehrs zu den Stadtteilen über Wirtschaftswege