

STADT VIERNHEIM

**26. Änderung des Flächennutzungsplan
im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 294
„Sondergebiet Lammschlachtereier“**

Verfahrensstand: Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Begründung/ Erläuterungsbericht

Fassung vom 25. April 2022



Projektleitung:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Projektbearbeitung:	M.Sc. Pinar Dörder M.Sc. Geograph Fabian Roth
Projektzeichnung:	Horst Schulzki H. Göpfert
Projekt-Nr.:	KEP 993/01

MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14b
68219 Mannheim
Tel. 0621 / 87675-0
Fax 0621 / 87675-99
E-Mail info@mvv-regioplan.de
Internet www.regioplan.com

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung	1
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	2
3	Variantenprüfung, Standortalternativen	3
4	Bestandssituation, Vorhaben, Planungsbeschreibung	7
4.1	Bestandssituation und vorhandene Nutzungen	7
4.2	Vorhaben	7
4.3	Planungsbeschreibung: Betriebsabläufe und Betriebskonzept	8
5	Verfahren	10
6	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	11
6.1	Rechtsgrundlagen	11
6.2	Regionalplanerische Festlegungen	11
6.3	Landwirtschaftlicher Fachplan Südhessen	15
6.4	Schutzgebiete	15
6.5	Gültiger Flächennutzungsplan	16
7	Änderung des Flächennutzungsplans	18
7.1	Erläuterung und Begründung der Darstellung	19
7.2	Raumverträglichkeit	20
7.3	Flächenbilanz	20
7.4	Zusammenfassung des Umweltberichts	21
8	Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung	24

ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Luftbild mit Lage Plangebiet	2
Abbildung 2: Lage des Plangebietes	3
Abbildung 3: Änderungsbereich und Flurstücke	3
Abbildung 4: Flächennutzungsplan Viernheim (1979); Abgrenzung Änderungsbereich	4
Abbildung 5: Standortalternativen	5
Abbildung 6: Luftbild, Bestand.	7
Abbildung 7: Luftbild mit Bau- und Nutzungskonzept	8
Abbildung 8: Plangebiet im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010.	11
Abbildung 9: ZAV Anlage 1: Flächen, für die eine Abweichung zugelassen wird	14
Abbildung 10: Kompensationsfläche regionaler Grünzug (Größe ca. 7,3 ha)	15
Abbildung 11: Kartenauszug Landwirtschaftlicher Fachplan Südhessen (LFS).	15
Abbildung 12: Flächennutzungsplan Viernheim (1979); Abgrenzung Änderungsbereich(e)	17
Abbildung 13: Detailauszug; Flächennutzungsplan 1979 und Planungsbereich (links) und geplante 26. Änderung des Flächennutzungsplans (rechts).	18
Abbildung 14: geplante Änderung und Lage Kompensationsfläche	19

1 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Die Stadt Viernheim beabsichtigt den seit Jahrzehnten ca. 2,2 km nordöstlich des Siedlungskörpers Viernheims genehmigten Schlachtereier- und Zerlegebetrieb und die Betriebsstätte der Agrarunternehmung der Fa. Baumann mit derzeit ca. 120 Angestellten dauerhaft zu sichern.

Es handelt sich hierbei um die Erforderlichkeit von Gebäudeausbau, Gebäudeumbau und Neubau. Grundlage hierfür bildet ein zwischen der Stadt Viernheim und dem Betriebsstätteninhaber der Baumann GmbH & Co. KG abgestimmtes Bau- und Nutzungskonzept, welches den konkret absehbaren kurz- und mittelfristigen Handlungsbedarf als auch zukunfts offene Perspektiven ermöglicht.

Bauplanungsrechtliche Voraussetzung für einen ergänzenden Neubau des Schlachtereier- und Zerlegebetriebs an dem Standort im Außenbereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie auch die Änderung des Flächennutzungsplans.

Die Stadt Viernheim stellt daher den Bebauungsplan Nr. 294 „sonstiges Sondergebiet – Lammschlachtereier, Zerlegebetrieb, Agrarunternehmung“ auf und nimmt entsprechend die erforderliche 26. Flächennutzungsplanänderung vor.

Das durch die Bauleitplanung umsetzbare Bau- und Nutzungskonzept ermöglicht bis zu vier zusätzliche Neubauten und dient zur Optimierung der bisherigen betrieblichen Abläufe (bspw. durch die Organisation der inneren Erschließung) sowie zur verkehrlichen Neuordnung des Pariser Weges und der Verbesserung der heutigen Situation.

Die bestehenden baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Plätze, Höfe) haben Bestandsschutz. Vom Landkreis Bergstraße wurde seitens der Bauaufsicht der Bestand in der Ursprungsgenehmigung als anerkannt „privilegiert“ beurteilt. Diese Privilegierung im Außenbereich deckt jedoch nur den Agrarbetrieb ab und nicht die zwischenzeitlich angewachsenen gewerblichen Anteile.

Aufgrund der Optimierung der betrieblichen Abläufe in Verbindung mit zwingend verfügbaren Flächen zur Weidehaltung und der damit verbundenen Erweiterung über die Bestandsfläche hinaus ist eine planungsrechtliche Sicherung über einen Bebauungsplan erforderlich.

Da der Flächennutzungsplan hier eine „landwirtschaftliche Fläche“ sowie „Aussiedlerhöfe / Splittersiedlung“ ausweist, ist eine Änderung erforderlich, die im Parallelverfahren erfolgen soll.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Die im Flächennutzungsplan zu ändernde Fläche befindet sich ca. 2,2 km nordöstlich des Viernheimer Siedlungsbereichs, im Außenbereich, der überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen besteht (Abbildung 1).

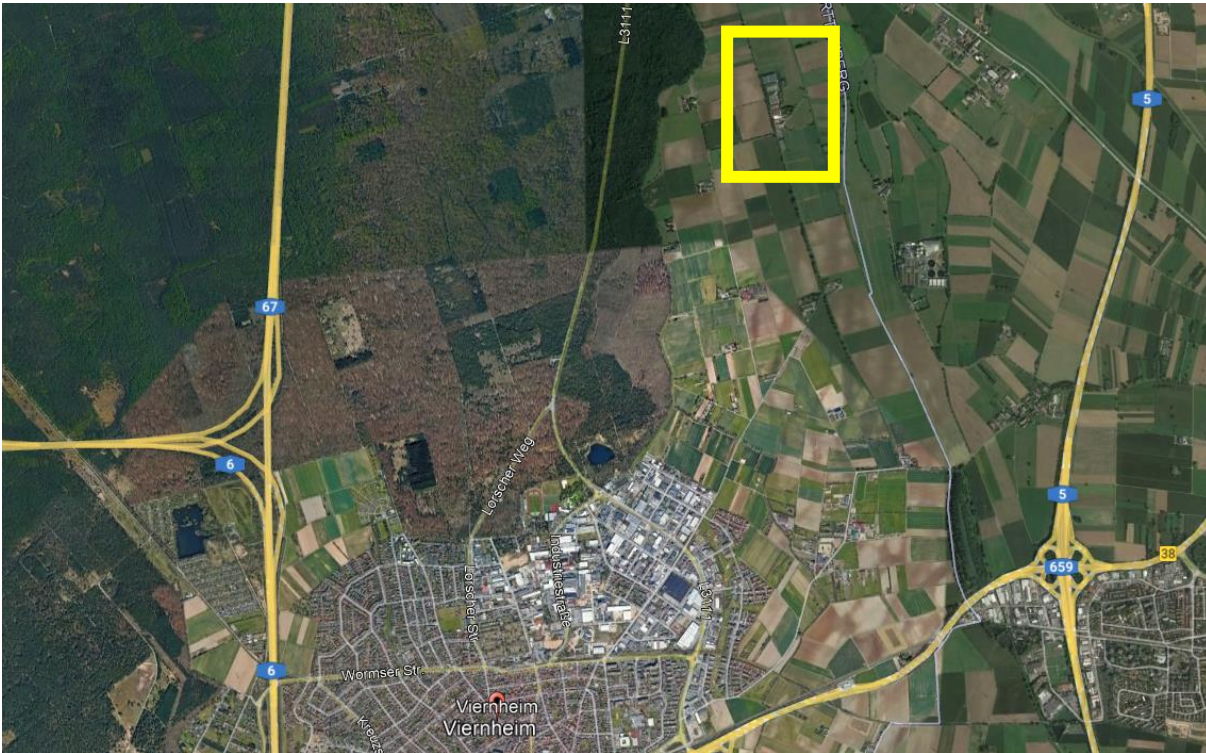


Abbildung 1: Luftbild mit Lage Plangebiet.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die Gewanttiefe zwischen dem Landgraben und dem Schwarzen Graben, südlich und nördlich des Pariser Weges mit einer Fläche von ca. 13,6 ha (Abbildung 2, Abbildung 3).

Außerhalb des Plangebietes verläuft im Osten entlang der Grenze des Planungsbereiches der Landgraben. Daneben verläuft der Pariser Weg und anschließend befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Norden und Süden grenzen direkt an den Planungsbereich landwirtschaftliche Flächen an. Im Westen, außerhalb des Planungsbereiches, befindet sich zunächst die Wegeparzelle „Am Pariser Weg“. Direkt daneben verläuft der Schwarze Graben, weiter westlich befinden sich abermals Flächen der Landwirtschaft.

Angebunden ist das Gebiet über den durchgängig ausgebauten Flurweg „Pariser Weg“, im weiteren Verlauf über „Am Wiesenweg“, mit Anschluss an die L3111 / Robert Bosch Straße.

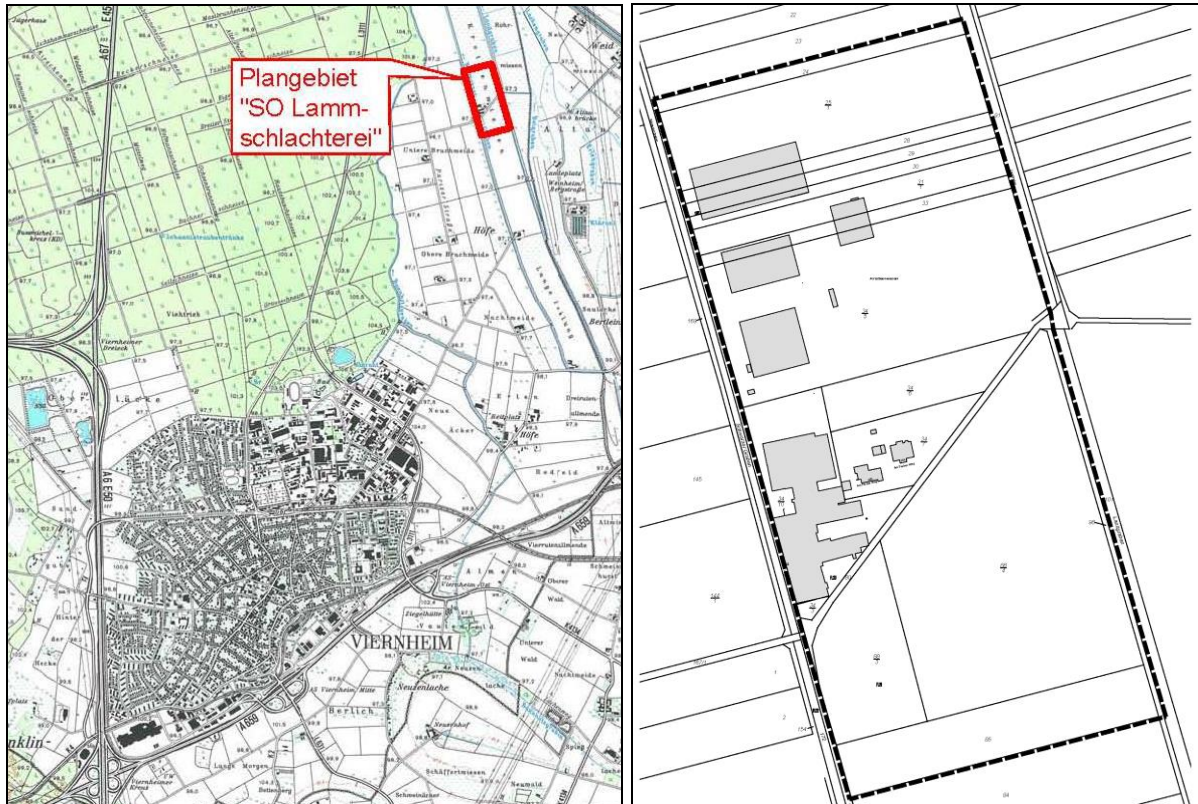


Abbildung 2: Lage des Plangebietes (Quelle: TK 25; Änderungsbereich farblich markiert) (links)

Abbildung 3: Änderungsbereich und Flurstücke (rechts)

3 Variantenprüfung, Standortalternativen

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung sind alternative Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen) zu prüfen.

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1979 mit den seither erfolgten vielen Teiländerungen ermöglicht durch nur eingeschränkt die Sondierung von Standortalternativen welche für das Planungsziel herangezogen werden können (insbesondere aufgrund der erforderlichen Flächengröße). Daher wird die Untersuchung nach Standortalternativen zunächst auf der Maßstabsebene des Regionalplanes Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 durchgeführt. Wie im Folgenden dargestellt wird, sind bereits auf dieser Planungsebenen keine Flächen geeignet, sodass von einer vertiefenden Überprüfung/ Untersuchung auf FNP-Ebene abgesehen wird.

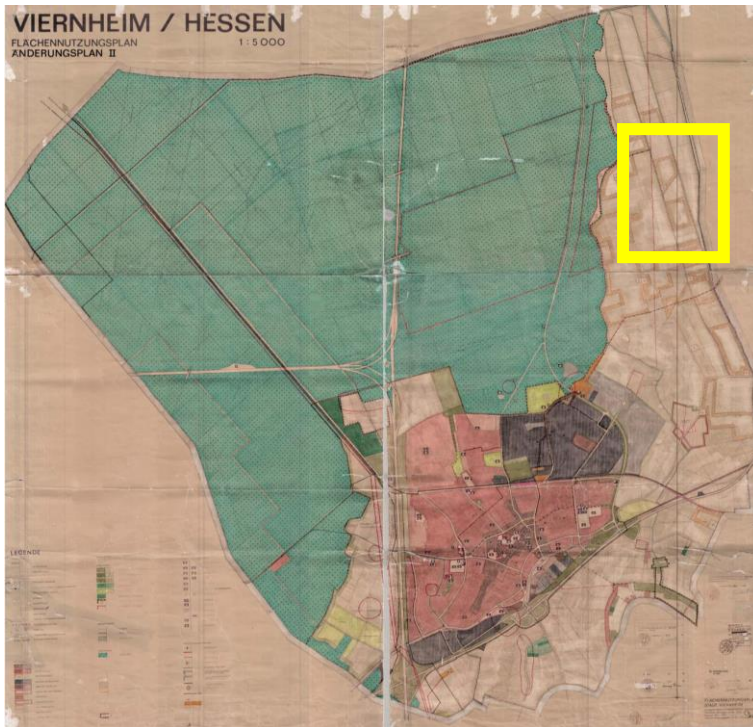


Abbildung 4: Flächennutzungsplan Viernheim (1979); Abgrenzung Änderungsbereich

Für die beabsichtigte Sondergebiets-Ausweisung auf der Gemarkung Viernheim müssen bei der Suche und Prüfung von potentiellen Standortalternativen folgende Flächen ausgeschlossen werden:

- Siedlungsbestand (bereits besiedelte Flächen, die vorrangig der Wohnnutzung dienen und mit dem Vorhaben aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht vereinbar sind),
- siedlungsnahen Strukturen und Siedlungsumfeld (aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird ein Abstand zum Siedlungsbestand mit 300 m (Anlagen zum Schlachten von Tieren; Anlagen zum Trocknen, [...] Lagern von Tierfellen) bzw. 500 m (Anlagen zur Herstellung von Futtermitteln aus Schlachtnebenprodukten) angesetzt.),
- Wald (die Abforstung von Waldflächen wird aus ökologischer Sicht ausgeschlossen) und
- sonstige Flächen mit Restriktionen und entgegenstehenden Ausweisungen gemäß Regionalplan (Vorranggebiete Regionaler Grünzug, Schutzgebietsausweisung).

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 werden „Vorranggebiete für Siedlung (Bestand und Planung)“ ausgewiesen, innerhalb der die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen stattzufinden hat (Z3.4.1-3). Gemäß Planwerk gibt es vier Vorranggebiete Siedlung (Planung), die sich jedoch aus verschiedenen Gründen als Standort nicht eignen (s. Abbildung 5 Standortalternativen 1 bis 4):

- Der Standort 1 wird aktuell zu Wohnbauzwecken entwickelt (Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Nordweststadt II“ wurde gefasst).
- Der Standort 2 ist bereits entwickelt (Baugebiet „Schmittsberg“).

- Am Standort 3 ist bereits zu Wohnbauzwecken entwickelt (B-Plan: „Bannholzgraben Erweiterung“, 2019)
- Der Standort 4 eignet sich siedlungsstrukturell nicht für die Ausweisung des Vorhabens, da die Bestandssituation hier bereits angrenzend Wohngebiete in Ortsrandlage ausweist. Eine Erweiterung des Bestandes wäre nur durch vergleichbare Nutzungen (Schwerpunkt Wohnen) angemessen. Unter Würdigung des 300 m bzw. 500 m Abstandes, um potentielle immissionsschutzrechtliche Zielkonflikte durch die betrieblichen Anlagen (Lärm, Verkehr, Geruch) auszuschließen, kann diese Fläche für das Planvorhaben nicht herangezogen werden.

Diesen Standortalternativen widerspricht darüber hinaus auch die Betriebsgröße des Sondergebiets, da die Vorranggebiete Siedlung nur zur Ausweisung von kleineren gewerblichen Bauflächen dienen sollen.

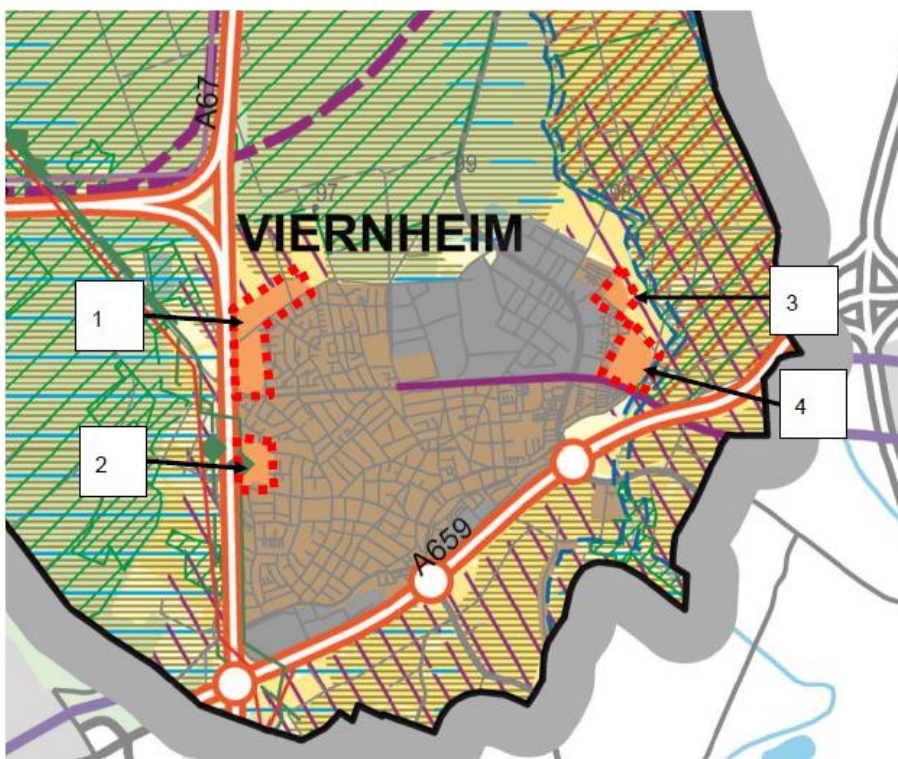


Abbildung 5: Standortalternativen 1 und 2 Vorranggebiete Siedlung (Planung) im Westen; Standortalternativen 3 und 4 Vorranggebiete Siedlung (Planung) im Osten, Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe Planung und Bestand (grau).

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 werden „Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe (Bestand und Planung)“ ebenfalls ausgewiesen, innerhalb der die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten stattzufinden hat (Z3.4.2-4). Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe (sowohl Bestand als auch Planung) sind in der erforderlichen Planungsgröße nicht vorhanden. Außerdem verfügen die Standorte auch nicht über die für das Betriebskonzept erforderlichen Weideflächen. Vor allem eine Verträglichkeit aufgrund der zu erwartenden Geruchsmission kann den Ausschluss der Betriebsstätte in Gewerbegebieten bedeuten. Trotz der inhaltlichen Eignung eines Vorranggebietes für Industrie und Gewerbe sind keine entsprechenden Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe vorhanden.

Damit wäre eine Flächeninanspruchnahme bis 5 ha am Rande der Ortslage zu Lasten der „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ möglich. Allerdings verbleiben unter Berücksichtigung eines immissionsschutzbedeutsamen Abstandes von mindestens 500 m kaum Flächen, die in diese Systematik fallen. Generell sind innerhalb der Viernheimer Gemarkung Flächen, die nur als Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen sind, kaum vorhanden. Ein Großteil der landwirtschaftlichen Flächen sind zur Freiraumsicherung und -entwicklung mit Vorranggebietsfestlegungen überlagert. So ist auch an anderer Stelle dieser Zielkonflikt zu erwarten. Darüber hinaus benötigt das Vorhaben einen größeren Flächenumfang als 5 ha. Auch ohne den Flächenanteil der Weidebereiche wären für die Planung des Sondergebiets ca. 7,3 ha erforderlich.

Es ist folglich ist zu hinterfragen, ob die Betriebsstätte im Außenbereich nicht grundsätzlich besser platziert ist. Hierfür sprechen:

- Die immissionsschutzrechtliche Lage ist konfliktfreier.
- Die Erschließung und verkehrliche Einbindung sind bereits gegeben.
- Die Agrarunternehmung ist als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich bereits zulässig.
- Die bauliche Vorbelastung ist bereits im Bestand gegeben.
- Die Art der Betriebsstätte (Schlachtereier-/Zerlegebetrieb) ist vor Ort bereits ansässig.

Da es **keine Planungsalternativen an anderer Stelle** in Viernheim gibt, wäre eine Betriebsverlagerung außerhalb Viernheimer Gemarkung die einzige Lösung. Aber auch diese stellt in räumlichem sowie länderübergreifendem Kontext keine Option dar. Außerhalb Viernheimer Gemarkung sind die Ausweisungen im Regionalplan Südhessen flächig mit Restriktionen besetzt. Eine ähnliche Situation stellt sich im regionalen Umgriff, mit Blick auf angrenzende östlich gelegene (baden-württembergische) Flächen. Auch diese Flächen sind der landwirtschaftlichen Nutzung und dem Regionalen Grünzug vorbehalten (vgl. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014 (ERP) für die Metropolregion Rhein-Neckar). Eine Betriebsverlagerung kann und sollte daher nicht in Betracht gezogen werden. Folgende weitere Gründe sind aufzuführen:

- Neubau einer gesamten Betriebsstätte ist wirtschaftlich nicht abbildbar.
- Entsprechende Flächen mit einer Größe von ca. 13,6 ha stehen nicht zur Verfügung.
- Durch eine Teilverlagerung der Schlachtereier-/Zerlegebetrieb auf Industrie- und Gewerbeflächen, wodurch die Weideflächen außerhalb des Siedlungskörpers bleiben, kann das Betriebskonzept nicht weiter umgesetzt werden. Es wäre mit erschwerter Standortsuche durch betriebsbedingte Anforderungen und Emissionssituation sowie erheblichem Mehrverkehr im Stadtgebiet verbunden.
- Es bestünde die Gefahr des Abzuges der Betriebsstätten der Fa. Baumann und ca. 120 Angestellten.

Neben der Darstellung von Standortgebundenheit (bestehender Betrieb), funktionalen Abhängigkeiten an die Lage im Außenbereich (Weideflächen erforderlich), fehlender Standortalternativen auf kommunaler Gemarkung (Standortalternativen im FNP sind nicht vorhanden) und der nicht gegebenen wirtschaftlichen Verhältnismäßigkeit einer Betriebsstättenverlage-

zung wird der vorliegende Änderungsbereich im Flächennutzungsplan künftig als „sonstige Sonderbaufläche“ ausgewiesen. **Standortalternativen sind nicht vorhanden.**

4 Bestandssituation, Vorhaben, Planungsbeschreibung

4.1 Bestandssituation und vorhandene Nutzungen

Im Bestand existieren innerhalb des Plangebietes bereits drei Hallengebäude (Abbildung 6; Nr. 1-3), ein überdachter Mistplatz (Abbildung 6; Nr. 4), ein Gebäudekomplex des Schlachtereier-/ Zerlegebetriebs mitsamt Sozialgebäude und Verwaltungstrakt (Abbildung 6; Nr. 5) sowie zwei Wohngebäude (Abbildung 6; Nr. 6). Ergänzend gibt es untergeordnete bauliche Anlagen wie Garage und Hundezwinger. Die Zufahrten, Parkplatz und Hof innerhalb des Betriebsgeländes sind versiegelt. Der Pariser Weg sowie die Stellplatzfläche für Lkw und Pkw südöstlich des Weges sind asphaltiert. Die im Bestand vorhandenen, nördlich des Pariser Weges gelegen Anlagen sind bereits durch bau- und immissionsschutzrechtliche Genehmigungen abgedeckt.

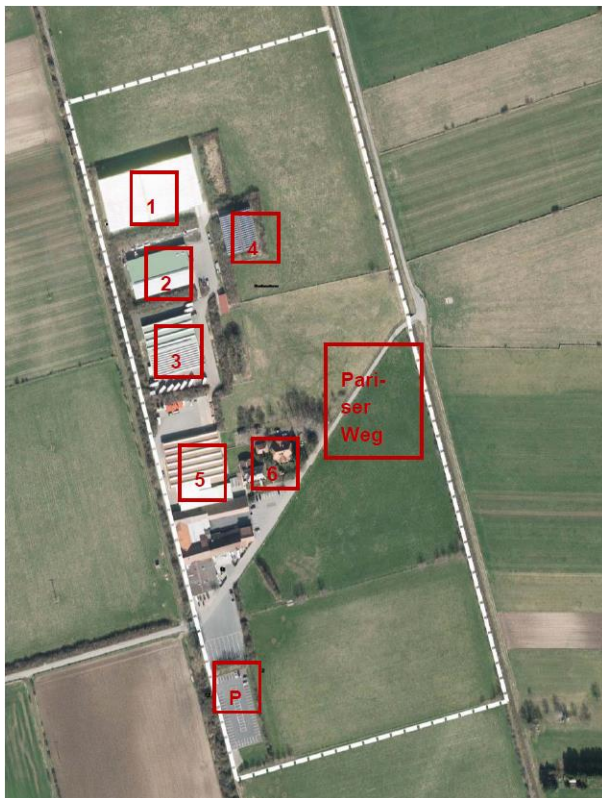


Abbildung 6: Luftbild, Bestand (links).

4.2 Vorhaben

Die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes einschließlich der Schaffung der Möglichkeit zu einer maßvollen Erweiterung ist unbedingt erforderlich, um die notwendige Planungssicherheit und Flexibilität für den Betrieb zu gewährleisten. Somit kann der Betrieb auf künftig steigende Qualitätsansprüche sowie eine steigende Nachfrage gerecht werden und die Zertifizierungen im Lebensmittelbereich erlangen, die für den wirtschaftlichen Fortbestand der Betriebsstätte notwendig sind.

Ein erstes Maßnahmenpaket im Gebäudebestand (Umbau am „Komplex 5“ mit Anpassung der Reinräume für den Schlachtbetrieb und der Sozialräume (vgl. **Abbildung 6**; Nr. 5)) wurde jüngst umgesetzt. Kurzfristig sollen die Verpackungs- und Verladeeinrichtung durch einen Neubau nördlich der Wohngebäude ergänzt und damit die Betriebsabläufe verbessert werden (vgl. **Abbildung 6**; Nr. 5n). Das mit der Stadt und Fa. Baumann erarbeitete Bau- und Nutzungskonzept wurde als ein ergänzendes, zukunftsoffenes Konzept entwickelt, um auch dann reagieren zu können, wenn sich die Anforderungen an betriebliche Abläufe, bspw. durch modifizierte Zertifizierungsanforderungen, ändern. Zur Erfüllung zukünftiger Anforderungen werden zwei Ergänzungsbauten im nördlichen Bereich vorgesehen (vgl. **Abbildung 7**; „E“).

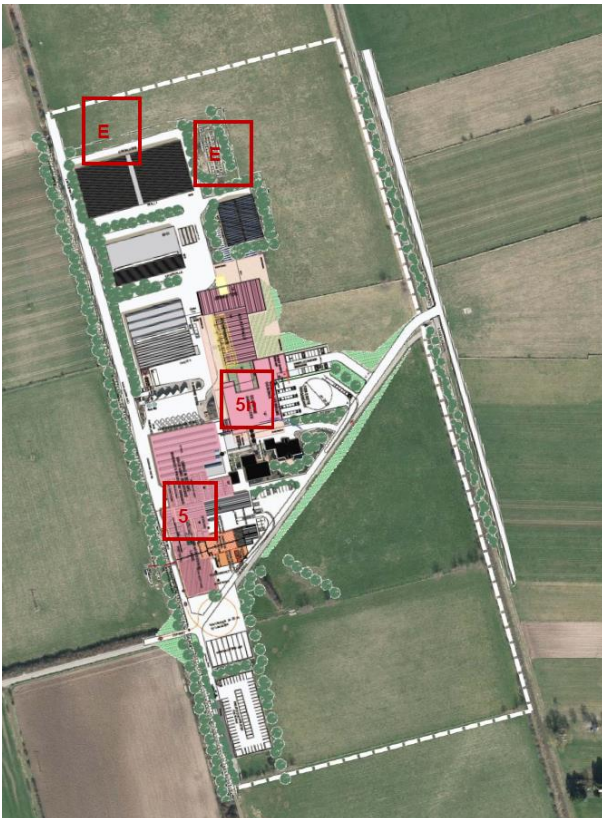


Abbildung 7: Luftbild mit Bau- und Nutzungskonzept (rechts).

4.3 Planungsbeschreibung: Betriebsabläufe und Betriebskonzept

Das Betriebskonzept der Firma Baumann basiert auf dem Prinzip der Erzeugung hochwertiger Fleischprodukte sowie dem verantwortungsvollen Umgang mit Schlachttieren und Fleisch. Ein wesentliches Erfordernis hierbei ist der Zugriff auf unmittelbar in räumlicher Nähe verfügbare Flächen zur Weidehaltung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes sowie der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans berücksichtigen daher auch einen erheblichen Weideflächenanteil, der von Gebäuden freizuhalten ist. Es sind nur untergeordnete Bauten zur Tierversorgung und ggf. erforderliche Zufahrten, Wege oder Nebenanlagen zulässig. Aus dem Luftbild mit Bau- und Nutzungskonzept (**Abbildung 7**) ist die räumliche Trennung der Betriebsstätte (nordwestlich des Pariser Weges) und der landwirtschaftlichen Flächen (Weideflächen; nordöstlich und südöstlich des Pariser Weges) gut erkennbar.

Hinweise zu den untergeordneten Nutzungen des Planvorhabens:

Untergeordnete Zulässigkeit „**Verkaufsstätte**“: Eine geplante Verkaufsstätte mit einer Fläche von maximal 300 m² Verkaufsfläche soll ermöglicht werden. Bereits heute existiert eine Verkaufsstätte. Durch die planungsrechtliche Sicherung soll den künftigen Ansprüchen der Kunden – insbesondere an das Einkaufsumfeld und die Organisation der Verkaufsbereiche – gerecht werden. Die Größenbeschränkung orientiert sich an der bestehenden Räumlichkeit.

Untergeordnete Zulässigkeit „**Wohnnutzung**“: Hierdurch sollen Personen die im direkten betrieblichen Zusammenhang stehen (Betriebsinhaber mit Angehörigen, Betriebsleiter, Aufsichts- Bereitschaftspersonal, Hausmeister) die Möglichkeit erhalten, auch vor Ort zu wohnen. Im Bestand sind bereits zwei Wohngebäude mit einer Fläche von über 700 m² vorhanden. Für die Wohnnutzung im Plangebiet soll eine Flächeninanspruchnahme von maximal 1.300 m² Wohnfläche zulässig werden.

Hinweise zu den Auswirkungen des Planvorhabens auf den Verkehr:

Der Pariser Weg, als auch die gesamte Streckenführung zur verkehrlichen Andienung des Plangebietes an die Stadt Viernheim ist durchgängig asphaltiert und befindet sich in einem guten Ausbaustand. An mit der Stadt Viernheim abgestimmten, planerischen als auch eigentumsrechtlich möglichen Stellen wurden Aufweitungen der Verkehrsfläche durch den Firmeninhaber hergestellt, um eine bessere Abwicklung von Lkw-Lkw Begegnungsverkehren zu gewähren.

Innerhalb des Plangebiets werden die Verkehrsflächen neu geordnet und ausgebaut. Der Knotenpunkt im Westen – unmittelbar hinter dem Schwarzen Graben – wird durch geeignete Maßnahmen (Markierungen/Beschilderungen) geordnet, um ein Drehen und Einschwenken von Lastzügen zu ermöglichen. Der Pariser Weg innerhalb des Plangebietes auf 8,5 m verbreitert, um allen Nutzungsansprüchen, auch dem nicht motorisierten Individualverkehr, gerecht zu werden. Die nördlich und südlich des Pariser Weges ausgewiesenen privaten Stellplätze sollten erhalten bleiben.

Die Verkehrsbelastung des Pariser Weges wurde im Februar 2019 durch die Stadt Viernheim mittels einer automatisierten Zählung (24h, über sieben Tage, Standort Messstelle unmittelbar vor dem Plangebiet) erhoben. Innerhalb des Erhebungszeitraums haben 3.394 Pkw-Fahrten, 249 Lkw-Fahrten sowie 61 Lastzug-Fahrten stattgefunden (Gesamtsumme von Hin- und Rückfahrten). Ein erheblicher Mehrverkehr wird mit der Baurechtschaffung nicht erwartet. Ein prognostizierter Zuschlag von zunächst 10 % auf alle Verkehrsarten (Prognosejahr 2030) ist angemessen. Längerfristig werden aufgrund des funktionalen und arbeitsablaufbedingten Betriebskonzepts darüber hinaus keine deutlichen Mehrverkehre erwartet.

5 Verfahren

Der Bebauungsplan soll gemäß § 8 (3) BauGB in einem parallelen Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Dadurch wird ermöglicht, den Bebauungsplan und den Flächennutzungsplan gemeinsam und zeitgleich aufzustellen, zu ergänzen oder aufzuheben. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB aufgestellt.

Die Verfahrensschritte sind wie folgt:

- Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Verfahren nach § 8 (3) BauGB wurde eingeleitet durch Beschluss der Stadt Viernheim vom 17.08.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB erfolgte am 04.06.2019.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs vom 13.06.2019 bis 17.07.2019. Die Offenlegung wurde am 04.06.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (1) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme mit Schreiben vom 07.06.2019 aufgefordert.
- *Die eingegangenen Anregungen aus den Verfahrensschritten §§3(1) und 4(1) BauGB wurden in öffentlicher Sitzung am _____ behandelt.*
- *Der Entwurf des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes wurden gebilligt und in öffentlicher Sitzung am _____ zur Offenlage (§§ 3(2), 4 (2) beschlossen.*
- *Die ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage erfolgte am _____.*
- *Die Offenlage des Planentwurfs erfolgte in der Zeit vom ____ bis _____.*
- *Die eingegangenen Anregungen aus den Verfahrensschritten §§3(2) und 4(2) BauGB wurden in öffentlicher Sitzung am _____ behandelt.*
- *Satzungsbeschluss erfolgte in öffentlicher Sitzung am _____.*
- *Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am _____.*

6 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

6.1 Rechtsgrundlagen

Die folgenden Rechtsgrundlagen gelten in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG)
- Raumordnungsgesetz (ROG)

6.2 Regionalplanerische Festlegungen

Der Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 legt im Planungsbereich ein „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und z.T. ein „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ fest. Der gesamte Bereich wird von einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, einem „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ sowie einem „Vorbehaltsgebiet für oberflächennahe Lagerstätten“ überlagert. Ein Teilbereich wird von einem „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ überlagert. Ein „Vorbehaltsgebiet für besonderen Klimafunktionen“ tangiert das Plangebiet (Abbildung 8).

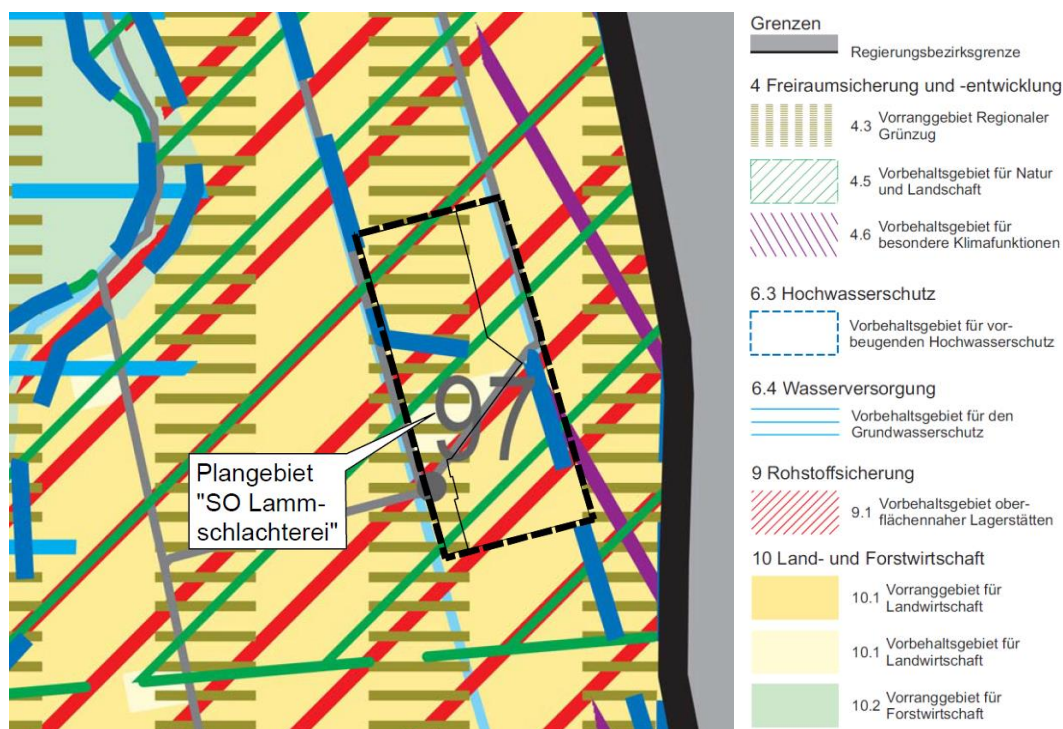


Abbildung 8: Plangebiet im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010.

Da die Aufstellung der Bauleitpläne den Vorgaben des Regionalplanes nicht entsprechen, wurde ein Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans gestellt. Hierin (sowie im Bescheid zur Zulassung der Abweichung

von den Zielen) umfasst der Planungsbereich eine Größe von ca.13,9 ha. Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurde allerdings ein Flurstück im Norden (Flst. 23) mit einer Flächengröße von ca. 0,3 ha aus der Planung ausgeschlossen. Damit hat sich der Planungsbereich auf ca. 13,6 ha (gesamtes Plangebiet).

Das Plangebiet / Änderungsbereich FNP umfasst somit aktuell eine Fläche von rund 13,6 ha. Die Sonderbaufläche soll ca. 7,3 ha umfassen und ca. 6,3 ha sollen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt bzw. festgesetzt werden.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der entsprechenden Flächennutzungsplanänderung war im Hinblick auf die Darstellung bzw. Festsetzung eines „sonstigen Sondergebietes – Lammschlachtereier, Zerlegebetrieb, Agrarunternehmung“ wie oben bereits erwähnt ein Zielabweichungsverfahren (Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010) erforderlich. Mit Schreiben vom 04.06.2020 hat die Stadt Viernheim die Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 gemäß § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HPLG) sowie § 7 Raumordnungsgesetz (ROG) beantragt.

Laut dem **Bescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 02.02.2021 wurde eine Abweichung** von folgenden Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Inanspruchnahme von ca. 7,6 ha (Anm.: nur noch 7,3 ha erforderlich) **zugunsten des geplanten sonstigen Sondergebietes zugelassen (Abbildung 9):**

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.

Dem Antrag zur Abweichung von den Zielen der Regionalplanung wurde unter Beachtung **getroffener Nebenbestimmung** für 7,6 ha Sondergebietsfläche (Lammschlachtereier / Zerlegebetrieb / Agrarunternehmen) stattgegeben.

Die Regionalversammlung Südhessen hat am 18.12.2020 folgenden Beschluss gefasst:

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 294 „Sondergebiet Lammschlachtereier Baumann“ sowie die entsprechende 26. Änderung des Flächennutzungsplans 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 auf der Grundlage des Abweichungsantrags vom 29. Juni 2020 sowie nach Maßgabe der unter Ziffer III. aufgeführten Nebenbestimmungen und der als Anlage beigefügten Plankarten (s. u.), die Bestandteil dieses Bescheides sind, zugelassen:

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.

II. Die bauleitplanerische Ausweisung einer Weidefläche mit einem Umfang von 6,3 ha stellt keinen Verstoß gegen die Ziele Z4.3-2 und Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 dar.

III. Die Zulassung der Abweichung erfolgt unter folgenden Maßgaben:

1. Die Abweichungszulassung für die Inanspruchnahme von ca. 7,6 ha des Vorranggebietes für die Landwirtschaft sowie des Vorranggebietes Regionaler Grünzug zugunsten des geplanten „Sonstigen Sondergebietes – Lammschlachtereier, Zerlegebetrieb, Agrarunternehmung“ erlischt, wenn der Betrieb der Lammschlachtereier dauerhaft aufgegeben wird.

Der Träger der Regionalplanung wird in Abstimmung mit der obersten Landesplanungsbehörde anstreben, dies durch eine geeignete Festlegung – z.B. durch eine bedingte Festlegung gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 ROG – im neu aufzustellenden Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan entsprechend zu dokumentieren.

2. In den Bebauungsplan ist eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufzunehmen, wonach die Festsetzung eines Sondergebietes erlischt, wenn der Betrieb der Lammschlachtereier Baumann GmbH & Co.KG endgültig aufgegeben wird.

3. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind – mit Ausnahme der im beabsichtigten Bebauungsplan festzusetzenden Weidefläche – vorrangig außerhalb festgelegter Vorranggebiete für Landwirtschaft, vorzugsweise auf der Abweichungsfläche, durch Maßnahmen an Gewässern, im Wald oder durch Ankauf von Biotopwertpunkten bereits umgesetzter Maßnahmen, durchzuführen.

4. Die Kompensation der Inanspruchnahme des Vorranggebietes Regionaler Grünzug im Bereich des Sondergebietes in einer Größe von ca. 7,6 ha erfolgt auf der in der als Anlage 2 (s. u.) beigefügten Karte dargestellten Fläche im nordöstlichen Bereich des Siedlungskörpers Viernheims.

5. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist durch textliche Festsetzungen sicherzustellen, dass Verkaufsflächen für das Sortiment der Eigenerzeugnisse der Betriebsstätte einschließlich eines untergeordneten Anteils regionale Erzeugnisse auf 300m² begrenzt werden.

6. Im Rahmen des Bebauungsplans ist die geplante Wohnnutzung auf ein angemessenes Maß, maximal jedoch 1.300 m² als ausnahmsweises betriebsbezogenes Wohnen textlich festzusetzen.

Mit Genehmigung der Zielabweichung im Rahmen der Regionalversammlung **und Berücksichtigung der Nebenbestimmungen** kann der Bebauungsplan zur Rechtskraft geführt werden.

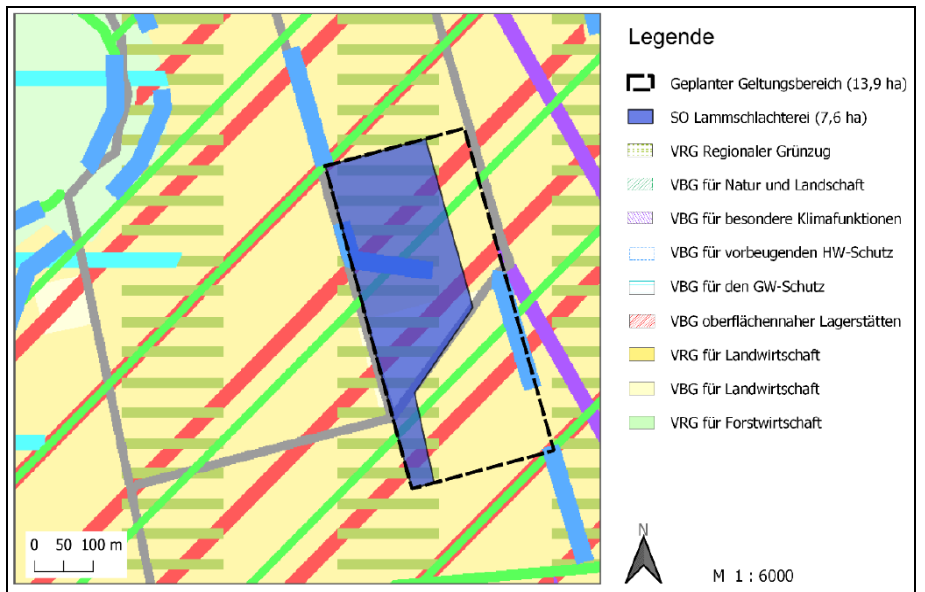


Abbildung 9: ZAV Anlage 1: Flächen, für die eine Abweichung zugelassen wird

Zu Nr. 4 des Beschieds vom 02.02.2021 - Kompensationsfläche regionaler Grünzug

Die Flächen des Schlachtereier- und Zerlegebetriebs nebst Agrarunternehmung liegen in einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ sowie im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Der Schlachtereier- und Zerlegebetrieb ist standortgebunden und lässt sich nur in Verbindung mit der Agrarunternehmung realisieren. Für das geplante Vorhaben kommt keine Standortalternative in Betracht (vgl. Kapitel 3: Variantenprüfung, Standortalternativen). Die Inanspruchnahme des Vorranggebietes Regionaler Grünzug wird daher an anderer Stelle in Viernheim kompensiert.

Aufgrund des mit der Planung einhergehenden Eingriffs in den Regionalen Grünzug in einer Größenordnung von ca. 7,3 ha sind Kompensationsmaßnahmen notwendig. Als Ausgleich für den Eingriff in das „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ wird eine Fläche nordöstlich des Siedlungskörpers Viernheims, entlang des Bannholzgrabens, vorgeschlagen. Die Fläche ist im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“, „Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz“ und „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ festgelegt. Die Fläche ist begrenzt durch ein „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“.

Die Kompensation der Inanspruchnahme des Vorranggebietes Regionaler Grünzug im Bereich des Sondergebietes in einer Größe von ca. 7,3 ha erfolgt auf der in der als Abbildung 9 beigefügten Karte dargestellten Fläche im nordöstlichen Bereich des Siedlungskörpers Viernheims. Bei einer Erweiterung von dem angrenzenden Vorranggebiet Regionaler Grünzug in einer Größe von ca. 7,3 ha besteht keine weiterer Zielkonflikt (Abbildung 10).

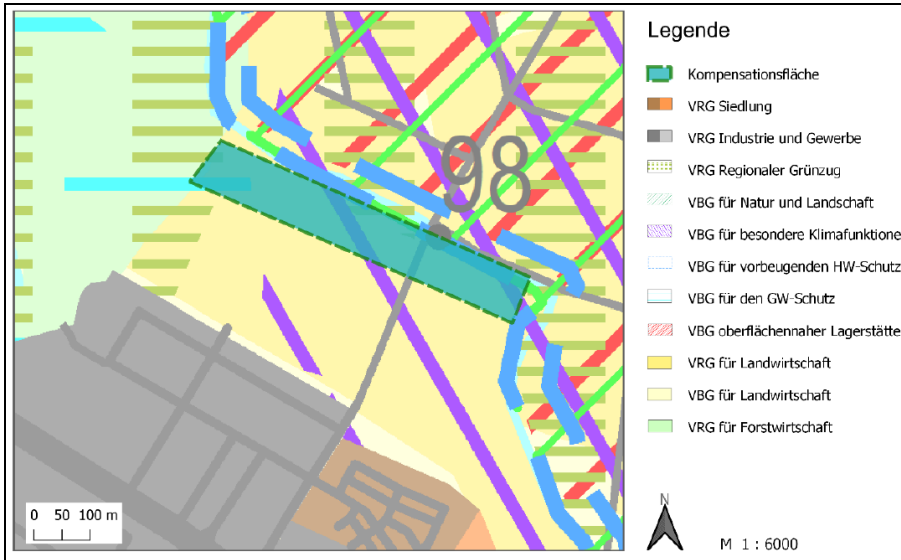


Abbildung 10: Kompensationsfläche regionaler Grünzug in einer Größe von ca. 7,3 ha.

6.3 Landwirtschaftlicher Fachplan Südhessen

Die innerhalb des Plangebietes landwirtschaftlich genutzten Flächen werden im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ (LFS) in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a geführt. Sie sind hochwertig und werden aufgrund ihrer hohen Bodenqualität und Nutzungseignung als besonders schützenswert eingestuft (Abbildung 11).

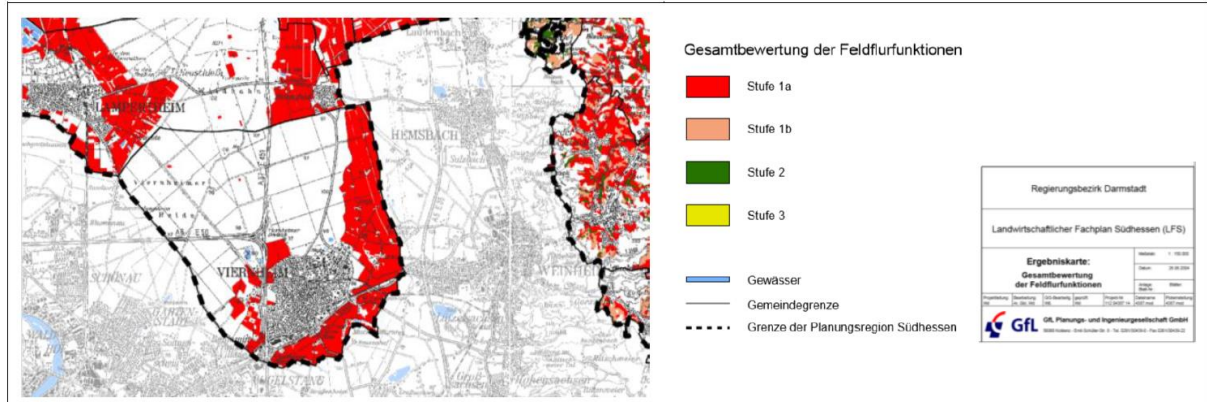


Abbildung 11: Kartenauszug Landwirtschaftlicher Fachplan Südhessen (LFS).

6.4 Schutzgebiete und sonstige Ausweisungen

Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“.

Im Plangebiet liegen sehr hohe Grundwasserstände (0 bis 2,00 m Flurabstand) an. Es ist als vernässungsgefährdetes Gebiet (im Bebauungsplan) zu kennzeichnen.

Das Plangebiet wird von Flächen des Hochwasserschutzes (s. Regionalplan) teilweise überlagert. Es liegt aber nicht in einem festgesetzten (gesetzlichen) Überschwemmungsgebiet

HQ100 nach HWG. Es wird als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten klassifiziert.

Vogelschutzgebiet: Im westlich gelegenen Waldgebiet befindet sich das ausgewiesene Vogelschutzgebiet „Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene“ (Nr. 6417-450).

FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie): Im westlich gelegenen Waldgebiet befindet sich im Nordwesten das ausgewiesene FFH-Gebiet „Reliktwald Lampertheim und Sandrasen untere Wildbahn“ (Nr. 6417-350).

Naturschutzgebiet (NSG)/ Landschaftsschutzgebiet (LSG) Einen Schutzstatus (Natura 2000 oder Naturschutzgebiet) gibt es innerhalb des Planungsgebietes nicht. Im westlich gelegenen Wald ist das Landschaftsschutzgebiet „Forehahi“ (NAtureg-Nr. 2431001) ausgewiesen.

Biotope: Im Westen liegt das Biotop 6417B0060 „Hecke am unteren Schwarzen Graben NE Viernheim“.

Bodenschutz: Hinweise auf Bodenveränderungen liegen nicht vor.

Kulturgüter und Denkmalschutz: Eine historische Straße vorneuzeitlichen Alters (vor 1800 n. Chr.) verläuft durch das Plangebiet. Das Bodendenkmal ist im Sinne des § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützt.

6.5 Gültiger Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes 2. Änderungsplan der Stadt Viernheim aus dem Jahr 1979. Der Bereich nördlich des Pariser Weges ist annähernd vollständig als „Aussiedlerhof“ (A) dargestellt. Südlich des Pariser Weges sind zunächst Flächen für die Agrar-/Landwirtschaftsfläche ausgewiesen (siehe **Abbildung 12** und Detailauszug **Abbildung 13**).

7 Änderung des Flächennutzungsplans

Die Plandarstellung in dem gültigen Flächennutzungsplan entspricht weder der tatsächlichen Situation noch dem Planungsziel. Gemäß § 8 (2) BauGB besteht ein Entwicklungsgebot. Es besagt, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind und den darin enthaltenen Festsetzungen nicht widersprechen dürfen. Daher wurde am 24.05.2019 die Stadtverordnetenversammlung der Beschluss zur Durchführung dieser 26. Änderung des Flächennutzungsplanes als „Sonderbaufläche“ beschlossen.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Ausweisung als Sonderbaufläche.

In dem Bescheid zur Abweichung der Ziele des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 bezieht sich der von dem Regierungspräsidium Darmstadt zugelassene Änderungsbereich des Flächennutzungsplans nur auf die Ausweisung des geplanten Sondergebietes im Bebauungsplan. Damit umfasst das Gebiet der geplanten Flächennutzungsplanänderung bzw. der zugelassenen Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 eine Flächengröße von ca. 7,3 ha (Abbildung 13). Hierdurch ist eine FNP-Änderung nur teilweise, für den in der Abbildung 13 (rechts) markierten Bereich, zulässig. Für die Weideflächen als landwirtschaftliche Fläche ändert sich in der Darstellung des FNPs nichts.



Abbildung 13: Detailauszug; Flächennutzungsplan 1979 und Planungsbereich (links) und geplante 26. Änderung des Flächennutzungsplans (rechts).

Hinweis zur externen Ausgleichsfläche:

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB sind die für den festgelegten Ausgleich notwendigen Flächen 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).

Im Bebauungsplan wird - um die durch die Planung entstehenden naturschutzrechtlichen Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Biotope zu kompensieren - eine landwirtschaftliche Fläche als separate Kompensationsfläche zur Neuanlage von Magerrasen in Anspruch genommen. Die Fläche liegt nördlich des Plangebietes (siehe folgende Abbildung). Da sich die Nutzung nicht ändert (weiterhin Fläche für die Landwirtschaft) ändert sich auch an der FNP-Planzeichnung nichts.



Abbildung 14: geplante Änderung und Lage Kompensationsfläche

7.1 Erläuterung und Begründung der Darstellung

Der Planungsbereich umfasst 13,6 ha landwirtschaftliche Fläche. Diese Darstellung wird in eine ca. 7,3 ha große „Sonderbaufläche – Lammschlachtereie“ sowie eine ca. 6,3 ha große landwirtschaftliche Fläche geändert. Die räumliche Trennung zwischen der Sonderbaufläche und der landwirtschaftlichen Fläche (Weidefläche) ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Entsprechend der Zielsetzung, die Betriebsstätten einer Lammschlachtereie und Zerlegebetriebs als auch der Agrarunternehmung im Außenbereich zu sichern, als auch zukunfts offen potentiell anstehende bauliche Maßnahmen der Betriebsstätten der Lammschlachtereie (Fa. Baumann) zu ermöglichen wird eine Sonderbaufläche dargestellt. Entsprechend der bestehenden und geplanten Nutzung als Weidefläche werden ca. 6,3 ha weiterhin als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Entsprechend der Zielsetzung, die notwendige Planungssicherheit und Flexibilität für den ansässigen Betrieb zu gewährleisten, dient die Sonderbaufläche zum Bestandserhalt sowie zur Planungssicherheit und Realisierbarkeit von kurz- und mittelfristigen sowie künftigen Anpassungsmöglichkeiten des oben beschriebenen Bau- und Nutzungskonzeptes. Aus demselben Grund dienen die in unmittelbarer Nähe liegenden landwirtschaftlichen Flächen als Weidefläche.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Kompensationsfläche wird weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Hier ändert sich an der FNP-Planzeichnung nichts.

Nachrichtliche Übernahmen (gem. §5 Abs.4a BauGB)

Das Plangebiet (FNP-Änderungsbereich) befindet sich innerhalb eines sog. „Risikogebiets“ außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes.

7.2 Raumverträglichkeit

Die Fläche, die in eine Sonderbaufläche geändert wird, weist im heutigen Bestand bereits eine ca. 3,1 ha große bauliche/überbaute Vorbelastung – durch die o.g. Betriebsstätten, Wohngebäude und sonstigen baulichen Anlagen auf. Der Nutzungs- sowie Zielkonflikt bestand daher bereits vor der vorliegenden Nutzungsänderung. Er vergrößert sich durch die Teiländerung lediglich in seinem Flächenumfang. Durch die planerische Nutzungsänderung wird die faktische Nutzung bestätigt und die geplante Maximalbelastung der Fläche (Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsfläche im Bebauungsplan (rechnerisch) = max. 5,1 ha), die in eine Sonderbaufläche geändert wird, beschränkt.

Voraussetzung für eine räumliche Verträglichkeit ist u.a. die Berücksichtigung bzw. hier vorliegend die nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnung bestehender Vorschriften / Vorgaben. In der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 294: SO Lammschlachtereier Baumann) werden diese bereits konkret aufgeführt. Hierunter fallen die Grundwasserbewirtschaftung (Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried), der Hochwasserschutz (Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten des §78b Abs 1 Wasserhaushaltsgesetz), der Gewässerrandstreifen (Hessisches Wassergesetz) sowie des Immissionsschutzes (BImSchG). Auf diese Weise wird sichergestellt, dass auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend Rücksicht auf diese Themen genommen wird.

Die Flächen eignen sich aufgrund ihrer hohen Bodenqualität besonders gut für eine landwirtschaftliche Nutzung. Daher ist die Eingriffsfläche kompakt auf einen Kern um die bestehenden Betriebsstätten konzipiert. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen von ca. 6,3 ha bleiben der Landwirtschaft erhalten und sind von Gebäuden freizuhalten.

7.3 Flächenbilanz

Die gegenwärtige Bestandssituation sowie das oben beschriebene Planungsvorhaben weist folgende Flächenbilanz auf:

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 13,6 ha.

Davon sind im heutigen Bestand durch Gebäude ca. 1,4 ha überbaut. Ca. 1,7 ha sind durch Zufahrten und Wege inkl. der öffentlichen Verkehrsflächen versiegelt. Grünflächen im Bestand nehmen ca. 1,4 ha in Anspruch; die verbleibenden ca. 9,1 ha sind bestehende Weideflächen.

Die Inanspruchnahme des Vorhabens für das Sondergebiet umfasst ca. 7,3 ha (inkl. Grünflächen mit Pflanzgeboten, überbaubaren sowie nicht überbaubaren Flächen).

Durch die Planung verringert sich innerhalb des Plangebietes der Anteil der Weideflächen um ca. 2,8 ha auf ca. 6,3 ha.

FNP-Darstellung	Bestand [ha]	Änderung [ha]	Planung [ha]
landwirtschaftliche Fläche mit Aussiedlerhof	13,6	- 7,3	6,3
Änderungsbereich „Sonderbaufläche – Lammschlachtereier“	0	+ 7,3	7,3
Planungsbereich	13,6	0	13,6

7.4 Zusammenfassung des Umweltberichts

Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet weist auf der überwiegenden Fläche kulturraumtypische Nutzungen (Landwirtschaft, Weidefläche, Wirtschaftswiese) auf. Die bestehenden betrieblichen Anlagen sind im Randbereich eingegrünt, sodass das Landschaftsbild nicht durch den Gebäudebestand dominiert wird. Es bestehen Blickbeziehungen über die teilweise ausgeräumte Landschaft zu den Höhenzügen der Bergstraße und die Waldflächen im Westen.

Das Wegenetz (auch Radweg) ermöglicht eine Zugänglichkeit an das Plangebiet. Die siedlungsnaher Erholungsfunktion wird durch die räumliche Distanz zur Stadt jedoch begrenzt. Intensive Landwirtschaft dominiert das Umfeld (auch Aussiedlerhöfe).

Bezüglich der vertiefenden Darstellung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft und der sich daraus ergebenden Anforderungen wird auf den Umweltbericht m Bebauungsplan verwiesen.

Zusammenfassung des Umweltberichts zum Bebauungsplan

Auf der ca. 13,62 ha großen Fläche im Außenbereich der Gemarkung Viernheim sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 294 „Sondergebiet Lammschlachtereier Baumann“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den Bestand der Betriebsstätten des Schlachtereier- und Zerlegebetriebs sowie der Agrarunternehmung zu sichern, als auch zukunftsorientiert potentiell anstehende bauliche Maßnahmen der Betriebsstätten der Lammschlachtereier (Fa. Baumann) zu ermöglichen.

Um die betrieblichen Abläufe sicherzustellen und zu verbessern und auch den steigenden Qualitätsansprüchen zur Erlangung notwendiger Zertifizierungen im Lebensmittelbereich gerecht werden zu können, sind absehbar bauliche Maßnahmen erforderlich. Diese sollen durch die Baurechtschaffung ermöglicht werden.

Die für das Planungsziel unvermeidliche Flächeninanspruchnahme erfolgt überwiegend auf den bestehenden Betriebsflächen und den angrenzenden Wiesen- und Weiden sowie für die separate Kompensationsfläche auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Es werden keine naturnahen oder ökologisch wertvollen Flächen beansprucht.

Planungsziel ist die effiziente Ausnutzung der vergleichsweise konfliktarmen Fläche des Plangebiets. Zur Eingriffsvermeidung und Eingriffsverminderung sowie als schutzgutübergreifende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Bebauungsplan Festsetzungen in Form von umfangreichen Gehölzpflanzungen, Baumpflanzungen, Erhalt von Bestandsbau-

men und Gehölzstrukturen, Begrenzung der Versiegelung, Versickerung von Niederschlagswasser und vorbeugende Maßnahmen für den Artenschutz formuliert.

Auf einer separaten Kompensationsfläche soll innerhalb des Geltungsbereichs (nordwestlich des Plangebietes) ein Magerrasen etabliert werden. Für die Umsetzung der Maßnahmen auf der separaten Kompensationsfläche soll eine ökologische Baubegleitung die Funktionserfüllung der Maßnahme gewährleisten. Ebenso ist ein mindestens 3-jähriges Monitoring durchzuführen. Zur Vermeidung und Verringerung von Bodenbeeinträchtigungen ist bei Planung und Ausführung von Baumaßnahmen, die Bodenbewegungen erfordern, eine bodenkundliche Baubegleitung durch ein Fachbüro einzusetzen.

Für die Kompensationsmaßnahmen wurde auf eine separate Fläche im Nordwesten des Plangebietes zurückgegriffen, da die im ZAV ermittelte Tauschfläche (für das Vorranggebiet Regionaler Grünzug) für die im Bauleitplanverfahren anfallende Kompensation ungeeignet ist. Diese Austauschfläche wird auch zur Naherholung genutzt und ist zum Teil mit kleinen, privaten Gewächshäusern und Hütten überstanden, wodurch eine volle Kompensationswirkung auf dieser Fläche nicht zu realisieren ist.

Ein weiterer Punkt für die gewählte Kompensationsfläche ist, dass für eine Kompensation mittels Ökokonto in unmittelbarer Umgebung keine weiteren Flächen zur Verfügung stehen. Nach Anfrage beim HessenForst sind keine Flächen im Umkreis der geforderten 50 km verfügbar, wodurch eine gebietsinterne Kompensation nicht möglich wäre.

Die als separate Kompensationsfläche gewählte Fläche im Nordwesten des Plangebietes ist im Regionalplan als Vorranggebiet Landwirtschaft gekennzeichnet, befindet sich aber schon im Eigentum des Vorhabenträgers und steht damit zur Verfügung. Zurzeit wird die Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die Entwicklung eines Magerrasenstandorts auf dieser Fläche, wird eine Steigerung der Wertpunkte erreicht, wodurch eine vollständige Kompensation zusammen mit den plangebietsinternen Maßnahmen erreicht wird. Ebenso steht der Magerrasenstandort weiterhin als Futterwiese zur Verfügung.

Bei den Schutzgütern Tiere, Wasser, Klima, Luft und Landschaftsbild wird aufgrund der Ausgangslage einerseits und der geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Plangebiet andererseits eine Minderung auf ein unerhebliches Maß erreicht, sodass keine unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Für das Schutzgut Biotope/Pflanzen verbleibt innerhalb des Plangebiets nach Umsetzung der Planung und unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation eine erhebliche Beeinträchtigung der naturschutzfachlichen Wertigkeit. Ein vollständiger gleichwertiger Ersatz des Eingriffs wird durch die Etablierung eines Magerrasens auf der separaten Kompensationsfläche erreicht.

Bezüglich des Schutzguts Boden ist ein gleichartiger Ausgleich des Verlustes an freier Bodenfläche im Sinne des BNatSchG nur durch Entsiegelungen in gleicher Dimension zu erreichen. Dies ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da entsprechende Flächen zur Entsiegelung fehlen. In der Abwägung kann die Beibehaltung des Planungsziels dennoch beschlossen werden, sofern geeignete Ersatzmaßnahmen umgesetzt werden können.

Beim Schutzgut Boden werden die als Lebensraum ungeeigneten vegetationslosen Flächen ohne nutzbare Bodenfunktionen im Plangebiet gegenüber dem Status quo erheblich zunehmen. Die Wertsteigerung durch umfangreiche Neupflanzungen in Form von Gehölzflächen

im Plangebiet reicht nicht aus, um die mit dem Verlust von freier Bodenfläche verbundenen Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushalts zu kompensieren. Auch hierzu sind die Kompensationsmaßnahmen auf der separaten Kompensationsfläche erforderlich, um den Eingriff in das Schutzgut Boden schutzgutübergreifend vollständig zu ersetzen.

Die separate Kompensationsfläche bleibt zwar als landwirtschaftliche Fläche erhalten, wird aber aus der ackerbaulichen Nutzung genommen, extensiviert und dauerhaft als Magerrasenfläche gepflegt und erhalten. Auch wenn die Fläche für die landwirtschaftliche Produktion von eher untergeordneter Bedeutung ist, so entfällt diese zukünftig als Standort für Kulturpflanzen. Hier müssen im Zuge des Verfahrens die Belange der Landwirtschaft gegenüber den Belangen des Naturschutzes abgewogen werden, d. h. ob beim erforderlichen Ausgleich zu Gunsten der Entwicklung von schutzgutübergreifenden ökologisch wertvollen Flächen auf der Gemarkung der Stadt Viernheim entschieden wird.

Da alle Kompensationsmaßnahmen schutzgutübergreifend wirken, bedeuten alle Kompensationsmaßnahmen, durch die in absehbarer Zeit Biotopflächen geschaffen werden, die wertvoller sind als die Acker-, Wiesen- und Weideflächen des Geltungsbereichs, einen zusätzlichen Zuwachs an ökologischer Wertigkeit und Vielfalt im Natur- und Landschaftsraum, der allen Schutzgütern zugutekommt.

Auf Ebene des Bebauungsplans wird durch die geplanten Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verringerungsmaßnahmen, ebenso wie durch die Etablierung eines Magerrasens auf der separaten Kompensationsfläche im Nordwesten des Plangebietes, eine Überkompensation an Wertpunkten erreicht. Dies führt dazu, dass das Schutzgut Biotop/Pflanzen und das Schutzgut Boden, welche mit unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben, vollkommen kompensiert werden können und sogar ein Überschuss an Wertpunkten entsteht.

Durch die Darstellung der Ergebnisse aus dem Umweltbericht des Bebauungsplanes wird offensichtlich, dass durch den bauleitplanerische Eingriff keine negativen Auswirkungen verbleiben. Folglich steht dem Verfahren auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung des Flächennutzungsplans nichts im Weg.

Hinweis: Die nördlich des Viernheimer Siedlungskörpers gelegene Fläche, die als Tauschfläche für das Vorranggebiet regionaler Grünzug gewählt und durch das Zielabweichungsverfahren bestätigt wurde, erfährt keine Änderung zum aktuellen Bestand aus umweltrechtlicher Sicht. Die Fläche dient lediglich zum Austausch des Vorranggebietes auf regionalplanerischer Ebene.

8 Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung

Aus den übergeordneten Planungsvorgaben wie auch den Nebenbestimmungen des Bescheides zum Zielabweichungsverfahren des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ergeben sich für die verbindliche Bauleitplanung folgende Vorgaben:

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Im Rahmen des Bebauungsplans ist die geplante Wohnnutzung auf ein angemessenes Maß, maximal jedoch 1.300 m² als ausnahmsweises betriebsbezogenes Wohnen textlich festzusetzen. Durch textlichen Festsetzungen ist auch sicherzustellen, dass Verkaufsflächen für das Sortiment der Eigenerzeugnisse der Betriebsstätte einschließlich eines untergeordneten Anteils regionale Erzeugnisse auf 300 m² begrenzt werden. Für die geplante Verkaufsstätte auf Ebene der Bauleitplanung wird ferner eine Festlegung zum Vertriebssortiment getroffen. Es muss verhindert werden, dass sich durch die Nutzungen dieses peripheren Standortes der Lammschlachtereier eine Einzelhandelsnutzung etabliert, die die Nutzungen und damit einhergehendes Verkehrsaufkommen intensiviert.

Nachrichtliche Übernahme | Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 09.04.1999, festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“, in der Fassung vom 17.07.2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, sind daher zu beachten.

Nachrichtliche Übernahme | Gewässerrandstreifen

Das Plangebiet befindet sich zwischen dem Schwarzen Graben (Westen) und dem Landgraben (Osten). Die Gewässerrandstreifen des Schwarzen Grabens und des Landgrabens mit jeweils 10 m sollen in der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden.

Nachrichtliche Übernahme | Hochwasserschutz (gem. §9 Abs.6a BauGB)

Das Plangebiet wird von Flächen des Hochwasserschutzes („Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ [gem. Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010]; Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten [gem. Hessischem Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie // HLNUG]) teilweise überlagert.

In den Kartenwerken des hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie wird es als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten klassifiziert. Durch Bauvorsorge sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um hochwassersichere Einrichtungen zu schaffen (insb. auch für genehmigungspflichtige Anlagen nach BImSchG). In den Bebauungsplan ist ein Hinweis aufzunehmen, dass die erforderlichen Nutzungen eventuell eintretenden Überflutungen standhalten, Menschen sowie Sachwerten den ausreichenden Schutz gewähren und keine Beeinträchtigung der Umwelt im Schadensfälle verursachen müssen.

Zulässigkeit des Bebauungsplans (§ 9 (2) 2 BauGB)

Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände zu-

lässig oder unzulässig sind. Im Bebauungsplan ist eine Festsetzung aufzunehmen, dass die Festsetzung eines Sondergebietes erlischt, wenn der Betrieb der Lammschlachtereier Baumann GmbH & Co.KG endgültig aufgegeben wird.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind – mit Ausnahme der im beabsichtigten Bebauungsplan festzusetzenden Weidefläche – vorrangig außerhalb festgelegter Vorranggebiete für Landwirtschaft, vorzugsweise auf der Abweichungsfläche, durch Maßnahmen an Gewässern, im Wald oder durch Ankauf von Biotopwertpunkten bereits umgesetzter Maßnahmen, durchzuführen.