



Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Viernheim
Kettelerstraße 3
68519 Viernheim

Unser Zeichen:

Az. III 31.2 - 61 d 02/01 - 109 -

Ihr Schreiben vom

Ihre Ansprechpartnerin:

Zimmernummer:

Telefon/ Fax:

E-Mail:

Datum:

Frau Sabine Mahler

C2.22.21

06151 - 126374 / 06151-128914

Sabine.Mahler@rpda.hessen.de

4. Juli 2019

Baugesetzbuch (BauGB) § 4 Abs. 1
Bauleitplanung der Stadt Viernheim
Bebauungsplanentwurf Nr. 294 „SO-Lammschlachtere Baumann“ und Entwurf
gleichnamige 26. Änderung des Flächennutzungsplanes

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der vorliegenden Planung ist beabsichtigt, für den Bestand der Lammschlachtere 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 „Vorranggebiet Landwirtschaft“, „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für oberflächennahe Lagerstätten“ festgelegt. Gegen die Planung bestehen mit den derzeitigen Festsetzungen Bedenken, da dem Vorhaben das Ziel des „Regionalen Grünzuges“ entgegensteht.

Grundsätzlich hat unter Hinweis auf Ziel 3.4.1-3 die bauleitplanerische Ausweisung u. a. von Sonderbauflächen in den ausgewiesenen „Vorranggebieten Siedlung“ stattzufinden. 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“. Gemäß Regionalplan Südhessen 2010, Ziel Z4.3-2 darf die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und

Regierungspräsidium Darmstadt
Hilpertstraße 31
64295 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.de

Servicezeiten:

Mo. - Do.

8:00 bis 16:30 Uhr

Freitag

8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon:

06151 12 0 (Zentrale)

Telefax:

06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:

Luisenplatz 2

64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestelle Hilpertstraße

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 Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ zugeordnet werden.

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.

Das Vorranggebiet für Landwirtschaft wird durch das geplante Sondergebiet mit etwa 4,5 ha in Anspruch genommen. Die Beanspruchung ist regionalplanerisch nicht raumbedeutsam. Die Bereiche die als „landwirtschaftliche Fläche“ festgelegt werden, stehen dem Ziel des Vorrang Landwirtschaft nicht entgegen. Der Bereich bleibt weiterhin als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Ich rege daher an, 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.

Aus Sicht des **Naturschutzes und der Landschaftspflege** nehme ich wie folgt Stellung: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 294 „Sondergebiet Lammschlachtereier Baumann“ überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. 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.

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.
- 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.
- 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.

Aus Sicht der **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt** nehme ich zu dem o. a. Bebauungsplan sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans wie folgt Stellung:

Wasserversorgung/Grundwasserschutz

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.

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.

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.

Abwasser

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. Im Rahmen eines hydrogeologischen Gutachtens ist der Nachweis zu erbringen, dass der anstehende Boden für eine Versickerung des Niederschlagwassers geeignet ist.

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 Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), 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.

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.

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:

1. Bodenziele
 - Beschreibung der Ziele und Bodenschutzklausel im Umweltbericht
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) <http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm>)
3. Vorbelastungen Boden
 - Prüfung des Planbereiches auf bekannte Bodenverunreinigungen (nachsorgender Bodenschutz)
4. Zusammenfassende Bewertung Boden
 - Darlegung der Schlussfolgerung aus Bestandsaufnahme und Vorbelastungen
5. Boden und Erheblichkeit des Eingriffes
 - Ableitung der Erheblichkeit im Umweltbericht aus Flächengröße, Tiefe des Eingriffes, dem bestehenden Funktionserfüllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung
6. Auswirkungsprognose Boden bei Nichtdurchführung der Planung
 - Entspricht i.d.R. dem Ist-Zustand
7. Auswirkungsprognose Boden bei Durchführung der Planung
 - Gegenüberstellung der Durchführung und Nicht-Durchführung
 - Erarbeitung einer Bilanzierung
 - Ableitung des Kompensationsbedarfs

8. Vermeidung und Verringerung des Bodeneingriffes
 - o Beschreibung von Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs
 - o Vorrangige Inanspruchnahme von Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad
9. Bodenausgleichsmaßnahmen
10. Planungsalternativen Boden
 - o Darstellung von Planungsalternativen
11. Monitoring Boden
 - o Darstellung der Wirksamkeit der getroffenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichmaßnahmen
12. Allgemeine Zusammenfassung Boden

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 „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“. Diese Arbeitshilfe ist nebst kommentierten Prüfkatalogen und Auswertungskarten auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie einsehbar:

<http://www.hlug.de/start/boden/planung.html>

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 Fluglärm betrachtet werden, diese ist bisher nicht erfolgt, von daher bestehen meine Bedenken weiterhin.

Aus Sicht der Dezernate Oberflächengewässer und Immissionsschutz bestehen gegen den Bebauungsplan sowie gegen die Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken.

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 *hinsichtlich des Altbergbaus* auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: 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, dass die Belange der Rohstoffsicherung vertretende HLNUG am Verfahren zu beteiligen, damit es sich zu Rohstoffqualität und Schutzwürdigkeit dieser Fläche äußern kann.

Aktuelle Betriebe/Konzessionen: 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.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

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.

Für ein Erörterungsgespräch stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Sabine Mahler