

Bauleitplanung der Stadt Viernheim – Bebauungsplan Nr. 294 „Sondergebiet Lammschlachtereier Baumann“ und 26. Änderung des Flächennutzungsplanes
 Förmliche Beteiligung i. S. d. §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB

Die nachfolgend aufgelisteten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung vom **13.06.2019 bis 17.07.2019** mit Schreiben/Email vom **07.06.2019** durch die MVV Regioplan GmbH, der die Durchführung des Beteiligungsverfahrens durch die Stadt Viernheim (gem. §4b BauGB) übertragen wurde, von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme zum Vorentwurf innerhalb der Frist der frühzeitigen Beteiligung gebeten.

Nr.	Behörde	Ort
1.	Stadtverwaltung Mannheim	Mannheim
2.	Stadtverwaltung Weinheim	Weinheim
3.	Stadtverwaltung Heppenheim	Heppenheim
4.	Stadtverwaltung Lampertheim	Lampertheim
5.	Gemeinde Heddesheim	Heddesheim
6.	Stadt Hemsbach	Hemsbach
7.	Regierungspräsidium Darmstadt	Darmstadt
8.	Verband Region-Rhein-Neckar	Mannheim
9.	Kreisausschuss des Kreises Bergstraße	Heppenheim
10	Kreis Bergstraße – Untere Naturschutzbehörde	Heppenheim
11	Amt für Bodenmanagement, Heppenheim	Heppenheim
12	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege	Wiesbaden
13	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie /paläontologische Denkmalpflege (hessenArchäologie)	Darmstadt
14	Kampfmittelräumdienst / über RPDA	Darmstadt
15	Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen	Darmstadt
16	BUND Landesverband Hessen	Frankfurt
17	BUND, Ortsverband Viernheim	Viernheim
18	NABU Landesverband Hessen	Wetzlar
19	Hessische Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie e.V.	Echzell
20	Wanderverband Hessen	
21	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen	Wiesbaden
22	Handwerkskammer / Kreishandwerkerschaft (Bergstraße)	Bensheim
23	Industrie- und Handelskammer Darmstadt	Darmstadt
24	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement	Darmstadt
25	Stadtverwaltung Viernheim, Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamt	Viernheim
26	Ortslandwirt Gerhard Hoffmann	Viernheim
27	ZAKB Zentrale Abfallwirtschaft Kreis Bergstraße	Lampertheim
28	Stadtentwässerung	Viernheim
29	Stadtwerke Viernheim	Viernheim
30	MVV Energie	Mannheim
31	Deutsche Telekom AG	Darmstadt
32	terranets bw GmbH (ehem. Gasversorgung Süddeutschland)	Stuttgart
33	Abwasserverband Bergstraße	Weinheim
34	Amprion	
35	GVS Erdgas -(jetzt terranets bw)	

Bauleitplanung der Stadt Viernheim – Bebauungsplan Nr. 294 „Sondergebiet Lammschlachtereier Baumann“ und 26. Änderung des Flächennutzungsplanes
 Förmliche Beteiligung i. S. d. §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB

Von folgenden Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind im Rahmen der vorgegebenen Frist (nachträglich bei Fristverlängerung) Stellungnahmen eingegangen:

Nr.	Behörde	frühzeitige Beteiligung	Offenlage	Anregungen
1.	Stadtverwaltung Mannheim	01.07.2019		keine
2.	Stadtverwaltung Weinheim	27.06.2019		keine
3.	Stadtverwaltung Heppenheim	---		---
4.	Stadtverwaltung Lampertheim	---		---
5.	Gemeinde Heddesheim	---		---
6.	Stadt Hemsbach	12.06.2019		Keine
7.	Regierungspräsidium Darmstadt	04.07.2019		Ja
8.	Verband Region-Rhein-Neckar	---		---
9.	Kreisausschuss des Kreises Bergstraße (Fristverl. 14.8.2019)	14.08.2019		Ja
10.	Kreis Bergstraße – Untere Naturschutzbehörde	---		---
11.	Amt für Bodenmanagement, Heppenheim	04.07.2019		Keine
12.	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege	---		---
13.	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie / paläontologische Denkmalpflege (hessenArchäologie)	11.07.2019		Ja
14.	Kampfmittelräumdienst / über RPDA	11.07.2019		Ja
15.	Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen	---		---
16.	BUND Hessen	---		---
17.	BUND, Ortsverband Viernheim	16.07.2019 07.10.2019		Ja
18.	NABU Hessen	---		---
19.	Hessische Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie e.V.	---		---
20.	Wanderverband Hessen	---		---
21.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald	---		---
22.	Handwerkskammer / Kreishandwerkerschaft (Bergstraße)	---		---
23.	Industrie- und Handelskammer Darmstadt (Fristverl.)	31.07.2019		Keine
24.	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement	08.07.2019		Keine
25.	Stadtverwaltung Viernheim, Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamt	---		---
26.	Ortslandwirt Gerhard Hoffmann	---		---
27.	ZAKB Zentrale Abfallwirtschaft Kreis Bergstraße	25.06.2019		Keine
28.	Stadtentwässerung	13.06.2019		Keine
29.	Stadtwerke Viernheim	27.06.2019		Keine
30.	MVV Energie	---		---

Bauleitplanung der Stadt Viernheim – Bebauungsplan Nr. 294 „Sondergebiet Lammschlachtereier Baumann“ und 26. Änderung des Flächennutzungsplanes
Förmliche Beteiligung i. S. d. §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB

31.	Deutsche Telekom AG	---		---
32.	terraneis bw GmbH (ehem. Gasversorgung Süddeutschland)	11.06.2019		Keine
33.	Abwasserverband Bergstraße	---		---
34.	Amprion	---		---
35.	GVS Erdgas Gasversorgung Süddeutschland	11.06.2019		Keine

Nachdem die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen abgelaufen ist, im Übrigen Stellungnahmen mit voriger Fristverlängerung, sowie einer verspäteten jedoch „nur“ ergänzenden Stellungnahme, sonst aber keine weiteren verspäteten Stellungnahmen eingegangen sind, kann davon ausgegangen werden, dass die Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahmen abgegeben haben, auch keine Anregungen zum Inhalt der vorgelegten Bauleitplanung im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung geltend machen oder deren Belange bereits angemessen in der Planung berücksichtigt wurden.

Im Sinne des § 4a Abs. 6 des Baugesetzbuches sind Belange von Trägern öffentlicher Belange, die nicht innerhalb der festgesetzten Frist vorgetragen wurden, nicht in der Abwägung zu berücksichtigen, es sei denn, die verspätet vorgebrachten Belange sind der Stadt bekannt oder hätten ihr bekannt sein müssen. Hierzu wird festgestellt, dass derlei Belange der Stadt nicht bekannt sind oder ihr hätten bekannt sein müssen.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden gemäß der Anlage I zur Behandlung vorgeschlagen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB			
1	<p>Stadt Mannheim Stellungnahme Schreiben vom 28.06.2019</p> <p>Die Durchsicht der Planunterlagen hat ergeben, dass die öffentlichen Belange der Stadt Mannheim durch den o.g. Bebauungsplan und die FNP-Änderung nicht berührt werden. Wir werden deshalb keine Anregungen und Bedenken in das Planverfahren einbringen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Keine Anregungen und Bedenken.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Keine.</p>
2	<p>Stadt Weinheim Stellungnahme Schreiben vom 26.06.2019</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung im Rahmen der o.g. Bauleitplanverfahren. Unter der Voraussetzung, dass der Bebauungsplan die Bestandssicherung des Betriebs zum Gegenstand hat, bestehen von unserer Seite keine Anregungen oder Bedenken. Da aus den von Ihnen vorgelegten Planunterlagen nichts anderes ersichtlich ist, gehen wir davon aus, dass der Bebauungsplan keine über den bereits genehmigten Umfang hinausgehende Vergrößerung der Produktionsmengen hinsichtlich Tierhaltung, -schlachtung und -weiterverarbeitung zulässt. Andernfalls benötigen wir eine Darstellung, in welchem Umfang Erweiterungen zugelassen werden sollen. Wir wünschen Ihnen bzw. der Stadt Viernheim für das weitere Verfahren viel Erfolg.</p>	<p>Aus den Unterlagen geht der Umfang hervor. Zum einen soll der Bestand planungsrechtlich gesichert, darüber hinaus aber auch weitere bauliche Maßnahmen (Um- und Neubau) ermöglicht werden. Die baulichen Maßnahmen sind mittel- bis langfristig erforderlich, um die betrieblichen Abläufe sicherzustellen und zu verbessern, als auch den steigenden Qualitätsansprüchen zur Erlangung notwendiger Zertifizierungen im Lebensmittelbereich gerecht werden zu können. Die im Bestand vorhandenen, nördlich des Pariser Weges gelegenen Betriebsstätten (Schlachtereier- und Zerlegebetrieb, Agrarbetrieb) sind durch bau- und immissionschutzrechtliche Genehmigungen abgedeckt. Für eine Vergrößerung der Produktionsmengen (Tierhaltung, -schlachtung und -weiterverarbeitung) wären entsprechende Genehmigungen (BlmschG) erforderlich. Die Stadt Weinheim wird im Bauleitplanverfahren weiterhin beteiligt und kann sich in der Offenlage zu den Festsetzungen und Regelungen äußern.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
3	Stadtverwaltung Heppenheim ---		
4	Stadtverwaltung Lampertheim ---		
5	Gemeinde Heddesheim ---		
6	Stadt Hemsbach (Fachbereich 2 – Bauverwaltung) Stellungnahme Schreiben vom 11.06.2019 Wir haben die Unterlagen zum o.g. Bebauungsplan eingesehen und geprüft. Die Stadt Hemsbach hat hierzu keine Anregungen und Bedenken. Die Belange der Stadt werden durch die Planung nicht berührt.	Kenntnisnahme. Keine Anregungen und Bedenken.	Kein Beschluss erforderlich Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Keine.
7	Regierungspräsidium Darmstadt Stellungnahme Schreiben vom 04.07.2019 Mit der vorliegenden Planung ist beabsichtigt, für den Bestand der Lammschlachtereie Baumann die zukünftigen baulichen Erfordernisse der Betriebsstätte planungsrechtlich abzusichern und zu ordnen. Leider fehlt den Unterlagen eine Begründung. Der geplante Geltungsbereich ist im geltenden Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 als <ul style="list-style-type: none"> - „Vorranggebiet Landwirtschaft“, - „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, - „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ und 	Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Eine Begründung nach §2a BauGB zum Bebauungsplan wird noch erarbeitet. Sie wird zur förmlichen Beteiligung im Zuge der Offenlage nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB bereitgestellt. Die aus der frühzeitigen Unterrichtung vorgetragenen Fachbelange auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sollen dann eingearbeitet sein. Die bestehenden regionalplanerischen Ausweisungen nach dem Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) sind bekannt. Die Stadt Viernheim hat im Jahr 2020 einen Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zur Darstellung / Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (Lammschlachtereie/Zerlege-	Kein Beschluss erforderlich Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Keine.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>- „Vorbehaltsgebiet für oberflächennahe Lagerstätten“ festgelegt.</p> <p>Gegen die Planung bestehen mit den derzeitigen Festsetzungen Bedenken, da dem Vorhaben das Ziel des „Regionalen Grünzuges“ entgegensteht.</p> <p>Grundsätzlich hat unter Hinweis auf Ziel 3.4.1-3 die bauleitplanerische Ausweisung u. a. von Sonderbauflächen in den ausgewiesenen „Vorranggebieten Siedlung“ stattzufinden.</p> <p>Auch wenn es sich um eine Bestandssicherung und -erweiterung handelt, kann ich meine Bedenken aufgrund der getroffenen Festsetzungen eines Sondergebietes in der genannten Größe derzeit nicht zurückstellen. Das geplante Sondergebiet beansprucht circa 7 ha des „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“.</p> <p>Gemäß Regionalplan Südhessen 2010, Ziel Z4.3-2 darf die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben. Gemäß Regionalplan Südhessen, Ziel Z4.3-3 sind Abweichungen nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher</p>	<p>betrieb, Agrarunternehmung) gestellt. Mit Bescheid vom 02.01.2021 wird im Hinblick auf die Darstellung bzw. Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit einem Umfang von 7,6 ha die Abweichung von folgenden Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nach Maßgabe der getroffenen Nebenbestimmungen und der dem Bescheid als Anlage beigefügten Plankarten zugelassen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ziel Z3.4.1-3, wonach „die bauleitplanerische Ausweisung von [...] Sonderbauflächen [...] innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden hat. 2. Ziel Z4.3-2, wonach „die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden“ darf. 3. Ziel Z10. 1-10, wonach „im „Vorranggebiet für Landwirtschaft die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen“ hat. <p>Die Nebenbestimmungen aus dem werden in die Bauleitplanung überführt.</p> <p>Zudem erfolgt eine flächenhafte Kompensation von ca. 7,6 ha auf Ebene des Regionalplans durch die Neuausweisung eines Regionalen Grünzugs auf geeigneter Fläche im nordöstlichen Bereich des Siedlungskörpers Viernheims. Die Kompensationsfläche regionaler Grünzug wird im Bescheid zum Zielabweichungsverfahren benannt und in den Abbildungen der Begründung des Bebauungsplanes dargestellt. Durch diesen Flächentausch wird der Regionaler Grünzug auf der Tauschfläche flächenneutral kompensiert.</p>	<p>Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Übernahme Nebenbestimmung aus Zielabweichungsverfahren (ZAV): NEU: Bedingte Festsetzung (mit kompletter Nutzungsaufgabe erlischt das Baurecht)</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ zugeordnet werden.</p> <p>Der Bereich der Planung, der als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen werden soll, steht dem Ziel „Vorranggebiet Regionaler Grünzug nicht entgegen. Die Ausweisung des „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“ bleibt hier bestehen.</p> <p>Das Vorranggebiet für Landwirtschaft wird durch das geplante Sondergebiet mit etwa 4,5 ha in Anspruch genommen. Die Beanspruchung ist regionalplanerisch nicht raumbedeutsam.</p> <p>Die Bereiche die als „landwirtschaftliche Fläche“ festgelegt werden, stehen dem Ziel des Vorrangs Landwirtschaft nicht entgegen. Der Bereich bleibt weiterhin als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen.</p> <p><u>Ich rege daher an</u>, die Festsetzung „Sondergebiet“ auf die versiegelten Flächen zu reduzieren und die Weideflächen als landwirtschaftliche Flächen zu belassen. Auch eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB wäre denkbar.</p> <p>Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege nehme ich wie folgt Stellung: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 294 „Sondergebiet Lammschlachtereie Baumann“ überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- oder Landschaftsschutzgebiet.</p>	<p>Laut Bescheid stellt die bauleitplanerische Ausweisung einer Weidefläche mit einem Umfang von 6,3 ha keinen Verstoß gegen die Ziele Z4.3-2 und Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 dar.</p> <p><u>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</u> Die Darstellung / Festsetzung von SO-Flächen wird für bestehende und zukünftig versiegelte Flächen im vorbereitenden wie auch verbindlichen Bauleitplanverfahren vorgenommen. Die Weideflächen werden als landwirtschaftliche Fläche berücksichtigt. Eine bedingte Festsetzung wird aufgenommen, wonach mit vollständiger Nutzungsaufgabe das Baurecht für das SO Lammschlachtereie erlischt. Eine Folgenutzung ist festgesetzt (SO Landwirtschaft).</p> <p>Kenntnisnahme. Die Begründung und der Umweltbericht werden zur Offenlage zur Verfügung gestellt.</p>	<p>Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Planzeichnung Bebauungsplan: Festsetzung der Weideflächen als landwirtschaftliche Fläche, Ergänzung Festsetzung</p> <p>Plandarstellung FNP wird zum Entwurf angepasst: 7,6 ha Sonderbaufläche / 6,3 ha landwirtschaftliche Fläche (bisher komplett als Sonderbaufläche dargestellt dargestellt)</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Eine Begründung und ein Umweltbericht fehlen in den Unterlagen noch vollständig. Zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen verweise ich auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße.</p> <p>Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur nehme ich zu dem oben genannten Verfahren wie folgt Stellung: - Den vorgelegten Unterlagen fehlt die Begründung. Das Plangebiet wird durch landwirtschaftliche Nutzungsstrukturen geprägt, wobei es sich um hochwertige landwirtschaftliche Flächen handelt, die im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ (LFS) in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a aufgeführt sind. Auf Grund ihrer hohen Bodenqualität und Nutzungseignung sind diese Flächen damit besonders schützenswert.</p> <p>Detaillierte Aussagen zu den Auswirkungen und erforderlich werdenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden. Es wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass der naturschutzrechtliche Ausgleich nach Möglichkeit flächenneutral d.h. ohne Beanspruchung von weiteren landwirtschaftlichen Flächen umgesetzt werden soll, z.B. im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Maßnahmen an Gewässern, im Wald sowie der Ankauf von Biotopwertpunkte von bereits umgesetzten Maßnahmen werden ebenfalls begrüßt.</p>	<p>Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde Landkreis Bergstraße wird unter Nr. 10 behandelt.</p> <p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird zur Offenlage zur Verfügung gestellt. Die landwirtschaftlichen Flächen (Wertigkeitsstufe 1a) werden im LFS mit Ihrer hohen Bodenqualität und Nutzungseignung als besonders schützenswert eingestuft. Die Planungsaussagen des LFS basieren neben ökologischen auch auf ökonomischen und sozialen Nutz-, Schutz- und Sicherungsfunktionen der Feldflur. Die Bewertungskriterien des LFS unterscheiden sich allerdings von der Bewertung des Bodens nach Bodenfunktionen, die sich an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz: Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB (2018)“ orientiert. So sind zum Beispiel ökonomische Kriterien nicht Bestandteil der Umweltprüfung. Der Bodenfunktionsbewertung im Umweltbericht liegt daher die genannte Arbeitshilfe zugrunde. Der Umfang von erforderlichen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen wird im Rahmen der zu erarbeitenden Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung erfasst und im Umweltbericht dargestellt. Grundlage der Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden zunächst Vermeidungs- und Verminderungsansätze, sowie die Kompensation von Beeinträchtigungen durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes sein. Ein flächenschonender Umgang mit hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen, wird soweit möglich berücksichtigt. Im erforderlichen Umfang mögliche</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Keine.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur ist die Beanspruchung der landwirtschaftlichen Flächen zu bedauern. Die diesbezüglich grundsätzlich bestehenden Bedenken werden vorliegend jedoch zurückgestellt, da die Planung der Verbesserung der betrieblichen Abläufe und den steigenden Qualitätsanforderungen des landwirtschaftlichen Betriebes Baumann dient.</p> <p>Aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt nehme ich zu dem o. a. Bebauungsplan sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans wie folgt Stellung: <u>Wasserversorgung/Grundwasserschutz</u> Bei der geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten. Ich bitte Sie einen entsprechenden Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.</p>	<p>Maßnahmen an Gewässern, im Wald, oder der Erwerb von Ökopunkten (Biotopwertpunkten) werden bei der Erarbeitung des Kompensationskonzeptes/ Grünordnungsplans geprüft. Im Zuge der bauleitplanerischen Abwägung wird über den Umfang und die Gewichtung dieses Belanges gegenüber anderen zu befinden sein.</p> <p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird gefolgt. Kenntnisnahme. Im Rahmen der Bauleitplanung werden die Vorgaben zur örtlichen Versickerung des anfallenden (unbelasteten) Niederschlagswassers festgesetzt. Ergänzend wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 und das Merkblatt DWA-M 153 im Bebauungsplan unter Punkt „Hinweise“ ein Verweis aufgenommen. Der Nachweis über die fachgerechte Niederschlagswasserbeseitigung ist im Rahmen des Bauantrages zu erbringen. Ein Hinweis auf die Lage des Plangebietes im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>Beschlussempfehlung / Auswirkungen auf den Bebauungsplan: <u>(Wasserversorgung/Grundwasserschutz)</u> Ergänzung der Planzeichnung: Kennzeichnung als Vernässungsgefährdestes Gebiet. Die textlichen Festsetzungen werden unter Punkt D2 (Nachrichtliche Übernahme) sowie unter E.4 in Hinweisen ergänzt: <i>D2 Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried: Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Durch Umsetzung dieser Fachplanung können sich großflächige Grundwasserspiegelschwankungen ergeben.</i> <i>E4 Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried: Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21/1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31/2006 S. 1704, sind zu beachten. Durch Umsetzung dieser Fachplanung können sich großflächige Grundwasserspiegelschwankungen ergeben.</i></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>In dem Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 1-2 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu rechnen. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Die erforderlichen baulichen Vorkehrungen – z. B. Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen – sollten in dem Bebauungsplan festgesetzt werden, damit die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist.</p> <p>Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m Flurabstand) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen. Bitte nehmen Sie ggf. die Festsetzungen vor. Außerdem bitte ich Sie einen Hinweis bezüglich der Lage innerhalb des Grundwasserbewirtschaftungsplans aufzunehmen.</p> <p><u>Abwasser</u> Es ist noch der Nachweis zu erbringen, dass mit dem Anschluss des Sondergebietes die Regeln der Technik bei der Mischwasserbehandlung eingehalten werden und das anfallende Schmutzwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann.</p>	<p>Die hohen Grundwasserstände werden zur Kenntnis genommen. Eine Bauteilvernässung etc. ist in den nachfolgenden Fachplanungen durch vorbeugende und / oder bauliche und technische Maßnahmen auszu-schließen. Darüber hinaus wird ein Hinweis zum Grundwasserflurabstand aufgenommen. Von der Festsetzung weiterer baulicher Vorkehrungen (Vorgaben zur max. Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen) im Bebauungsplan wird abgesehen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Das Plangebiet wird als „vernässungsgefährdetes Gebiet“ nach § 9Abs. 5 BauGB gekennzeichnet und ein Hinweis auf eine angepasste Bauweise und zur Lage innerhalb des Grundwasserbewirtschaftungsplanes wird aufgenommen.</p> <p><u>Abwasser</u> Im Bebauungsplan sind keine weiteren inhaltlichen Regelungen erforderlich. Es gelten die bekannten Rechtsgrundlagen. Diese sind im Zuge der Fachplanungen, insbesondere bei Bauantragsstellung einzuhalten und nachzuweisen (Entwässerungsantrag). Im Übrigen gilt die Entwässerungssatzung (EWS) Viernheims, in der auch die Einleitbedingungen (§7 allgemeine Einleitbedingungen, EWS) definiert sind.</p>	<p><u>E4 Versickerungsanlagen:</u> <i>Bei der Planung von Versickerungsanlagen sind das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Eine Erlaubnis zur Niederschlagsversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.</i></p> <p><u>E4 Vernässungsgefährdetes Gebiet:</u> <i>In dem Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 1-2 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu rechnen. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Es sind entsprechend die erforderlichen baulichen Vorkehrungen (z.B. Einbindetiefe von Gebäuden, spezielle Gründungsmaßnahmen) zu treffen.</i></p> <p>Beschlussempfehlung / Auswirkungen auf den Bebauungsplan: (Abwasser) Die textlichen Festsetzungen werden unter Punkt E.4 in den Hinweisen ergänzt: <u>Abwasser:</u> <i>Bei Baugesuchen ist die Entwässerungssatzung der Stadt Viernheim in ihrer jeweils aktuellen Fassung bei der Planung der Entwässerungsanlagen zu beachten</i></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Im Rahmen eines <u>hydrogeologischen Gutachtens</u> ist der Nachweis zu erbringen, dass der anstehende Boden für eine Versickerung des Niederschlagwassers geeignet ist.</p> <p>Bodenschutz Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung: 1. Nachsorgender Bodenschutz Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das</p>	<p>Als Hinweis für künftige Bauherren/Fachplaner wird ein Hinweis auf die Entwässerungssatzung der Stadt Viernheim im Bebauungsplan aufgenommen werden. Ergänzend wird auf die Stellungnahme der Stadtentwässerung (ToeB Nr. 28) verwiesen. Diese hat keine Bedenken geäußert. In telefonischer Rücksprache vom 05.11. 2019 wurde dem Planverfasser die Unbedenklichkeit hinsichtlich Anschluss und Einleitmengen von der Stadtentwässerung bestätigt. Der Anschluss an das Netz, hier ein Verbindungssammler (DN 1200) ist sichergestellt. Hinsichtlich des Volumens bestehen daher seitens der Stadtentwässerung keine Bedenken. Die „Entwässerungsgegenstände“ sind in der Entwässerungssatzung benannt.</p> <p>Die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens für den Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da davon auszugehen ist, dass eine Versickerung im Plangebiet grundsätzlich möglich ist. Die wesentlichen hydrologischen Bedingungen sind bekannt, da bereits eine Versickerungsanlage im Bestand vorhanden ist. Vor Anlage dieser Bestandsversickerungsanlage wurden Versickerungsversuche vorgenommen. Die Planung sieht vor, diese bestehende Versickerungsfläche nach Norden zu erweitern. Der Nachweis über die fachgerechte Niederschlagswasserbeseitigung ist im Rahmen des Bauantrages zu erbringen. Ggf. ist die Versickerung des Niederschlagswassers technisch zu lösen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p><u>Zu Bodenschutz</u></p> <p>(1) <u>Nachsorgender Bodenschutz</u>: Keine Bedenken</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben. Die Belange des Dezernates 41.5 sind in der Begründung zum Bebauungsplan hinreichend berücksichtigt.</p> <p>2. Vorsorgender Bodenschutz Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden, § 1 Satz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz.</p> <p>Die Behandlung des Schutzguts Boden gliedert sich in Anlehnung an Anlage 1 BauGB in folgende Punkte, auf die in der Begründung des Bebauungsplanes einzugehen ist:</p> <p>1. Bodenziele: - Beschreibung der Ziele und Bodenschutzklausel im Umweltbericht</p> <p>2. Bestandsaufnahme Boden und Bodenfunktionen: - Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen (z. B. auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewers http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm)</p> <p>3. Vorbelastungen Boden: - Prüfung des Planbereiches auf bekannte Bodenverunreinigungen (nachsorgender Bodenschutz)</p> <p>4. Zusammenfassende Bewertung Boden: - Darlegung der Schlussfolgerung aus Bestandsaufnahme und Vorbelastungen</p> <p>5. Boden und Erheblichkeit des Eingriffes:</p>	<p><u>(2) Vorsorgender Bodenschutz:</u> Kenntnisnahme.</p> <p>Die Behandlung des Schutzgutes Boden/Fläche wird in der Begründung sowie im Umweltbericht vorgenommen (Teil der Offenlage) und sich an den Vorgaben der Anlage 1 BauGB orientieren.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Erarbeitung Begründung / Umweltbericht.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>- Ableitung der Erheblichkeit im Umweltbericht aus Flächengröße, Tiefe des Eingriffs, dem bestehenden Funktionserfüllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung</p> <p>6. Auswirkungsprognose Boden bei Nichtdurchführung der Planung: - Entspricht i.d.R. dem Ist-Zustand</p> <p>7. Auswirkungsprognose Boden bei Durchführung der Planung: - Gegenüberstellung der Durchführung und Nicht-Durchführung - Erarbeitung einer Bilanzierung - Ableitung des Kompensationsbedarfs</p> <p>8. Vermeidung und Verringerung des Bodeneingriffes: - Beschreibung von Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs - Vorrangige Inanspruchnahme von Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad</p> <p>9. Bodenausgleichsmaßnahmen: 10. Planungsalternativen Boden: - Darstellung von Planungsalternativen</p> <p>11. Monitoring Boden: - Darstellung der Wirksamkeit der getroffenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen</p> <p>12. Allgemeine Zusammenfassung Boden.</p> <p>Details zur Durchführung der Umweltprüfung aus Sicht des Schutzguts Boden finden sich in der im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erstellten <u>„Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“</u>.</p> <p>Diese Arbeitshilfe ist nebst kommentierten Prüfkatalogen und Auswertungskarten auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie einsehbar:</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>http://www.hlug.de/start/boden/planung.html</p> <p>Immissionsschutz Aufgrund der Nähe zum Flugplatz Weinheim und dessen Flugbetrieb an Samstagen, Sonn- und Feiertagen mit Motorflugzeugen als Schleppflugzeug sowie Motorseglern sollte eine Aussage über deren Geräuschbelastung gemacht werden. Aufgrund der Lage der Startbahn kann es dazu kommen, dass das Schleppflugzeug über das Wohngebiet ab- oder eindreht um wieder zum Flugplatz zurück zu kommen. Wie bereits angeregt, sollte der <u>Fluglärm</u> betrachtet werden, diese ist bisher nicht erfolgt, von daher bestehen meine Bedenken weiterhin.</p> <p>Aus Sicht der Dezernate <u>Oberflächengewässer und Immissionsschutz</u> bestehen gegen den Bebauungsplan sowie gegen die Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken.</p>	<p>Immissionsschutz: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, es wird ihr jedoch <u>nicht gefolgt</u>. Von der Erstellung eines Lärm- schutzgutachtens zur Ermittlung der Geräuschimmissionen durch Flugverkehr wird abgesehen. Begründung: Mit der Ausweisung des Sondergebietes sollen keine besonders schützenswerten Nutzungen in dem Gebiet ermöglicht werden. Die Ausweisung eines Wohngebietes ist nicht vorgesehen. Es wird ausschließlich untergeordnet, und begrenzt auf einen eingeschränkten Personenkreis (Betriebsinhaber, Angestellte, etc.) im SO Wohnen ermöglicht. Hinsichtlich der fraglichen lärmemittierenden Quelle (Fluglärm) ist zudem auf die beschränkten Betriebszeiten des Flugplatzes (Luftsportverein), und auf den saisonalen Betrieb zu verweisen. Der Flugplatz wird nicht für Verkehrs- oder gewerbliche Flüge genutzt. Es wird von Ende März bis Anfang Oktober und hier ausschließlich an Samstagen, Sonn- und Feiertagen geflogen (Quelle: https://lsv-weinheim.de/; abgerufen am: 26. Nov. 2021). Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wird eine vertiefende Untersuchung des Fluglärms als nicht erforderlich betrachtet. Kenntnisnahme. Keine Bedenken.</p> <p><u>Oberflächengewässer und Immissionsschutz</u> Kenntnisnahme. Keine Bedenken.</p>	<p>Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Keine.</p> <p>Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Als Datengrundlage für die Stellungnahme der Bergaufsicht wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher <i>hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.</i> Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: <u>Rohstoffsicherung:</u> Das Plangebiet befindet sich lt. RPS/RegFNP 2010 innerhalb eines „Vorbehaltsgebiets oberflächennaher Lagerstätten“ für Kiessand. Ich verweise daher auf § 48 Abs. 1 BBergG, wonach dafür zu sorgen ist, dass ein künftiger Abbau des anstehenden Bodenschatzes so wenig wie möglich beeinträchtigt wird, und empfehle zudem trotz der bereits vorhandenen Bebauung, das die Belange der Rohstoffsicherung vertretende HLNUG am Verfahren zu beteiligen, damit es sich zu Rohstoffqualität und Schutzwürdigkeit dieser Fläche äußern kann.</p>	<p><u>Rohstoffsicherung:</u> Kenntnisnahme. Die Lage des Plangebietes im „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ für Kiessand wird zur Kenntnis genommen. Eine Bebauung des Gebietes liegt bereits vor (Bestand). Durch den kompakten Entwurf des Bau- und Nutzungskonzeptes, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, wurde bereits eine weitere Inanspruchnahme der Flächen (SO-Gebiet) begrenzt. Die als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesenen Flächen schaffen - außer dem Planungsrecht - keine Fakten, die einem potentiellen Abbau zuwiderlaufen. Darüber hinaus ist der Abbau nicht beabsichtigt. Eine Beteiligung der HLNUG ist nicht erforderlich.</p>	<p>Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p><u>Aktuelle Betriebe/Konzessionen:</u> Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von Erlaubnisfeldern zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.</p> <p>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.</p> <p>Ich beteilige den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714, schriftliche Anfragen an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, richten.</p> <p>Für ein Erörterungsgespräch stehe ich gerne zur Verfügung.</p>	<p><u>Aktuelle Betriebe/Konzessionen</u> Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kampfmittel: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes ist erfolgt. Siehe hierzu ToeB Nummer 14. (kein Verdacht, keine Bedenken)</p>	<p>Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Keine.</p>
8	<p>Verband Region Rhein-Neckar ---</p>		
9	<p>Kreis Bergstraße / Landrat, Kreisausschuss Stellungnahme Schreiben v. 14.07.2019</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Die beiden Vorentwürfe zur o. g. Bauleitplanung sind uns als Bündelungsstelle des Kreises Bergstraße im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB übersandt worden. In Zusammenarbeit mit den von der Planung berührten Fachbereichen unseres Hauses (<u>Kreisausschuss und Landrat</u>) äußern wir uns hierzu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt:</p> <p><u>Hinweis</u> Die übersandten Unterlagen zur o. g. Bauleitplanung beinhalten die Planzeichnungen zur Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans sowie die textlichen Festsetzungen und eine artenschutzrechtliche Einschätzung. Eine grundlegende Beurteilung der vom Kreis Bergstraße zu vertretenden Belange sowie begründete Hinweise können daher erst erfolgen, wenn die Entwürfe im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB inkl. der erforderlichen Unterlagen vorliegen und die Begründung der Planung eingesehen werden kann.</p> <p>Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht Zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung: Als Bestand abgebildet wird ein Flächennutzungsplan, der nicht dem rechtsverbindlichen Plan von 1979 entspricht. Wir bitten daher, hier die korrekte Darstellung einzufügen.</p> <p>Zum Vorentwurf des Bebauungsplans 1. Im Planteil gehen die "Flächen besonderer Zweckbestimmung" für "Parkplatz privat" und "Fahrspur privat" südlich des Pariser Weges ineinander über. Diese beiden unterschiedlichen Nutzungszwecke sollten voneinander durch ein eindeutiges Planzeichen abgegrenzt werden, das z. B. nicht mit dem Planzeichen für Flurstücksgrenzen verwechselt werden kann.</p>	<p><u>Hinweis</u> Der Hinweis wird zur <u>Kenntnis genommen</u>. Die vollständigen Unterlagen werden zur förmlichen Beteiligung nach §4(2) BauGB vorgelegt.</p> <p>Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht Dem Hinweis zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung <u>wird gefolgt</u>. Die rechtskräftige Fassung von 1979 (2. Änderung) wird für künftige Darstellungen verwendet.</p> <p>Bebauungsplan: 1. Dem Hinweis wird gefolgt.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Keine.</p> <p>Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Die rechtskräftige Fassung wird für künftige Darstellungen genutzt.</p> <p>1. Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Anpassung Planzeichnung.</p> <p>Die Planzeichnung wird angepasst, sodass die unterschiedlichen Nutzungszwecke, Abgrenzung der „Straßenverkehrsfläche öffentlich“</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>2. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Flächen befinden sich aktuell zahlreiche Gehölzstrukturen. In der artenschutzrechtlichen Einschätzung wird hierzu ausgeführt, dass Rodungen auf einer Gesamtfläche von ca. 4.000 m² zu erwarten seien, welche in Abb. 9 veranschaulicht werden. Nicht erfasst sind hierbei weitere Gehölze, die innerhalb der überbaubaren Fläche nördlich der Anwesen Nr. 25A und 25B liegen und damit gleichfalls zukünftig gerodet werden dürfen. Wir bitten, dies in der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p> <p>3. Die textlichen Festsetzungen beinhalten vielfach Begründungen der eigentlichen Festsetzungen. Wir regen an, diese Textteile (z. B. A.1.1 ab Satz 2) in die Begründung zu verschieben und in A. allein die planungsrechtlichen Festsetzungen wiederzugeben.</p> <p>4. Die Festsetzung A.1 ermöglicht durch die Festsetzung des Zweckes des Sonstigen Sondergebiets "Betriebsstätte Schlachtereier" (siehe A.1.1) und der zulässigen Art der baulichen Nutzung (siehe A.1.2) nicht allein eine Lammschlachtereier, sondern jede Schlachtereier von Weidetieren (z. B. Rind, Schwein, Schaf, Ziege, Pferd oder auch Geflügelarten von Huhn bis Strauß). Da dem Vorentwurf keine Begründung beigefügt wurde, weisen wir darauf hin, dass dieses Nutzungsspektrum in der weiteren Planung und der Abwägung der Belange zu berücksichtigen ist.</p>	<p>2. Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>3. Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>4. Der Hinweis wird zur <u>Kenntnis genommen</u>. Eine grundsätzliche Beschränkung des Nutzungsspektrums (Schlachtvieh) ist nicht vorgesehen. Der Betreiber könnte demnach sein Nutzungsspektrum auch umstellen und andere Weidetiere im Schlachtereier- und Zerlegebetrieb verarbeiten. Allerdings wäre hierfür auch eine Blmsch Genehmigung erforderlich. Im Rahmen dieser sind verschiedene Nachweise hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Zulässigkeit zu erbringen.</p>	<p>von der Signatur „Parkplatz privat“, deutlich ablesbar und voneinander abgrenzbar werden.</p> <p>2. Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Anpassung Flächenermittlung.</p> <p>Die artenschutzrechtliche Einschätzung wird überarbeitet. Die Gehölzstrukturen (Bestand) welche innerhalb von überbaubaren Flächen (Planung) nördlich der Anwesen Nr. 25A und 25B liegen, werden bei der Flächenermittlung berücksichtigt.</p> <p>3. Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Redaktionelle Anpassung der Festsetzungen.</p> <p>Entsprechende Passagen werden aus den textlichen Festsetzungen gestrichen und in die Begründung aufgenommen.</p> <p>4. Beschluss erforderlich Die textlichen Festsetzungen werden unter Punkt A.1.2 in den Planungsrechtlichen Festsetzungen angepasst: „Die Art der baulichen Nutzung Schlachtereier, Zerlegung und Produktion wird auf Weidetiere beschränkt. Folgende Weidetiere sind jedoch nur ausnahmsweise, und zwar mit Nachweis der Einhaltung der zulässigen Geruchsmissionswerte zulässig: Schwein, Geflügel (wie bspw. Huhn, Strauß).“</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>5. Gemäß A.1.2 ist der Verkauf "regionaler Erzeugnisse" zulässig. Wir regen an, diesen viele Sortimente umfassenden Begriff zu präzisieren (z. B. Lebensmittel).</p> <p>6. In A.2.1 wird für "Hochregallager" eine maximale Höhe von 15,00 m festgesetzt. Hier ist die Bedeutung der Formulierung "Ausnahme: ..." unklar: Handelt es sich um eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB oder um die Klarstellung, dass für Hochregallager statt 12 m eine Gebäudehöhe von 15 m (allgemein) zulässig ist?</p>	<p>Im Bebauungsplan wird ergänzend die Zulässigkeit von üblicherweise emissionsintensiveren Weidetieren (hier: Schwein und Geflügel) als Ausnahme festgesetzt und diese (ausnahmsweise) Zulässigkeit an eine Nachweispflicht zur Einhaltung der zulässigen Geruchsemission gebunden.</p> <p>5. Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Zur Präzisierung „regionaler Erzeugnisse“ erfolgt die Festlegung von Lebensmitteln als Hauptsortiment. Um ggfls. Synergien im Verkauf generieren zu können soll auch der Verkauf anderer Erzeugnisse möglich bleiben. Diese werden nun zulässig als Nebensortiment.</p> <p>6. Gemeint ist die Höhenbeschränkung von 15m ausschließlich für Hochregallager. Im Übrigen gilt die max. Gebäudehöhe von 12,0m. Klarstellend wird die textliche Festsetzung redaktionell angepasst. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren, wird die Grundfläche zur Errichtung von Hochregallagern begrenzt.</p>	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Anpassung der Festsetzungen. Nachweispflicht für ausnahmsweise zulässige Weidetiere (einzelne Arten).</p> <p>5. Beschlussvorschlag Die textlichen Festsetzungen werden unter Punkt A.1.3 in den planungsrechtlichen Festsetzungen angepasst: <i>„-Anlagen zum Vertrieb und Direktverkauf der Erzeugnisse (Anlagen, die der Betriebsstätte des „SO“ zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche untergeordnet sind): Die maximale Verkaufsfläche beträgt 300 m². Das Sortiment umfasst Eigenerzeugnisse der Betriebsstätte und regionale Erzeugnisse. Als Hauptsortiment (80 %) werden Lebensmittel festgelegt. Für das Nebensortiment (20 %) gibt es keine Sortimentsbeschränkung.</i></p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Ergänzung textliche Festsetzungen</p> <p>6. Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Redaktionelle Anpassung der Textlichen Festsetzungen: <i>Im „SO“ ist eine maximale Gebäudehöhe (GHmax) von 12,0 m zulässig. Für Hochregallager gilt eine maximale Gebäudehöhe von 15,0 m.</i></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Ferner ist die Festsetzung mit Bezugnahme auf die "Gebäudemitte" im vorletzten Absatz nicht bestimmt genug. Wie ist die Höhenentwicklung des Gesamtgebäudes zu verstehen?</p> <p>7. Die Festsetzung A.3. ist entbehrlich, da sie inhaltlich nicht über die zeichnerischen Festsetzungen der überbaubaren Flächen hinausgeht.</p> <p>8. Die Festsetzung A.5. ist entbehrlich, da deren Inhalt eine Begründung der zeichnerischen Festsetzungen wiedergibt und dieser daher in die Begründung verschoben werden sollte.</p> <p>9. Zu A.6. ist eine zeichnerische Festsetzung zu ergänzen.</p> <p>10. In A.8.2 wird festgesetzt, dass in den Flächen für die Landwirtschaft "Nebenanlagen" zulässig sind. Zur Vermeidung von Auslegungsdifferenzen regen wir an zu präzisieren, um welche Nebenanlagen es sich hierbei handeln darf.</p>	<p>Eine Klarstellung erfolgt. „Gebäudemitte“ entfällt. Durch die Definition des unteren Bezugspunktes (BZH= 97,3m ü NN), der max. Gebäudehöhe und der Festlegung des oberen Bezugspunktes (oberster Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut) ist die Höhe eindeutig bestimmt.</p> <p>7. Kenntnisnahme. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzung dient der Klarstellung. Sie bleibt daher in den textlichen Festsetzungen enthalten.</p> <p>8. Der Anregung wird gefolgt. Die Formulierung wird in die Begründung verschoben.</p> <p>9. Der Anregung wird gefolgt, sofern zeichnerische Hinweise zur Versorgung aufzunehmen sind. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung diente A.6 als „Platzhalter“.</p> <p>10. Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung (aktuell Ziff. A.8) Fläche für die Landwirtschaft regelt, was auf der Fläche zulässig ist.</p>	<p><i>Auf einer Grundfläche (GR) von maximal 3.500 m² dürfen Hochregellager mit einer maximalen Gebäudehöhe über 12,0 bis 15,0 m Höhe errichtet werden.</i></p> <p>Kein Beschluss erforderlich Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Redaktionelle Anpassung der Textlichen Festsetzung.</p> <p>7. Kein Beschluss erforderlich Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Keine.</p> <p>8. Kein Beschluss erforderlich Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Redaktionelle Anpassung der Textlichen Festsetzung.</p> <p>9. Kein Beschluss erforderlich Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Keine.</p> <p>10. Konkretisierung der Festsetzung Landwirtschaftliche Fläche Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Anpassung TF A.8.:</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>11. Wie für die Festsetzung A.2.1 bitten wir auch für A.10.1 klarzustellen, ob es sich hier um eine ausnahmsweise Zulässigkeit nach § 31 Abs. 1 BauGB handelt oder um eine allgemein zulässige abweichende Regelung zur Pflanzbindung.</p> <p>12. B.1.8 bezieht sich auf das Anbringen von Werbeanlagen auf Flachdächern. Im Plangebiet sind auch andere Dachformen vorhanden bzw. weiterhin zulässig. Wir regen daher an, die Festsetzung auch auf andere Dachformen auszuweiten.</p> <p>Untere Bauaufsicht Zu den wesentlichen Problemstellungen</p> <p>- <u>Zufahrt</u> von Viernheim her,</p>	<p>11. Analog zu A.2.1 erfolgt auch hier die Klarstellung der textlichen Festsetzung; „Ausnahme“ gestrichen. Es gilt folglich: „Auf Flächen die auch der Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer dienen, kann von der Pflanzbindung abgesehen werden. ...“</p> <p>12. Der Anregung wird gefolgt. Klarstellend wird die Festsetzung folgendermaßen formuliert: „Das Anbringen von Werbeanlagen auf FlachDächern wird untersagt.“</p> <p>Untere Bauaufsicht Diese Themen werden in der Begründung aufgearbeitet und zur Beteiligung nach §4(2) BauGB vorliegen. Hinsichtlich <u>Zufahrt</u> von Viernheim ist auf das bestehende Wegenetz zu verweisen. Verkehrszählungen unmittelbar vor dem Plangebiet wurden zudem bereits durchgeführt, um die durch den Standort resultierenden</p>	<p><i>(A.8.1 Die landwirtschaftliche Fläche dient der Weidehaltung der Schlachttiere. Auf der Fläche zulässig sind Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 bis Abs. 3 BauNVO die dem Nutzungszweck des SO und / oder der landwirtschaftlichen Flächen dienen. Die hierfür erforderlichen Wege und Zufahrten sowie Einfriedungen und Zaunanlagen sind zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (§12 BauNVO) sind nicht zulässig.</i></p> <p>11. Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Redaktionelle Anpassung der Textlichen Festsetzung unter A.2.1.</p> <p>12. Beschlussvorschlag: Die textlichen Festsetzungen werden unter Punkt B.1.6 zum Maß der baulichen Nutzung angepasst: <i>„Das Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern wird untersagt.“</i></p> <p>Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Anpassung der Textlichen Festsetzung.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Ergänzung der Begründung.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>- Entsorgung <u>Abwasser</u> sowie</p> <p>- Versorgung <u>Löschwasser</u> werden keine Aussagen gemacht.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde <u>I. Flächennutzungsplan</u> 1. Die für den noch festzulegenden Ausgleich notwendigen Flächen sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB als Darstellung in den Flächennutzungsplan aufzunehmen (Darstellung als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB).</p>	<p>Fahrbewegungen zu ermitteln. Eine Ordnung der Verkehre soll darüber hinaus am südwestlichen Zufahrtbereich (Knoten Pariser Weg/Feldweg) erfolgen. Der Pariser Weg soll, wie bereits im Bebauungsplanvorentwurf zu entnehmen ist, verbreitert werden.</p> <p><u>Abwasser:</u> Eine Erläuterung zum Entwässerungskonzept wird in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. Das Abwasser wird durch Anschluss an den Kanal abgeführt. Seitens der Stadtentwässerung bestehen keine Bedenken. In telefonischer Rücksprache vom 05.11.2019 wurde dem Planverfasser die Unbedenklichkeit hinsichtlich Anschluss und Einleitmengen von der Stadtentwässerung bestätigt. Der Anschluss an das Netz, hier ein Verbindungssammler (DN 1200) ist sichergestellt. Hinsichtlich des Volumens bestehen daher seitens der Stadtentwässerung keine Bedenken. Die „Entwässerungsgegenstände“ sind darüber hinaus in der Entwässerungssatzung Viernheims benannt.</p> <p>Aussagen zur <u>Löschwasserversorgung</u> werden in der Begründung ergänzt. Im Plangebiet wird der Wasserbedarf über zwei Brunnen gedeckt. Ein Anschluss an die Wasserversorgung der Stadtwerke Viernheim ist nicht vorgesehen. Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Bauantragsstellung nachzuweisen.</p> <p>Zu Untere Naturschutzbehörde <u>I. Flächennutzungsplan</u> 1. Kenntnisaufnahme. Der noch festzulegende Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den § 5 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Vorsorglich wird hingewiesen, dass anstelle von Darstellungen und Festsetzungen aber auch vertragliche Vereinbarungen oder sonstige geeignete</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Ergänzung der Begründung.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Ergänzung der Begründung.</p> <p>Zu Untere Naturschutzbehörde I. Flächennutzungsplan</p> <p>Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p><u>II. Bebauungsplan</u> Umweltbericht</p> <p>2. Auf die Notwendigkeit, im Rahmen des Umweltberichtes „anderweitige Planungsmöglichkeiten“ (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB) – getrennt für die Planungsebenen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan – aufzuzeigen, weisen wir hin.</p> <p>3. Für die Prüfung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege (v. a. Eingriff/Ausgleich) im Rahmen der Planaufstellung sind in dem Vorentwurf wesentliche Unterlagen noch nicht enthalten. Für die weitere Bearbeitung der Planunterlagen für den Entwurf des Bebauungsplans geben wir gemäß § 4 Abs. 1 BauGB nachfolgende Hinweise – insbesondere auch hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.</p> <p>Artenschutz</p> <p>4. In der „Artenschutzrechtlichen Einschätzung“ (Weinhold, 05/2019) sollte dargelegt werden, warum der zur Rodung beabsichtigte Gehölzbestand keine Relevanz für Vögel und Fledermäuse hat. Diesbezüglich ist eine Aussage wichtig, ob Höhlenbäume vorhanden sind. Höhlenbäume sind für Vögel und Fledermäuse von hoher Bedeutung und erfordern im Falle der Rodung in aller Regel entsprechende Maßnahmen.</p>	<p>Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden können. Eine Ausweisung in der Plandarstellung zur Änderung des FNP ist nicht erforderlich. Das Ausgleichskonzept setzt nach wie vor landwirtschaftliche Fläche fest.</p> <p><u>II. Bebauungsplan</u> Umweltbericht</p> <p>2. Kenntnisnahme. In der Begründung werden die erforderlichen „alternativen Planungsmöglichkeiten“ dargestellt. Für den Flächennutzungsplan erfolgt eine Alternativenprüfung, für den Bebauungsplan entsprechend die Darstellung von Planungsvarianten.</p> <p>3. Die Hinweise hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Artenschutz</p> <p>4. Der Anregung wird gefolgt. Eine Aussage zur Relevanz als auch eine Prüfung auf ein Vorhandensein von Höhlenbäumen wird in der artenschutzrechtlichen Einschätzung ergänzt.</p>	<p>II. Bebauungsplan</p> <p>2. Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Keine.</p> <p>3. Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Keine.</p> <p>4. Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Keine. (Ergänzung artenschutzrechtliche Einschätzung)</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>5. In der „Artenschutzrechtlichen Einschätzung“ (Weinhold, 05/2019) wird über den Gebäudebestand ausgesagt, dass diese ein „gewisses Quartierpotential“ aufweist. Im Hinblick auf die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Anbauten bzw. Umbauten und die damit mögliche einhergehende artenschutzrechtliche Relevanz regen wir an, bzgl. des „Quartierpotentials“ fundierte Aussagen zu treffen. Auf der Grundlage der Ergebnisse wäre zu entscheiden, ob konkrete Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen (z. B. zeitliche Regelungen), Festlegung von CEF-Maßnahmen etc.) bereits im Bebauungsplan verbindlich zu verankern sind oder ob auf entsprechende Erfordernisse (zeitliche Regelungen, vorherige Kontrollen) auf Ebene der Vorhaben Zulassung lediglich hingewiesen wird.</p> <p>Ungeachtet der konkreten Erfordernisse bei der Ermittlung der artenschutzrechtlichen Relevanz im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans (s. o.) sollte Folgendes berücksichtigt werden:</p> <p>Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich bis zum Beginn der Umsetzung neue, zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans nicht absehbare Veränderungen ergeben können (z. B. zwischenzeitliche Besiedlung durch geschützte Arten, rechtliche Änderungen), die bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu einem Konflikt mit dem Artenschutz führen können. Daher sollte ein <u>Hinweis</u> auf die notwendige Beachtung des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) aufgenommen werden, damit im Bedarfsfall rechtzeitig Maßnahmen ergriffen werden, mit denen ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote vermieden wird.</p> <p>Ein Textvorschlag hierzu stellt Ihnen die Untere Naturschutzbehörde gerne zur Verfügung.</p>	<p>5. Da die baulichen Maßnahmen zunächst nur eine Um- sowie eine Neubaumaßnahme aber keinen Gebäudeabbruch umfassen, wird auf entsprechende Erfordernisse auf Ebene der Vorhabenzulässigkeit hingewiesen.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt:</p> <p>Vor der Durchführung von An- und Umbaumaßnahmen am Gebäudebestand sind diese auf ihr Quartierpotential zu prüfen. Hieraus ggfls. resultierende Erfordernisse sind daraus abzuleiten und umzusetzen (zeitliche Regelungen, erforderliche Maßnahmen).</p> <p>Außerdem wird die artenschutzrechtliche Einschätzung bezüglich der Aussagen über das vorhandene Quartierpotential an den Bestandsgebäuden ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Ein Hinweis auf die Beachtung des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG), wird im Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>5. Beschlussvorschlag:</p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden unter Punkt A.10.8 in den Planungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt:</p> <p><i>„Vor der Durchführung von An- und Umbaumaßnahmen am Gebäudebestand sind diese auf ihr Quartierpotential für Fledermäuse zu prüfen. Hieraus ggfls. resultierende Erfordernisse sind daraus abzuleiten und umzusetzen (zeitliche Regelungen, erforderliche Maßnahmen).“</i></p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden unter Punkt E.6 in den Hinweisen ergänzt:</p> <p><i>Es dürfen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.</i></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>6. Die in der „Artenschutzrechtlichen Einschätzung“ genannten Maßnahmen (Rodungszeit, Ersatzpflanzungen) bedürfen der Übernahme in den Festsetzungsteil.</p> <p><u>Eingriffsregelung</u> <u>(Vermeidung, Minimierung, Ausgleich)</u></p> <p>7. Hinsichtlich der Vermeidung, der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffen können noch keine konkreten naturschutzfachlichen/ rechtlichen Aussagen getroffen werden, da entsprechende Unterlagen noch nicht vorliegen. Für die Erstellung des Entwurfs geben wir folgende Hinweise:</p> <p>8. Erfassung des Bestandes, Wirkungen/Beeinträchtigungen: Die Kenntnis des Bestandes ist für die Ermittlung der zu erwartenden Beeinträchtigungen, der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie des Ausgleichs von wesentlicher Bedeutung. Eine Biotoptypenkartierung sollte vorgenommen werden, deren Ergebnisse textlich beschrieben und in einem maßstabsgerechten Bestandsplan dargestellt werden.</p>	<p>6. Der Anregung wird gefolgt. Die im Fachbeitrag genannten Maßnahmen werden als Maßnahme in den Textlichen Festsetzungen (A.10.3, A.7.4. und A.10.6. i. V. m. E.6) ergänzt.</p> <p><u>Eingriffsregelung</u> <u>(Vermeidung, Minimierung, Ausgleich)</u></p> <p>7. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>8. Der Anregung wird gefolgt. Bestand und Beeinträchtigungen, die mit der Baurechtschaffung verbunden sind und Kompensationsmaßnahmen werden im Umweltbericht bzw. Grünordnungsplan dargestellt.</p> <p>Eine Biotopkartierung wird durchgeführt und im Grünordnungsplan sowie im Umweltbericht dargestellt. Zudem werden die aufgrund der Planung zu erwartenden Wirkungen/Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft ermittelt.</p>	<p>6. Die textlichen Festsetzungen werden unter Punkt E.6 in den Hinweisen ergänzt: <i>Um das Auslösen der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen zu beachten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Rodungen außerhalb der Brutzeit, d. h. nur von Oktober bis Ende Februar.</i> • <i>bei Rodung bestehender Gehölze sind Ersatzpflanzungen gemäß den Maßnahmen A.7.3, A.7.4. und A.7.6. spätestens innerhalb derselben Vegetationsperiode durchzuführen</i> <p>7. Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Keine.</p> <p>8. Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Ausführung Umweltbericht.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> • Um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren, regen wir an, neben einer intensiven Eingrünung auch Maßnahmen zur Fassadenbegrünung vorzusehen. • Die Tierwelt (insbes. nachtaktive Insekten) schädigende bzw. beeinträchtigende Lichtemissionen sollten vermieden werden, indem für die Außenbeleuchtung ausschließlich die Verwendung von Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit warm-weißen LEDs) festgesetzt wird. • Wir empfehlen die Aufnahme eines Hinweises, wonach im bauaufsichtlichen Verfahren zu den jeweiligen Bauvorhaben ein Freiflächenplan einzureichen ist, in dem die das jeweilige Vorhaben betreffenden grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans 	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Fassadenbegrünung wurde geprüft und ausgeschlossen, da betriebsbedingt (aus hygienischen Gründen bspw. durch Pollenflug, etc.) eine Fassadenbegrünung nicht möglich ist.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Eine entsprechende textliche Festsetzung wird aufgenommen: <i>„Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind für die Außen- und Wegbeleuchtung insektenschonende Leuchten in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden. Aufgrund der Nähe zum Natura 2000 Gebiet ist die Beleuchtung auf einzelne Stellen zu konzentrieren. Um möglichst wenig Streulicht zu erzeugen ist die Beleuchtung auf den Boden auszurichten und mit seitlicher Abschirmung, ohne horizontale oder nach oben gerichtete Abstrahlung anzubringen. Es ist ein insektenfreundliches Strahlspektrum (LED mit geringen Blauanteilen und einer Farbtemperatur im Bereich von max. 2.200 – 2.700 Kelvin) zu verwenden. Die Zeitdauer der Beleuchtung ist auf eine der Nutzung angepasste Dauer zu beschränken (z. B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder). Eine nächtliche Beleuchtung außerhalb der Nutzungszeiten ist nicht zulässig.“</i></p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird im Textteil aufgenommen: Bei Bauantragstellung ist ein Freiflächenplan einzureichen, in dem die das Bauvorhaben betreffenden grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p> <p>Zu 9. Beschlussvorschlag Außenbeleuchtung: Die textlichen Festsetzungen werden unter Punkt A.7.7 ergänzt: <i>„Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind für die Außen- und Wegbeleuchtung insektenschonende Leuchten in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden. Aufgrund der Nähe zum Natura 2000 Gebiet ist die Beleuchtung auf einzelne Stellen zu konzentrieren. Um möglichst wenig Streulicht zu erzeugen ist die Beleuchtung auf den Boden auszurichten und mit seitlicher Abschirmung, ohne horizontale oder nach oben gerichtete Abstrahlung anzubringen. Es ist ein insektenfreundliches Strahlspektrum (LED mit geringen Blauanteilen und einer Farbtemperatur im Bereich von max. 2.200 – 2.700 Kelvin) zu verwenden. Die Zeitdauer der Beleuchtung ist auf eine der Nutzung angepasste Dauer zu beschränken (z. B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder). Eine nächtliche Beleuchtung außerhalb der Nutzungszeiten ist nicht zulässig.“</i></p> <p>Zu 9. Beschlussvorschlag Freiflächenplan: Die textlichen Festsetzungen werden unter Punkt E.8 in den Hinweisen ergänzt: <i>„Bei Bauantragstellung ist ein Freiflächenplan einzureichen, in dem die das Bauvorhaben</i></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>(z. B. Erhaltung/Neuanpflanzung von Gehölzen, zeitliche Regelungen) sowie ggf. artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen übernommen und konkretisiert werden (siehe auch Bauvorlagenerlass).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Um den Bewegungsraum von Kleinsäugetieren (z. B. Igel) nicht mehr als nötig einzuschränken, regen wir an, einen Mindestbodenabstand von 10 cm bei Einfriedungen festzusetzen. Mauersockel sollten entsprechend ausgeschlossen werden. • Hinsichtlich des bodenschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs verweisen wir auf die Stellungnahme der zuständigen Bodenschutzbehörde. Wir weisen zudem darauf hin, dass der Kompensationsbedarf dadurch gemindert werden kann, dass die Maßnahmen zugleich dem Bodenschutz als auch dem Naturschutz dienen. <p><u>Sicherung der Maßnahmen / Umsetzung</u> 10. Die für den Ausgleich der Eingriffe erforderlichen Flächen und Maßnahmen sind über eine der in § 1a Abs. 3 Satz 2 und Satz 4 BauGB aufgeführten Möglichkeiten (Festsetzung, städtebaulicher Vertrag, von der Gemeinde bereitgestellte Flächen) dauerhaft zu sichern. Die Flächen müssen rechtzeitig und dauerhaft verfügbar sein.</p> <p>11. Auf die notwendige Dokumentationspflicht über die Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (§ 4c BauGB; eingeführt am 13.05.2017) weisen wir hin. Wir regen an, den Umweltbericht entsprechend zu ergänzen und die beabsichtigte Vorgehensweise (Angaben über Umfang, Häufigkeit und Dauer des Monitorings) darzulegen.</p> <p>Untere Wasserbehörde</p>	<p>sowie ggf. artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen dargestellt sind.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Zwecks Sicherung des Betriebsgeländes wird von einer Festsetzung des Mindestbodenabstandes von Einfriedungen abgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p><u>Sicherung der Maßnahmen / Umsetzung</u> 10. Der Anregung wird gefolgt. Zum einen werden Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, zum anderen wird ein Vertrag (Durchführungsvertrag) zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Viernheim abgeschlossen.</p> <p>11. Der Anregung wird teilweise gefolgt. Der Umweltbericht wird bezüglich „Dauer des Monitorings“ ergänzt.</p>	<p><i>betreffenden grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie ggf. artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen dargestellt sind.“</i></p> <p>kein Beschluss erforderlich</p> <p><u>Sicherung der Maßnahmen / Umsetzung</u> 10. kein Beschluss erforderlich. Sicherung durch Vertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt</p> <p>Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Keine.</p> <p>11. Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Ergänzung Umweltbericht.</p> <p>Untere Wasserbehörde</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen grundsätzliche Bedenken gegen den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplans.</p> <p><u>Gewässerrandstreifen:</u> Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Schwarzen Graben und an den Landgraben. Diese Gräben verfügen über gesetzlich definierte Gewässerrandstreifen, die der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen dienen. In diesen Bereichen von zehn Metern landseits der Böschungsoberkante sind bauliche Anlagen ebenso unzulässig wie das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Unter Punkt C der textlichen Festsetzungen wird auf die Gewässerrandstreifen hingewiesen und auch im Plan sind die Gewässerrandstreifen eingezeichnet, aber die gesetzlichen Verbote werden insbesondere durch die Festsetzung der privaten Parkflächen ignoriert. Die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen oder sonstigen Anlagen (Zäune, Parkplätze, Gerätehäuschen, Spielgeräte, etc.) ist verboten – soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Eine Befreiung von diesem Verbot kann nur erteilt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Maßnahme erfordern, oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führt. Nach Auskunft des Bauamtes sind die Parkplätze südlich der Straße nicht genehmigt. Wasserrechtlich sind sie nach der Novelle des Hessischen Wassergesetzes vom 28.05.2018 nicht mehr genehmigungsfähig. <u>Die Parkflächen sind außerhalb des Gewässerrandstreifens auszuweisen.</u></p>	<p>Untere Wasserbehörde</p> <p><u>Gewässerrandstreifen:</u> Der Anregung wird gefolgt. Die gesetzlichen Grundlagen des hessischen Wassergesetzes zum Gewässerrandstreifen sind bekannt. Der 10m Gewässerrandstreifen ist bereits in der Planzeichnung dargestellt, sowohl für den westlich angrenzenden Schwarzen Graben als auch den im Osten verlaufenden Landgraben. Die innerhalb des 10m Gewässerrandstreifens des Schwarzen Grabens (an der Westseite des Planungsbereichs) ausgewiesenen privaten Parkplätze werden außerhalb des Gewässerrandstreifens ausgewiesen sowie die Baugrenze entlang des bestehenden Gebäudes auf den Gewässerrandstreifen zurückgenommen. Die Planzeichnung wird angepasst.</p>	<p><u>Gewässerrandstreifen:</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Anpassung Planzeichnung.</p> <p>Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Anpassung Planzeichnung.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p><u>Niederschlagswasserversickerung</u> Die Bemessung der Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung hat nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 zu erfolgen. Die Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.</p> <p><u>Grundwasserhaltungen</u> In der Bauphase notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. der Kanalbetreibers einzuholen.</p> <p>Raumentwicklung, Landwirtschaft, Denkmalschutz Die Stadt Viernheim beabsichtigt mit dem Bebauungsplan Nr. 294 den Bestand in die zukünftigen baulichen Erfordernisse der Betriebsstätte planungsrechtlich abzusichern und zu ordnen.</p>	<p><u>Niederschlagswasserversickerung</u> Kenntnisnahme. Der Anregung wird gefolgt. Auf das Genehmigungserfordernis für die Niederschlagswasserversickerung bei der Unteren Wasserbehörde wird im Bebauungsplan hingewiesen. Zudem wird ein Hinweis auf die Regelwerke im Textteil aufgenommen.</p> <p><u>Grundwasserhaltungen</u> Kenntnisnahme. Der Anregung wird gefolgt. Auf das Genehmigungserfordernis für während der Bauphase ggfls. notwendige Grundwasserhaltungen bei der Unteren Wasserbehörde wird im Bebauungsplan hingewiesen.</p> <p>Raumentwicklung, Landwirtschaft, Denkmalschutz</p>	<p><u>Niederschlagswasserversickerung</u> Beschlussvorschlag: Die textlichen Festsetzungen werden unter Punkt E.4 in den Hinweisen ergänzt: <i>„Bei der Planung von Versickerungsanlagen sind das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Eine Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.“</i> Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Ergänzung der Hinweise.</p> <p><u>Grundwasserhaltungen</u> Die textlichen Festsetzungen werden unter Punkt E.4 in den Hinweisen ergänzt: <i>„Eine ggf. während der Bauphase erforderliche Grundwasserhaltung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.“</i> Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Ergänzung der Hinweise.</p> <p>Raumentwicklung, Landwirtschaft, Denkmalschutz</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Raumentwicklung Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im geltenden Regionalplan Südhessen 2010 dargestellt als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“, „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ sowie als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“. Teilweise überlagert wird der Geltungsbereich durch ein „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“.</p> <p>Bei vorliegendem Bauleitplanverfahren wurden bisher die Ziele der Raumordnung nicht berücksichtigt. Ob die vorliegende Bauleitplanung mit den Zielen der Regionalplanung übereinstimmt, ist im nächsten Verfahrensschritt in der Begründung darzustellen.</p> <p>Falls Abweichungen gegenüber den Zielen der Raumordnung festgestellt werden, müssen diese mit dem Regierungspräsidium in Darmstadt abgestimmt werden. Weiterhin ist darzulegen, ob der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Viernheim entwickelt ist.</p> <p>Landwirtschaft Aus Sicht des öffentlichen Belangs Landwirtschaft/Feldflur wird die Inanspruchnahme landwirtschaftlich sehr gut nutzbarer Grünlandflächen sehr kritisch gesehen. Bei dem Gebiet handelt es sich ferner um hochwertige Landwirtschaftsflächen in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (LFS). Auf Grund ihrer hohen Bodenqualität und Nutzungseignung sind diese Flächen damit besonders schützenswert.</p> <p>Aus Sicht des öffentlichen Belangs Landwirtschaft/Feldflur stellen wir unsere diesbezüglichen Bedenken jedoch zurück, da die Planung der Verbesserung der betrieblichen Abläufe und den steigenden Qualitätsanforderungen des landwirtschaftlichen</p>	<p>Raumentwicklung Die Ausweisungen des Regionalplans Südhessen 2010 sind bekannt. Auf die Ziele der Raumordnung wird in der Begründung eingegangen. Eine detaillierte Stellungnahme hierzu hat das Regierungspräsidium Darmstadt vorgetragen. Ein Zielabweichungsverfahren wurde durchgeführt. Die Ergebnisse sind den Offenlageentwurf eingearbeitet. Siehe hierzu TöB Nr. 7.</p> <p>Es erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.</p> <p>Landwirtschaft Kenntnisnahme. Die hohe Wertigkeit der landwirtschaftlichen Flächen gemäß Angaben des LFS ist bekannt. (siehe auch Anregung + städtebauliche Stellungnahme TöB Nr. 7, RP Darmstadt). Die Baurechtschaffung ist verbunden mit der Möglichkeit zur Verbesserung der betrieblichen Abläufe und dient dem Betrieb den steigenden Qualitätsanforderungen gerecht zu werden und soll insbesondere die Betriebsstätten dauerhaft sichern.</p>	<p>Raumentwicklung Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Keine.</p> <p>Landwirtschaft Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Einarbeitung des Themas in Begründung.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Betriebs Baumann dient. Es wird jedoch gebeten, für evtl. erforderliche Kompensationsmaßnahmen keine weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch zu nehmen, sondern die Kompensation möglichst auf der beplanten Fläche durch ökologische Aufwertung zu erreichen.</p> <p>Denkmalschutz Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt. Ob Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG im Geltungsbereich bekannt oder zu erwarten sind, bitten wir der Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE zu entnehmen.</p> <p>Dorf- und Regionalentwicklung Belange der Dorf- und Regionalentwicklung werden nicht berührt, daher werden keine Anregungen/ Bedenken vorgetragen.</p> <p>Katastrophenschutz / Gefahrenabwehr Zu den allgemeinen Angaben</p>	<p>Für erforderliche Kompensationsmaßnahmen wurde zunächst versucht möglichst keine weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch zu nehmen und die Kompensation vorrangig innerhalb des Planungsgebietes durch ökologische Aufwertung zu erreichen. Um eine Vollkompensation zu erzielen muss – wie im Offenlageentwurf dargestellt – jedoch auch eine externe Fläche zum Ausgleich genutzt werden. Die vorgesehene Maßnahme auf der separaten Kompensationsfläche, welche auf landwirtschaftlich weniger hochwertigen Böden umgesetzt wird, ermöglicht weiterhin eine (eingeschränkte) landwirtschaftliche Nutzung (Magergras, 1-2x / a Mahd / Futtermittel).</p> <p>Denkmalschutz Kenntnisnahme.</p> <p>Dorf- und Regionalentwicklung Kenntnisnahme</p> <p>Katastrophenschutz / Gefahrenabwehr Zu den allgemeinen Angaben Kenntnisnahme.</p>	<p>Denkmalschutz Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Keine.</p> <p>Dorf- und Regionalentwicklung Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Keine.</p> <p>Katastrophenschutz / Gefahrenabwehr Zu den allgemeinen Angaben Kein Beschluss erforderlich</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>• Ein Abgleich, im Sinne einer Risikoanalyse, hinsichtlich der besonderen Art und Nutzung des "Sondergebiets Lammschlachtereier Baumann" mit den Schwerpunkten für die Feuerwehr war anhand der überlassenen Planunterlagen nicht möglich.</p> <p>• Für die Interessensbereiche der Brandschutzdienststelle des Kreises Bergstraße müssen die überlassenen Planunterlagen als nicht hinreichend bestimmt genug bewertet werden.</p> <p>Dennoch wird zu den angezeigten Sachverhalten, im Sinne des Verfahrensfortgangs, Stellung genommen.</p> <p>Zum baulichen Brandschutz</p> <p>• Hinsichtlich der Angaben die Verkehrsflächen betreffend (Seite 4/11, Nr. A5, VORABZUG Textliche Festsetzung) ergibt sich für uns ein allgemeiner Hinweis die An-, Zu- und Durchfahrten sowie zu Flächen für die Feuerwehr betreffend.</p> <p>• Wir empfehlen den Hinweis auf die einschlägigen Rechtsvorschriften, im Speziellen beispielgebend § 5 HBO, Anhang 14 H-VV TB sowie DIN 14090:2003-05.</p> <p>• Hinsichtlich der Angabe die maximale Gebäudehöhe betreffend (Seite 3/11, Nr. A.2.2, VORABZUG Textliche Festsetzung) ergibt sich für uns ein Hinweis bezüglich der Sicherstellung von Rettungswegen über Rettungsgerät der Feuerwehr.</p> <p>• Wir empfehlen den Hinweis auf die einschlägigen Rechtsvorschriften, im Speziellen beispielgebend § 36 HBO i. V. m. Anhang 14 H-VV TB und DIN 14090:2003-05.</p> <p>Zum anlagentechnischen Brandschutz Keine weiterführenden Anmerkungen zu diesem Zeitpunkt möglich.</p>	<p>Eine Beteiligung am Bauleitplanverfahren erfolgt nochmals im Zuge der Offenlage (§4(2) BauGB). Stellungnahmen können sodann vorgetragen werden.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Zum baulichen Brandschutz Betrifft nicht das Bauleitplanverfahren. Die Hinweise werden aber unter Punkt D (Hinweise) im Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen um den Bauherren / Fachplanungen auf entsprechende Anforderungen und Vorschriften hinzuweisen.</p> <p>Zum anlagentechnischen Brandschutz --</p>	<p>Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Keine.</p> <p>Zum baulichen Brandschutz</p> <p>Kein Beschluss erforderlich Die textlichen Festsetzungen werden unter Punkt E.7 in den Hinweisen ergänzt: <u>„Baulicher Brandschutz</u> <u>Auf die einschlägigen Rechtsvorschriften wird verwiesen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - An-, Zu- und Durchfahrten sowie zu Flächen für die Feuerwehr betreffend: § 5 HBO, Anhang 14 H-VV TB sowie DIN 14090:2003-05, ... - Sicherstellung von Rettungswegen über Rettungsgerät der Feuerwehr: § 36 HBO i. V. m. Anhang 14 H-VV TB und DIN 14090:2003-05.“ <p>Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Keine.</p> <p>Zum anlagentechnischen Brandschutz --</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Zum organisatorischen (betrieblichen) Brandschutz Keine weiterführenden Anmerkungen zu diesem Zeitpunkt möglich.</p> <p>Zum abwehrenden Brandschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hinsichtlich der Anzeige der sogenannten Ausnahme "Hochregallager" (Seite 3/11, Nr. A.2.2, VORABZUG Textliche Festsetzung) ergibt sich für uns ein Hinweis den abwehrenden Brandschutz betreffend. • Wir empfehlen den Hinweis auf § 53 Abs.1 S.1 HBO u. A. i. V. m. §§ 2 Abs. 9 Nr. 17 und 53 Abs.2 HBO. <p>Zu Methoden des Brandschutzingenieurwesens Keine weiterführenden Anmerkungen zu diesem Zeitpunkt möglich.</p> <p>Zu Abweichungen / Erleichterungen Keine weiterführenden Anmerkungen zu diesem Zeitpunkt möglich.</p> <p>Zitierte Rechtsquellen Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 in der zum 08.08.2019 aktuellsten verfügbaren Gesamtausgabe (http://www.rv.hessenrecht.de) Anhang 14 zu lfd. Nr. A 2.2.1.1 der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr in der Fassung Februar 2007</p>	<p>Zum organisatorischen (betrieblichen) Brandschutz --</p> <p>Zum abwehrenden Brandschutz Betrifft nicht das Bauleitplanverfahren. Der Hinweis wird unter Punkt C (Hinweise) im Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen um den Bauherren/ Fachplanungen auf entsprechende Anforderungen und Vorschriften hinzuweisen.</p> <p>Zu Methoden des Brandschutzingenieurwesens --</p> <p>Zu Abweichungen / Erleichterungen --</p>	<p>Zum organisatorischen (betrieblichen) Brandschutz --</p> <p>Zum abwehrenden Brandschutz Kein Beschluss erforderlich Die textlichen Festsetzungen werden unter Punkt E.7 in den Hinweisen ergänzt: Abwehrender Brandschutz auf die <u>einschlägigen Rechtsvorschriften</u> wird verwiesen: - § 53 Abs.1 S.1 HBO u. A. i. V. m. §§ 2 Abs. 9 Nr. 17 und 53 Abs.2 HBO.</p> <p>Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Keine.</p> <p>Zu Methoden des Brandschutzingenieurwesens --</p> <p>Zu Abweichungen / Erleichterungen --</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>DIN 14090:2003-05 Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken</p> <p>Fazit Entfällt zum aktuellen Planungszeitpunkt.</p> <p>Hinweis Die ausgewiesene Nutzung stellt für die Feuerwehr und den Rettungsdienst eine besondere Herausforderung dar.</p> <p>Um Beachtung der Ihnen bekannten Hinweise zum Bebauungsplankataster (Bürger-GIS) wird weiterhin gebeten.</p> <p>Ergänzende Informationen und Anleitungen können Sie dem "Pflichtenheft zur Abgabe digital erstellter Bebauungspläne" entnehmen, das unter dem folgenden Link zum Download bereitsteht: http://buergergis.kreis.bergstrasse.de/Dokumente/Pflichtenheft_bplan.pdf. Für Rückfragen Ihrerseits stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	
10	Kreis Bergstraße – Untere Naturschutzbehörde ---		
11	<p>Amt für Bodenmanagement Stellungnahme Schreiben v. 04.07.2019</p> <p>Beteiligung der Ämter für Bodenmanagement bei öffentlichen Planungsvorhaben: zur im Betreff genannten Planung nehmen wir als Träger öffentlicher Belange für die Bereiche Bodenordnung nach dem BauGB, Flurbereinigung (landeskulturelle Belange) sowie Kataster- und Vermessungswesen wie folgt Stellung: Es bestehen keine Anregungen, Einwände oder Bedenken. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Anregungen und Bedenken.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
12	Denkmalpflege, Bereich Bau- und Kunstdenkmalpflege ---		
13	hessenArchäologie Stellungnahme Schreiben vom 10.07.2019 Gegen den o.g. Entwurf des Bebauungsplans werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplan läuft eine historische Straße vorneuzeitlichen Alters (vor 1800), die durch Luftbildbefunde im Verlauf bekannt und die als Bodendenkmal im Sinne des § 2 Abs. 2 HDSchG geschützt ist. Die Schutzwürdigkeit dieser Denkmäler ergibt sich aus dem genannten Paragraphen, so dass sämtliche geplante Erdingriffe deshalb einer Genehmigung gemäß § 18 HDSchG bedürfen. Wir bitten daher, diesen Genehmigungsvorbehalt im Text des B-Planes rechtlich festzusetzen. Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreis Bergstraße zur Kenntnis. Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.	Kenntnisnahme. Der Anregung wird gefolgt. Keine grundsätzlichen Bedenken. Der Hinweis zum Bodendenkmal i.S. des § 2 Abs. 2 HDSchG wird aufgegriffen. Der Genehmigungsvorbehalt hinsichtlich Erdingriffen (Genehmigung gemäß § 18 HDSchG) wird im Bebauungsplan ergänzt.	Beschlussempfehlung: Die textlichen Festsetzungen werden unter Punkt E.1 in den Hinweisen ergänzt: <u>„Bodendenkmal</u> <i>Im Plangebiet befinden sich ein Bodendenkmal im Sinne des § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Die Lage des Bodendenkmals ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Es handelt sich um eine historische Wege-/Straßenführung, die das Plangebiet diagonal von der westlichen zur südlichen Geltungsbereichsgrenze auf Höhe der Bestandsbebauung quert.</i> <i>Bei Erdarbeiten muss damit gerechnet werden, dass jederzeit Bodendenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 2 HDSchG aufgedeckt und zerstört werden können. Sämtliche geplante Erdingriffe bedürfen einer Genehmigung gemäß § 18 HDSchG.“</i> Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Keine.
14	Kampfmittelräumdienst Stellungnahme Schreiben vom 11.07.2019 Über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat <u>keinen</u> begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von	Kenntnisnahme. Es liegt kein Verdacht vor. Der Bebauungsplan wird über den Sachstand informieren und einen Hinweis aufnehmen, dass im Falle des	Beschlussempfehlung: Die textlichen Festsetzungen werden unter Punkt E.3 in den Hinweisen ergänzt: <u>„Kampfmittel:</u>

ANLAGE I

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.</p> <p>Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.</p> <p>Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.</p>	<p>Auffindens kampfmittelverdächtiger Gegenstände ist, der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen ist.</p>	<p><i>Luftbildauswertungen haben <u>keinen begründeten Verdacht</u> ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Es liegen keine Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung der Fläche vor. Sollten im Zuge der Bauarbeiten doch kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.“</i></p> <p>Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Keine.</p>
15	<p>Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen --</p>		
16	<p>BUND Hessen --</p>		
17	<p>BUND Viernheim Stellungnahme Schreiben vom 16.07.2019</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine Erweiterung der Lammschlachtereie stellt einen sehr erheblichen Eingriff in die Natur und Landschaft dar und wird vom BUND in diesem Ausmaß grundsätzlich als nicht wünschenswert beurteilt. So soll hier die mit Gebäuden neu bebaute Fläche um 22.283qm vergrößert werden und sich damit mehr als verdoppeln. Die versiegelten Flächen würden um 9.277qm zunehmen und die Grünflächen um 4.096qm reduziert werden. Die derzeit vorhandenen Weideflächen würden um 31.629qm kleiner. <p>Die im Vorentwurf beschriebene Vergrößerung der Betriebsstätte, einschließlich der dann möglichen Nutzung von zugeordneten Flächen für Wohnungen (1.300qm) und einer stark vergrößerten Verkaufsfläche (von bisher 70 auf 300qm), bedeutet in Summe die Erweiterung zu einem Schlachtbetrieb industrieller Größe und die</p>	<p>Mit der Ausweisung des Sondergebietes wird der Standort der Betriebsstätte planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus sind Umbaumaßnahmen und bereits kurzfristig ein Neubau erforderlich, um den steigenden Qualitätsansprüchen zur Erlangung notwendiger Zertifizierungen gerecht werden zu können.</p> <p>Der Bebauungsplan ermöglicht zudem die dauerhafte und zukunftsfähige Sicherung der Betriebsstätte.</p> <p>Die beschriebenen Flächengrößen stellen jeweils „IST“ im Vergleich zur „PLANUNG“ dar. Hierbei wurde das Maximum (100%) der planungsrechtlich zulässigen Ausnutzung ermittelt. Hinweis: die an den Planungsentwurf angepassten Zahlen sind der Begründung zu entnehmen.</p> <p>Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen im Sondergebiet (überbaubare Flächen und Flächen für</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>bauliche Ausdehnung zu einer Siedlung für Angestellte und Saisonarbeiter.</p> <p>• Der Lebensraum der in der Viernheimer Feldgemarkung vorkommenden Tiere wird damit eingeschränkt, die Bodenversiegelung vorangetrieben, die Landschaft weiter zersiedelt und ihr Erholungswert für die Viernheimer Bevölkerung erheblich reduziert.</p>	<p>Nebenanlagen, etc.) bieten ein Maß an Flexibilität, welche für eine zukunftsfähige Entwicklung der Betriebsstätte erforderlich ist. Der Bebauungsplan muss auf künftige Nutzeransprüche reagieren können.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Hauptnutzung soll untergeordnet ein Verkauf ermöglicht werden (Direkterzeugnisse/ Lebensmittel, regionale Produkte). Max. 300m² Verkaufsfläche werden als angemessen betrachtet, um den Verkauf innerhalb der Betriebsanlage abwickeln und die Nutzung auch in den baulichen Anlagen der Betriebsstätte integrieren zu können.</p> <p>Die untergeordnet zulässige Wohnnutzung bildet mit über 700m² den Bestand ab. Darüber hinaus sollen ca. 500m² WF ermöglicht werden um auch auf einen aus betrieblichen Anforderungen heraus entstehenden Bedarf, bspw. für Sicherheits-, Aufsichts- / Bereitschaftspersonal, ggfls. Schichtbetrieb oder bei saisonalen Belastungsspitzen, flexibel reagieren zu können.</p> <p>In der Erarbeitung des Planungskonzeptes wurde auf einen möglichst kompakten Entwurf (unter Berücksichtigung von langfristigen Entwicklungspotentialen) geachtet, um eine weitere Flächenausdehnung zu vermeiden.</p> <p>Die durch den planungsrechtlich möglichen Eingriff in Natur und Landschaft sowie Boden werden ausgeglichen/ kompensiert (Eingriffs- Ausgleichskonzept; Vorlage erfolgt im Verfahren §4(2) BauGB).</p> <p>Eingriffe in den Lebensraum der vorkommenden Tiere werden vor dem Eingriff durch Festlegung erforderlicher artenschutzrechtlicher Maßnahmen berücksichtigt (siehe hierzu auch „artenschutzrechtliche Einschätzung“, IFF). Einer Zersiedlung der Landschaft und Reduzierung des Erholungswertes soll durch das kompakte Planungskonzept inklusive der darin verankerten Maßnahmen zur Gestaltung entgegengewirkt werden.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> • Es ist mit einer wesentlichen Zunahme des PKW-Verkehrs (Beschäftigte sowie Groß- und Kleinkunden) und des Lastverkehrs (Viehtransporter) zu rechnen. Auf den beiden, sehr oft mit hoher Geschwindigkeit befahrenen Zufahrtswegen zur Lammschlachtereie (Am Wiesenweg und Pariserweg) – die aktuelle Begrenzung der Geschwindigkeit auf 50km wird von vielen Fahrern hier nicht beachtet! - ist mit gehäuften Konflikten und einer verstärkten Unfallgefahr zu rechnen. • Die beiden Wege sind mit einer Breite von nur 5 Meter insbesondere für sich begegnende Lastwagen zu schmal. Mit drei kleinen, für die Fahrer nur schwer erkennbaren Ausweichstellen können die Probleme nicht gelöst werden. Die vorgesehene Erweiterung auf 8,50m des von dem Pariserweg abzweigenden und schon im Bereich des Bebauungsplans befindlichen Zufahrtswegs zum Schlachtbetrieb führt nur auf diesem kleinen Abschnitt zu einer Entlastung. Eine Entlastung und Verbreiterung/Ausbau des Wiesen- und des Pariserwegs ist dagegen nicht geplant. • Die beiden o.g., insbesondere für die Naherholung wichtigen und von vielen Fahrradfahrern zur Fahrt in Richtung Hüttenfeld oder Hemsbach befahrenen Wege werden, wegen der hier unzureichenden Verkehrerschließung (fehlende Fahrradwege!!), noch stärker be- 	<p>Die Verkehrsanlagen Pariser Weg und Am Wiesenweg sind leistungsstark genug um die bestehenden Belastungsmengen zu bewältigen. Zudem wurden durch den Vorhabenträger bereits in der Vergangenheit bauliche Maßnahmen (Ausweichstellen zur besseren und sicheren Abwicklung von Begegnungsverkehren) umgesetzt. Die Stadt Viernheim hat zur Ermittlung der Verkehrsmengen eine Verkehrszählung (Laufzeit 7 Tage über 24h) durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Begründung dargestellt. Auch eine ggfls. resultierende Mehrbelastung infolge einer betrieblichen Erweiterung – ist verkehrlich im Bestandsnetz mit dem gegenwärtigen Straßenquerschnitt leistbar. Eine wesentliche Verkehrszunahme ist jedoch nicht anzunehmen, da auch betriebliche Umstrukturierungen (Umstellung Zulieferer) erfolgen.</p> <p>Verkehrsordnungsrechtliche Belange können auf Ebene der Bauleitplanung nicht geklärt werden.</p> <p>Das Bauplanungsrecht kann nur innerhalb des Geltungsbereichs Festsetzungen erlassen. Innerhalb des Planungsgebietes wird der Pariser Weg wegen der hier stattfindenden kreuzenden Fahrbewegungen (Einbiegen auf das Firmengelände) auf gesamt 8,5m verbreitert.</p> <p>Die Wegbreite außerhalb des Planungsgebietes wurde durch Ausweich-Buchten verbreitert um Begegnungsverkehre von Lkw-Lkw besser abwickeln zu können.</p> <p>Die Zufahrtswege Am Wiesenweg und Pariser Weg sind in einem guten baulichen Zustand und werden auch als Fahrradweg oder durch anderen n-MIV genutzt (Spaziergänger, Fahrradfahrer, Skater, Reiter)</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>und überlastet. Die zur Naherholung der Viernheimer Bevölkerung genutzten Feldwege können nicht mehr sicher begangen oder befahren werden (Spaziergänger, Fahrradfahrer, Skater; Reiter...).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Den Direktverkauf von Fleisch und seine Ausweitung auf einer ca. 4fach vergrößerten Verkaufsfläche im Sondergebiet halten wir, vor allem wegen des zu erwartenden, verstärkten Kundenverkehrs, nicht für richtig. Der Fleischverkauf sollte z.B. in eines der Viernheimer Gewerbegebiete verlagert werden oder in kooperierenden, lokalen Metzgereien erfolgen. Damit würde eine sehr spürbare Entlastung der Zufahrtswege erreicht. • Der Bau eines 15 Meter hohen, unübersehbaren Lagergebäudes (bisher nur 5 Meter Lagerhöhe) beeinträchtigt erheblich das Landschaftsbild und sollte hier daher unterbleiben. 	<p>Eine Überlastung durch den motorisierten Verkehr wird sich jedoch nicht einstellen. Vielmehr geht es darum die Verkehrsströme zu ordnen und parallel stattfinden zu lassen. Hier könnte durch geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen oder Ausweisung (Markierung) von nutzerbezogenen Fahrspuren agiert werden. Geplant ist eine Neuordnung des Pariser Weges im Plangebiet mit einer Verbreiterung sowie der Schaffung eines separaten Fuß- und Radeweges, der durch eine Baumreihe von den Fahrbahnen getrennt ist.</p> <p>Die Festsetzung sieht max. 300m² Verkaufsfläche vor. Hier geht es zunächst darum, einen Direkt-Verkauf (regionaler Erzeugnisse) baulich in eine betriebliche Anlage zu integrieren. Erhebliche Mehrverkehre, die im Verkehrsnetz nicht abgewickelt werden können, werden durch die (vergrößerte) Verkaufsstätte nicht erwartet. Auch ein Vertrieb in kooperierenden, lokalen Metzgereien wäre zunächst logistisch zu lösen, um keine Mehrverkehre (Lieferung an Betriebe) zu erzeugen. Eine spürbare Entlastung der Zufahrtswege wird daher in Frage gestellt.</p> <p>Im Bebauungsplanentwurf wird die Fläche, auf der die Errichtung eines Hochregallagers zugelassen wird auf 3.500 m² begrenzt und damit der Eingriff in das Landschaftsbild begrenzt. Im Übrigen gilt die max. Gebäudehöhe von 12,0m.</p> <p>Zur Errichtung eines Hochregallagers ist eine Höhe von max. 15m erforderlich. Die Zulässigkeit von Hochregallagern erfolgt auch, um den Flächenumgriff (Inanspruchnahme von Flächen) möglichst gering zu halten. Die Festlegung gestalterischer Maßnahmen, hier die Festlegung von „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen“, wurde bereits</p>	<p>Anpassung Festsetzung zu Hochregallager</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>• Generell stellt sich die Frage, ob es aus Sicht des Tierwohls gut ist - auch wenn die Gesetzeslage dies immer noch zulässt - wenn Schlachtvieh über sehr weite Strecken zu Großschlachtereien transportiert wird. Für weit besser halten wir es, wenn Fleisch regional erzeugt und regional vermarktet wird. Der Erhalt und die Förderung kleiner Bauernläden und der örtlichen Metzgereien darf durch im Wettbewerb begünstigte Großbetriebe nicht gefährdet werden.</p> <p>BUND Viernheim NACHTRAG ZUR STELLUNGNAHME mit Schreiben/ Mail vom 07.10.2019</p> <p>unsere o.g. Stellungnahme möchten wir wie folgt ergänzen: Von der Lammschlachtereie wurde gegenüber von dem Betriebsgelände rechts am Zufahrtsweg ohne behördliche Genehmigung ein über 3.000qm großer, asphaltierter LKW- und PKW-Parkplatz angelegt. Die illegale Anlage des Parkplatzes sollte im Genehmigungsverfahren die notwendige Beachtung finden (Frage nach der Zuverlässigkeit des Antragstellers) und ist bei zu treffenden Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen</p>	<p>aufgegriffen. So wird das SO-Gebiet an den „Rändern“ eingegrünt. Klarstellend wird die textliche Festsetzung redaktionell angepasst.</p> <p>Betrifft nicht das Bauleitplanverfahren.</p> <p>Der Sachverhalt ist bekannt. Der Anregung wird gefolgt. Das Bauplanungsrecht wird auch die Stellplatzflächen behandeln und bei der Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigen. Auf die Gültigkeit der Stellplatzsatzung der Stadt Viernheim wird verwiesen. Demnach sind Stellplätze zu begrünen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Einarbeitung im Plan-Entwurf (Festsetzung, Planzeichnung).</p>
18	<p>NABU HESSEN --</p>		
19	<p>Hessische Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	--		
20	Wanderverband Hessen --		
21	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald --		
22	Handwerkskammer --		
23	IHK Darmstadt Stellungnahme Schreiben vom 25.07.2019 vielen Dank, dass wir zu den Planungen der Stadt Viernheim Stellung nehmen dürfen. Wir haben keine Bedenken oder Anregungen zu den Planungen. Wir schließen aber nicht aus, dass kammerzugehörige Unternehmen Einwände haben können, die uns nicht bekannt sind.	Kenntnisnahme. Keine Anregungen und Bedenken.	Kein Beschluss erforderlich Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Keine.
24	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Stellungnahme Schreiben vom 04.07.2019 Gegen die oben genannten Bauleitplanungen bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände. Die von Hessen Mobil zu vertretenden Belange werden durch das Planvorhaben nicht berührt.	Kenntnisnahme. Keine Anregungen und Bedenken.	Kein Beschluss erforderlich Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Keine.
25	Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamt --		
26	Ortslandwirt Gerhard Hoffmann --		
27	ZAKB Zentrale Abfallwirtschaft Kreis Bergstraße Stellungnahme Schreiben vom 25.06.2019 Bezüglich des o.g. Bauvorhabens in der Stadt Viernheim möchten wir Sie auf die für einen sicheren Betrieb mit Abfallsammelfahrzeugen notwendigen Voraussetzungen, bei der von Ihnen geplanten Baumaßnahme	Kenntnisnahme. Die Hinweise zur Vermeidung des Rückwärtsfahrens werden zur Kenntnis genommen. Die (öffentlichen) Verkehrsflächen werden verbreitert, um die stattfindenden	Kein Beschluss erforderlich Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan:

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>hinweisen: In der aktuellen DGUV Regel 114-601 wird in einem eigenen Kapitel die Vermeidung von Rückwärtsfahrten des Abfallsammelfahrzeugs gefordert. Um dies zu gewährleisten, sind bei der Anlage von Stichstraßen Wendeanlagen einzurichten, die das Befahren von einem 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug mit einer Fahrzeuglänge von 10,5 m und einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 to ermöglichen (vgl. RAST 06, 6.1.2.2, Bild 58). Kann aufgrund der örtlichen Verhältnisse eine Wendeanlage nicht realisiert werden, ist mindestens ein Wendehammer (vgl. RAST 06, 6.1.2.2, Bild 59) einzurichten, der es unseren Fahrzeugen ermöglicht, durch kurzes Zurücksetzen die Fahrtrichtung zu ändern. Da ein unvorhersehbares Rückwärtsfahren – aufgrund von temporären Verkehrsbeeinträchtigungen (z.B. durch Verparkung) – nicht ausgeschlossen werden kann, beträgt die notwendige Fahrbahn- / Fahrgassenbreite bei einer Anliegerstraße bzw. -weg mindestens 3,55 m (DGUV Regel 114-601, 3.8 → 2,55 m, Fahrzeugbreite zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von 0,5 m zu beiden Seiten). Bitte berücksichtigen Sie dabei notwendige Ausweichstellen und die erwartete Verkehrsbelastung (vgl. RAST 06, 6.1.1.10 & Tabelle 16). Wir bitten dies bei der Planung zu berücksichtigen, um eine reibungs- und gefahrlose Abfuhr zu gewährleisten.</p>	<p>Verkehrsbewegungen insbesondere der Zu- und Ablieferungsverkehre (Lkw) zu ermöglichen. Bemessungsfahrzeug ist hierbei der Lastzug mit 15m Länge. Am südwestlichen Kreuzungspunkt wird ein Wendekreis mit 15m Radius zur Verfügung stehen.</p>	<p>Keine.</p>
28	<p>Stadtentwässerung Stellungnahme Schreiben vom 13.06.2019</p> <p>Keine Bedenken</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Bedenken.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
29	<p>Stadtwerke Viernheim Stellungnahme Schreiben vom 27.06.2019</p> <p>Auf Seiten der Stadtwerke Viernheim spricht nichts gegen den oben genannten Bebauungsplan.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Anregungen und Bedenken.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Keine.</p>
30	<p>MVV --</p>		
31	<p>Telekom --</p>		
32	<p>terraneis bw GmbH Stellungnahme Schreiben vom 11.06.2019</p> <p>Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terraneis bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Im räumlichen Geltungsbereich des gesamten FNP liegen Anlagen der terraneis bw GmbH. Sollten der räumliche Geltungsbereich geändert werden und sonstige Auswirkungen auf die Anlagen der terraneis bw GmbH nicht auszuschließen sein, bitten wir um erneute Beteiligung.</p> <p><u>Anlage Kartenauszug</u></p> <p><u>Weitere Unterlage:</u> Datenschutzhinweise im Zusammenhang mit Anfragen zur Leitungsauskunft bzw. zu Planungen und Baumaßnahmen im Bereich unserer Anlagen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Anregungen und Bedenken.</p> <p>Betrifft nicht das Bauleitplanverfahren.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Keine.</p>
33	<p>Abwasserverband Bergstraße --</p>		
34	<p>Amprion</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
--			
35	<p>GVS Erdgas Stellungnahme Schreiben vom 11.06.2019</p> <p>Senden Sie Ihre Anfragen bitte nur noch an die Postanschrift: terranets bw GmbH Am Wallgraben 135 70565 Stuttgart oder: um eine schnellstmögliche Antwort zu erhalten, senden Sie bitte zukünftige Anfragen an folgende E-Mail Adresse: leitungsauskunft@terranets-bw.de , oder nutzen unseren Link zur kostenlosen Online-Leitungsauskunft: https://www.online-leitungsauskunft.net/</p>	Kenntnisnahme.	<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung / den Bebauungsplan: Keine.</p>

aufgestellt:

MVV Regioplan

ppa. Jacqueline Schnurpfeil

27.04.2022

Für die Stadt Viernheim

Magistrat der Stadt Viernheim
 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung
 i.A. gez.