



## **Bebauungsplan Nr. 284-11 „Sport- und Erholungsgebiet West“ (Teilneufassung)**

### **Inhaltsverzeichnis:**

- |  |              |
|--|--------------|
| ▪ Zusammenfassende Erklärung                       | ab Seite 2   |
| ▪ Begründung zum Bebauungsplan inkl. Umweltbericht | ab Seite 12  |
| ▪ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag               | ab Seite 142 |
| ▪ Natura 2000 Vorprüfung                           | ab Seite 171 |

## Teilneufassung des Bebauungsplans Nr. 284-11 „Sport- & Erholungsgebiet West“



### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der sonstigen Träger öffentlicher Belange in die Bebauungsplanänderung in der Satzungsfassung vom 25.10.2021 nach Abwägung berücksichtigt wurden.

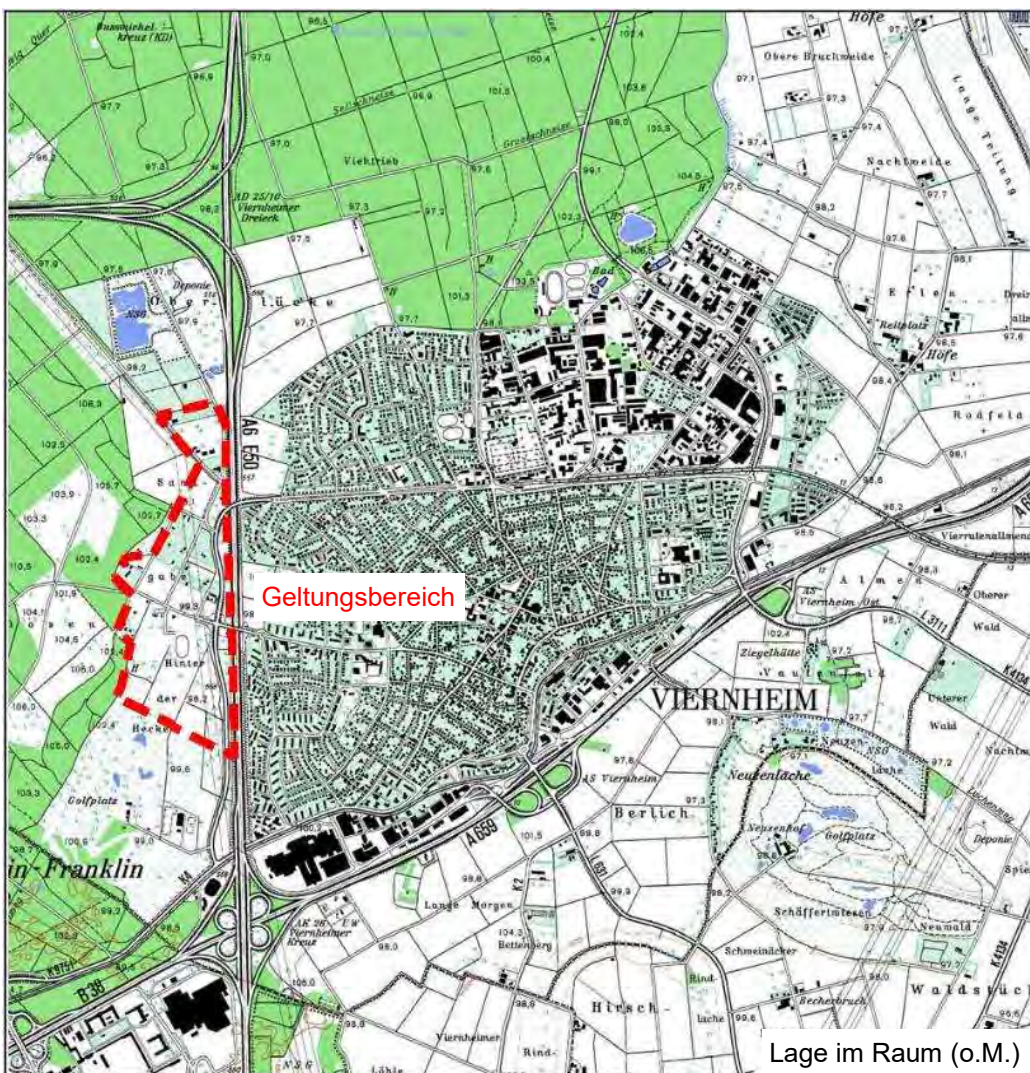


Abbildung: Lage des Geltungsbereichs

#### Anlass der Planaufstellung:

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 284 „Sport- u. Erholungsgebiet West“ wurde bereits 1984 die Freiraumnutzung am westlichen Rand der Gemarkung der Stadt Viernheim bauplanungsrechtlich geordnet. Der Bebauungsplan regelt u. a. die Art und das Maß der baulichen Nutzung der Sportanlagen sowie die Gestaltung verschiedener freiraumbezogener Freizeit- und Erholungsnutzungen – insbesondere in Verbindung mit der Haltung von Tieren (Hunde, Kleintiere, Pferde etc.) oder der Vereinsnutzung. Während die Vorgaben des Bebauungsplanes (Nr. 284) für den Südteil, insbesondere mit Golfplatz und Tennisanlage, im Wesentlichen noch den heutigen Anforderungen an diese Nutzungen entsprechen, haben sich für die Nutzungen im Nordteil des Gesamtgebietes im Laufe der Jahre neue Formen und

## Teilneufassung des Bebauungsplans Nr. 284-11 „Sport- & Erholungsgebiet West“



### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Ansprüche ergeben, welche auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 284 nicht zu erfüllen sind. Hierzu zählen insbesondere die Anforderungen an die Tierhaltung, wie beispielsweise geänderte Mindestgrößen für Hundezwinger, aber auch ein verändertes Freizeitverhalten und damit verbunden neue oder geänderte Nutzungsansprüche. Auch die Anforderungen an das Sportangebot haben sich in zahlreichen Faktoren geändert – neue Sportarten sind hinzugekommen, der Bedarf für andere Sportarten ist hingegen zurückgegangen. Außerdem haben sich im nördlichen Teil des Bebauungsplanes vereinzelt Nutzungen und Einrichtungen etabliert, die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vorgesehen waren (insbesondere Wohnnutzung).

Zur Anpassung und Änderung des nördlichen Teils dieses Bebauungsplanes hat die Stadtverordneten-Versammlung der Stadt Viernheim daher am 13.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 284-11 „Sport- & Erholungsgebiet West“ (Teilneufassung) beschlossen. Aufgabe der Teilneufassung ist es, für den nördlichen Teil des Sport- und Erholungsgebietes West die möglichen Nutzungen im Sinne der Zweckbestimmung zu überprüfen, ggf. aktuelle Entwicklungen aufzunehmen und zu ermöglichen sowie durch entsprechende Festsetzungen zu regeln.

#### **Verfahren und Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:**

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 284-11 „Sport und Erholungsgebiet West“ wurde im Normalverfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 13.10.2016 gefasst und am 12.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Nachfolgend werden alle Termine des Verfahrens zur Planaufstellung aufgeführt:

Die nach dem Baugesetzbuch vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden hat stattgefunden. Den Bürgern wurde durch Offenlage (vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) Gelegenheit geboten vom 13.06. bis zum 17.07.2019 zum Inhalt der Planung Stellung zu nehmen.

Ferner wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11./12.06.2019 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 17.07.2019 aufgefordert.

Über die während dieser Frist eingegangenen Stellungnahmen hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 18.06.2021 beraten und beschlossen. In der Sitzung am 18.06.2021 beschloss die Stadtverordnetenversammlung auch, den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und gleichzeitig die Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Die Behörden wurden mit Schreiben vom 21.06.2021 gebeten, innerhalb eines Monats ihre Stellungnahmen abzugeben. Die öffentliche Auslegung erfolgte nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 23.06.2021 in der Zeit vom 30.06.2021 bis einschließlich zum 30.07.2021.

Auf Grundlage der Planauslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB waren nochmals Änderungen am Entwurf mit Planstand 14.06.2021 erforderlich. In der Sitzung am 10.09.2021 beschloss die Stadtverordnetenversammlung, den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und gleichzeitig die Behörden erneut zu beteiligen.

## Teilneufassung des Bebauungsplans Nr. 284-11 „Sport- & Erholungsgebiet West“



### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 10.09.2021 in der Zeit vom 21.09.2021 bis einschließlich zum 21.10.2021.

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 12.11.2021 wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 20.11.2021 ist der Bebauungsplan Nr. 284-11 „Sport und Erholungsgebiet West“ somit in Kraft getreten.

#### **Berücksichtigung der Umweltbelange:**

Die Teilneufassung Bebauungsplan Nr. 284-11 „Sport- & Erholungsgebiet West“ machte die Aufstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie eine Prüfung artenschutzrechtlicher Anforderungen erforderlich. Die Grundlage zur Bewertung der Auswirkungen des neuen Bebauungsplanes bildet hierbei der rechtskräftige Bebauungsplan 284.2 mit seinen Teiländerungen. Durch den neuen Bebauungsplan werden in dem ca. 68 ha großen Plangebiet grundsätzlich keine neuen Nutzungen etabliert, Nutzungsarten und Nutzungsdichte bleiben weitgehend unverändert. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan findet sogar eine Verringerung der Nutzungsintensität in weiten Bereichen durch die Ausweisung von Landwirtschaftsflächen und von Flächen zum Erhalt vorhandener Biotopstrukturen statt.

Dementsprechend sind Auswirkungen auf die Schutzgüter nur in geringem Umfang und in eng begrenzten Teilbereichen feststellbar. Für die Schutzgüter Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch, Gesundheit und Bevölkerung werden keine Auswirkungen festgestellt. Auch für das Schutzgut Fläche werden keine nachteiligen Auswirkungen ermittelt, da bereits der rechtskräftige Bebauungsplan 284.2 die Einrichtung von Sportanlagen über den heutigen Bestand hinaus (weitere Spielfelder etc.) ermöglichte.

Für das Schutzgut Biotop wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erstellt. Diese weist für die Teilneufassung einen deutlichen Überschuss an Biotopwertpunkten (ca. 225.000) gegenüber dem alten B-Plan auf. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass Flächen, die im alten Bebauungsplan mit einer GRZ zur Bebauung zur Verfügung standen, nun als Grünflächen festgesetzt werden.

Zur Berücksichtigung von Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden keine zusätzlichen Nutzungen oder eine Ausweitung bestehender Nutzungen vorgesehen. Insgesamt wird die Nutzungsintensität auch der Tierhaltung gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan eher reduziert. Für die Haltung von Tieren im Wasserschutzgebiet werden entsprechende Auflagen und Vorschriften festgesetzt. Eine zusätzliche bauliche Entwicklung findet dort statt, wo ein Anschluss an das städtische Kanalsystem gewährleistet ist.

Eine Beeinträchtigung des Schutzguts Boden geht von zwei Vorhaben in zwei getrennten Teilbereichen des Plangebietes aus. Zum einen erfolgt eine Erhöhung der GRZ in dem neuen Sondergebiet SO 1 von 0,3 auf 0,5. Dies ist notwendig um die gestiegenen gesetzlichen Anforderungen an die Haltung von Kleintieren in diesem Gebiet zu gewährleisten. Hierdurch können ca. 2.900 m<sup>2</sup> Boden potenziell versiegelt werden. Durch die Reduzierung des Bereichs SO 1 wird im Gegenzug auf etwa 3.000 m<sup>2</sup> ein geringerer Versiegelungsgrad erzielt.

## Teilneufassung des Bebauungsplans Nr. 284-11 „Sport- & Erholungsgebiet West“



### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Als verbleibender Eingriff in den Boden durch Versiegelung bleibt eine Teilfläche von ca. 900 m<sup>2</sup>, die den Bau einer Kaltlufthalle (ca. 800 m<sup>2</sup>) sowie die Erweiterung der Sportplatzversorgung (ca. 100 m<sup>2</sup>) ermöglicht. Dieser Eingriff kann nicht durch entsprechende Entsiegelung von Flächen ausgeglichen werden. Der sehr geringe Umfang des Eingriffs in den Boden, der durch eine Nachverdichtung im Bestand entsteht, wird in der Abwägung aller Belange als vertretbar eingestuft.

Um Konflikte mit dem Artenschutz zu verhindern, wurde für Bereiche, in denen durch den Bebauungsplan konkrete Maßnahmen ermöglicht werden (insbesondere Sportpark und Gartenlokal), ein Artenschutzgutachten erstellt. Nach den Ergebnissen des Gutachtens sind von den Vorhaben keine essentiellen Habitatstrukturen betroffen, so dass vorbehaltlich der Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich die Erheblichkeitsschwelle für keine der genannten Gruppen im artenschutzrechtlichen Sinne erreicht wird. Eine Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist daher nicht abzuleiten. Durch die Beibehaltung der bestehenden Nutzungen in den übrigen Teilen des Plangebietes entsteht kein zusätzliches Gefährdungspotenzial für geschützte Arten. Die nach dem Artenschutzgutachten erforderlichen Maßnahmen wurden in die Vorschriften des Bebauungsplanes übernommen und sind auf der Ebene der Umsetzung/ Genehmigung zu berücksichtigen:

Die Festsetzungen der Teilneufassung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen beinhalten die Maßnahmen M1–M10 sowie die Maßnahmenflächen 1–4.

#### Maßnahmenflächen

Im Bereich südlich des Sandhöfer Weges werden vier Flächen aufgrund der Wertigkeit der bestehenden standortheimischen Gehölze und Grünlandflächen als öffentliche Grünflächen (MF1–MF4) gesichert. Die standortheimischen Gehölze und Bäume sind zu erhalten, bei Abgang zu ersetzen und durch Pflege- und Rückschnitte zu pflegen. Außerdem sollen nicht standortheimische Gehölze entnommen werden.

#### Maßnahmen

Die Maßnahmen zum Schutz, Erhalt und Pflege von Boden, Natur und Landschaft beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich und beinhalten Festsetzungen zum Erhalt der bestehenden standortheimischen Bäume (M1), zur Begrünung und Berücksichtigung wasserdurchlässiger Beläge bei den öffentlichen und privaten Stellplätzen (M2–3: hier sind die Vorgaben der gültigen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim zu beachten), zur Dachbegrünung (M4) und Versickerung von Niederschlagswasser (M5).

Die Bereiche an den Grundstücksrändern der Sondergebiete, für die ein Pflanzgebot („Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“) gilt, sollen als Pflanzfläche angelegt und erhalten werden (Maßnahme M6). Die nicht überbaubaren Flächen in den SO-Gebieten sind darüber hinaus zu mindestens 60 % als Grünflächen, d. h. als Pflanz- oder Einsaatflächen, anzulegen und zu unterhalten. Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind für die Außen- und Wegbeleuchtung insektenschonende Leuchten in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden (Maßnahme M7). Für den Verlust an Nistmöglichkeiten an den Bestandsgebäuden oder potentiellen Einzelquartieren für gebäudebewohnende Fledermäuse im SO 7 („Tante Anna“) sind Ersatzmaßnahmen (Installation von Nistkästen und Fledermausbrettern) auf den öffentlichen Grün- bzw. Maßnahmenflächen oder Bestandsgebäuden vorgesehen (Maßnahme M8).

## Teilneufassung des Bebauungsplans Nr. 284-11 „Sport- & Erholungsgebiet West“



### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Der Rückschnitt oder die Rodung von Gehölzen und der Rückbau von Gebäuden dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d. h. von Oktober bis Februar, erfolgen (Maßnahme M9) und Baustellen sind mit einem Reptilienschutzzaun gegen mögliche Zuwanderung von Reptilien in das Baufeld zu sichern (Maßnahme M10).

#### Natura 2000 Vorprüfung

Auf einer Länge von ca. 1.160 m grenzt das Plangebiet östlich an die Natura 2000-Gebiete Vogel-schutzgebiet Nr. 6417-450 „Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene“ sowie FFH-Gebiet Nr. 6417-305 „Glockenbuckel von Viernheim und angrenzende Flächen“ an.

Um die Betroffenheit vorab zu klären und um Beeinträchtigungen der beiden Natura 2000-Gebiete durch das geplante Vorhaben und hier insbesondere durch die absehbaren Bauvorhaben, auszuschließen, wurde eine Natura2000-Vorprüfung (Prognose) erstellt. Die Prognose kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele ausgeschlossen sind keine Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 4 BauGB erforderlich ist.

#### **Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der sonstigen Träger öffentlicher Belange:**

Alle eingegangenen Anregungen der Bürger sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden ausgewertet und bei der weiteren Planung entsprechend des Abwägungsergebnisses berücksichtigt. Im Einzelnen kann dies den Abwägungsbeschlüssen zu den Beteiligungsverfahren entnommen werden (Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 12.11.2021).

Die wesentlichen Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung werden nachfolgend zusammengefasst:

- *Festsetzungen im Bereich südlich der Sportanlagen:* Die Flächen werden entsprechend ihrer Nutzung als „Flächen für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Die Bestandsdarstellung der Nutzung und Bepflanzung der Grundstücke im Bereich südlich der Sportanlagen wurden im weiteren Verfahren bzw. im Erläuterungsbericht aktualisiert.
- *Überdachung der Rollschuhbahn:* Der Anregung wird entsprochen. Beschluss: Die Fläche der Rollschuhbahn wird gemäß Planzeichnung als „Fläche für Sportanlagen“ (Zweckbestimmung „Sonstige Sportanlagen“) und einer maximalen Grundfläche von 900 m<sup>2</sup> für die Überdachung festgesetzt.
- *Baufenster für Infrastruktur und Räumlichkeiten Rollschuhbahn:* Der Anregung wird entsprochen. Zur Weiterentwicklung des Familiensportparks gehört auch die Versorgung mit bedarfsgerechten und zeitgemäßen Infrastruktureinrichtungen (Umkleide, Lager, Sanitär, Gemeinschaftsräume). In der „Fläche für Sportanlagen“ (Zweckbestimmung „Sportplatzversorgung“) wird das Baufenster in der Planzeichnung entsprechend berücksichtigt. Für die Baufenster der „Sportplatzversorgung“ wird eine maximale gemeinsame Grundfläche von 1.200 m<sup>2</sup> festgesetzt, damit hier eine zusätzliche bauliche Entwicklung berücksichtigt werden kann.
- *Festsetzung SO 4.1 („Tierzucht/-haltung (Pferdehaltung ist ausnahmsweise zulässig):“:* Der Anregung wird nicht entsprochen. Wesentliches Ziel des Bebauungsplans Nr. 284 (Nordteil) und der jetzigen Teilneufassung (284-11) war und ist es, in den Sondergebieten die Unterbringung

## Teilneufassung des Bebauungsplans Nr. 284-11 „Sport- & Erholungsgebiet West“



### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

unterschiedlicher Sportangebote sowie Vereins- und Freizeitaktivitäten städtebaulich und planungsrechtlich zu steuern. Ein Schwerpunkt lag und liegt weiterhin bei der Tierhaltung von Kleintieren (v. a. Hunde, Vögel), da diese als Freizeitbeschäftigung innerhalb der Ortslage nicht zulässig sind oder zu Störungen führen können. Ebenfalls zulässig sind, jedoch nicht als Schwerpunkt, sondern nur in Teilbereichen, Flächen für den Pferdesport sowie zur Haltung von Pferden. Aufgrund dieser Zielsetzungen sollen in den SO zwar ausnahmsweise, aber nicht generell im Gebiet zulässig sein.

- *Baufenster in Privates Grün „Zweckbestimmung Pferdesport“*: Aufgrund der städtebaulichen Zielstellung, im Bereich Privates Grüns „Zweckbestimmung Pferdesport“ keine baulichen Anlagen zuzulassen, kann der Anregung nicht entsprochen werden. Bauliche Entwicklungen sollen auf die Sondergebiete konzentriert werden, und diese nur gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen.
- *Baurechtliche Einschätzung „Vereinsgaststätte mit Gastronomie (SO 3.1) und „Vereinsnutzung“ (SO 2.4)*: Das Maß der baulichen Nutzung wird im Rahmen der Teilneufassung des Bebauungsplanes dem Bestand angepasst. Eine dauerhafte Wohnnutzung oder eine temporäre Wohnnutzung (Wochenendhaus) ist mit der allgemeinen Zweckbestimmung der Sondergebiete nicht vereinbar, auch nicht für die Betreiberwohnungen von Gaststätten. Einschränkungen für die Wohnnutzung ergeben sich auch durch die Nähe zu den Hochspannungsfreileitungen. Eine Ausnahme bildet das bereits im bestehenden Bebauungsplan zulässige Wohnen im Zusammenhang mit dem Ausflugslokal „Tante Anna“.
- *Festsetzung Baufenster Kaltlufthalle „Sonstige Sportanlagen“ auf Freiflächen, die zur Bewirtung bei Wettbewerben genutzt werden*: Mit der Teilneufassung des Bebauungsplanes wurde die Anforderung nach Errichtung einer Kaltlufthalle im Areal des Sportparks an die Stadt gestellt. Hierfür wurden verschiedene Standorte geprüft. Aus Gründen des Artenschutzes und um eine städtebaulich kompakte Anordnung der Anlagen zu erreichen wurde die Kaltlufthalle auf den einzig möglichen Standort im Anschluss an die Anlagen der Rollschuhclubs platziert. Als Freiflächen im Rahmen von Wettbewerben stehen im Bereich des Familien-Sportparks ausreichend Alternativflächen (z. B. in Richtung des Haupteingangs) zur Verfügung. Die entsprechende Nutzung kann vertraglich mit der Stadt geregelt werden. Derzeit liegt keine konkrete Bauabsicht mit Terminangabe für die Kaltlufthalle vor. Den Anregungen wird aus den genannten Gründen nicht gefolgt, der Entwurf bleibt unverändert.
- *Nutzung der Fläche („Sonstige Sportanlagen“) für Lager-Container*: Bei den dauerhaft an einem Standort befindlichen Containern handelt es sich baurechtlich um bauliche Anlagen, die an dieser Stelle ohne baurechtliche Genehmigung stehen. Eine anderweitige Unterbringung der gelagerten Gegenstände wäre hier erforderlich. Der neue Bebauungsplan sieht hierfür, innerhalb der vorgesehenen Baufenster, eine Erweiterung der Baumöglichkeiten im Anschluss an die bestehenden Gebäude vor. Keine Änderung des Entwurfs erforderlich.
- *Möglichkeit der Zufahrt zum Sportgelände wird erschwert oder entfällt (z.B. für LKW) wegen geplanter Kaltlufthalle und bestehende Baumpflanzungen*: Die bestehende Zufahrt von Westen (Am Sandhöfer Weg) bleibt grundsätzlich auch nach dem Bau der Kaltlufthalle erhalten. Die Nutzung durch den Rollschuhclub z.B. durch PKW bleibt hier weiterhin möglich. Diese Nutzung kann

## Teilneufassung des Bebauungsplans Nr. 284-11 „Sport- & Erholungsgebiet West“



### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

vertraglich mit der Stadt geregelt werden. Für die Zufahrt zur Anlage des Rollschuhclubs bestehen mehrere alternative Möglichkeiten. Fragen der konkreten Ausgestaltung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären. Ebenso im Baugenehmigungsverfahren sind die erforderlichen Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge zu regeln. Keine Änderung des Entwurfs erforderlich.

- *Möglichkeit der Störung benachbarter Nutzungen (geplante Kaltfluthalle) durch Musik der Rollschuhbahn (Lautstärke):* Durch die unterschiedlichen Nutzungen im Bereich des Familien-Sportparks sind Störungen nicht vollständig auszuschließen. Im Bereich der künftig geplanten Kaltfluthalle ist zunächst nicht mit Sportarten zu rechnen, die erhöhte Anforderungen an den Umgebungslärm stellen. Im Rahmen der Nutzung sind hier ggf. Abstimmungen zwischen den einzelnen Vereinen erforderlich. Keine Änderung des Entwurfs erforderlich.
- *Optionale Versetzung, Drehung oder Verlagerung des Baufensters („Sonstige Sportanlagen“):* Vom Platzanspruch (Berücksichtigung von Rollschuhbahn und Skateranlage) und von den Anforderungen des Artenschutzes kann der ausgewiesene Standort nicht weiter nach Süden ausgedehnt oder verlagert werden. Auch eine Drehung der Kaltfluthalle ist dadurch nicht möglich. Änderungen sind nicht erforderlich.  
Die nördlich an die vorhandenen Stellplätze angrenzende Fläche dient als Bedarfsstellplatz für die Sportanlagen insbesondere bei Veranstaltungen. Ein Alternative zur Unterbringung der Bedarfsstellplätze wird nicht gesehen. Es erfolgt keine Änderung.
- *Überdachung der Rollschuhbahn und Seitenwände (entsprechend einer Kaltfluthalle):* Mit der Bezeichnung Überdachung wurde das Anliegen des Rollschuhclubs in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Anbringung von Seitenwänden als Wetterschutz zusätzlich zur Überdachung soll grundsätzlich ermöglicht werden. Dies wird im Plan entsprechend dargestellt („Überdachung mit Seitenwänden“). Die Ausführung ist hier im Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Klarstellung die Bezeichnung „Überdachung mit Seitenwänden“ für die Rollschuhbahn in der Begründung ergänzt.
- *Fläche „Sportplatzversorgung“ für ein mögliches Vereinsheim:* Im Bebauungsplanentwurf wurde die bebaubare Grundfläche von 1.100 qm auf 1.200 qm erhöht, um Möglichkeiten für weitere bauliche Anlagen wie Sanitär- oder Lagerräume zu schaffen. Durch vorhandene bauliche Nutzungen sind einschließlich aufgestellter Container ca. 870 qm in Anspruch genommen. Für die verbleibenden 330 qm Grundfläche können verschiedene Planungen und Nutzungskonzepte in Abstimmung mit der Stadt eingebracht werden. Die Abstimmung der einzelnen Maßnahmen unterschiedlicher Nutzer ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Genehmigung eines konkreten Vorhabens erfolgt mit Zustimmung der Stadt Viernheim im Baugenehmigungsverfahren. Keine Änderung erforderlich.
- *Haltung von Pferden in Teilgebiet SO 5.1 („Hundezucht/-haltung“):* Die Haltung von Pferden ist nur als Ausnahme in den Sondergebieten SO 4 (Tierzucht) zulässig. Das SO 5.1 sieht diese Ausnahme nicht vor. Der betreffende Bereich war auch bereits im alten Bebauungsplan von 1984 als Sondergebiet für „Hundezucht“ festgesetzt. Dieser Gebietszweck soll auch für die Teilneufassung



## Teilneufassung des Bebauungsplans Nr. 284-11 „Sport- & Erholungsgebiet West“



### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

beibehalten werden und nicht für einzelne Grundstücke innerhalb der vorherrschenden Nutzung geändert werden. Es sind keine Änderungen des Bebauungsplanes erforderlich.

- Es sind keine Änderungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Die wesentlichen Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden nachfolgend zusammengefasst:

#### RP Darmstadt:

- *Belange der Landwirtschaft:* Ziel der Bauleitplanung ist es einerseits, die bestehende landwirtschaftliche Nutzung dauerhaft zu erhalten, andererseits die Planung den bestehenden Begebenheiten anzupassen und den verschiedenen Nutzungen Entwicklungsmöglichkeiten bereitzustellen. Sollte es dabei zu Konflikten kommen, sind die Belange gegeneinander abzuwägen. Mit der Festsetzung zusätzlicher, bereits im Bestand landwirtschaftlich genutzter Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ werden diese dauerhaft gesichert.
- *Wasserversorgung/Grundwasserschutz:* Die Hinweise zur Versickerung des Niederschlagswassers und den genannten Arbeits- und Merkblättern sowie des Grundwasserbewirtschaftungsplans werden in den Textteil des Bebauungsplans („Hinweise“) aufgenommen.
- *Bodenschutz:* Die Standorte werden als „Nachrichtliche Übernahme“ (C.3 Altablagerungen“) in den Bebauungsplan aufgenommen. Ein entsprechender Hinweis dazu wird in den Textteil des Bebauungsplans unter „Hinweise“ (D.2 Altablagerungen/ Bodenschutz) aufgenommen.
- *Immissionsschutz:* Eine dauerhafte Wohn- oder Wochenendhausnutzung wird im B-Plan generell ausgeschlossen. Einzige Ausnahme bildet die Wohnnutzung im SO 7 (Gartenrestaurant), die bereits im bestehenden B-Plan (und weiterhin) in Verbindung mit einer Gaststättennutzung zulässig ist. Dessen Standort liegt außerhalb des Schutzstreifens. Für künftige Vorhaben im Geltungsbereich, wie auch bei der Verlagerung der Leitungstrassen, ist in nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu prüfen, ob diese immissionsschutzrechtlich zulässig sind. Der Verlauf der Leitungstrassen wird in die Planzeichnung übernommen. Die Hinweise des Netzbetreibers Amprion werden in den Textteil des Bebauungsplans unter „Hinweise“ (D.6.3 Höchstspannungsleitungen) aufgenommen.

#### Kreis Bergstraße:

- *Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht:* Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Gebiet wird hinsichtlich der planerischen Festsetzungen und der Entwicklungsziele als Ganzes betrachtet und beurteilt, und soll nicht in Teilbereiche aufgeteilt werden. Der Bebauungsplan 284-11 wird mit Teilneufassung als selbständiger Bebauungsplan aufgestellt, der die bisherigen Regelungen im Geltungsbereich ersetzt. Den Anregungen hinsichtlich der Begründung (Regionalplan, FNP-Änderung, Geltung der Festsetzungen, Ziele der Raumordnung, Wasserschutzgebiet, Grundwasserbewirtschaftungsplan, Versickerungsfähigkeit, Höchstspannungsleitungen, Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung), den textlichen Festsetzungen (Parzellenbezug, Fläche für die Landwirtschaft, Fläche für Sportanlagen, Sondergebiet nach § 11 BauNVO, Präzisierung zulässiger Nutzungen, Maß der baulichen Nutzung, Zuwegungen, Anpassung Dachneigung als Schwelle für die Dachbegrünung, Ergänzung Freiflächenplanung im bauaufsichtlichen Verfahren, Schutzabständen für den

## Teilneufassung des Bebauungsplans Nr. 284-11 „Sport- & Erholungsgebiet West“



### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Feuerwehreinsatz) und der Planzeichnung (Erläuterung Nutzungsschablone, Leitungstrassen, Ablagerungen) wird im Wesentlichen gefolgt und die Änderungen eingearbeitet.

- **Zulassung Gewerbliche Hundezucht:** Die Prüfung, ob eine gewerbliche Hundezucht vorliegt und ob diese zulässig ist, ist im Einzelfall in nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu prüfen.
- **Artenschutz:** Die artenschutzrechtlichen Hinweise werden in den Textteil des Bebauungsplans unter „Hinweise“ (D.3 Artenschutz) aufgenommen.
- **Abwehrender Brandschutz:** Die Hinweise werden in den Textteil des Bebauungsplans unter „Hinweise“ (D.9 Baulicher und abwehrender Brandschutz/ Löschwasserbedarf) aufgenommen.
- **Straßen Verkehrswesen:** Aufgrund der weitgehend als Sackgasse ausgebildeten Erschließungsstraßen weist das Gebiet kein wesentliches Aufkommen an Durchgangsverkehr auf. Die Ausweisung getrennter Geh- und Radwege wird daher als nicht erforderlich betrachtet. Es ist durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde dennoch zu prüfen, inwieweit durch Beschilderungen oder Durchfahrtbeschränkungen eine zusätzliche Sicherheit geschaffen werden kann. Die Anregung wird an die zuständigen Stellen weitergeleitet.
- **Untere Wasserbehörde, Erschließung / Abwasserentsorgung:** Der Anregung wird nicht gefolgt. Aus wirtschaftlichen Gründen wird derzeit die Erschließung über das aktuelle Maß hinaus (Ausbau und Anschluss an die städtische Kanalisation) als finanziell nicht leistbar und sinnvoll eingestuft. Der Anschluss an das städtische Kanalnetz dient zurzeit in Teilen als Anschlussstelle für die abwassertechnische Erschließung des Plangebietes. Von Osten („Am Sandhöfer Weg“) her erstreckt sich dieses bis zur Gartengolfanlage. „Am Lampertheimer Weg“ über die Entlastungsstraße West nach Norden bis südlich des Taubenzuchtgeländes (Flst. 406). Die wesentlichen Nutzungen sind somit an die Kanalisation angeschlossen. Alle weiteren Grundstücke bedienen sich privater Sammelbehälter (wasserdichte Sammelbehälter) und werden regelmäßig durch Fachbetriebe geleert. Somit wird die Erschließung des Gebietes durch die bestehende Infrastruktur und die Nutzung der privaten Sammelbehälter gesichert. Die Entscheidung zum Ausbau des öffentlichen Kanalnetzes ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, sondern fällt der Versorger nach Abwägung wirtschaftlicher und entsorgungsrelevanter Gesichtspunkte.
- **Niederschlagswasserentsorgung:** Die Vorgabe zur Bemessung der Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 wird in den Textteil des Bebauungsplans („Hinweise“) aufgenommen. Der Hinweis auf die Zuständigkeit der Unteren Wasserbehörde wird ebenfalls unter „Hinweise“ aufgenommen.
- **Tierhaltung / Festmistlagerung, Lagerung allgemein wassergefährdender Stoffe etc.:** Die Hinweise der Unteren Wasserbehörde zum Umgang mit und der Lagerung von allgemein wassergefährdenden Stoffen, zur Tierhaltung und Festmistlagerung, zu Gartenbrunnen sowie den Aufgaben des Betreibers werden berücksichtigt und in den Textteil des Bebauungsplans („Hinweise“) aufgenommen.
- **Recyclingmaterial / Geländeauffüllungen / Bodenaustausch:** Die entsprechenden Hinweise werden im Textteil unter „Hinweise“ in Ziff. D.12 (Einbau von Recyclingmaterial) übernommen.

## Teilneufassung des Bebauungsplans Nr. 284-11 „Sport- & Erholungsgebiet West“



### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

- *Artenschutzgutachten, Beeinträchtigung Natura 2000-Gebiete:* Eine Vorprüfung der Natura 2000-Verträglichkeit wurde vorgenommen und dem Umweltbericht beigelegt. Ein Artenschutzgutachten wurde erstellt.
- *Eingriffsregelungen:* Zum Schutz von nachtaktiven Insekten und zur Vermeidung und Minimierung der Lichtverschmutzung wird eine Regelung zu insektenschonenden Leuchten in die Festsetzungen übernommen. Zur Minimierung der Einschränkung des Bewegungsraums von Kleinsäugetieren werden folgende Regelungen in den Örtlichen Bauvorschriften unter B.1 ergänzt
- *Kies- und Schottergärten:* Eine Regelung zur Unzulässigkeit von Schottergärten wird in die Festsetzung Nr. A.8.9 aufgenommen.
- *Erweiterung Geltungsbereich:* Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Geltungsbereich der Teiländerung berücksichtigt die Grenzen des gültigen B-Plans. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches wird von der Stadt als nicht erforderlich angesehen.
- *Schäden durch Starkregenereignisse:* Die Hinweise zur Broschüre und der Gefahrenkarte werden unter Punkt D.13 in den Textteil aufgenommen.

#### Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie:

- *Bodendenkmäler:* Die Lage der Bodendenkmäler wird in die Planzeichnung und die Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans unter „Nachrichtliche Übernahme“ (C.2 Bodendenkmäler) und „Hinweise“ (D.1 Sicherung von Bodendenkmälern) aufgenommen.

#### RP Darmstadt, Kampfmittelräumdienst:

- *Bombenabwurfgebiet:* Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise zur Kampfmittelsondierung und dem Verdachtspunkt auf Bombenblindgänger im weiteren Verfahren berücksichtigt. Der Hinweis auf das Erfordernis einer Kampfmittelsondierung wird in den Textteil unter „Hinweise“ aufgenommen.

#### Hessen Mobil:

- *Bauverbotszone:* Der Hinweis zur Bauverbotszone der BAB A 67 und A 6 wird in den Textteil des Bebauungsplans („Hinweise“) aufgenommen.

#### Stadtwerke Viernheim:

- *Schutzanweisungen:* Es wird ein Hinweis auf die Schutzanweisungen der Stadtwerke Viernheim als redaktionelle Ergänzung unter Hinweisen aufgenommen.

#### terranets bw GmbH, Amprion GmbH, PLEdoc GmbH:

- *Erdgashochdruckleitung, Freileitungen, Ferngasleitung:* Die Verläufe der Erdgashochdruckleitung, der Telekommunikationskabel, Höchstspannungsfreileitungen, Ferngasleitung inklusive Schutzstreifen werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Hinweise zu den Leitungstrassen und Auflagen sowie Technischen Bedingungen werden in den Textteil des Bebauungsplans unter „Hinweise“ (D.6 Bestandsleitungen) aufgenommen.

**Teilneufassung des Bebauungsplans Nr. 284-11  
„Sport- & Erholungsgebiet West“**



**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB**


**Planungsalternativen und anderweitige Lösungsmöglichkeiten:**

Bei der Alternativenprüfung sind insbesondere die Planungsziele und der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat klargestellt, dass es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht um Standortalternativen geht. Zu prüfen sind nur plankonforme Alternativen, durch die die Planungsziele möglicherweise in schonenderer Weise umgesetzt werden könnten.

Eine Prüfung von alternativen Realisierungsformen unter Abwägung aller Belange war im gegenständlichen Verfahren nicht erforderlich, da es sich um eine planungsrechtliche Neuregelung der Bestandsstrukturen handelt und die wesentlichen Planungsziele bestehen bleiben. Eine Anpassung und Änderung planungsrechtlicher Festsetzungen im Bereich des bestehenden Sport- und Erholungsgebietes West, um mögliche Nutzungen im Sinne der Zweckbestimmung zu überprüfen und aktuelle Entwicklungen aufzunehmen, kann daher nur in diesem Geltungsbereich erfolgen.

Alternative Planungsmöglichkeiten sind aufgrund der somit vorgegebenen Rahmenbedingungen, Strukturen und Planungsziele nicht umsetzbar.

Viernheim, den 22.11.21



Bürgermeister



STADT VIERNHEIM

**Bebauungsplan Nr. 284-11 „Sport- & Erholungsgebiet West“  
Teilneufassung**

**Teil A Begründung und Teil B Umweltbericht – Satzung**

Fassung vom 25. Oktober 2021

**Projektnummer:** KEP 536/51  
**Projektbearbeitung:** Dr.-Ing. Alexander Kuhn  
Geograph M.A. Walter Rhiem  
Dipl.-Geograph Ralf Münch  
Stadtplanerin AKBW Lena Foltin  
**Projektgestaltung:** Heike Göpfert

MVV Regioplan GmbH  
Besselstraße 14b  
68259 Mannheim  
Tel.: 0621 - 87675 0  
Fax.: 0621 - 87675 99  
E-Mail: [info@mvv-regioplan.de](mailto:info@mvv-regioplan.de)

**MVV Regioplan**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Teil A - Begründung</b>	<b>6</b>
<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>6</b>
<b>2. Lage und Geltungsbereich</b>	<b>7</b>
<b>3. Rahmenbedingungen</b>	<b>9</b>
3.1 Gesetzesgrundlagen	9
3.2 Regionalplan	9
3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim	12
3.4 Landschaftsplan der Stadt Viernheim	13
3.5 Wasserschutzgebiet	14
<b>4. Gültiger Bebauungsplan</b>	<b>15</b>
4.1 Planungsinhalte	15
4.2 Art der baulichen Nutzung	15
4.3 Maß der baulichen Nutzung	17
4.4 Grünordnerische Festsetzungen	17
4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
<b>5. Ausgangssituation</b>	<b>19</b>
5.1 Bestandsnutzung	19
5.2 Konfliktanalyse	20
5.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung	25
5.4 Artenschutz	26
5.5 Grünordnung	27
5.6 Boden, Denkmalschutz, Altlasten und Kampfmittel	27
5.7 Frei- und Versorgungsleitungen	28
5.8 Geplante Vorhaben im Familiensportpark	28
5.9 Eigentumsverhältnisse	29
<b>6. Leitbild für die Gebietsentwicklung</b>	<b>29</b>
<b>7. Planinhalte des Bebauungsplans</b>	<b>31</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung	31
7.2 Maß der baulichen Nutzung	32
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	32
7.4 Zulässigkeit von Stellplätzen	32
7.5 Flächen für Sportanlagen	33
7.6 Private und öffentliche Grünflächen	33
7.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen	33
<b>8. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>34</b>
<b>9. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Kennzeichnungen</b>	<b>35</b>
<b>10. Flächenbilanz</b>	<b>37</b>
<b>11. Zusammenfassung Umweltbericht</b>	<b>38</b>

<b>Teil B – Umweltbericht</b>	<b>40</b>
<b>12. Umweltbericht/ Allgemeines</b>	<b>40</b>
<b>12.1 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten</b>	<b>41</b>
12.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	41
12.3 Beschreibung der Festsetzungen	41
12.4 Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele	43
12.5 Angewandte Untersuchungsmethoden	47
12.6 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	47
<b>13. Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens</b>	<b>48</b>
13.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches	49
13.2 Schutzgut Fläche	49
13.3 Schutzgut Boden und Altlasten	50
13.3.1 Bodenziele und Verfahren	50
13.3.2 Geologie und bodenkundliche Einordnung	52
13.3.3 Vorbelastungen Boden (nachsorgender Bodenschutz)	61
13.3.4 Zusammenfassende Bewertung Boden	62
13.4 Schutzgut Klima	62
13.4.1 Regionalklima	62
13.4.2 Geländeklima	62
13.4.3 Klimawandel	62
13.5 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser	63
13.6 Schutzgut Flora und Fauna	65
13.6.1 Potentiell natürliche Vegetation	65
13.6.2 Vegetation / Biotoptypen realer Bestand	65
13.6.3 Gesetzlicher Biotopschutz lt. § 30 BNatSchG und § 13 HAGBNatSchG	87
13.6.4 Vegetation / Biotoptypen fiktiver Bestand	88
13.6.5 Beschreibung und Bewertung Fauna	89
13.7 Schutzgut Landschaftsbild	90
13.8 Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	90
13.9 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	90
13.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	91
13.11 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	91
<b>14. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich vorhabenbedingter Auswirkungen</b>	<b>92</b>
14.1 Schutzgut Fläche	92
14.2 Schutzgut Boden	93
14.3 Schutzgut Klima	94
14.4 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser	94
14.5 Schutzgüter Flora, Fauna, biologische Vielfalt	95
14.6 Schutzgut Landschaft	95
14.7 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	96
14.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	97

---

14.9 Auswirkungen Bauphase, Betriebsphase, Abrissarbeiten, Abfälle, eingesetzte Techniken und Stoffe	97
14.10 Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung	98
14.11 Störfallrisiken	98
14.12 Kumulation und Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	99
<b>15. Interne Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen</b>	<b>99</b>
<b>16. Externe Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>101</b>
<b>17. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Biotop</b>	<b>101</b>
<b>18. Gesamtergebnis der rechnerischen Bilanzierung</b>	<b>123</b>
<b>19. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Boden</b>	<b>124</b>
<b>20. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Vollzug des Bebauungsplanes (Monitoring)</b>	<b>126</b>
<b>21. Zusammenfassung</b>	<b>126</b>
<b>22. Literaturangaben</b>	<b>128</b>



**ABBILDUNGEN**

Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs	7
Abb. 2: Nordteil des gültigen Bebauungsplans (Nr. 284.2, ohne Teiländerungen)	8
Abb. 3: Auszug Plankarte Regionalplan Südhessen 2010 (Teilkarte 3)	10
Abb. 4: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014	12
Abb. 5: Ausschnitt aus dem FNP, 3. Änderung	13
Abb. 6: Lage der Wasserschutzzonen des Wasserschutzgebietes Mannheim-Käfertal	14
Abb. 7: Zuordnung Bereich Nord	21
Abb. 8: Zuordnung Bereich Mitte	22
Abb. 9: Zuordnung Bereich Süd	24
Abb. 10: Lage des Plangebiets.	48
Abb. 11: Relevante Teilbereiche für die Belange des Bodenschutzes	51
Abb. 12: Bodeneinheiten, Ausschnitt aus der BFD50, 1:50.000, mit Lage des Plangebietes	53
Abb. 13: Bodenart, Ausschnitt aus der BFD5L, 1:5.000, mit Lage des Plangebietes	54
Abb. 14: Acker- und Grünlandzahl, Ausschnitt aus der BFD5L, 1:5.000, mit Lage des Plangebietes	55
Abb. 15: Ertragspotential, Ausschnitt aus der BFD5L, 1:5.000, mit Lage des Plangebietes	56
Abb. 16: Feldkapazität, Ausschnitt aus der BFD5L, 1:5.000, mit Lage des Plangebietes	57
Abb. 17: Standorttypisierung für die Biotopentwicklung, Ausschnitt aus der BFD5L, 1:5.000, mit Lage des Plangebietes	58
Abb. 18: Ausschnitt aus der Themenkarte „Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung“, 1:5.000, mit Lage des Plangebietes	59
Abb. 19: Messstelle Viernheim 544051	64
Abb. 20: Ausschnitt aus dem „Hydrologischen Kartenwerk Hessische Rhein-Main-Ebene – Grundwasserhöhengleichen im April 1957, hoher Grundwasserstand“	65
Abb. 21: Nördliches SO 7, Kleintierzucht (Panorama Nordseite 2. Querweg von S)	68
Abb. 22: Zentrales SO 6, Hundezucht (Panorama Hauptweg Richtung S)	69
Abb. 23: Legende zur Biotopkartierung der SO-Gebiete	70
Abb. 24: SO-Gebiete im Norden des Geltungsbereiches	71
Abb. 25: SO-Gebiete im Norden des Geltungsbereiches (Luftbild)	72
Abb. 26: SO-Gebiete im Zentrum des Geltungsbereiches	73
Abb. 27: SO-Gebiete im Zentrum des Geltungsbereiches (Luftbild)	74
Abb. 28: SO-Gebiete im Südwesten des GB	75
Abb. 29: SO-Gebiete im Südwesten des GB (Luftbild)	76
Abb. 30: SO-Gebiete im Osten des GB	77
Abb. 31: SO-Gebiete im Osten des GB (Luftbild)	78
Abb. 32: Pferdehaltung im Süden des GB mit Biotop 6417B0001 (Panorama von N)	79
Abb. 33: Familiensportpark West, Panoramen von Süden n. Norden (oben) bzw. NW (unten)	80
Abb. 34: Feldgarten/Streuobst (Brache) (oben: von NO; unten: von W)	81
Abb. 35: Feldgarten (Panorama von N)	82
Abb. 36: Feldgarten (Panorama von S); im Vordergrund Wildkrautacker	82
Abb. 37: Wiese südlich des Sportparks (Foto von Osten)	83
Abb. 38: BMX-Parcours mit annualer Ruderalflur im Familiensportpark (von O)	83
Abb. 39: Grasreiche Ruderalflur frischer Standorte im W des GB (Panorama von O)	84
Abb. 40: Gehölz frischer Standorte im SO des GB (Panoramen, oben von N, unten von S)	85

Abb. 41: Komplex Gehölz/ Ruderalflur frischer Standorte im SW (Panorama v. O)	85
Abb. 42: Komplex Gehölz/ Ruderalflur feuchter Standorte im SO (v. NO u. SW)	86
Abb. 43: Gehölz frischer Standorte mit gebietsfremdem Anteil am Sportpark (v. W u. NO)	87
Abb. 44: Bereich 1 – Nördlicher Bereich, Plandarstellung alt.	102
Abb. 45: Bereich 1 – Nördlicher Bereich, Plandarstellung neu	102
Abb. 46: Bereich 2 – Mitte Nord, Plandarstellung alt	104
Abb. 47: Bereich 2 – Mitte Nord, Plandarstellung neu	104
Abb. 48: Bereich 3 – Mitte Ost, Plandarstellung alt	106
Abb. 49: Bereich 3 – Mitte Ost, Plandarstellung neu	106
Abb. 50: Bereich 4 – „Verkehrinsel“, Plandarstellung alt	108
Abb. 51: Bereich 4 – „Verkehrinsel“, Plandarstellung neu	108
Abb. 52: Bereich 5 – Gartenrestaurant. Plandarstellung alt	110
Abb. 53: Bereich 5 – Gartenrestaurant, Plandarstellung neu	110
Abb. 54: Bereich 6 – „Sportplatzversorgung“, Plandarstellung alt	112
Abb. 55: Bereich 6 – „Sportplatzversorgung“, Plandarstellung neu	112
Abb. 56: Bereich 7 – Familiensportpark, Plandarstellung alt	114
Abb. 57: Bereich 7 – Familiensportpark, Plandarstellung neu	115
Abb. 58: Bereich 8 – Öffentliche Grünflächen, Plandarstellung alt	117
Abb. 59: Bereich 8 – Öffentliche Grünflächen, Plandarstellung neu	118
Abb. 60: Bereich 9 – Bereich Mitte Hundezucht, Plandarstellung alt	120
Abb. 61: Bereich 9 – Bereich Mitte Hundezucht, Plandarstellung neu	121

## TABELLEN

Tabelle 1: Flächenbilanz der Teilneufassung Nr. 284-11	37
Tabelle 2: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung Bereich 1 – Nördlicher Bereich	103
Tabelle 3: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung Bereich 2 – Mitte Nord	105
Tabelle 4: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung Bereich 3 – Mitte Ost	107
Tabelle 5: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung Bereich 4 – „Verkehrinsel“	109
Tabelle 6: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung Bereich 5 – Gartenrestaurant	111
Tabelle 7: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung Bereich 6 – „Sportplatzversorgung“	113
Tabelle 8: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung Bereich 7 – Familiensportpark	116
Tabelle 9: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung Bereich 8 – Öffentliche Grünflächen	119
Tabelle 10: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung Bereich 9 – Bereich Mitte Hundezucht	122
Tabelle 11: Bilanzierung der Biotopwertpunkte	123

## ANLAGE

Institut für Faunistik (2021): Sport- und Erholungsgebiet West in Viernheim (HE): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, August 2021, Heiligkreuzsteinach.

## Teil A - Begründung

### 1. Anlass und Ziel der Planung

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 284 „Sport- u. Erholungsgebiet West“ wurde bereits 1984 die Freiraumnutzung am westlichen Rand der Gemarkung der Stadt Viernheim bauplanungsrechtlich geordnet. Der Bebauungsplan regelt u. a. die Art und das Maß der baulichen Nutzung der Sportanlagen sowie die Gestaltung verschiedener freiraumbezogener Freizeit- und Erholungsnutzungen – insbesondere in Verbindung mit der Haltung von Tieren (Hunde, Kleintiere, Pferde etc.) oder der Vereinsnutzung. Das Sport- und Erholungsgebiet West mit seinen Freiräumen und Sondergebieten für unterschiedliche Freizeitnutzungen stellt einen bedeutsamen Baustein für das wohnortnahe, freiraumbezogene Angebot an Erholung, Sport und Freizeitnutzung für die Bevölkerung der Stadt Viernheim dar.

Während die Vorgaben des Bebauungsplanes (Nr. 284) für den Südteil, insbesondere mit Golfplatz und Tennisanlage, im Wesentlichen noch den heutigen Anforderungen an diese Nutzungen entsprechen, haben sich für die Nutzungen im Nordteil des Gesamtgebietes im Laufe der Jahre neue Formen und Ansprüche ergeben, welche auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 284 nicht zu erfüllen sind. Hierzu zählen insbesondere die Anforderungen an die Tierhaltung, wie beispielsweise geänderte Mindestgrößen für Hundezwinger, aber auch ein verändertes Freizeitverhalten und damit verbunden neue oder geänderte Nutzungsansprüche. Auch die Anforderungen an das Sportangebot haben sich in zahlreichen Faktoren geändert – neue Sportarten sind hinzugekommen, der Bedarf für andere Sportarten ist hingegen zurückgegangen. Gleiches gilt für die technische Ausstattung oder Ausführung der Sportanlagen (z. B. Kunstrasenplätze). Außerdem haben sich im nördlichen Teil des Bebauungsplanes vereinzelt Nutzungen und Einrichtungen etabliert, die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vorgesehen waren (insbesondere Wohnnutzung).

Zur Anpassung und Änderung des nördlichen Teils dieses Bebauungsplanes hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Viernheim daher am 13.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 284-11 „Sport- & Erholungsgebiet West“ (Teilneufassung) beschlossen. Aufgabe der Teilneufassung ist es, für den nördlichen Teil des Sport- und Erholungsgebietes West die möglichen Nutzungen im Sinne der Zweckbestimmung zu überprüfen, ggf. aktuelle Entwicklungen aufzunehmen und zu ermöglichen sowie durch entsprechende Festsetzungen zu regeln.

Zum B-Plan Nr. 284 bestehen die Teiländerungen 284-1 bis 284-10. Für den nördlichen Bereich sind folgende Änderungen relevant:

- 284-2 Westliche Entlastungsstraße
- 284-3 Gartengolfanlage – (erneut angepasst mit 5. Änderung)
- 284-4 Vereinsnutzung
- 284-5 Sportplatzversorgung und Vereinsnutzung
- 284-7 Erweiterung Vereinsgebäude Skiclub.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden (Teil B Umweltbericht).

## 2. Lage und Geltungsbereich

Die Lage des Plangebiets im Westen von Viernheim ist in Abb. 1 dargestellt. Der Geltungsbereich der Teilneufassung entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 284.2 (Nordteil). Gegenüber diesem wurde nur der östlich der Autobahn befindliche Abschnitt der Umgehungsstraße West nicht mit einbezogen, da hier kein Bedarf für eine Neuaufstellung besteht. Der Geltungsbereich der Teilneuerung erstreckt sich somit auf einer Fläche von ca. 68,4 ha und wird begrenzt

- im Norden durch die Kleingartenanlage „Schrebergärten“, die Wegeparzelle Gemarkung Viernheim, Flur 18, Flurstück Nr. 397,
- im Westen durch den Wald, die Wegeparzelle Gemarkung Viernheim, Flur 19, Flurstück-Nr. 82,
- im Süden durch das Gelände des Golfplatzes, die südlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 116 und 144, Flur 19, Gemarkung Viernheim sowie ihre gedachte Verlängerung nach Westen zur Wegeparzelle Flur 19, Nr. 82 und nach Osten zur Straßenparzelle der Autobahn Flur 19, Nr. 151/5
- im Osten durch die Straßenparzelle der Autobahn, Gemarkung Viernheim, Flur 19, Flurstück Nr. 151/5.

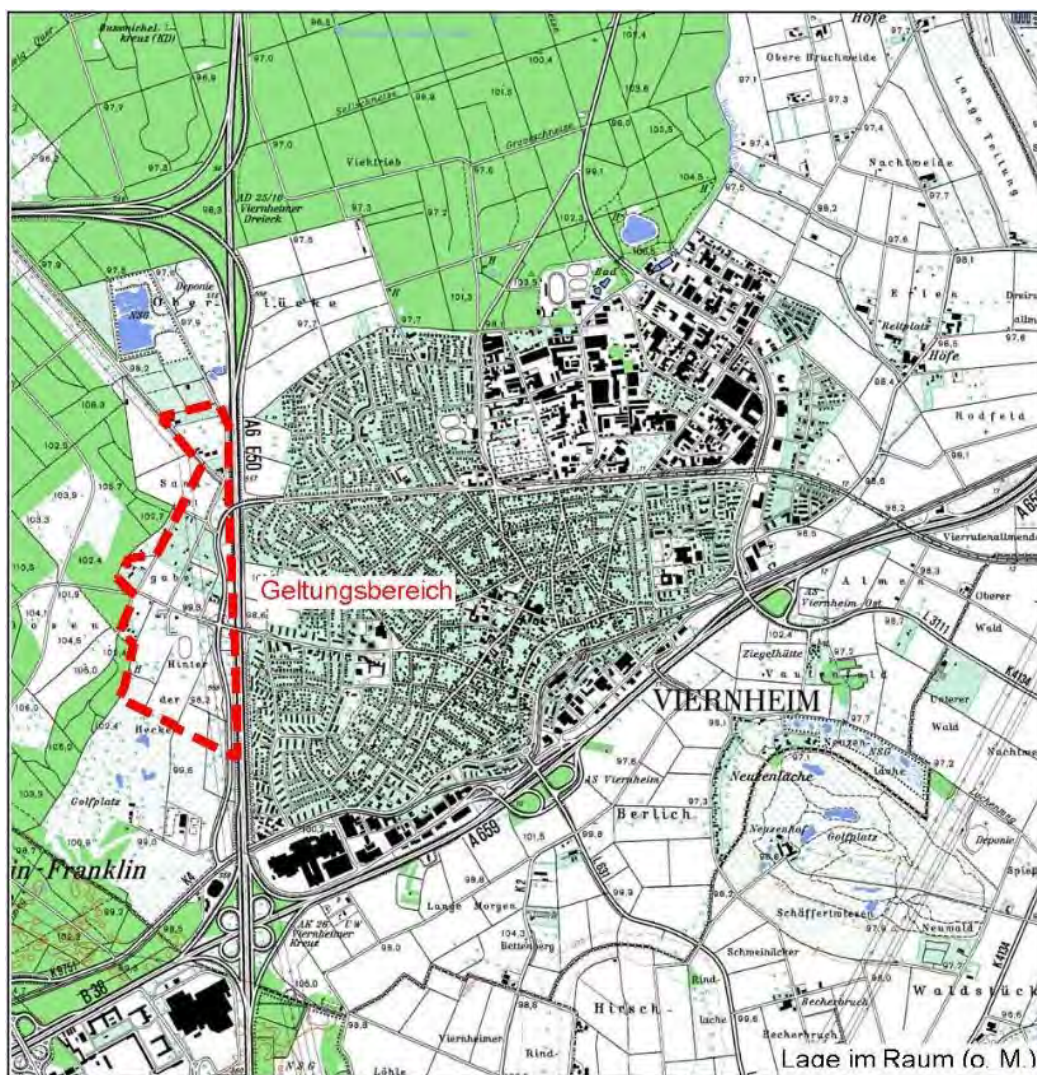


Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs

Den ursprünglichen Bebauungsplan (nördlicher Teil) von 1984 zeigt Abbildung 2.



Abb. 2: Nordteil des gültigen Bebauungsplans (Nr. 284.2, ohne Teiländerungen)

### 3. Rahmenbedingungen

#### 3.1 Gesetzesgrundlagen

Bei der Neufassung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen zu berücksichtigen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts – in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378)
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I. S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I 2010, 548). Zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04.09.2020 (GVBl. S. 573)
- **Hessisches Waldgesetz (HWaldG)** in der Fassung vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2019 (GVBl. S. 160)

#### 3.2 Regionalplan

##### Regionalplan Südhessen 2010

Die Stadt Viernheim ist im gültigen Regionalplan (Regionalplan Südhessen 2010)<sup>1</sup> als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Das Plangebiet der Bebauungsplanneufassung 284-11 liegt in der Plankarte des Regionalplanes überwiegend in einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, betrifft teilweise ein „Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ sowie ein „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ (vgl. Abb. 3). Teilweise überlagert wird der Geltungsbereich auch durch ein „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“, das als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet oder -schneise, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen, wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen. Die Vorranggebiete (Ziele der Raumordnung, „Z“) und Vorbehaltsgebiete (Grundsätze der Raumordnung, „G“) sind im Bebauungsplan angemessen zu berücksichtigen.

<sup>1</sup> Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, genehmigt mit Bescheid vom 27. Juni 2011, bekannt gemacht vom Regierungspräsidium Darmstadt am 17. Oktober 2011 – Staatsanzeiger 42/2011.

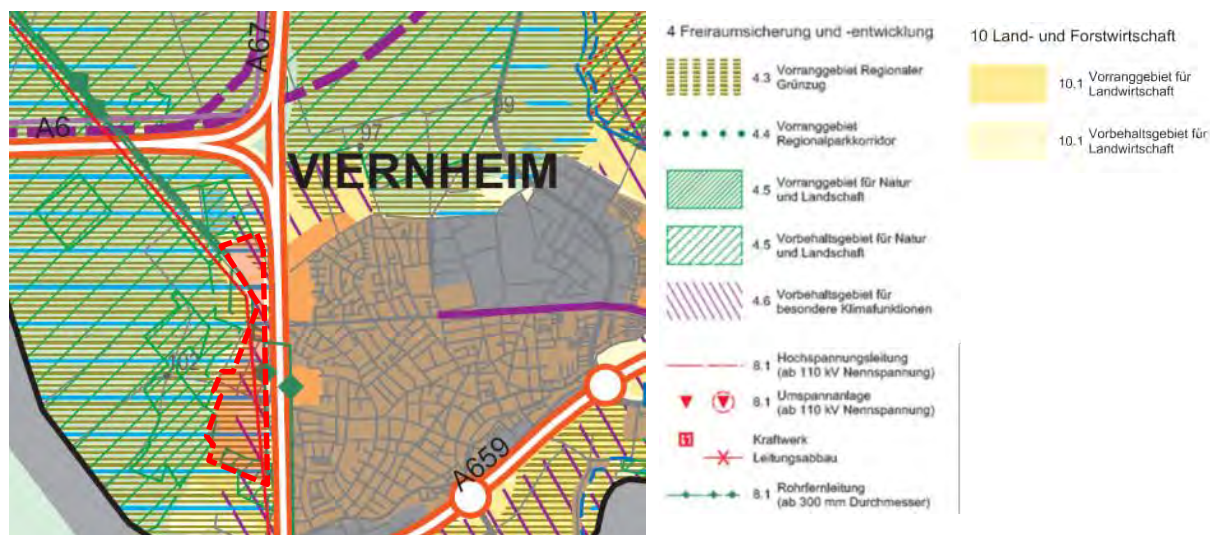


Abb. 3: Auszug Plankarte Regionalplan Südhessen 2010 (Teilkarte 3) (Plangebiet rot markiert)

Die *Vorranggebiete* sind für bestimmte, raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen. Soweit andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind, sind diese ausgeschlossen. Bei den *Vorbehaltsgelieten* sollen dagegen bestimmte, raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen *besonderes Gewicht* beigemessen werden.

Der Regionalplan Südhessen 2010 wurde zeitlich nach dem rechtskräftigen B-Plan 284 erstellt, der grundsätzliche Gebietscharakter des Sport- und Erholungsgebietes wurde also bei der Ausweisung des Grünzugs berücksichtigt. Der rechtskräftige Bebauungsplan 284 trägt den Anforderungen des Freiraums in diesem Bereich durch Ausweisung großflächiger, un bebauter Areale wie dem Golfplatz und der Sportplätze Rechnung.

Für eine Inanspruchnahme für bauliche Nutzungen innerhalb des Regionalen Grünzugs ist Ersatz zu leisten (Ziel 4.3-3): „*Abweichungen sind 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.*“

**Ziel 4.3-2 Regionaler Grünzug:** „*Die Funktion der Regionalen Grünzüge darf durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. 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.*“

**Aus der Begründung zu 4.3:** „*Die „Vorranggebiete Regionaler Grünzug“ sind ein wesentliches Element regionalplanerischer Sicherung des Freiraums. (...) Die „Vorranggebiete Regionaler Grünzug“ umfassen für die Freiraumerholung, den klimatischen Ausgleich, den Wasserhaushalt und Bodenschutz sowie für die Gliederung der Siedlungsgebiete wichtige Flächen, die aus regionalplanerischer Sicht langfristig unbesiedelt bleiben sollen. Als gliedernde Landschaftselemente*

*bilden sie ein Gegengewicht zum besiedelten Raum und ein wichtiges Instrument der Freiraumvernetzung im Ordnungsraum. Um diese Funktion der Regionalen Grünzüge besser wahrnehmbar zu machen und sie damit wirksamer gegen anderweitige Inanspruchnahmen abzusichern, kann eine Gestaltung der „Vorranggebiete Regionaler Grünzug“ unter Einbeziehung aller relevanten Freiraumnutzungen sinnvoll sein. Die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen soll über die Bauleitplanung erfolgen.“*

**Ziel 10.1-10 Vorranggebiet für Landwirtschaft:** *„Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Boden-nutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen“.*

**Grundsatz 10.1-11 Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft:** *„In den „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“ ist die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. In geringem Umfang sind Inanspruchnahmen dieser Flächen für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für Siedlungs- und gewerbliche Zwecke - sofern keine solchen "Vorranggebiete Planung" in den Ortsteilen ausgewiesen sind - sowie für Aufforstung oder Sukzession bis zu 5 ha möglich.“*

**Grundsatz G4.6-3 Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen:** *„Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.“*

Neben dem den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten sind folgende Darstellungen des Regionalplans zu berücksichtigen:

- Wasserschutzgebiet
- Verschiedene Transport- und Versorgungsleitungen.

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des geltenden Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 bestätigt.

#### Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014

Die Stadt Viernheim liegt im Geltungsbereich des länderübergreifenden Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014 für die Metropolregion Rhein-Neckar – ERP.<sup>2</sup> Dieser weist für das Plangebiet ebenfalls einen Regionalen Grünzug sowie ein „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ aus (vgl. Abb. 4). Zu den Nutzungen innerhalb des Regionalen Grünzugs führt der ERP unter „2 Regionale Freiraumstruktur/Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen; 2.1 Regionale Grünzüge/Grünzäsuren“ aus: *„Vorhaben für landschaftsgebundene bzw. freiraumbezogene Freizeit- und Erholungsnutzungen sind im Einzelfall auf ihre Grünzugsverträglichkeit zu prüfen. Notwendige bauliche Anlagen, insbesondere Gebäude, müssen eine untergeordnete Funktion haben und hinsichtlich Größe, Lage und Kubatur Beeinträchtigungen des Grünzuges möglichst weitgehend vermeiden.“*

Das grundsätzliche Anliegen des Bebauungsplanes 284-11, freiraumbezogene Freizeit- und Erholungsnutzungen mit untergeordneten Gebäudestrukturen zu ermöglichen, findet sich in den regionalplanerischen Aussagen wieder.

---

<sup>2</sup> Dieser wurde für den Teil des Landes Hessen bis zur Erstellung der hier vorliegenden Teiländerung noch nicht genehmigt und ist daher noch nicht rechtskräftig.



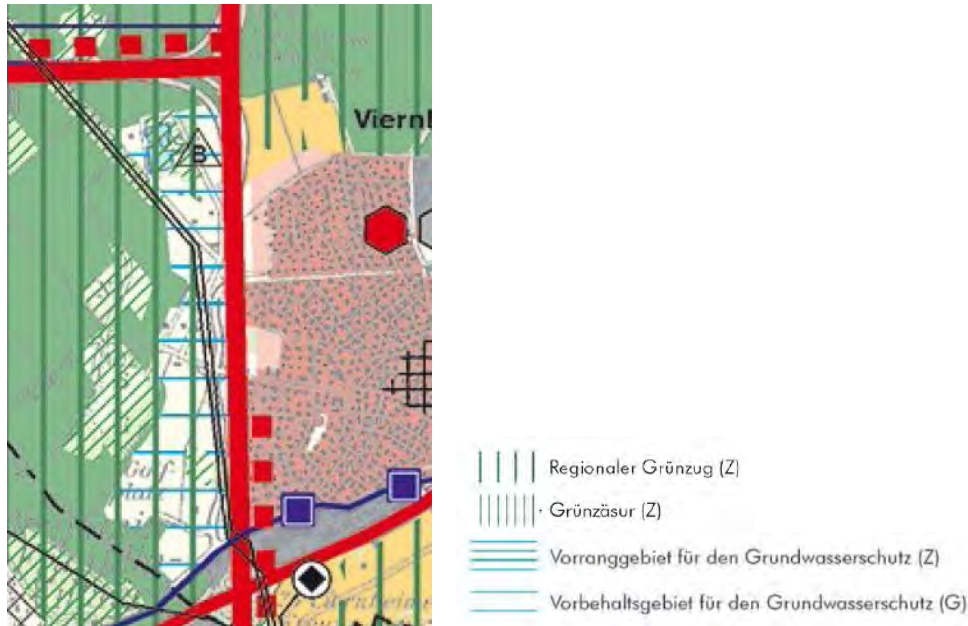


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014

### 3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim

Bebauungspläne sind gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für den Geltungsbereich sind die Regelungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Viernheim (genehmigt am 05.07.1982 durch das RP Darmstadt) relevant. Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden für den heutigen Sport- und Erholungsgebiet West entsprechende Sonderbauflächen, öffentliche Grünflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen (vgl. Abb. 5).

Der Flächennutzungsplan ist in seiner Darstellung nicht parzellenscharf. Da die Inhalte der Teilneufassung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung des FNP nicht berührt (insb. Flächen für die Kleintierzucht und für Sport und Erholung), kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

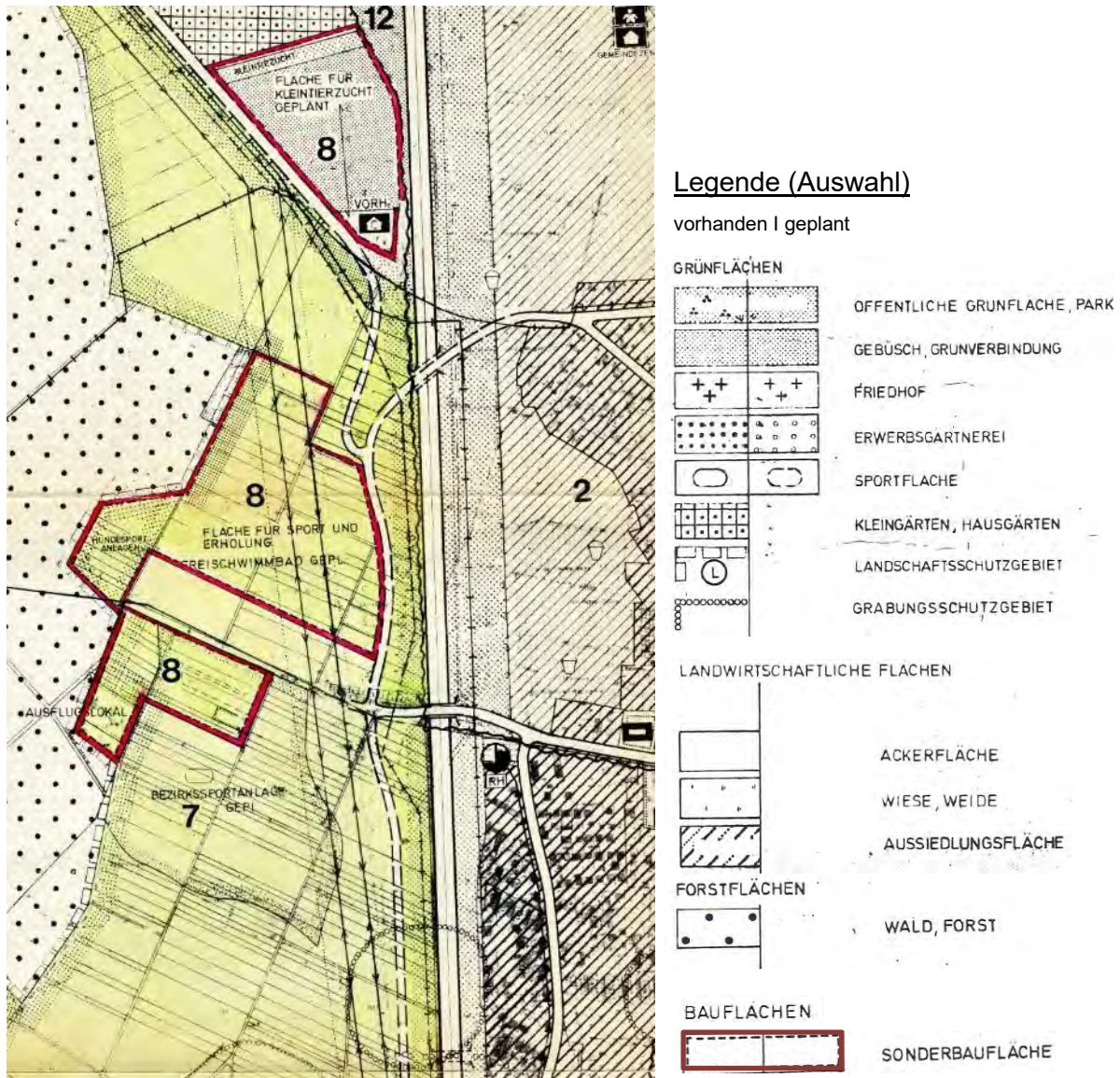


Abb. 5: Ausschnitt aus dem FNP, 3. Änderung

### 3.4 Landschaftsplan der Stadt Viernheim

Der Landschaftsplan der Stadt Viernheim (Beschluss vom 09.03.2012) stellt das Plangebiet neben den Naturraumfunktionen insbesondere als einen für die infrastrukturelle Erholung hochwertigen Landschaftsraum dar: „Im Erholungsgebiet West liegen Sondergebiete für unterschiedliche Freizeitnutzungen die den Wohnwert des Verdichtungsraums durch ein vielfältiges Freizeitangebot sichern und steigern. Der Golfclub Mannheim Viernheim e.V. mit den angrenzenden Tennisplätzen, das Gelände des Vereins für Deutsche Schäferhunde, das Sportzentrum West mit Mini-golfplatz, Sportplatz, Skateanlage, Grillhaus und Bolzplatz, der Kleintierzüchterverein, die Reitergilde und die Kleingartensiedlung „am Forst“ liegen hier. Das Gebiet ist fußläufig und per Rad gut von Viernheim und Mannheim erreichbar. Zwischen dem Stadtgebiet Viernheims und dem Erholungsgebiet gibt es für Fußgänger drei Möglichkeiten zur Querung der Autobahn. Ein Wegenetz verbindet die einzelnen Einrichtungen miteinander“ (BHM Planungsgesellschaft (2012), S. 127). Für die landschaftsgebundene Erholung ordnet der Landschaftsplan dem Bereich aufgrund der zahlreichen vorhandenen Nutzungen eine *mittlere Wertigkeit* zu.

Im Maßnahmenplan zum Landschaftsplan, Teilplan Erholung in Natur und Landschaft (Februar 2011) wird der Bereich vorwiegend als „*Raum für geordnete Ansiedelung gebäude- und gleichzeitig landschaftsgebundener Erholungseinrichtungen*“ definiert.

Im Landschaftsplanerischen Leitbild zum Landschaftsplan (Februar 2011) wird für den Bereich als Ziel formuliert: „*Stadtrand als siedlungsnaher Erholungsraum mit Erholungswald und vielfältigen Erholungseinrichtungen im Einklang mit Schutz und Entwicklung von Biotopen.*“

Die Grundzüge und Ziele des Landschaftsplanes werden durch die Teilneufassung nicht berührt und bleiben somit weiterhin gültig. Auch eine über das bisherige Maß hinausgehende Belastung und Versiegelung von Flächen entsteht nicht.

### 3.5 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III A (Weitere Schutzzone, innerer Bereich, vgl. Abb. 6) des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Mannheim-Käfertal“ (Neufestsetzung des Schutzgebietes vom 25.05.2009).

Für den hessischen Teil des Wasserschutzgebietes sind die Auflagen und Verbote hinsichtlich landwirtschaftlicher, gartenbaulicher, forstwirtschaftlicher oder baulicher Nutzungen sowie dem Umgang mit wassergefährdeten Stoffen, Abwasser und Abfällen gemäß den §§ 5–8 der Schutzgebietsverordnung<sup>3</sup> zu berücksichtigen. Die Lage der Wasserschutzzone wurde nachrichtlich in die Planzeichnung und der Hinweis zur Wasserschutzgebietsverordnung in den Textteil unter „Hinweise“ aufgenommen.

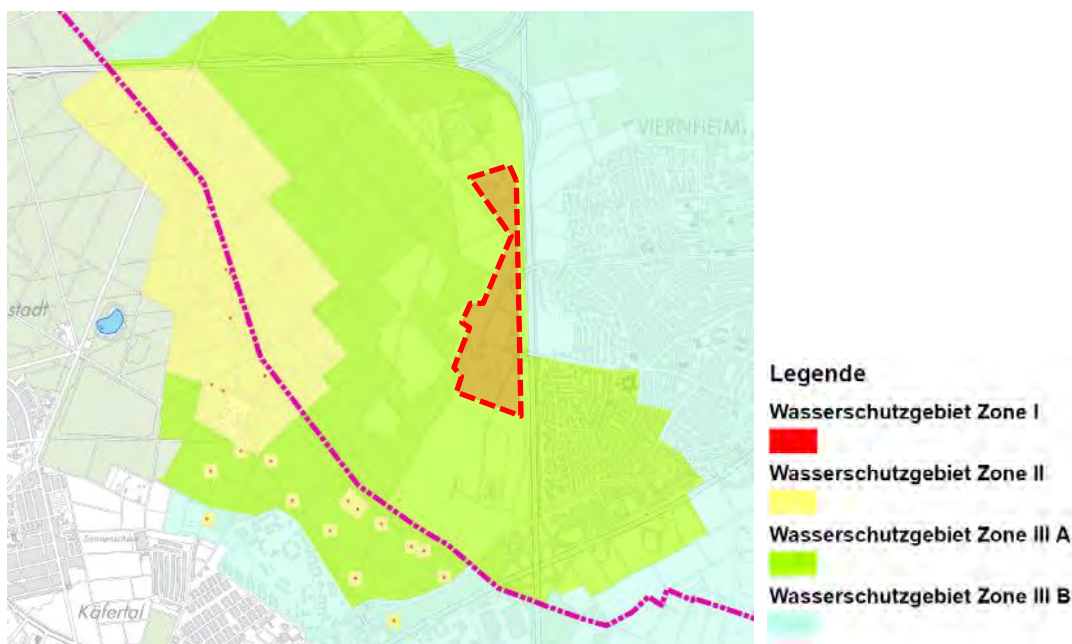


Abb. 6: Lage der Wasserschutzzonen des Wasserschutzgebietes Mannheim-Käfertal  
(Quelle: Stadt Mannheim, FB Geoinformation und Stadtplanung, Stand: 29.04.2016, Plangebiet rot markiert)

<sup>3</sup> Verordnung zur Neufestsetzung der Verordnung vom 3. März 1978 (StAnz. S. 691 ff.), zuletzt geändert am 16. Februar 1994 (StAnz. S. 924 ff.), zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Mannheim-Käfertal“ (früher: „Käfertaler Wald“) des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 25. Mai 2009.

## 4. Gültiger Bebauungsplan

Nachstehend erfolgt zunächst die Zusammenfassung der wesentlichen Regelungen des Bebauungsplans Nr. 284.2 Sport- u. Erholungsgebiet West (Nordteil) mit den relevanten Änderungen.

### 4.1 Planungsinhalte

Durch den Bebauungsplan Nr. 284.2 (Nordteil) wurde in großflächiger Aufteilung die Unterbringung unterschiedlicher Sportangebote mit einem Schwerpunkt auf Sportanlagen für Rasensportarten und Leichtathletik geregelt. Weiterhin umfasst der Bebauungsplan in den festgelegten Sondergebieten Teilgebiete für unterschiedliche Vereins- und Freizeitaktivitäten. Ein Schwerpunkt liegt hierbei auf der Tierhaltung (z. B. Hunde, Kleintiere, Vögel), da diese als Freizeitbeschäftigung innerhalb der Ortslage nicht zulässig sind oder zu Störungen führen können. Ebenfalls zulässig sind in Teilbereichen Flächen für den Pferdesport sowie zur Haltung von Pferden.

Am östlichen Rand verläuft die Entlastungsstraße West, die von Süden von der Mannheimer Straße kommend nach Norden verläuft und auf Höhe des Sandhöfer Weges in Richtung Ortsmitte (Wormser Straße) die Autobahn A 6 quert. Im Bebauungsplan wird die Straßenführung (Straßenverkehrsfläche) und das angrenzende Verkehrsgrün planungsrechtlich gesichert (konkretisiert und geändert im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes 284-2). Am östlichen Rand südlich der Querung befindet auf einer Fläche für Gemeinbedarf die Autobahnmeisterei.

Zum B-Plan Nr. 284 bestehen die Teiländerungen 284-1 bis 284-10. Für den nördlichen Bereich sind folgende Änderungen relevant, die bei der Neufassung zu berücksichtigen sind:

- 284-2 2. Änderung: Westliche Entlastungsstraße (rechtskräftig seit 31.07.1986)
- 284-3 3. Änderung: SO 11 Gartengolfanlage (angepasst mit 5. Änderung)
- 284-4 4. Änderung: SO 11 Vereinsnutzung (rechtskräftig seit 19.04.1996)
- 284-5 5. Änderung: SO 4 Sportplatzversorgung, SO 4.1 Vereinsnutzung, Minigolfanlage (rechtskräftig mit Bekanntmachung vom 15.08.1998)
- 284-7 7. Änderung: Erweiterung des Vereinsgebäudes Skiclub Viernheim (rechtskräftig seit 27.09.2003)

### 4.2 Art der baulichen Nutzung

Die zur Neufassung anstehende Teilfläche umfasst einen insgesamt ca. 68,4 ha großen Geltungsbereich. Im Bebauungsplan Nr. 284.2 „Sport- und Erholungsgebiet West“ sind einschließlich der Teiländerungen folgende wesentlichen Nutzungen für die Sondergebiete festgesetzt:

Nr.	Bezeichnung	Zweck, zulässige Nutzungen
SO 4	Sportplatzversorgung	Sportbetrieb im Sportzentrum West <i>Zulässig sind bauliche Anlagen, die für diesen Zweck erforderlich sind, wie Sanitätsraum, Sanitäranlagen, Umkleiden, Geräteaufbewahrung, Besprechungsraum, Gymnastikraum, usw. Ausnahmsweise kann eine Schank- und Speisewirtschaft zugelassen werden.</i>
SO	<b>Vereinsnutzung</b> (eingeführt mit 5. Änderung, geändert mit 7. Änderung)	
4.1		
SO 5	Tierzucht	Erholung durch Beschäftigung mit Tieren <i>Zulässig sind nur die zur Haltung und Zucht von Kleintieren, Hunden und anderen Haustieren bzw. anderen heimischen Tieren erforderlichen baulichen Anlagen. Für dauernden Aufenthalt von Menschen geeignete bauliche Anlagen sind im Allgemeinen nicht zulässig. Ausnahmsweise können im SO5 bauliche Anlagen zur Haltung von Pferden zugelassen werden.</i>
SO 6	Hundezucht	Erholung durch Beschäftigung mit Tieren – nur Hundezucht <i>Zulässig sind nur die zur Haltung und Zucht von Kleintieren, Hunden und anderen Haustieren bzw. anderen heimischen Tieren erforderlichen baulichen Anlagen. Für dauernden Aufenthalt von Menschen geeignete bauliche Anlagen sind im Allgemeinen nicht zulässig. Im SO6 sind nur Anlagen für Hundezucht zulässig.</i>
SO 7	Kleintierzucht	Erholung durch Beschäftigung mit Tieren <i>Zulässig sind nur die zur Haltung und Zucht von Kleintieren, Hunden und anderen Haustieren bzw. anderen heimischen Tieren erforderlichen baulichen Anlagen. Für dauernden Aufenthalt von Menschen geeignete bauliche Anlagen sind im Allgemeinen nicht zulässig.</i>
SO 8	Vereinsheim	Zur Versorgung von SO5–SO7 mit den erforderlichen Gemeinschaftsanlagen <i>Zulässig sind ein Versammlungs- bzw. Ausstellungsraum, Sanitäranlagen und ggf. Lagerräume.</i>
SO 9	Gartenrestaurant	Versorgung des Naherholungsbereiches „Sport- und Erholungsgebiet West“, einschließlich des Viernheimer Waldes <i>Zulässig sind eine Schank- und Speisewirtschaft, Wohnung und bauliche Anlagen wie im benachbarten SO 5.</i>
SO 11	Vereinsnutzung	Errichtung von Funktionsgebäuden für verschiedene vereinsbezogene Zwecke (eingeführt mit 4. Änderung) <i>Die Gebäude können als Lagerhallen oder Werkstätten genutzt werden. Zulässig sind außerdem Teeküche, Tagesaufenthaltsräume, Toiletten. Ausgeschlossen sind gewerbliche Nutzungen, Gastronomie und Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienen.</i>
SO 11	<b>Gartengolfanlage</b> (eingeführt mit 3. Änderung)	

Weitere, zu berücksichtigende Festsetzungen:

- Am östlichen Rand des Geltungsbereiches östlich der Entlastungsstraße West (und westlich der Autobahn) ist die Autobahnmeisterei als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.
- Landwirtschaftlich genutzte Bereiche sind als Flächen für die Landwirtschaft planungsrechtlich gesichert.

### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundsätzlich gilt im Gebiet die offene Bauweise, wobei die Baukörper nicht länger als 35 m sein dürfen. Ferner dürfen nur solche Grundstücke bebaut werden, die breiter als 15 m sind. Für das Maß der baulichen Nutzung sind in den SO folgende Festsetzungen getroffen:

Nr.	Bezeichnung	Festsetzungen
		<i>(GR=Grundfläche, GRZ=Grundflächenzahl, FH=Firsthöhe, TH=Traufhöhe)</i>
SO 4	Sportplatzversorgung	GR 1.100 qm, FH 9,0m (Reduzierung mit 5. Änderung)
SO 4.1	Vereinsnutzung	GR 600qm, FH 9,0m (Erweiterung mit 7. Änderung)
SO 5	Tierzucht	1. GRZ 0,1, GFZ 0,1, FH 4,5 m 2. GRZ 0,3, GFZ 0,5, FH 5,0 m 3. GR 250 qm, FH 3,50 m
SO 6	Hundezucht	GRZ 0,1, FH 2,5/3,50 m (Höhenbeschränkung im Sicherheitsbereich der Freileitung: FH 2,50 m mit begehbare Dachfläche)
SO 7	Kleintierzucht	GRZ 0,3, GR bis zu 70qm je Parzelle, FH 3,5m
SO 8	Vereinsheim	1. Vereinsheim mit Ausstellungsfläche GR 700 qm, FH 6,0 m 2. Vereinsheim GR 250 qm, FH 5,0 m 3. Vereinsheim GR 600 qm, FH 7,0m
SO 9	Gartenrestaurant	GR 400qm, FH 8,0 m
SO 11	Vereinsnutzung	GR 2x 300qm, FH 7,50 m, TH 4,50 m (Festsetzung mit 4. Änderung)
SO 11	Gartengolfanlage	GR 120 qm, FH 5,0 m

### 4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Für das gesamte Gebiet sieht der Bebauungsplan 284.2 landschaftsgestalterische Maßnahmen und Pflanzungen mit folgender Zielsetzung vor:

- *„Raumgliederung durch Baumgruppen und dichtes Gehölz; u. a. Abgrenzung der Picknick- und Grillplätze*
- *Einbindung der geplanten Vereinsanlagen und des Sportzentrums*
- *Abschirmung/Lärmschutz gegenüber militärischem Übungsgebiet im Westen (150–200 m breite Aufforstung) und Autobahn im Osten (gestaffelte Schutzpflanzung zwischen BAB und Schutzbereich für Eit-Leitungen)*
- *Verbesserung der Lebensbedingungen für die Tierwelt (Biotopfunktion).“*

Im Bereich der Sondergebietsflächen sind entlang der Grundstücksränder bzw. Verkehrswege Private oder Öffentliche Grünflächen bzw. Verkehrsgrün bandartig in Form von Grünstreifen festgesetzt. Im östlichen Bereich entlang der Entlastungsstraße bzw. Autobahn sind diese Grünbereiche überwiegend als Verkehrsgrün ausgewiesen.

Diese Maßnahmen wurden in Teilbereichen umgesetzt. Insbesondere die Pflanzungen zur Autobahn hin wurden als Verkehrsbegleitgrün realisiert. Durch den Bebauungsplan wurden nur die Hauptverbindungs- und Wirtschaftswege festgesetzt. Da öffentliche Nutzungen (z. B. Parkplatz, Picknick- und Grillplätze) und insbesondere auch der Ausbau des untergeordneten Wegenetzes nur zum Teil in der damals vorgesehenen Form realisiert wurden, wurden auch entsprechende z. B. wegebegleitende Pflanzungen (Baumreihen) nicht vorgenommen. Der bisherige Wegebau im Geltungsbereich erfolgte unter möglichst geringer Flächeninanspruchnahme.

Insbesondere im Bereich zwischen dem Sportzentrum und dem Golfplatz wurde die vorgeschlagene Gestaltung mit Geländemodellierung, Wegeführung und Pflanzungen nicht in der damals geplanten Form umgesetzt, da auch die hierzu gehörenden Nutzungen (z. B. Streichelzoo, Kinderspielplatz, einzelne Sportanlagen wie z. B. Kugelstoßanlagen) nicht realisiert wurden und die Planungen von der Stadt Viernheim in dieser Form nicht weiter verfolgt werden. Für einen Teil der Maßnahmen (Abschirmung/Lärmschutz gegenüber militärischem Übungsgebiet im Westen) besteht nach Aufgabe der militärischen Nutzung kein Anlass mehr.

Bei den Bebauungsplan-Änderungen wurden für Teilbereiche die grundordnerischen Festsetzungen überarbeitet und konkretisiert, z. B. im Rahmen der 2. Änderung (Entlastungsstraße West) oder der 7. Änderung (Erweiterung des Vereinsgebäudes Skiclub). Auch die dort im öffentlichen Raum geplanten und festgesetzten Bepflanzungen und sonstigen Maßnahmen wurden nicht vollumfänglich umgesetzt.

Ein Umweltbericht sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wurden für den Bebauungsplan 284 im Jahr 1984 nicht erstellt, so dass z. B. Anzahl und Verteilung der Bäume und Gehölze vorwiegend qualitativ gestalterische Anforderungen erfüllen und nicht quantitativ aus potenziellen Eingriffen abgeleitet sind. Weiterhin hat sich im Bereich der landschaftspflegerischen Planung der Schwerpunkt zunehmend mehr in Richtung Erhalt und Ausbau ökologischer Funktionen verlagert. Für die Teilneufassung des Bebauungsplanes sind daher auch die Anpassung und geänderte Zielsetzung der grünordnerischen Festsetzungen zu berücksichtigen.

#### **4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen regeln Anforderungen zur Gestaltung der Freiflächen und der baulichen Anlagen. Dazu zählen einerseits Vorgaben zur Bepflanzung der Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedung (im SO), zur Bepflanzung der nicht überbauten Flächen (60% als Grünflächen im SO) sowie der Erhaltung der Gehölzbestände und Pflanzung von Reihen- und Alleepflanzungen.

Außerdem sind Einfriedungen auf der der Straße zugewandten Seite mindestens 3 m von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken, dürfen nur max. 2 m hoch sein und sind als transparente Holzkonstruktionen oder als Drahtgeflechtzaun auszuführen. Ferner dürfen Dächer und Außenwände von baulichen Anlagen nur in dunklen Farben und die Dächer nicht steiler als 5° angelegt werden. Die Vorgaben wurden teilweise nicht befolgt, beispielsweise hinsichtlich der Höhe und Art der Einfriedungen oder der Dachgestaltung.

Auch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen waren im Zuge der Teilneufassung zu überprüfen und den veränderten Rahmenbedingungen anzupassen.

## 5. Ausgangssituation

Ziel und Zweck der Teilneufassung des Bebauungsplanes Nr. 284-11 „Sport- und Erholungsgebiet West“ (Nordteil) ist es, die vorhandenen und geplanten Nutzungen im Sinne der Zweckbestimmung zu überprüfen, ggf. aktuelle Entwicklungen aufzunehmen sowie die Festsetzungen planerisch und textlich anzupassen. Auf Grundlage der Prüfung wird ein aktualisiertes Leitbild für die Gebietsentwicklung und Bauleitplanung im Sinne einer positiven und zeitgemäßen Entwicklung formuliert (vgl. Kap. 6). Hierbei soll auch ein Spielraum für derzeit nicht konkret absehbare Anforderungen einzelner Sportarten und/oder bei der Tierhaltung ermöglicht werden.

Gegenstand des Verfahrens ist daneben auch eine Auseinandersetzung und der Umgang mit den vorhandenen Nutzungen, die der Zweckbestimmung des Gebietes nicht entsprechen. Auf Grundlage der Erhebung der bestehenden Anlagen und Nutzungen werden daher anhand einer Gegenüberstellung die Abweichungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit der Bestandssituation aufgezeigt (s. Kap. 5.2).

Mit der beabsichtigten Teilneufassung wird die Möglichkeit für eine Weiterentwicklung des Gebietes unter Beibehaltung der grundsätzlichen Zweckbestimmung „Sport- und Erholungsgebiet“ geschaffen.

### 5.1 Bestandsnutzung

Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan (284) lag das Ziel u. a. darin, die baurechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung neuer Sportanlagen am Sandhöfer Weg zur Deckung des Bedarfs städtischer Schulen sowie von Vereinen und von Privaten zu schaffen. Dies wurde insbesondere im Südteil des Bebauungsplanes (284.1) durch die Anlage des Golfplatzes und der Tennisanlage umgesetzt. Im Nordteil waren südlich des Sandhöfer Weges in verschiedenen Bauabschnitten neben einer „Hauptkampfbahn“ für Leichtathletik zahlreiche weitere Nutzungen unterschiedlicher Sportarten, wie Bolzplätze, Tennis- oder Kleinfeldplätze für verschiedene Ballspielzwecke sowie Kinderspielplätze vorgesehen (vgl. Erläuterungsbericht Planungsbüro Zieger-Machauer (1980)).

Auf dem Gelände bestehen heute zwei Fußball-Felder (Rasen- und Hartplatz) und mehrere Bolz- und Trainingsplätze sowie andere, ursprünglich nicht vorgesehene, jedoch genehmigte Spiel- und Sportanlagen. Seit 2009 arbeiten verschiedene (Sport-)Vereine und die Stadtverwaltung in einem Arbeitskreis zusammen, um das ehemalige Sportgebiet West zu einem familienfreundlichen, in weiten Teilen offen zugänglichen Sport- und Freizeitgelände mit Naherholungsfunktion für die ganze Familie umzugestalten. Zum heutigen „Familiensportpark West“ gehören u. a. ein Grillhaus, der Ski-Stadl des Ski-Clubs Viernheim, ein Minigolfplatz, das Sportgelände der SG Viernheim (Fußball) und eine Rollschuhbahn. Im Zuge des Projektes wurde das Angebot seit 2011 um weitere Anlagen erweitert, darunter ein Generationenbewegungsparcours und eine Calisthenics-Anlage, ein Bike-Parcours, eine Skate- und Halfpipe-Anlage sowie ein Kneipp-Becken.

Ein weiteres Ziel des gültigen Bebauungsplanes war es, die Aussagen des Flächennutzungsplans, der den Bereich westlich der Autobahn für verschiedene Freizeit-, Erholungs-, und Sportzwecke ausweist, zu konkretisieren. Dabei wurden die damals vorhandenen Hunde-, Pferde- und Kleintierzuchtanlagen geordnet und in einzelne Sondergebiete (SO 5–7) zusammengefasst. Als Zweckbestimmung der Sondergebiete 5–7 wurde die „Erholung durch Beschäftigung mit Tieren“ festgelegt.



Die Bedürfnisse der Freizeitgestaltung, an Sportanlagen und die Anforderungen an die Tierhaltung unterliegen einem ständigen Wandel. Neben städtebaulich abgestimmten und bauleitplanerisch begleiteten Veränderungen im Gebiet sind teilweise auch (bauliche) Nutzungen vorhanden, welche ursprünglich nicht Gegenstand der Planung waren. Weiterhin tritt stellenweise eine Durchmischung der Nutzungen über die ursprünglichen Zweckbestimmungen hinaus auf. So finden sich Grundstücke mit reiner Erholungsnutzung (ohne Sport oder Tierhaltung), aber auch kleingartenartige Nutzungen sowie Pferdehaltung im Sondergebiet Hundezucht oder auf ausgewiesenen landwirtschaftlichen Flächen bzw. privaten Grünflächen. Stellenweise erfolgt eine Überschreitung der im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Höchstmaße der baulichen Nutzung, vor allem der GRZ, GR oder der Baugrenzen.

Neben diesen Veränderungen, welche zwar von den Festsetzungen im Bebauungsplan abweichen, dabei aber grundsätzlich der ursprünglichen Zweckbestimmung entsprechen und somit grundsätzlich gebietsverträglich sind, haben sich auch z. B. dauerhafte oder temporäre Wohnnutzungen sowie teils gewerbliche Nutzungen angesiedelt. Diese Nutzungen sind gemäß Bebauungsplan generell ausgeschlossen. Teilweise haben sich auch Wohnnutzungen verfestigt, deren ursprüngliche Funktion als Wohnung in Zusammenhang mit dem Bewirtungsbetrieb zwischenzeitlich nicht mehr vorliegt. In Baugenehmigungsverfahren wurden stellenweise Ausnahmen/Abweichungen von den Festsetzungen zugelassen.

Schließlich wurden einzelne Grundstücke entgegen der Festsetzungen des Bebauungsplanes massiv eingezäunt (eine Einsichtnahme ist hier nicht möglich). Im Weiteren wurden stellenweise bauordnungsrechtliche Vorgaben, z. B. zur Begrünung der Freiflächen oder Gestaltung der baulichen Anlagen (Dachneigung, dunkle Farben etc.), nicht umgesetzt.

Um eine zukünftige Entwicklung des Gebietes im Sinne der angestrebten Nutzungen zu ermöglichen, sollen planungsrechtlichen Festsetzungen eine flexible Anpassung an jeweils gültige gesetzliche Anforderungen (z. B. im Bereich der Tierhaltung) oder Entwicklungen im Bereich sportlicher Aktivitäten ermöglichen. So wird beispielsweise auf eine enge Begrenzung von Baufeldern verzichtet (Baugrenzen). Die grundsätzliche Zielsetzung der Stadt über die Entwicklung des Plangebietes bleibt aber erhalten.

## 5.2 Konfliktanalyse

Im Folgenden werden die Abweichungen von Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. von den wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zum Bestand sowie sonstige Problembereiche für jeden Bereich überschlägig dargestellt. Das Gesamtgebiet wurde hierzu in die drei Bereiche *Nord*, *Mitte* und *Süd* gegliedert. Die räumliche Zuordnung der laufenden Nummern (von Nord nach Süd) kann den Abbildungen Abb. 7 bis Abb. 9 entnommen werden.



Abb. 7: Zuordnung Bereich Nord  
(Quelle: Luftbild, eigene Darstellung)

### Bereich Nord

Lfd. Nr.	Festsetzung B-Plan	Abweichung/Problematik
1	SO 7 Kleintierzucht Erholung durch Beschäftigung mit Tieren	<p><b>Nördlicher Bereich:</b> Das nördliche SO 7 wird von zwei Vereinen (Verein der Vogelfreunde und Kleintierzuchtverein) intensiv baulich genutzt. Das tatsächliche Maß der baulichen Nutzung (GRZ) ist aus Luftbild und Begehung nicht ermittelbar. Gebäude wurden teilweise vor Inkrafttreten des B-Plans genehmigt und errichtet. Es zeigt sich ein ungeordnetes Bild der baulichen Nebenanlagen mit Überdachungen und Volieren. Die GRZ wird von den Hauptgebäuden (Bestand im Katasterplan) i. d. R. eingehalten (0,28 im nördlichen Bereich, im südlichen Bereich eher geringer). Baugrenzen sind teilweise durch alte Bestandsgebäude (vor 1984) bereits überschritten. Vereinzelt ist anstatt Kleintierzucht auch sonstige Freizeitnutzung gegeben. Der südliche Abschnitt des nördlichen Teils wird von der angrenzenden Kutschengilde (Pferdesport) genutzt. Das Vereinsheim der Vogelfreunde nordwestlich des SO 7 war im B-Plan nicht vorgesehen. Das Gebäude liegt einer privaten Grünfläche (PG), dadurch Überschreitung der Baugrenze.</p> <p><b>Südlicher Bereich:</b> Im südlichen SO 7 befinden sich die Taubenschlaganlagen der Vereinigung Viernheimer Brieffaubenvereine. Die Anlagen sind genehmigt bzw. bereits im B-Plan berücksichtigt. Das Maß der baulichen Nutzung ist i. d. R. eingehalten.</p>
2	SO 8 Vereinsheim Zur Versorgung von SO 5-SO 7 mit den erforderlichen Gemeinschaftsanlagen	<p>Bei dem nördlichen (Kleintierzucht) und südlichen Vereinsheim (Brieffaubenvereine) besteht jeweils eine Überschreitung der Baugrenze und GR (600 qm bzw. 700 qm) durch Anbauten bzw. eine Funktionshalle. Die Vereinsheime werden als Schank- und Speisewirtschaften mit Betreiberwohnen genutzt. Das Vereinsheim der Vogelfreunde liegt außerhalb der Baugrenzen des SO 7 (s. Nr. 1) im PG. Das Vereinsgebäude der Cichliden-Freunde ist als Kleintierzuchtgebäude genehmigt.</p>

3	Turnier-/ Übungsplatz Öffentliches Grün SO 5 Tierzucht	Die Nutzung der Fläche entspricht einer Pferdesportanlage mit baulichen Anlagen zur Pferdehaltung. Ein Teil des südlich angrenzenden SO 5 (Tierzucht) ist als Übungsplatz mit einbezogen (als Ausnahme im SO 5 grundsätzlich zulässig). Das Vereinsheim „Kutschengilde“ entspricht den Festsetzungen des B-Plans. Für das Vereinsgebäude liegt eine Genehmigung für eine Nutzungsänderung (Gartencafé im Außenbereich) vor.
4	SO 11 Vereinsnutzung Errichtung von Funktionsgebäuden für verschiedene vereinsbezogene Zwecke	Die Nutzung entspricht dem gültigen B-Plan. (Hinweis: Bezeichnung SO 11 wie Gartengolfanlage).
5	Privates Grün / Fläche für Landwirtschaft	<b>Nördlicher Bereich:</b> Nur teilweise als private Gärten genutzt. Auf den Flächen bestehen u. a. Lagerplätze, Abstellfläche für Wohnwagen oder Container sowie Hundehaltung. <b>Südlicher Bereich:</b> Der als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesene Bereich (Nr. 5 Süd) wird zum Teil als Garten/Freizeitgelände genutzt. Der restliche Teil der Fläche ist verbuscht und keiner Nutzung zuzuordnen.

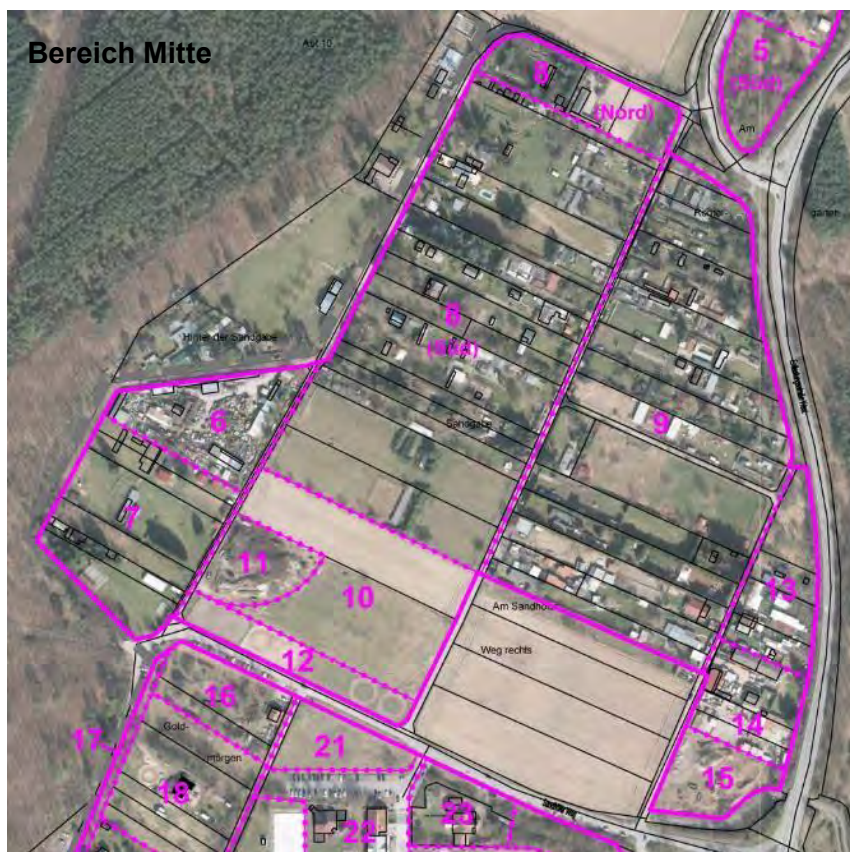


Abb. 8: Zuordnung Bereich Mitte  
(Quelle: Luftbild, eigene Darstellung)

**Mitte West**

Lfd. Nr.	Festsetzung B-Plan	Abweichung/Problematik
6	SO 6 Hundezucht Erholung durch Beschäftigung mit Tieren – nur Hundezucht	Gebietsunverträgliche Nutzung als Baustoff-, Maschinen- und Materiallager, Betriebsgebäude und Wohnen. Überschreitung der Baugrenzen und der GRZ 0,1. Einfriedung/Einzäunung, Gestaltung der Freianlagen und baulichen Anlagen entsprechen in Maßen und Material nicht den Vorgaben des B-Plans. Grundstück weitgehend nicht einsehbar. Insgesamt nicht zulässige Nutzung.

7	SO 6 Hundezucht Erholung durch Beschäftigung mit Tieren – nur Hundezucht	Hundezwinger und bauliche Anlagen (Garagen, Schutzhütte etc.) befinden sich teilweise außerhalb der Baufelder.
---	---	--

### Mitte (zentral)

Lfd. Nr.	Festsetzung B-Plan	Abweichung/Problematik
8	SO 6 Hundezucht (Nord und Süd) Erholung durch Beschäftigung mit Tieren – nur Hundezucht	Einzelne Gebäude und Anlagen überschreiten teilweise Baugrenzen und GRZ 0,1. Einfriedungen, Gestaltung der Freianlagen und baulichen Anlagen entsprechen z. T. nicht den Vorgaben des B-Plans. Weitere Gebäude sind bereits vor 1984 errichtet und daher plankonform. <b>Bereich 8 Nord:</b> Pferdehaltung statt Hundezucht bzw. Privates Grün. <b>Bereich 8 Süd:</b> Einzelne Wohngebäude und Wochenendhausnutzung vorhanden bzw. vermutet, statt Hundezucht.
9	SO 6 Hundezucht Erholung durch Beschäftigung mit Tieren – nur Hundezucht	Gebäude z. T. bereits vor 1984 errichtet und daher plankonform. Weitere Gebäude und Anlagen überschreiten teilweise Baugrenzen und GRZ 0,1. Einfriedungen (Maße und Material), Gestaltung der Freianlagen und baulichen Anlagen entsprechen z. T. nicht den Vorgaben des B-Plans. Statt Hundezucht teils Wochenendhausnutzung vorhanden bzw. vermutet sowie Pferdehaltung. Die Nutzung zur Pferdehaltung ist nicht B-Plan-konform, entspricht aber dem Gebietscharakter.
10	Fläche Landwirtschaft/ ÖG	Teilbereiche der Fläche werden als Reitplatz und als Ablagerungsfläche (Halde) genutzt
11	Fläche Landwirtschaft/ ÖG	Ablagerungsfläche (Halde), vermutlich der Nutzung s. Nr. 6 zuzuordnen.
12	Fläche Landwirtschaft/ ÖG	Reitplatz innerhalb Fläche für Landwirtschaft und ÖG.

### Mitte Ost

Lfd. Nr.	Festsetzung B-Plan	Abweichung/Problematik
13	SO 5 Tierzucht/PG Erholung durch Beschäftigung mit Tieren	Überschreitung GRZ 0,3 und Baugrenzen durch bauliche Anlagen.
14	SO 5 Tierzucht/PG Erholung durch Beschäftigung mit Tieren	Gebietsunverträgliche Nutzungen: Wohnen, Gewerbe, Lager (Gemengelage). Überschreitung Baugrenzen und GR. Gestaltung der Freianlagen und baulichen Anlagen entsprechen z. T. nicht den Vorgaben des B-Plans. Teilweise Nutzung Pferdehaltung und Stallungen.
15	SO 5 Tierzucht Erholung durch Beschäftigung mit Tieren	Abweichende Vereinsnutzung (Gesangsverein). Baugenehmigung mit Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans vorhanden.



Abb. 9: Zuordnung Bereich Süd  
(Quelle: Luftbild, eigene Darstellung)

### Bereich Süd

Lfd. Nr.	Festsetzung B-Plan	Abweichung/Problematik
16	SO 11 Gartengolfanlage/PG	Anlage gemäß B-Plan zulässig (B-Plan 284-3/5). Teilweise Überschreitung der Baugrenze.
17	Öffentliches Grün (ÖG)	Verlauf ÖG zu PG entspricht ggf. nicht mehr den Begebenheiten.
18	Privates Grün (PG)	Teilflächen zur Pferdehaltung (Koppel, Reitanlage etc.) genutzt. Stallanlage mit ca. 200 qm im B-Plan als Bestandsgebäude dargestellt. Zuordnung zu SO oder PG aus B-Plan nicht eindeutig.
19	SO 9 Gartenrestaurant/PG	Überschreitung GR durch vorhandene bauliche Anlagen innerhalb SO 9 und Überschreitung der Grundstücksgrenzen durch Gebäude. Nutzung Gartenrestaurant „Tante Anna“ aufgegeben (Gebäudeleerstand). Wohnnutzung ohne im B-Plan verankerte Zuordnung sowie Pferdehaltung mit Nebenanlagen. Nutzung und Gebäude/Anlagen anhand der Genehmigung nachvollziehbar.
20	SO 5 Tierzucht/PG Erholung durch Beschäftigung mit Tieren	Überschreitung GR durch bestehende bauliche Anlagen innerhalb SO 5. Teilweise Überschreitung der Baugrenzen durch Neben- und Stallgebäude. Dauerhafte Wohnnutzung vorhanden. Tierzuchtnutzung (Ziegen) auf einer Teilfläche erkennbar. Einfriedung/Einzäunung (Maße und Material) entspricht nicht den Vorgaben des B-Plans.
21	Öffentlicher Parkplatz (zu SO 4)	Nur Teilfläche als Parkplatz hergestellt und genutzt (ansonsten ÖG). Im B-Plan (284-5) weitere Stellplatzanlagen planungsrechtlich gesichert.
22	SO 4 Sportplatz-versorgung/PG Sportbetrieb im Sportzentrum West	Hauptgebäude und Anlagen entsprechen den Vorgaben des Bebauungsplans (284-5). Teilweise Nebenanlagen (Container mit dauerhafter Nutzung) außerhalb der Baufenster.
23	SO 4.1	Leichte Überschreitung der Baugrenze nach Norden (B-Plan 284-7).

Vereinsnutzung/PG		
24	Öffentliches Grün	Abgrenzung Öffentliche Grünfläche (Gehölzbestand) und Wegenetz entspricht nicht den Darstellungen des B-Plans.
25	Öffentliches Grün	Darstellungen des B-Plans zur Ausgestaltung des Sportgebietes wurden teilweise nicht umgesetzt. Abgrenzung der Nutzflächen, öffentliche Grünflächen (überwiegend Gehölzbestand), landwirtschaftliche Flächen und Wegenetz entsprechen nicht den Darstellungen des B-Plans: Für die Rollschuhbahn liegt eine Genehmigung vor. Weitere Nutzungen: Sportgelände der SG Viernheim (Fußball) mit zwei Spielfeldern sowie zwei Kleinspielfeldern/Bolzplätze, ein Generationenbewegungsparcours, eine Skate- und Halfpipe-Anlage und ein Kneipp-Becken. Südwestlich befinden sich ein verwildeter Bolzplatz und eine Hundeauslauffläche.
26	Öffentliches Grün	Gartennutzung anstatt ÖG.
27	Öffentliches Grün	Nutzung der Fläche zur Pferdehaltung bzw. Pferdesportanlage anstatt ÖG.

### 5.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

#### Verkehrerschließung

Das gesamte Gebiet ist durch ein öffentliches Straßen- und Wegenetz erschlossen. Es besteht eine Anbindung über den Sandhöfer Weg (Süden) und Lampertheimer Weg (Norden) an das Ortszentrum im Osten und über die Entlastungsstraße West (Bestandteil des Bebauungsplanes und der 2. Änderung) nach Norden und Süden.

Um den Durchgangsverkehr aus dem Erholungs- und Freizeitgebiet herauszuhalten, wurden die Erschließungsstraßen im SO 5 und 6 (Tier- und Hundezucht im Bereich Mitte) als Sackgassen ausgebildet. Nur der für potentielle Durchgangsverkehre ungünstige Verkehrsweg am Westrand des Gebietes ist durchgehend befahrbar. Entlang der Zufahrtsstraßen bestehen auch teils separate Fuß- und Radwegeverbindungen, die im Gebiet weiter nach Norden und Süden ausgebaut sind.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind im ursprünglichen Bebauungsplan an mehreren Stellen dezentral angeordnet, so dass Erholungsuchende mit ihrem Fahrzeug möglichst nahe an den von ihnen angezielten Erholungsort gelangen können. Von den festgesetzten Parkplatzflächen wurden nur einzelne Anlagen hergestellt. Am Familiensportpark nördlich der Grillhütte am Sandhöfer Weg befindet sich, von der Straße abgesetzt, ein öffentlicher Parkplatz und nördlich angrenzend ein unbefestigter Behelfsparkplatz. Der gemäß 5. und 7. Änderung zum B-Plan geplante Parkstreifen direkt am Sandhöfer Weg wurde nur teils umgesetzt. Die sonstigen Parkmöglichkeiten im Gebiet befinden sich an den Seitenrändern der Erschließungsstraßen oder auf den privaten bzw. privat genutzten Grundstücken.

Das vorhandene Straßen- und Wegenetz ist den Anforderungen und vorhandenen Nutzungen angemessen. Eine ÖPNV Anbindung des Gebietes besteht derzeit nicht.

#### Ver- und Entsorgung

Im Gebiet liegen die Versorgungsleitungen für Strom und Wasser der Stadtwerke Viernheim. Die abwassertechnische Erschließung erfolgt derzeit in Teilen über den Anschluss an das städtische Kanalnetz. Dieses erstreckt sich Am Sandhöfer Weg von Osten kommend bis zur Gartengolfanlage und Am Lampertheimer Weg über die Entlastungsstraße West nach Norden bis südlich des Taubenzuchtgeländes (Flst. 406). Damit sind die wesentlichen öffentlichen Nutzungen und Vereisanlagen des Sportgeländes an die Kanalisation angeschlossen.

Bei den weiteren Grundstücken erfolgt die Abwasserentsorgung über private Sammelbehälter (wasserdichte Abwassersammelgruben) und regelmäßige Leerung durch Fachbetriebe. Mit der bestehenden Infrastruktur (Strom, Wasser und Abwasser) und der teilweisen Abwasserentsorgung über private Sammelbehälter wird die Erschließung des Gebietes grundsätzlich sichergestellt.

Grundsätzlich ist in Viernheim aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers möglich. Es sind aus dem Gebiet keine Ereignisse bekannt, bei denen Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen nicht ausreichend versickert wären.

Derzeit gibt es von den Stadtwerken Viernheim GmbH (Stadtentwässerung) keine Planung zur Änderung des aktuellen Bestands im Sport- und Erholungsgebiet West. Gemäß Prüfung und Kostenschätzung ist der Ausbau des öffentlichen Kanalnetzes aus wirtschaftlichen Gründen nicht leistbar und auch nicht sinnvoll. Neben den hohen Ausbaurkosten würden auch für die privaten Grundstückseigentümer, Vereine und Gaststättenbetreiber erhebliche Anschlusskosten entstehen. Die betreffenden Nutzungen im Gebiet (überwiegend Tierzucht und -haltung) erfordern nicht zwingend einen eigenen Kanalanschluss, sofern die Abwassersammlung und Lagerung allgemein wassergefährdender Stoffe nach den geltenden Regeln erfolgt. Die Hinweise zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, zur Tierhaltung/Festmistlagerung und den Vorgaben zur Bemessung der Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung werden in den Textteil des Bebauungsplanes („Hinweise“) aufgenommen.

#### 5.4 Artenschutz

Für den gültigen Bebauungsplan von 1984 wurde keine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Aufgrund der teilweise diffusen und schwer einschätzbaren Situation im Plangebiet erfolgt gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße eine Abschichtung potenziell betroffener Arten unter Heranziehung des im Naturraum zu erwartenden Artenspektrums, der konkret gegebenen Lebensraumausstattung und den zu erwartenden Wirkfaktoren bzw. deren Ausprägung. Auf Grundlage der Ergebnisse der Untersuchung wird im Rahmen der Umweltprüfung (Teil B) untersucht, ob konkrete Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen, Festlegung von CEF-Maßnahmen etc.) im Bebauungsplan verbindlich festgelegt werden oder ob auf entsprechende Erfordernisse (zeitliche Regelungen, vorherige Kontrollen) auf Ebene der Vorhabenzulassung verwiesen wird.

Zur Beurteilung von Vorhaben, die aufgrund der Planaufstellung voraussichtlich erfolgen werden (z. B. zusätzliche bauliche Anlagen im Bereich des Familiensportparks), wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch das Institut für Faunistik durchgeführt (vgl. Institut für Faunistik (2021)). Das Untersuchungsgebiet umfasste etwa 4,3 ha Fläche und liegt zwischen der A 6 im Osten und den Natura 2000 Gebieten „Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene und Glockenbuckel von Viernheim und angrenzende Flächen“ im Westen. Es besteht aus Teilen des Sport- und Erholungsgebiets, Gehölzsäumen, Altgrasbeständen, einem Hundeplatz und einem Gebäudebestand auf dem Flurstück 75/76, der in Privatbesitz ist.

Der Zwischenbericht kommt zu dem Fazit, dass sich insbesondere südlich des Familien-Sportparks in Form der Gehölzbestände, am Hundeplatz und weiter Richtung Golfplatz, sowie entlang der westlich angrenzenden Wohnbebauung und natürlich des nahen Waldes eine gute Habitat-ausstattung und daher erwartungsgemäß höchste Artenvielfalt findet. Innerhalb des Familien-Sportparks ist auch mit einem Vorkommen und daher einer möglichen Betroffenheit von

Eidechsen im Bereich des BMX-Tracks zu rechnen. Eine geringe Betroffenheit von Brutvögeln besteht hier entlang der randlichen Gehölzstrukturen.

Die im Vorhaben räumlich eng definierten Bauvorhaben auf dem Familien-Sportpark, sowie dem privaten Flurstück 75/76 stellen keine Eingriffe in Natur- und Landschaft dar. Ebenso werden keine essentiellen Habitatstrukturen vom Vorhaben betroffen. Vorbehaltlich der Umsetzungen der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der Erheblichkeitsschwelle werden keine der vorgenannten Gruppen im artenschutzrechtlichen Sinne erreicht. Daher ist eine Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nicht gegeben.

## 5.5 Grünordnung

Der bestehende Bebauungsplan 284.2 (und seine Änderungen) setzte zahlreiche Baumpflanzungen und öffentliche wie privaten Eingrünungen fest (vgl. Kap. 4.4), die in dieser Form nicht umgesetzt wurden.

Da aufgrund der teils schwer einsehbaren und daher schwer einschätzbaren Situation im Plangebiet sich eine genaue Überprüfung unverhältnismäßig aufwendig zeigte, wurde – in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße – zunächst ein zu erhaltender Baumbestand festgesetzt und damit dauerhaft geschützt. Bei den ursprünglich festgesetzten (privaten und öffentlichen) Eingrünungen (z. B. Baumreihe entlang einer Straße) werden die jeweiligen Funktionen erhalten und diese durch zeichnerische und textliche Festsetzungen qualitativ gesichert.

## 5.6 Boden, Denkmalschutz, Altlasten und Kampfmittel

### Boden

Das Plangebiet liegt im Westteil der naturräumlichen Einheit „Hessische Rheinebene“, auf dem sog. Käfertal-Viernheimer Sand. Der geologische Untergrund besteht teilweise aus lehmigen Sanden und Kiesen, die vom Rhein und seinen Zuflüssen seit dem Tertiär im Oberrheingraben abgelagert worden sind. Dieses mächtige Sedimentlager besitzt als Grundwassersammler und -leiter eine hohe Bedeutung für die Wasserversorgung. Die Belange des Schutzgutes Boden werden im Rahmen des Umweltberichtes näher beschrieben und berücksichtigt.

### Altablagerungen

Im Geltungsbereich des B-Plans liegen sechs Altablagerungen, die in der Altflächendatei des Landes Hessen geführt werden und zu denen es bodenschutzfachliche Vorgänge im Dezernat Bodenschutz des Regierungspräsidiums Darmstadt gibt. Bei den Altablagerungen handelt es sich im Wesentlichen um ehemalige Müllplätze oder Deponien, deren „Anfangsverdacht“ nicht bestätigt wurde. Während hier bei Beibehaltung der bisherigen Nutzung kein Handlungsbedarf besteht sind bei Nutzungsänderungen oder Bodeneingriffen ggf. die Sanierungs- bzw. Entsorgungsrelevanz im Einzelfall zu prüfen.

Die Informationen zur Lage und zur Bewertung der Altablagerungen wurden in den Textteil des Bebauungsplanes („Hinweise“) aufgenommen.

### Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich zwei Bodendenkmäler: Im nördlichen Bereich eine historische



Wege-/Straßenführung (im Bereich Nord, Nr. 1 u. 3; Flur „In der Oberlücke“), im mittleren bzw. südlichen Teil der dreiteiligen Planausschnitte (vgl. Kap. 5.2) wurden mehrfach Brandgräber der späten Bronzezeit beim damaligen Sand- und Kiesbaggern entdeckt (in den Bereichen Mitte und Süd Nr. 16– 20, Flur „Goldmorgen“; ehemals „Kiesloch“). Während die historische Wegeführung bei Erdarbeiten unmittelbar betroffen wäre, sind bei den Brandgräbern nur die angrenzenden Flurstücke zu überprüfen (in den Bereichen Mitte und Süd Nr. 12, 21, 22 u. 25), da die Gräber auf den direkt betroffenen Grundstücken durch die Entnahmetätigkeit bereits verschwunden sind. Es muss deshalb damit gerechnet werden, dass durch Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 2 HDSchG aufgedeckt und zerstört werden können. Die Hinweise zu den Bodendenkmälern, den Genehmigungsvorbehalt und zu den Sicherungsmaßnahmen wurden in den Textteil des Bebauungsplanes („Hinweise“) aufgenommen.

### Kampfmittel

Im Geltungsbereich kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln haben Grundstückseigentümer selbst zu veranlassen, sofern keine Bestätigung zur Kampfmittelfreiheit vorliegt. Sollten im Zuge von Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## **5.7 Frei- und Versorgungsleitungen**

Im Plangebiet verlaufen 380-kV- bzw. 110-/220-kV-Höchstspannungsleitungen der Fa. Amprion GmbH mit ihren entsprechenden Schutzstreifen (siehe Planzeichnung), die das gesamte Gebiet in nord-südlicher Richtung durchqueren.

Teile des Plangebietes befinden sich komplett im Schutzstreifen der oberirdischen Hauptversorgungsleitungen. Durch diese Leitungen kommt es zu Einwirkungen von elektromagnetischen Feldern (EMF) auf den Menschen. Wegen der an der tiefsten Durchhängestelle geforderten Mindestbodenfreiheit von 9 m sind auch die Möglichkeiten zur Geländemodellierung und zur Gliederung der Landschaft mittels Pflanzung begrenzt. Alle geplanten Einzelmaßnahmen im Bereich der Leitungen, insbesondere Bebauung, Geländeneiveauperänderungen, Anpflanzungsmaßnahmen sowie der Einsatz von Maschinen bedürfen der Zustimmung des Betreibers. Der entsprechende Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplans („Hinweise“) aufgenommen.

Die Errichtung und der Betrieb einer Höchstspannungsgleichstromverbindung Osterath – Philippsburg (Ultranet) befindet sich in Planung. Diese sollen weitgehend unter Nutzung der bestehenden Freileitungen umgesetzt werden. Somit erfolgt eine Umnutzung der bestehenden 380-kV-Drehstromkreis zu zukünftig 380-kV-Gleichstromkreisen.

Im Plangebiet verlaufen parallel zur Autobahn zwei Ferngasleitungen der Open Grid Europe GmbH. Arbeiten im ca. 12 m breiten Schutzstreifen bedürfen der Zustimmung des Betreibers. Der Hinweis wurde ebenfalls in den Textteil des Bebauungsplans („Hinweise“) aufgenommen.

## **5.8 Geplante Vorhaben im Familiensportpark**

Zum „Familiensportpark West“ gehören ein Grillhaus, der Ski-Stadl des Ski-Clubs Viernheim, eine Minigolfanlage, eine Rollschuhbahn mit Funktions-Container sowie das Sportgelände der SG Viernheim (Fußball) mit Hauptrasenplatz, einem Hartplatz, Rasenkleinspielfeld und einem Funktionsgebäude mit Umkleiden und Sanitäreinrichtungen. Seit 2011 wurden die Angebote um einem

Generationenbewegungsparcours, Calisthenics-Anlage, verschiedene Hüpf- und Klettergeräte für Kinder, einem Bike-Parcours, einer Skate- und Halfpipe-Anlage sowie einem Kneipp-Becken erweitert.

Die Planungen der Stadt Viernheim zum Ausbau des Familiensportparks sehen zum einen die Überdachung der bestehenden Rollschuhbahn mit einer Fläche von ca. 900 m<sup>2</sup> vor. Benachbart davon soll eine Kaltlufthalle (ca. 800 m<sup>2</sup>) für verschiedene Outdoor-Sportaktivitäten entstehen. Die Vorhaben entsprechen den Entwicklungszielen des Sportparks, die auch die Förderung von witterungsunabhängige Outdoor-Sportangeboten beinhalten. Weitere geplante Anlagen sind u. a. Beach-Volley-Felder, eine Boulder-Wand oder eine Pumptrack-Anlage. Für die Rollschuhbahn ist anstelle der bisherigen Funktions-Container ein Versorgungsgebäude für Umkleiden, Lager-räume, Toiletten sowie einer Küche und einem Gemeinschaftsraum vorgesehen.

Die vorgesehenen baulichen Anlagen werden kompakt angeordnet, auf das notwendige Maß beschränkt und damit flächensparend umgesetzt.

## 5.9 Eigentumsverhältnisse

Ein Großteil der Flächen im Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Viernheim, die diese i. d. R. an die im Plangebiet ansässigen Vereine und privaten Nutzer verpachtet hat. Die sonstigen Flächen befinden sich im kleinteiligen Privateigentum. Eine Bodenordnung ist derzeit nicht erforderlich.

## 6. Leitbild für die Gebietsentwicklung

Ein wichtiges Ziel der Teilneufassung des Bebauungsplanes ist es, die Festsetzungen und bau-rechtlichen Vorgaben im Bereich des Familiensportparks und der nach Süden verlaufenden Grundstücke (bis zur südlichen Grenze des Geltungsbereiches) den geänderten Nutzungen anzupassen sowie die künftige Entwicklung und Flächennutzung zu steuern. Das Ziel der Stadt, auf dem (Teil-)Areal vielfältige und zeitgemäße Nutzungen für Sport, Freizeit und Naherholung zu ermöglichen, soll durch den Bebauungsplan planerisch gesichert und sich auch in der Zweckbestimmung im Sinne eines „Familiensportparks“ wiederfinden.

Das Hauptziel des gültigen Bebauungsplanes 284.2 war es, den Bereich westlich der Autobahn für verschiedene Freizeit-, Erholungs-, und Sportzwecke zu konkretisieren, die damals vorhandenen Hunde-, Pferde- und Kleintierzuchtanlagen zu ordnen und in einzelne Sondergebiete (SO 5–7) zusammenzufassen. Als Zweckbestimmung der Sondergebiete 5–7 wurde die „*Erholung durch Beschäftigung mit Tieren*“ festgelegt. Dieser Hauptzweck soll auch für die Teilneuaufstellung des Bebauungsplanes 284-11 weiterhin gelten, da sich der Charakter des (Teil-)Gebietes erhalten hat. Zulässig sind dabei grundsätzlich nur die baulichen Anlagen, die für die Haltung und Zucht von Hunden bzw. anderen Tierarten erforderlich sind. Die Haltung von Pferden/Pferdesport entspricht grundsätzlich dem Gebietscharakter und ist in den Sondergebieten SO 5 (Tierzucht) als Ausnahme zulässig. Diese nur ausnahmsweise Zulässigkeit entspricht der Leitidee des Landschaftsplanes der Stadt Viernheim, die Haltung von Pferden und Anlagen für den Pferdesport im östlichen Bereich der Gemarkung zu konzentrieren.

Die Bestimmung des jeweiligen Zwecks eines Sondergebiets bleibt der Gemeinde überlassen. Für die Zweckbestimmung ist jedoch der Rahmen insofern vorgegeben, als es sich um Sondergebiete handeln muss, die, dem Begriff der „*Erholung durch Beschäftigung mit Tieren*“ entsprechend, auf das Halten und die Zucht von Tieren ausgerichtet sind. Der Bebauungsplan darf in

einem Sondergebiet nach § 11 BauNVO nicht beliebige Nutzungsarten aus den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO zulassen, sondern nur solche, die innerhalb des allgemeinen Zwecks liegen, der „*Erholung durch Beschäftigung mit Tieren*“ zu dienen (§ 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO).

Eine dauerhafte oder temporäre Wohnnutzung (Wochenendhaus) ist mit der allgemeinen Zweckbestimmung der Sondergebiete für die „*Erholung durch Beschäftigung mit Tieren*“ nicht vereinbar. Bauliche Anlagen zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen (= Wohnen) sind grundsätzlich in den Sondergebieten nicht zugelassen. Eine Ausnahme bildet hierbei die Wohnnutzung, die bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan zulässig war. Diese ist im vorliegenden Fall an den Bestand und Betrieb des Ausflugslokales „Tante Anna“ (SO 7) gebunden (vgl. Nr. 19 in Kap. 5.2).

Hinsichtlich geringfügiger Abweichungen des Maßes baulicher Anlagen (Verlauf Baugrenze, zulässige Grundflächen) sollen die Festsetzungen und planerischen Darstellungen der Teilneufassung die Begebenheiten im Gebiet berücksichtigen.

## 7. Planinhalte des Bebauungsplans

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans 284.2 (Nordteil) werden gemäß den genannten Zielsetzungen und Anforderungen angepasst und fortgeschrieben.

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

#### Sondergebiete 1, 4–5 (Tierzucht, Hundezucht, Kleintierzucht bzw. -haltung)

Entsprechend der Zielsetzungen der Teilneufassung des Bebauungsplans wird als Zweckbestimmung der Sondergebiete 1, 4-5 gemäß § 11 BauNVO die „*Erholung durch Beschäftigung mit Tieren*“ festgelegt bzw. beibehalten. Neben der Zucht bleibt auch weiterhin als Schwerpunkt die Haltung von Tieren, Hunden oder Kleintieren zugelassen; zur Klarstellung wird in der Benennung der Sondergebiete die Bezeichnung „Haltung“ ergänzt.

Eine dauerhafte oder temporäre Wohnnutzung (Wochenendhaus) bleibt mit der allgemeinen Zweckbestimmung der Sondergebiete für die „*Erholung durch Beschäftigung mit Tieren*“ weiterhin nicht vereinbar. Bauliche Anlagen zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen (= Wohnen) sind daher in SO 1, 4–5 nicht zugelassen. Gleiches gilt für sonstige, nicht mit der Tierhaltung und -zucht verbundene gewerbliche Nutzungen und Schank- und Speisewirtschaften. Letztere dienen der Versorgung des Gebiets und sollen auf die SO 3, 6–7 und die Flächen für Sportanlagen beschränkt bleiben und werden auch nur dort zugelassen.

Um den inzwischen im Gebiet weit verbreiteten Freizeit- und Erholungsnutzungen Rechnung zu tragen, werden in den SO 1, 4–5 ausnahmsweise auch Anlagen zur „Freizeit- bzw. Erholungsnutzung“ zugelassen und diese damit planungsrechtlich erlaubt.

#### Sondergebiete 2 und 3 (Vereinsnutzung und Vereinsnutzung mit Gastronomie)

In den SO 2 und 3 werden die vorhandenen vereinsbezogenen Funktionsgebäude, wie Vereinsheime, Versammlungs- oder Lagerräume sowie die sonstigen erforderlichen baulichen Anlagen und Räumlichkeiten planungsrechtlich festgesetzt. Wohnnutzungen und sonstige gewerbliche Nutzungen sind in den Flächen nicht erlaubt.

Schank- und Speisewirtschaften bzw. gastronomische Nutzungen werden nur in den dafür vorgesehenen SO 3 zugelassen.

#### Sondergebiete 6 und 7 (Gartengolfanlage und Gartenrestaurant)

Die beiden SO 6 und 7 dienen gemäß der jeweiligen Bezeichnung der Nutzung durch eine bestehende Gartengolfanlage (Minigolfanlage) und der Versorgung des Naherholungsbereiches „Sport- & Erholungsgebiet West“, einschließlich des Viernheimer Waldes. Zugelassen werden die erforderlichen baulichen Anlagen und jeweils eine Schank- und Speisewirtschaft.

Eine Ausnahme zu den sonstigen Zielsetzungen und Regelungen in den SO bildet die zulässige Wohnnutzung im SO 7, die bereits im bisherigen Bebauungsplan Nr. 284 zulässig war und auch zukünftig erlaubt werden soll. Diese ist im vorliegenden Fall als Betriebsleiterwohnung aber an den Bestand und Betrieb des Ausflugslokales „Tante Anna“ gebunden (SO 7 „Gartenrestaurant“).

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Abweichungen des Maßes baulicher Anlagen werden die Festsetzungen weitgehend den aktuellen Begebenheiten angepasst (z. B. Anpassung der zulässigen Grundfläche in SO 2.2 und SO 3.1), ansonsten die ursprünglichen Regelungen beibehalten. Gleiches gilt für die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen (First-/ Traufhöhen), die im Wesentlichen gleichgeblieben sind.

Im Bereich der Kleintierzuchtanlagen (SO 1) wurde die GRZ von 0,3 auf 0,5 erhöht, um den gestiegenen flächenmäßigen Anforderungen an die Tierhaltung hinsichtlich Nebengebäude, Überdachungen etc. gerecht zu werden. Die ehemals maximal zulässige Grundfläche einzelner Gebäude der Hauptnutzung (z. B. Vogelvolieren) von 70 m<sup>2</sup> bleibt jedoch bestehen. Der Parzellenbezug des ursprünglichen Bebauungsplans wurde gestrichen, da baurechtlich nicht zulässig ist.

In der Fläche für Sportanlagen wurden gemäß den Planungen zum Familiensportpark (vgl. Kap. 5.8) zwei Baufelder ergänzt und ein Baufenster und mit der zulässigen Grundfläche erweitert. Die Überdachung mit Seitenwänden der Rollschuhbahn mit einer Fläche von maximal 900 m<sup>2</sup> sowie benachbart eine Kaltfluhalle mit maximal 800 m<sup>2</sup> entspricht den Entwicklungszielen, die u. a. die Förderung von witterungsunabhängigen Outdoor-Sportangeboten beinhaltet (Zweckbestimmung „Sonstige Sportanlagen“). Auch die Erweiterung eines Baufeldes zur Ertüchtigung der Sportplatzversorgung mit bedarfsgerechten und zeitgemäßen Infrastruktureinrichtungen (Umkleide, Lager, Sanitär, Gemeinschaftsräume) wird zugelassen. Die zulässige GR-Fläche der Fläche für Sportanlagen, Zweckbestimmung „Sportplatzversorgung“ wird von 1.100 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> nur geringfügig erhöht und damit eine Entwicklungsmöglichkeit geschaffen.

## 7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 35 m festgesetzt. Mit Zustimmung der Nachbarn ist bei gleicher Nutzungsart der Grundstücke im Ausnahmefall eine Grenzbebauung zulässig.

Um die zukünftige Entwicklung des Gebietes im Sinne der angestrebten Nutzungen zu ermöglichen, wurde auf eine enge Begrenzung von Baufeldern verzichtet. Die Baugrenzen, die gegenüber den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes häufig durch Neben- und Stallgebäude überschritten werden, wurden weitgehend den Begebenheiten angepasst. In den SO 4 und SO 5 mit seiner teils diffusen Bebauung wurden die Baugrenzen großzügig parallel zu den Grundstücksgrenzen gefasst. Die Beibehaltung der GRZ von 0,1 garantiert hier auch weiterhin den offenen, Grünzug-gerechten Gebietscharakter.

In der Fläche für Sportanlagen wurden gemäß den Planungen zum Familiensportpark zwei Baufelder ergänzt und eine Baugrenze erweitert (s. Kap. 7.2). Die überbaubaren Flächen konzentrieren sich dabei auf die den nördlichen Bereich am Sandhöfer Weg und halten so die südlichen Flächen von einer Bebauung mit Hochbauten frei.

## 7.4 Zulässigkeit von Stellplätzen

Auf der Fläche für Sportanlagen ist am Sandhöfer Weg zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze eine Fläche für Stellplätze vorgesehen. Ergänzend sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze zugelassen. So kann der durch die Nutzung des Familiensportparks entstehende Bedarf gedeckt werden.

Für das restliche Plangebiet wird auf eine Regelung zur Unterbringung der Stellplätze verzichtet. Auf die gültige Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim wird verwiesen.

## 7.5 Flächen für Sportanlagen

Entsprechend der Zielsetzung, den Familiensportpark zu sichern und weiter auszubauen und damit eine vielfältige und zeitgemäße Nutzung im Bereich Sport Freizeit und Naherholung zu ermöglichen, weist der Bebauungsplan eine Fläche für Sportanlagen, Zweckbestimmung Familiensportpark aus.

In der Fläche für Sportanlagen werden Sportanlagen, Anlagen zur Versorgung und Vereinsnutzungen festgesetzt, die dem Sportbetrieb und der Entwicklung des Familiensportparks West dienen. Zugelassen werden bauliche Anlagen, die für diesen Zweck erforderlich sind, wie Überdachungen, Sanitäranlagen, Umkleiden, Geräteaufbewahrung sowie Besprechungs- oder Gymnastikräume (usw.). Ausnahmsweise werden in Teilbereichen auch Schank- und Speisewirtschaften zugelassen.

## 7.6 Private und öffentliche Grünflächen

### Private Grünflächen

Der bestehende Übungs- und Turnierplatz des Vereins Viernheimer Kutschengilde wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pferdesport“ festgesetzt und seine Nutzung damit planungsrechtlich gesichert. Die Fläche steht für eine bauliche Nutzung nicht zur Verfügung. Untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Pferdesport dienen, z. B. Hindernisse oder Unterstände, sind zulässig.

Die in der Planzeichnung dargestellte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartennutzung“ setzt die in diesem Bereich vorhandene Gartennutzung fest. Eine Bebauung ist auch hier grundsätzlich nicht möglich, ausnahmsweise sind untergeordnete bauliche Anlagen, die der privaten Gartennutzung und der Hundehaltung dienen, zulässig.

### Öffentliche Grünflächen

Die als Verkehrsgrün festgesetzten Flächen sind bereits im Bestand begrünt und befinden sich im Wesentlichen am westlichen Randbereich zwischen der Entlastungsstraße West und der Autobahn (A 6) sowie an der Abzweigung der Entlastungsstraße zum Lampertheimer Weg. Die Flächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu entwickeln und zu pflegen.

Im Bereich südlich des Familiensportparks sind mehrere Grundstücke als öffentliche Grünflächen ausgewiesen, die zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geschützt und gepflegt werden sollen. Die Maßnahmen werden in den Festsetzungen benannt und in Kap. 7.7 näher erläutert.

## 7.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Die Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen beinhalten die Maßnahmen M1–M10 sowie die Maßnahmenflächen 1–4.

Im Bereich südlich des Sandhöfer Weges werden vier Flächen aufgrund der Wertigkeit der bestehenden standortheimischen Gehölze und Grünlandflächen als öffentliche Grünflächen (MF1–MF4) gesichert. Die standortheimischen Gehölze und Bäume sind zu erhalten, bei Abgang zu ersetzen und durch Pflege- und Rückschnitte zu pflegen. Außerdem sollen nicht standortheimische Gehölze entnommen werden. Die auf der Maßnahmenfläche 3 bestehenden standortheimischen Gehölze sowie Bäume der Streuobstwiese sollen erhalten und bei Abgang zu ersetzt werden. Durch Pflege-/ Rückschnitte (alle 10–15 Jahre und nur in Abschnitten) wird ein Durchwachsen der Fläche verhindert, nicht standortheimische Gehölze sollen dagegen entnommen werden. Die Anforderungen des am südöstlichen Rand gelegenen geschützten Biotopes (Nr. 6417B0004 „Ruderalflur unter Stromleitungstrasse/ Golfplatz Viernheim“) sind nach § 13 HAGBNatSchG zu berücksichtigen. Auf der Maßnahmenfläche 4 soll das Mosaik aus Gehölzbeständen und offenen Flächen/ Grünlandflächen durch Mahd oder Beweidung erhalten werden.

Die Maßnahmen zum Schutz, Erhalt und Pflege von Boden, Natur und Landschaft beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich und beinhalten Festsetzungen zum Erhalt der bestehenden standortheimischen Bäume (M1), zur Begrünung und Berücksichtigung wasserdurchlässiger Beläge bei den öffentlichen und privaten Stellplätzen (M2–3: hier sind die Vorgaben der gültigen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim zu beachten), zur Dachbegrünung (M4) und Versickerung von Niederschlagswasser (M5).

Die Bereiche an den Grundstücksrändern der Sondergebiete, für die ein Pflanzgebot („Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“) gilt, sollen als Pflanzfläche angelegt und erhalten werden (Maßnahme M6). Die nicht überbaubaren Flächen in den SO-Gebieten sind darüber hinaus zu mindestens 60 % als Grünflächen, d. h. als Pflanz- oder Einsaatflächen, anzulegen und zu unterhalten (wobei die Flächen mit Pflanzgebot angerechnet werden können).

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind für die Außen- und Wegbeleuchtung insektenschonende Leuchten in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden (Maßnahme M7). Für den Verlust an Nistmöglichkeiten an den Bestandsgebäuden oder potentiellen Einzelquartieren für gebäudebewohnende Fledermäuse im SO 7 („Tante Anna“) sind Ersatzmaßnahmen (Installation von Nistkästen und Fledermausbrettern) auf den öffentlichen Grün- bzw. Maßnahmenflächen oder Bestandsgebäuden vorgesehen (Maßnahme M8).

Der Rückschnitt oder die Rodung von Gehölzen und der Rückbau von Gebäuden dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d. h. von Oktober bis Februar, erfolgen (Maßnahme M9) und Baustellen sind mit einem Reptilienschutzzaun gegen mögliche Zuwanderung von Reptilien in das Baufeld zu sichern (Maßnahme M10).

Eine weitergehende Beschreibung der Maßnahmen und Maßnahmenflächen erfolgt in Teil B – Umweltbericht.

## 8. Örtliche Bauvorschriften

Um den offenen Freiraumcharakter und das Erscheinungsbild des Plangebietes zu erhalten, wurden auf Grundlage von § 91 Abs. 1 HBO örtliche Bauvorschriften hinsichtlich der Einfriedungen für das Plangebiet definiert.

### Einfriedungen

Es wird eine Höhenbeschränkung der Einfriedungen von ehemals 2,0 m auf maximal 1,5 m über dem jeweiligen Straßenniveau festgelegt. Auch wenn im Bestand bereits höhere Einfriedungen

bestehen, ist eine Beschränkung der Höhe für das Erscheinungsbild sowie für den Erhalt eines offenen Gebietscharakters sinnvoll. Bei einer Höhe von 1,5 m bleibt gewährleistet, dass ein Erwachsener über die Einfriedung hinwegsehen kann, dahinterliegende Gebäude und Grundstücksbegrünungen bleiben sichtbar. Ein „Einmauerungseffekt“ wird auf diese Weise vermieden. Für die bereits bestehenden Einfriedungen über einer Höhe von 1,5 m besteht Bestandschutz.

## **9. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Kennzeichnungen**

### Nachrichtliche Übernahmen

Als nachrichtliche Übernahmen wurden das Wasserschutzgebiet (Zone IIIa) und zwei Bodendenkmäler in die Planzeichnung übernommen.

Die Standorte der Altablagerungen sind in der Planzeichnung markiert und mit Ihren Lagenbezeichnungen und betreffenden Flurstücknummern textlich aufgeführt. Bei Beibehaltung der Nutzung ergibt sich grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf, bei Nutzungsänderungen ist ggf. die Sanierungsrelevanz und bei Bodeneingriffen die Entsorgungsrelevanz entsprechend zu prüfen.

### Hinweise

#### *Sicherung von Bodendenkmälern und Altablagerungen/ Bodenschutz*

Unter Ziff. D.1 und D.2 wird auf die Anzeigepflicht bei Bekanntwerden von Bodendenkmälern und auf die zu berücksichtigenden Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund hingewiesen. Bei Feststellung von Auffälligkeiten, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Dezernat Bodenschutz des Regierungspräsidiums Darmstadt zu informieren.

#### *Artenschutz*

Hinweis auf die bei sämtlichen Baumaßnahmen und sonstigen Eingriffen zu beachtenden artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes. Die Bauherren sind verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass bei Bauvorhaben kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote erfolgt.

Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 69 und 71a BNatSchG).

#### *Wasserversorgung/ Grundwasserschutz/ Niederschlagswasserentsorgung*

Die Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried sowie die einschlägigen Regelwerke und Arbeitsblätter, insbesondere 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.

#### *Lagerung allgemein wassergefährdender Stoffe (z. B. Festmist)*

Die Hinweise der Unteren Wasserschutzbehörde zum Umgang mit und der Lagerung von allgemein wassergefährdenden Stoffen (Abstände, Bauausführung, Abfülleinrichtungen, Entsorgung



von Festmist etc.), zur Tierhaltung sowie den dauerhaften Aufgaben des Betreibers sind zu berücksichtigen.

Der Betreiber hat den ordnungsgemäßen Betrieb und die Dichtheit der Anlagen sowie die Funktionsfähigkeit der Sicherheitseinrichtungen regelmäßig zu überwachen. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe wie z. B. Heizöl ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße anzuzeigen.

*Bestandsleitungen: Erdgashochdruckleitung, Telekommunikationskabel, Ferngasleitung, Höchstspannungsfreileitungen*

Hinweise auf die im Gebiet verlaufenden Bestandsleitungen und einzuhaltenden Schutzstreifen:

Die Erdgashochdruckleitung (Verlauf in Planzeichnung dargestellt) mit dem 10,0 m breiten Schutzstreifen und die parallel verlaufenden Telekommunikationskabel der Fa. terranets bw GmbH sind zu beachten. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasfernleitung keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden oder sonstige Einwirkungen (z. B. Baumpflanzungen) erfolgen. Bei allen Arbeiten im Nahbereich der Anlagen müssen die Auflagen und technischen Bedingungen der terranets bw GmbH beachtet und eingehalten werden.

Im Plangebiet verlaufen 380-kV- bzw. 110-/220-kV-Höchstspannungsleitungen der Fa. Amprion GmbH mit ihren entsprechenden Schutzstreifen, in denen den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigende Einwirkungen und Maßnahmen nicht vorgenommen werden dürfen, die Zugänglichkeit gewährleistet sein muss und alle geplanten Einzelmaßnahmen im Bereich der Leitungen der Zustimmung von Amprion bedürfen. Gleiches gilt für die Ferngasleitung der Fa. Open Grid Europe GmbH und seinen Schutzstreifen.

*Bauverbotszone Bundesautobahnen*

Hinweis auf die einzuhaltende Bauverbotszone (Abstand von 40 m) der Bundesautobahnen A 6 und A 67.

*Aufschüttungen und Abgrabungen*

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von Verkehrsflächen und des Sportgeländes sind, vorbehaltlich der wasserrechtlichen Genehmigung und der sonstigen Einschränkungen und Regelwerke (Bodendenkmäler, Altablagerungen etc.) grundsätzlich zulässig.

*Baulicher und abwehrender Brandschutz/ Löschwasserbedarf*

Hinweis auf die einschlägigen Rechtsvorschriften und technischen Regeln zum Löschwasserbedarf, Maßnahmen zur Löschwasserrückhaltung und der Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr.

*Kampfmittel*

Die Suche und ggf. Bergung von Kampfmitteln haben die jeweiligen Grundstückseigentümer selbst zu veranlassen, sollte kein Nachweis auf Kampfmittelfreiheit bestehen.

## 10. Flächenbilanz

Aufgrund der Flächenfestlegungen zur Neuaufstellung des Bebauungsplans ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

Tabelle 1: Flächenbilanz der Teilneufassung Nr. 284-11

	<i>Fläche Bestand (m<sup>2</sup>)*</i>	<i>Fläche Planung (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Veränderung %</i>
Sondergebiete	217.836	186.527	-14,4%
Fläche für Sportanlagen	0	69.427	/
Gesamtbaufäche	217.836	255.954	17,5%
<i>davon bebaubare Fläche</i>	<i>32.020</i>	<i>32.234</i>	<i>0,7%</i>
Grünflächen (privat und öffentlich) inkl. Verkehrsgrün	303.432	170.613	-43,8%
Verkehrsfläche	84.655	80.944	-4,4%
Landwirtschaftsfläche	75.596	174.008	130,2%
Autobahnmeisterei	2.174	2.174	0,0%
Versorgungsfläche Gas	59	59	0,0%
<b>Summe Flächen</b>	<b>683.752</b>	<b>683.752</b>	<b>0,0%</b>

\* Flächen im Bestand nicht exakt bestimmbar.

Aufgrund der geänderten Festsetzung der Sportflächen (als Fläche für Spiel- und Sportanlagen anstatt SO-Fläche und öffentliches Grün) haben sich die Sondergebietsflächen und die ÖG-Flächen in diesem Bereich verringert. Auch wurden größere, ehemalige ÖG-Flächen im Süden entsprechend der bestehenden Nutzung und geänderten städtebaulichen Zielstellung der Stadt als Landwirtschaftsflächen ausgewiesen, wodurch sich der Anteil des öffentlichen Grüns insgesamt deutlich verringert hat.

Die bebaubare Fläche hat sich durch die Anpassungen jedoch nur um knapp 1 % vergrößert und bleibt damit nahezu unverändert.

## 11. Zusammenfassung Umweltbericht

Die Teilneufassung Bebauungsplan Nr. 284-11 „Sport- & Erholungsgebiet West“ macht die Aufstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie eine Prüfung artenschutzrechtlicher Anforderungen erforderlich. Die Grundlage zur Bewertung der Auswirkungen des neuen Bebauungsplanes bildet hierbei der rechtskräftige Bebauungsplan 284.2 mit seinen Teiländerungen. Durch den neuen Bebauungsplan werden in dem ca. 68 ha großen Plangebiet grundsätzlich keine neuen Nutzungen etabliert, Nutzungsarten und Nutzungsdichte bleiben weitgehend unverändert. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan findet sogar eine Verringerung der Nutzungsintensität in weiten Bereichen durch die Ausweisung von Landwirtschaftsflächen und von Flächen zum Erhalt vorhandener Biotopstrukturen statt.

Dementsprechend sind Auswirkungen auf die Schutzgüter nur in geringem Umfang und in eng begrenzten Teilbereichen feststellbar. Für die Schutzgüter Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch, Gesundheit und Bevölkerung werden keine Auswirkungen festgestellt. Auch für das Schutzgut Fläche werden keine nachteiligen Auswirkungen ermittelt, da bereits der rechtskräftige Bebauungsplan 284.2 die Einrichtung von Sportanlagen über den heutigen Bestand hinaus (weitere Spielfelder etc.) ermöglichte.

Für das Schutzgut Biotope wird eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erstellt. Diese weist für die Teilneufassung Bebauungsplan Nr. 284-11 einen deutlichen Überschuss an Biotopwertpunkten (ca. 225.000) gegenüber dem alten B-Plan auf. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass Flächen, die im alten Bebauungsplan mit einer GRZ zur Bebauung zur Verfügung standen, nun als Grünflächen festgesetzt werden.

Zur Berücksichtigung von Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden keine zusätzlichen Nutzungen oder eine Ausweitung bestehender Nutzungen vorgesehen. Insgesamt wird die Nutzungsintensität auch der Tierhaltung gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan eher reduziert. Für die Haltung von Tieren im Wasserschutzgebiet werden entsprechende Auflagen und Vorschriften festgesetzt. Eine zusätzliche bauliche Entwicklung findet dort statt, wo ein Anschluss an das städtische Kanalsystem gewährleistet ist.

Eine Beeinträchtigung des Schutzguts Boden geht von zwei Vorhaben in zwei getrennten Teilbereichen des Plangebietes aus. Zum einen erfolgt eine Erhöhung der GRZ in dem neuen Sondergebiet SO 1 von 0,3 auf 0,5. Dies ist notwendig um die gestiegenen gesetzlichen Anforderungen an die Haltung von Kleintieren in diesem Gebiet zu gewährleisten. Hierdurch können ca. 2.900 m<sup>2</sup> Boden potenziell versiegelt werden. Durch die Reduzierung des Bereichs SO 1 wird im Gegenzug auf etwa 3.000 m<sup>2</sup> ein geringerer Versiegelungsgrad erzielt.

Als verbleibender Eingriff in den Boden durch Versiegelung bleibt eine Teilfläche von ca. 900 m<sup>2</sup>, die den Bau einer Kaltlufthalle (ca. 800 m<sup>2</sup>) sowie die Erweiterung der Sportplatzversorgung (ca. 100 m<sup>2</sup>) ermöglicht. Dieser Eingriff kann nicht durch entsprechende Entsiegelung von Flächen ausgeglichen werden. Der sehr geringe Umfang des Eingriffs in den Boden, der durch eine Nachverdichtung im Bestand entsteht, wird in der Abwägung aller Belange als vertretbar eingestuft.

Um Konflikte mit dem Artenschutz zu verhindern, wurde für Bereiche, in denen durch den Bebauungsplan konkrete Maßnahmen ermöglicht werden (insbesondere Sportpark und Gartenlokal), ein Artenschutzgutachten erstellt. Nach den Ergebnissen des Gutachtens sind von den Vorhaben keine essentiellen Habitatstrukturen betroffen, so dass vorbehaltlich der Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich die Erheblichkeitsschwelle für keine der genannten Gruppen im artenschutzrechtlichen Sinne erreicht wird. Eine Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist daher nicht abzuleiten. Durch die Beibehaltung der bestehenden

Nutzungen in den übrigen Teilen des Plangebietes entsteht kein zusätzliches Gefährdungspotenzial für geschützte Arten. Die nach dem Artenschutzgutachten erforderlichen Maßnahmen wurden in die Vorschriften des Bebauungsplanes übernommen und sind auf der Ebene der Umsetzung/ Genehmigung zu berücksichtigen.

## Teil B – Umweltbericht

### 12. Umweltbericht/ Allgemeines

Nach § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft, die auf Grund der Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Der Begründung ist nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beizufügen, der die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt. Der vorliegende Umweltbericht ist Teil der Begründung und stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar.

Da es sich um die Teilneufassung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt sind im Umweltbericht insbesondere die Umweltauswirkungen der Teilneufassung mit den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes abzugleichen.

Zum rechtskräftigen B-Plan Nr. 284 bestehen die Teiländerungen 284-1 bis 284-10. Für den nördlichen Bereich sind folgende Änderungen relevant, die bei der Neufassung zu berücksichtigten sind:

- 284-2 Westliche Entlastungsstraße
- 284-3 Minigolf – (erneut angepasst mit 5. Änderung)
- 284-4 Teilgebiet Kleintierzüchter
- 284-5 Vereinsangebote und Minigolf
- 284-7 Erweiterung Vereinsgebäude Skiclub

Im Zuge der Vorentwurfsplanung wurde zunächst ein Abgleich der Bestandssituation (Stand Juli–September 2018) mit den Vorgaben des gültigen Bebauungsplanes vorgenommen. In diesem Rahmen wurde auch eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung durchgeführt, um Anforderungen des Natur- und Artenschutzes und mögliche Konflikte der Bauleitplanung mit den Zielen des Arten- und Biotopschutzes frühzeitig zu erkennen.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zu dieser Bebauungsplanänderung zulässig waren. Bei der Ermittlung des Eingriffs durch diese Änderung ist deshalb nicht vom tatsächlichen Zustand des überplanten Gebietes auszugehen, vielmehr sind die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans als letzter rechtmäßiger Zustand der Flächen maßgebend und den Festsetzungen der vorliegenden Teilneufassung des Bebauungsplans gegenüberzustellen, um zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu ermitteln. Der rechtsgültige Planungszustand stellt somit als „fiktiver Bestand“ die Grundlage für die im weiteren Verfahren zu erstellenden Bilanzierungen bezüglich der Biotop- und Nutzungstypen und der Bodenfunktion dar.

Der Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden liegt die baurechtliche Eingriffsregelung zugrunde. Demgemäß stellen auch für das Schutzgut Boden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans die Grundlage für die Beurteilung des Ist-Zustandes dar. Für die Belange des Bodenschutzes sieht die Hessische Kompensationsverordnung<sup>4</sup> (KV, 2018) gemäß Anlage 2 Pkt. 2.2.5 folgende Vorgehensweise vor: Zu bewerten ist eine Veränderung der Funktion des Bodens bezüglich seines Ertragspotentials, soweit die Ertragsmesszahl je Ar (EMZ) unter 20 beziehungsweise über 60 liegt und die Eingriffsfläche nicht mehr als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt.

<sup>4</sup> Hessische Kompensationsverordnung (KV) in der Fassung vom 26.10.2018 (GVBl. S. 652, 2019 S. 19).

Bei der Gegenüberstellung kann davon ausgegangen werden, dass der fiktive Bestand dem der Planung weitgehend entspricht und weder in Bezug auf den Biotopwert noch auf den Bodenwert ein hoher Kompensationsbedarf zu erwarten ist.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geäußerte Anforderungen an den Inhalt, den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden in der Planung berücksichtigt.

### **12.1 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Eine Prüfung von alternativen Standorten unter Abwägung aller Belange ist im gegenständlichen Verfahren nicht erforderlich, da es sich um eine planungsrechtliche Neuregelung der Bestandsstrukturen handelt. Eine Anpassung und Änderung planungsrechtlicher Festsetzungen im Bereich des bestehenden Sport- und Erholungsgebietes West, um mögliche Nutzungen im Sinne der Zweckbestimmung zu überprüfen und aktuelle Entwicklungen aufzunehmen, kann nur an dieser Stelle erfolgen.

### **12.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans**

Für das „Sport- u. Erholungsgebiet West“ wurde bereits 1984 mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 284 die Freiraumnutzung am westlichen Rand der Gemarkung der Stadt Viernheim bauplanungsrechtlich geordnet. Der Bebauungsplan regelt u. a. die Art und das Maß der baulichen Nutzung der Sportanlagen sowie die Gestaltung verschiedener freiraumbezogener Freizeit- und Erholungsnutzungen – insbesondere in Verbindung mit der Haltung von Tieren (Hunde, Kleintiere, Pferde etc.) oder der Vereinsnutzung.

Im Laufe der Jahre haben sich neue Formen und Ansprüche ergeben, welche auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 284 nicht zu erfüllen sind. Hierzu zählen insbesondere die Anforderungen an die Tierhaltung, wie beispielsweise geänderte Mindestgrößen für Hundezwinger, oder Maßnahmen zum Seuchenschutz, aber auch ein verändertes Freizeitverhalten und veränderte Anforderungen an das Sportangebot – neue Sportarten sind hinzugekommen, der Bedarf für andere Sportarten ist zurückgegangen.

Zur Anpassung und Änderung des nördlichen Teils des vorliegenden Bebauungsplanes, der eine Fläche von ca. 68 ha umfasst, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Viernheim daher am 13.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 284-11 „Sport- & Erholungsgebiet West“ (Teilneufassung) beschlossen. Aufgabe der Teilneufassung ist es, unter Beibehaltung des Gebietscharakters für den nördlichen Teil des Sport- und Erholungsgebietes West die möglichen Nutzungen im Sinne der Zweckbestimmung zu überprüfen, aktuelle Entwicklungen aufzunehmen und zu ermöglichen und diese durch entsprechende Festsetzungen zu regeln.

Auf die weiterführenden Ausführungen in der Begründung Teil A wird verwiesen.

### **12.3 Beschreibung der Festsetzungen**

Die unterschiedlichen Nutzungen im Geltungsbereich werden im Bebauungsplan jeweils als Sondergebiete, Fläche für Sportanlagen öffentliche und private Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung, sowie landwirtschaftlicher Fläche dargestellt. Nachstehend erfolgt eine kurze Darstellung der für den Umweltbericht im Weiteren relevanten Festsetzungen. Auch hier wird auf den

Text der Festsetzungen sowie die weiterführenden Ausführungen in der Begründung Teil A verwiesen.

Hinsichtlich der Umweltprüfung bedeutsam sind nachfolgende Festsetzungen in den einzelnen Sondergebieten (Aufführung weitgehend von Nord nach Süd):

#### Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzungen der Teilneufassung des Bebauungsplans wird als Zweckbestimmung der Sondergebiete 1, 4-5 die „Erholung durch Beschäftigung mit Tieren“ festgelegt bzw. beibehalten. Neben der Zucht bleibt auch weiterhin als Schwerpunkt die Haltung von Tieren, Hunden oder Kleintieren zugelassen.

In den SO 2 und 3 werden die vorhandenen vereinsbezogenen Funktionsgebäude, wie Vereinsheime, Versammlungs- oder Lagerräume sowie die sonstigen erforderlichen baulichen Anlagen und Räumlichkeiten planungsrechtlich festgesetzt.

Die beiden SO 6 und 7 dienen gemäß der jeweiligen Bezeichnung der Nutzung durch eine bestehende Gartengolfanlage (Minigolfanlage) und der Versorgung des Naherholungsbereiches „Sport- & Erholungsgebiet West“, einschließlich des Viernheimer Waldes. Zugelassen werden die erforderlichen baulichen Anlagen und jeweils eine Schank- und Speisewirtschaft.

Eine Ausnahme zu den sonstigen Zielsetzungen und Regelungen in den SO bildet die zulässige Wohnnutzung im SO 7, die bereits im bisherigen Bebauungsplan Nr. 284.2 zulässig war und auch zukünftig erlaubt werden soll. Diese ist im vorliegenden Fall als Betriebsleiterwohnung aber an den Bestand und Betrieb einer Schank- und Speisewirtschaft gebunden (SO 7 „Gartenrestaurant“).

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Anlagen wird weitgehend den bestehenden Begebenheiten angepasst ansonsten die ursprünglichen Regelungen beibehalten. Gleiches gilt für die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen (First-/ Traufhöhen), die im Wesentlichen gleichgeblieben sind.

Im Bereich der Kleintierzuchtanlagen (SO 1) wurde die GRZ von 0,3 auf 0,5 erhöht, um den gestiegenen flächenmäßigen Anforderungen an die Tierhaltung hinsichtlich Nebengebäude, Überdachungen etc. gerecht zu werden. Die ehemals maximal zulässige Grundfläche einzelner Gebäude der Hauptnutzung (z. B. Vogelvolieren) von 70 m<sup>2</sup> bleibt jedoch bestehen. Der Parzellenbezug des ursprünglichen Bebauungsplans wurde gestrichen, da baurechtlich nicht zulässig ist.

In der Fläche für Sportanlagen wurden gemäß den Planungen zum Familiensportpark zwei Baufelder ergänzt und ein Baufenster und mit der zulässigen Grundfläche erweitert. Die Überdachung mit Seitenwänden der Rollschuhbahn mit einer Fläche von maximal 900 m<sup>2</sup> sowie benachbart eine Kaltlufthalle mit maximal 800 m<sup>2</sup> entspricht den Entwicklungszielen. Auch die Erweiterung eines Baufeldes zur Ertüchtigung der Sportplatzversorgung mit bedarfsgerechten und zeitgemäßen Infrastruktureinrichtungen wird zugelassen. Die zulässige GR-Fläche der Fläche für Sportanlagen, Zweckbestimmung „Sportplatzversorgung“ wird von 1.100 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> geringfügig erhöht.

#### Fläche für Sportanlagen

Der Bereich des Familien Sportpark West ist als Fläche für Sportanlagen ausgewiesen. Hierdurch können im Bereich des Sportparks jeweils angepasste Sportangebote realisiert werden.

### Öffentliche- und private Grünflächen

Entsprechend dem freiraumorientierten Charakter des Plangebietes werden umfangreiche Teilflächen als öffentliche und private Grünflächen sowie grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die der Gebietsdurchgrünung sowie dem Erhalt und der Entwicklung von Grünstrukturen dienen.

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

Im Bereich südlich des Sandhöfer Weges werden vier Flächen aufgrund der Wertigkeit der bestehenden standortheimischen Gehölze und Grünlandflächen als öffentliche Grünflächen (MF1–MF4) gesichert. Die standortheimischen Gehölze und Bäume sind zu erhalten, bei Abgang zu ersetzen und durch Pflege- und Rückschnitte zu pflegen. Außerdem sollen nicht standortheimische Gehölze entnommen werden. Auf der Maßnahmenfläche 4 soll das Mosaik aus Gehölzbeständen und offenen Flächen/ Grünlandflächen durch Mahd oder Beweidung erhalten werden. Die Maßnahmen zum Schutz, Erhalt und Pflege von Boden, Natur und Landschaft beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich und beinhalten Festsetzungen zum Erhalt der bestehenden standortheimischen Bäume (M1), zur Begrünung und Berücksichtigung wasserdurchlässiger Beläge bei den öffentlichen und privaten Stellplätzen (M2–3: hier sind die Vorgaben der gültigen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim zu beachten), zur Dachbegrünung (M4) und Versickerung von Niederschlagswasser (M5). Die Bereiche an den Grundstücksrändern der Sondergebiete, für die ein Pflanzgebot („Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“) gilt, sollen als Pflanzfläche angelegt und erhalten werden (Maßnahme M6). Die weiteren Maßnahmen betreffen den Schutz von nachtaktiven Insekten durch insektenschonende Leuchten (M7), den Ersatz von Nistmöglichkeiten und Fledermausbrettern (M8), das Gebot, Rodungen oder Rückbau nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen (M9) sowie Baustellen mit einem Reptilienschutzzaun zu sichern (Maßnahme M10). Die nicht überbaubaren Flächen in den SO-Gebieten sind darüber hinaus zu mindestens 60 % als Grünflächen, d. h. als Pflanz- oder Einsaatflächen, anzulegen und zu unterhalten (wobei die Flächen mit Pflanzgebot angerechnet werden können).

## **12.4 Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele**

### Regionalplan Südhessen 2010

Der Regionalplan Südhessen 2010 weist das Plangebiet als

- „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“
- „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ sowie als
- „Vorrang- / Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ aus.

Teilweise wird der Geltungsbereich durch ein „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert.

Die Stadt Viernheim ist im gültigen Regionalplan (Regionalplan Südhessen 2010 - Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, genehmigt mit Bescheid vom 27. Juni 2011, bekannt gemacht vom Regierungspräsidium Darmstadt am 17. Oktober 2011 – Staatsanzeiger 42/2011) als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Das Plangebiet der Bebauungsplanneufassung 284-11 ist in der Plankarte des Regionalplanes überwiegend als Regionaler Grünzug ausgewiesen (s. Teil A Abb. 3).



Der Regionalplan Südhessen 2010 wurde zeitlich nach dem rechtskräftigen B-Plan 284 erstellt. Der grundsätzliche Gebietscharakter des Sport- und Erholungsgebietes wurde also bei der Ausweisung des Grünzugs berücksichtigt. Der rechtskräftige Bebauungsplan 284 trägt den Anforderungen des Freiraums in diesem Bereich durch Ausweisung großflächiger un bebauter Areale wie Golfplatz und Sportplätze Rechnung.

Die Ziele der Raumordnung sind bei der Teilneufassung des Bebauungsplans maßgeblich zu berücksichtigen. Für eine Inanspruchnahme für bauliche Nutzungen innerhalb des Regionalen Grünzugs ist Ersatz zu leisten (Ziel 4.3-3): *„Abweichungen sind 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.“*

### **Ziel 4.3-2 Regionaler Grünzug**

„Die Funktion der Regionalen Grünzüge darf durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. 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.“

### Aus Begründung zu 4.3

„Die „Vorranggebiete Regionaler Grünzug“ sind ein wesentliches Element regionalplanerischer Sicherung des Freiraums. (...) Die „Vorranggebiete Regionaler Grünzug“ umfassen für die Freiraumerholung, den klimatischen Ausgleich, den Wasserhaushalt und Bodenschutz sowie für die Gliederung der Siedlungsgebiete wichtige Flächen, die aus regionalplanerischer Sicht langfristig unbesiedelt bleiben sollen. Als gliedernde Landschaftselemente bilden sie ein Gegengewicht zum besiedelten Raum und ein wichtiges Instrument der Freiraumvernetzung im Ordnungsraum. Um diese Funktion der Regionalen Grünzüge besser wahrnehmbar zu machen und sie damit wirksamer gegen anderweitige Inanspruchnahmen abzusichern, kann eine Gestaltung der „Vorranggebiete Regionaler Grünzug“ unter Einbeziehung aller relevanten Freiraumnutzungen sinnvoll sein. Die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen soll über die Bauleitplanung erfolgen.“

Neben dem Regionalen Grünzug sind folgende Darstellungen des Regionalplans zu berücksichtigen:

- Wasserschutzgebiet
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Verschiedene Transport- und Versorgungsleitungen.

### Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014

Der einheitliche Regionalplan weist das Plangebiet als „Regionalen Grünzug“ und „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ aus.

Die Stadt Viernheim liegt im Geltungsbereich des länderübergreifenden Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014 für die Metropolregion Rhein-Neckar - ERP. Dieser wurde für den Teil des Landes Hessen bis zur Erstellung der hier vorliegenden Teiländerung noch nicht genehmigt und ist daher noch nicht rechtskräftig.

Der einheitliche Regionalplan weist für das Plangebiet ebenfalls einen Regionalen Grünzug aus. Zu den Nutzungen innerhalb des Regionalen Grünzugs führt der ERP unter „2 Regionale Freiraumstruktur/Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen; 2.1 Regionale Grünzüge/ Grünzäsuren“ aus: *„Vorhaben für landschaftsgebundene bzw. freiraumbezogene Freizeit- und Erholungsnutzungen sind im Einzelfall auf ihre Grünzugsverträglichkeit zu prüfen. Notwendige bauliche Anlagen, insbesondere Gebäude, müssen eine untergeordnete Funktion haben und hinsichtlich Größe, Lage und Kubatur Beeinträchtigungen des Grünzuges möglichst weitgehend vermeiden.“*

In diesem Sinne sind die Vorhaben des Bebauungsplanes 284-11 einer Prüfung zu unterziehen. Das grundsätzliche Anliegen des Bebauungsplanes freiraumbezogene Freizeit- und Erholungsnutzungen mit untergeordneten Gebäudestrukturen zu ermöglichen, findet sich in den regionalplanerischen Aussagen wieder.

#### Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten. Westlich angrenzend: Landschaftsschutzgebiet 2431001 „Forehah“.

#### Naturschutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Naturschutzgebiete. Westlich benachbart befindet sich das NSG 1431028 „Glockenbuckel von Viernheim“. Nördlich (250 m) liegt das NSG 1431012 „Oberlücke von Viernheim“.

#### Natura 2000 Gebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d. h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Westlich angrenzend befindet sich das FFH-Gebiet 6417-305 „Glockenbuckel von Viernheim und angrenzende Flächen“ sowie das Vogelschutzgebiet (SPA) 6417-450 „Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene“. Um sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigungen des Schutzgebietes durch die Planung ausgeschlossen werden, wird eine FFH-Vorprüfung vorgenommen (siehe Anlage).

Nordwestlich (ca. 225 m) liegt das FFH-Gebiet 6417-304 „Viernheimer Waldheide und angrenzende Flächen“. Südlich angrenzend befindet sich das FFH-Gebiet 6417-305 „Glockenbuckel von Viernheim und angrenzende Flächen“.

#### Gesetzlich geschützte Biotope

Am südöstlichen Rand Plangebiets reicht ein Teil des geschützten Biotops Nr. 6417B0004 „Ruderalflur unter Stromleitungstrasse/ Golfplatz Viernheim“ in das Plangebiet hinein. Die Fläche wurde 1993 in der HB als Biotoptyp 9.300 – Ausdauernde Ruderalfluren warm-trockener Standorte – erfasst.

Innerhalb von 25 Jahren ist – wie die Erfassung des Biotopbestandes im Mai 2018 ergab – die natürliche Gehölzsukzession erwartungsgemäß weit vorangeschritten, so dass hier ein Komplex aus Gehölz und ausdauernder Ruderalflur vorhanden ist.

Ebenfalls südlich reicht das geschützte Biotop 6417B0001 „Streuobst NE Golfplatz Viernheim“, mit einer sehr kleinen Teilfläche in den Geltungsbereich hinein. Auch dieses Biotop ist heute in seiner Abgrenzung nicht mehr nachvollziehbar.

Diese geschützten Biotope sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Weitere geschützte Biotope befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs:

Westlich: Offenlandbereiche des NSG und FFH-Gebietes Glockenbuckel Biotop Nr. 6417B0008 „Offene Sandflächen bei „Waldheimat“ W Viernheim“, hier: Biotoptyp 03.000 Streuobst.

Südlich: Biotop 6417B0002 „Sandmagerrasen NE Golfplatz Viernheim“, hier: Biotoptyp 6.510 Sandtrockenrasen.

Nördlich (ca. 160m): Biotop 6417B0034 „Kleiner Baggersee in der Sandgrube Feuerstein“, hier: 04.430 Bagger- und Abgrabungsgewässer.

Nördlich (ca. 270m): Biotop 6417B0030 - 6417B0032 Schilfröhricht 1-3 im NSG „Oberlücke von Viernheim“, hier: 05.110 Röhrichte (inkl. Schilfröhrichte).

Nördlich (ca. 370m): Biotop 6417B0033 Baggersee im NSG „Oberlücke von Viernheim“, hier: 04.430 Bagger- und Abgrabungsgewässer.

#### Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

#### Risikoüberschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Risikoüberschwemmungsgebieten.

#### Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III A des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Mannheim-Käfertal“ (Neufestsetzung des Schutzgebietes vom 25.05.2009). Die Auflagen und Verbote der entsprechenden Verordnung sind zu beachten.

#### Grundwasserbewirtschaftungsplan

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried<sup>5</sup>, dessen Vorgaben zu beachten sind.

#### Denkmalschutz

Im Plangebiet sind verschiedene Objekte des Denkmalschutzes (Bodendenkmäler) vorhanden. Es wird auf das Kap. 13.9 verwiesen.

Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

---

<sup>5</sup> Festgestellt mit Datum vom 09. April 1999 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“.

## 12.5 Angewandte Untersuchungsmethoden

- Beschreibung, Bewertung und Fotodokumentation der Biotop- und Nutzungstypen auf Basis mehrerer Begehungen im Mai und Juni des Jahres 2018.
- Auswertung vorhandener Unterlagen (siehe Pkt.12.6)
- Verbal-argumentative Eingriffs- und Ausgleichsbewertung für die verschiedenen Landschaftspotenziale sowie rechnerische Bilanzierung in Anlehnung an die Hessische Kompensationsverordnung (KV) von 2005<sup>6</sup>.
- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Viernheim hat bereits am 13.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Das Verfahren zur vorliegenden Bauleitplanung ist somit im Sinne des § 8 Abs. 1 KV begonnen und noch nicht abgeschlossen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Bilanzierung für das Plangebiet gemäß § 8 Abs. 1 KV noch unter Anwendung der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben vom 01.09.2005 (GVBl. I S. 624), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.09.2015 (GVBl. S. 339) vorgenommen wird.
- Um die Belange des Bodens angemessen auch im Sinne der aktuellen KV 2018 zu berücksichtigen, werden diese im vorliegenden Umweltbericht ausführlich dargestellt und Eingriffsbereiche analog zu den Vorgaben der KV bewertet.
- Die Belange des Artenschutzes sind grundsätzlich für das gesamte Gebiet zu berücksichtigen. Im Rahmen der 2018 durchgeführten Biotop- und Nutzungstypenkartierung wurden bereits Hinweise auf Habitate geschützter Arten ermittelt. Da Änderungen der Nutzungsart und -intensität nur geringe Teilbereiche betreffen wurde für diese Bereiche, in denen die Teilneufassung des Bebauungsplanes Baumaßnahmen auslösen oder vorbereiten eine Artenschutzuntersuchung durchgeführt. Zum vorliegenden Entwurf der Teilneufassung des Bebauungsplanes liegt der Abschlussbericht der Artenschutzuntersuchung (Abschlussbericht zu den faunistischen Untersuchungen; Institut für Faunistik, Heidelberg, Stand Juli 2021) vor.

## 12.6 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Bei der Zusammenstellung der Informationen wurde bzw. wird auf folgende Unterlagen und Materialien zurückgegriffen:

### Fachpläne

- Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014
- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010
- Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim, 4. Änderung, genehmigt am 28.1.1984, rechtskräftig seit dem 22.3.1984
- Landschaftsplan der Stadt Viernheim, BMH Planungsgesellschaft mbH, Bruchsal, 09.03.2012

---

<sup>6</sup> Hessisches Ministerium für Umwelt, Ländlicher Raum und Verbraucherschutz (HMULV 2005): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzungen von Ausgleichsabgabenverordnung (Kompensationsverordnung-KV) in der Fassung vom 01.09.2005 (GVBl. I S. 624), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.09.2015 (GVBl. S. 339).

### Onlinequellen

- Ermittlung naturschutzfachlicher Grundlagendaten auf Basis von Internetabruf verlinkter Themenseiten über <http://www.geoportal.hessen.de>, Abruf April 2021
- Luftbilder Google Maps (<https://www.google.de/maps>)
- BürgerGIS des Landkreises Bergstraße

### Fachgutachten

- Für Teilbereiche, in denen bauliche Maßnahmen durch die Teilneufassung des Bebauungsplanes vorbereitet werden, wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

Die Datenlage war mit den vorliegenden Gutachten ausreichend und es sind bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen keine Schwierigkeiten aufgetreten.

## 13. Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

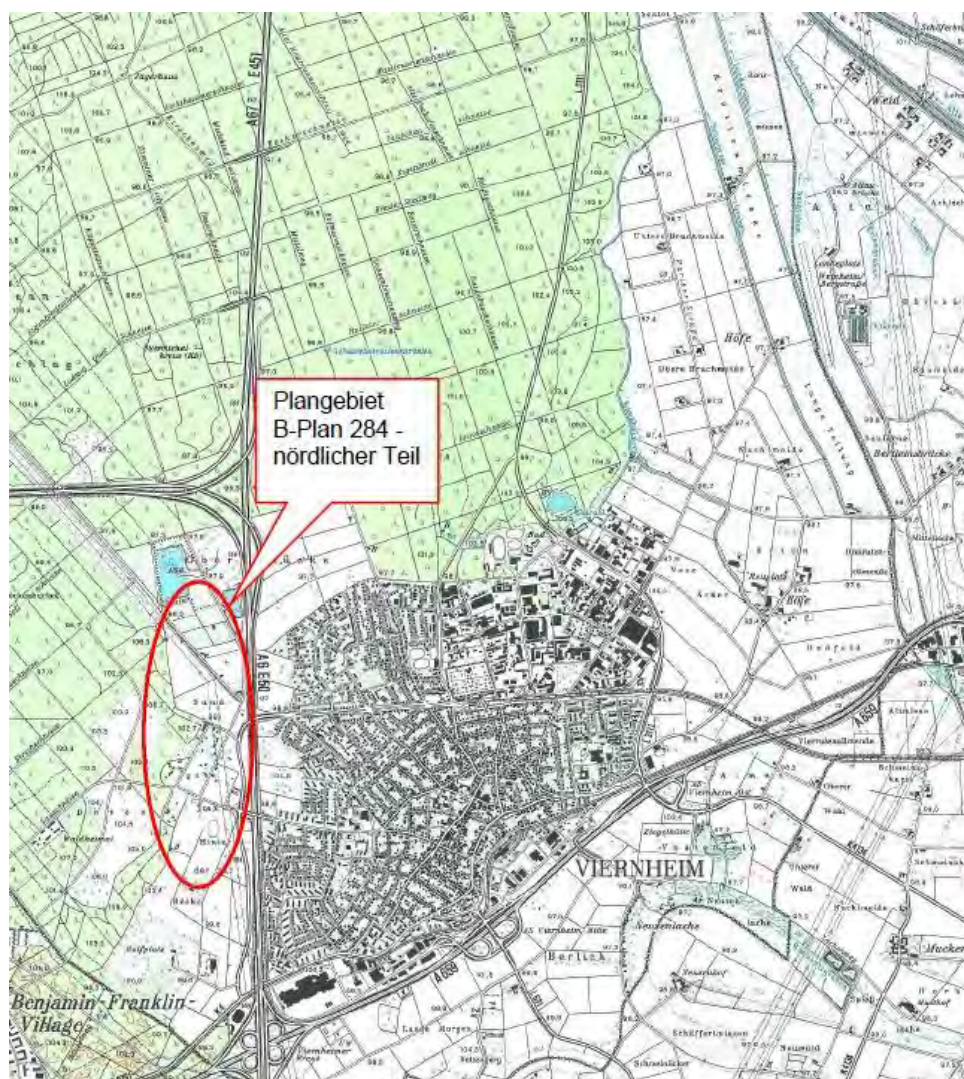


Abb. 10: Lage des Plangebiets

## 13.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches

### Naturraum

Das Plangebiet gehört nach Klausing (1988) zur naturräumlichen Haupteinheitengruppe des Nördlichen Oberrheintieflands mit der Haupteinheit Hessische Rheinebene (225) und der Untereinheit (225.01) Käfertal-Viernheimer Sand. Die Landschaft nördlich Mannheims erfasst die Niederterrasse des Rheins mit auflagernden Flugsandfelder und Binnendünenzüge sowie weitgehend ebenen, schwach reliefierten Dünenausläufer und Flugsandfeldern östlich der Binnendünen.

Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage Viernheim und wird nach Osten von der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Autobahn A 6 und nach Westen von einem Waldgebiet mit flachen Dünenzungen begrenzt.

Das weitgehend ebene Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 68,35 ha auf einer Höhenlage von ca. 95–100 m ü. NN. Es umfasst das Gebiet zwischen den Kleingärten „Am Lampertheimer Weg“ im Norden und dem Gelände des Golfclubs im Süden. Die östliche Grenze verläuft weitgehend parallel zur Entlastungsstraße West. Die westliche Grenze folgt im Süden dem Waldrand, im Norden bildet die Straße „Am Lampertheimer Weg“ die Grenze nach Westen hin. Zwischen Waldrand und der Straße „Am Lampertheimer Weg“ bilden landwirtschaftliche Flächen die Grenze. Diese Landwirtschaftsflächen befinden sich teilweise innerhalb des Geltungsbereichs. Durch den zentralen Teil des Plangebietes verlaufen zwei Hoch- bzw. Höchstspannungsfreileitungen der öffentlichen Stromversorgung.

Das Plangebiet ist geprägt durch größere, zusammenhängende baulich genutzte Areale (Sondergebiete), die überwiegend für Freizeit- bzw. Vereinsaktivitäten – insbesondere Tier- bzw. Kleintierzucht – genutzt werden sowie größere Wiesen- oder Rasenflächen, die z. B. Trainingszwecken, dem Auslauf der Tiere oder als Weide dienen.

## 13.2 Schutzgut Fläche

Als zu berücksichtigender Belang des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu betrachten. Schon bisher galt bezüglich der Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Durch die Teilneufassung des Bebauungsplanes werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen. Eine geringfügige bauliche Entwicklung findet im Bereich des Sportparks statt. In diesem Bereich ermöglicht bereits der bestehende Bebauungsplan die Einrichtung von Sportanlagen über den heutigen, tatsächlichen Bestand hinaus (weitere Spielfelder etc.). Durch Anordnung neuer Anlagen (insb. einer Kaltlufthalle unmittelbar angrenzend an bestehende Einrichtungen) wird eine Ausdehnung baulicher Anlagen in die Fläche hinein vermieden. Durch die Möglichkeit der Mitnutzung von Gemeinschaftseinrichtungen (Umkleideräume, Duschen etc.) werden weiterhin zusätzliche Baumaßnahmen vermieden.

### 13.3 Schutzgut Boden und Altlasten

#### 13.3.1 Bodenziele und Verfahren

Der Boden stellt ein nicht vermehrbares Schutzgut dar, das nach Bundesbodenschutzgesetz unter gesetzlichen Schutz gestellt ist. Die wesentlichen Rechtsvorschriften für den vorsorgenden und nachhaltigen Bodenschutz sind zu beachten<sup>7</sup>.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind die Belange des Bodens bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Schwerpunkt des Bodenschutzes in der Bauleitplanung ist der flächenhafte Bodenschutz. Nach der Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB gilt: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sind möglichst die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenverdichtung vorzunehmen.

Aus dem § 15 Abs.1 BNatSchG ergibt sich die Pflicht, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Eingriffe auszugleichen oder durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Nach § 1 Abs. 3, Nr. 2 BNatSchG sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können.

Um die Belange des Bodens angemessen und im Sinne der aktuellen Hessische Kompensationsverordnung (KV 2018) zu berücksichtigen, werden diese im vorliegenden Umweltbericht ausführlich dargestellt und bewertet. Neben Ausführungen zu den Bestandsdaten (Kap. 13.3.2 und 13.3.3) werden die mit der Umsetzung des Planvorhabens voraussichtlich verbundenen Eingriffe in das Schutzgut aufgezeigt und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich benannt (Kap.19).

Die Ausführungen sind in den vorliegenden Umweltbericht integriert. Die Eingriffe in die natürlichen Bodenfunktionen werden analog zu den Ausführungen der Arbeitshilfen „Bodenschutz in der Bauleitplanung“<sup>8</sup> und „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“<sup>9</sup> bewertet.

Für die Belange des Bodenschutzes sieht die aktuelle KV gemäß Anlage 2 Pkt. 2.2.5 folgende Vorgehensweise vor:

Zu bewerten ist eine Veränderung der Funktion des Bodens bezüglich seines Ertragspotentials, soweit die Ertragsmesszahl je Ar (EMZ) unter 20 beziehungsweise über 60 liegt und die Eingriffsfläche nicht mehr als 10 000 Quadratmeter beträgt. Da Ertragsmesszahlen je Ar (EMZ) unter 20 nur an zwei sehr kleinteiligen Flächen am südwestlichen Randbereich des Plangebiets zu verzeichnen sind und die Teilneufassung des Bebauungsplans hier keine maßgeblichen Änderungen vorsieht, kann von einer Bewertung und Bilanzierung des Bodens innerhalb der Eingriffs-/Ausgleichsplanung abgesehen werden.

In den bereits bebauten und versiegelten Teilbereichen des Plangebiets haben die anthropogenen Überformungen zu einem weitgehenden bis vollständigen Verlust der Bodenfunktionen geführt. Für die Bewertung der Eingriffe in den Boden werden ausschließlich die bisher nicht durch

---

<sup>7</sup> Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306); Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

<sup>8</sup> Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen, Februar 2011, Wiesbaden.

<sup>9</sup> Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) (2018a): Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz, Umwelt und Geologie Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 14, Wiesbaden.

planungsrecht Festsetzungen überformten Teilbereiche des Plangebiets berücksichtigt. Es ist eine bauzeitliche und betriebsbedingte Inanspruchnahme von Boden auf einer Eingriffsfläche von ca. 3.800 m<sup>2</sup> zu erwarten.

Als Eingriff berücksichtigt werden hierbei:

- ca. 800 m<sup>2</sup> – Neubau einer Kaltlufthalle einschl. Baubetriebsfläche
- ca. 2.959 m<sup>2</sup> – Zusätzlicher Baufläche durch Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,5 im SO 1.

Nicht Berücksichtigt wird der Ersatzneubau eines Gebäudes auf bereits bebauter Fläche (nach Abriss).

Als Kompensation berücksichtigt wird hierbei:

- Ein reduziertes Maß an Versiegelung durch Festsetzung von privater Grünfläche anstelle von Flächen mit einer GRZ von 0,3. (ca. 3.000 m<sup>2</sup>).

Die Lage dieser relevanten Teilbereiche ist in der nachstehenden Abb. 11 gekennzeichnet.

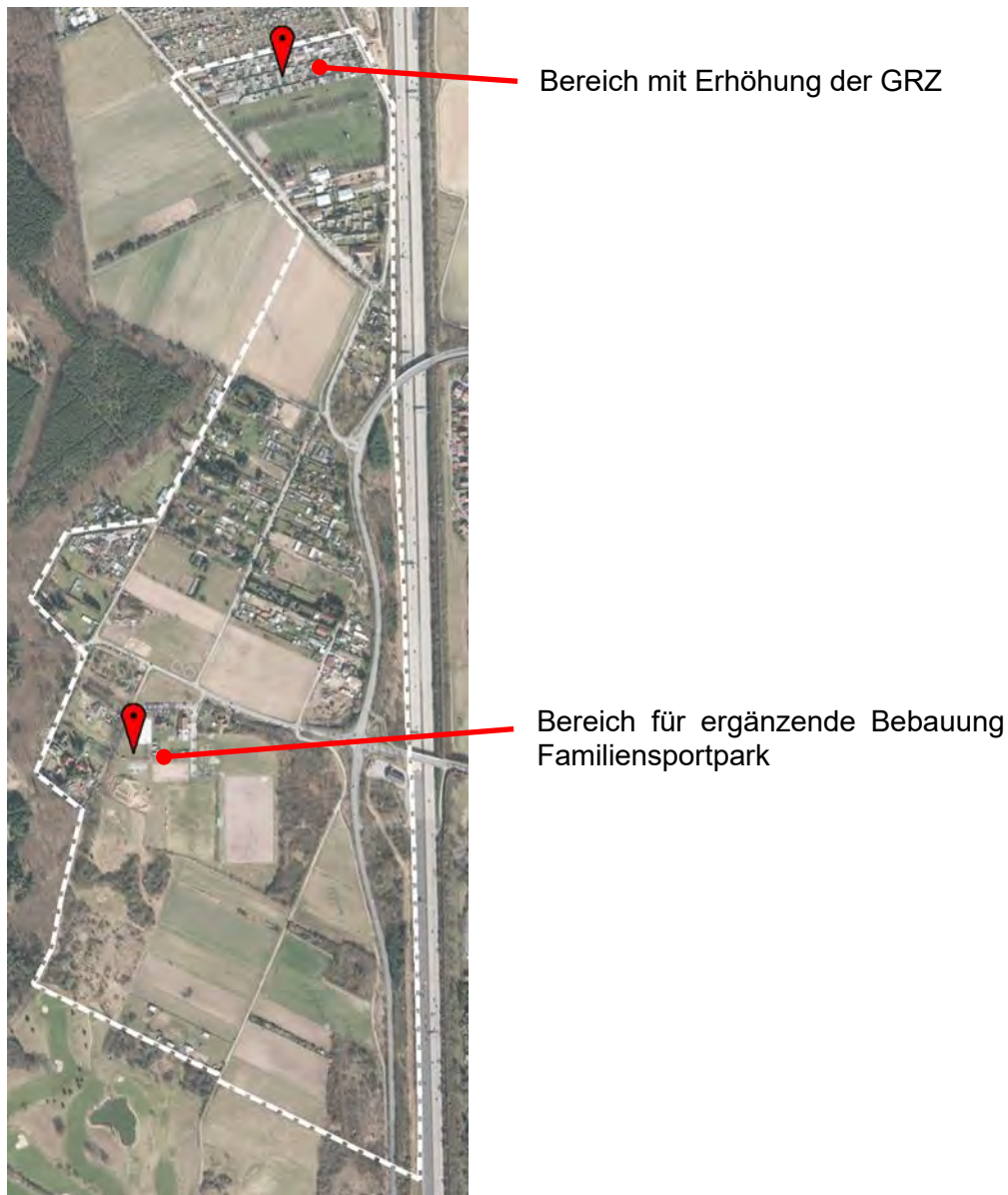


Abb. 11: Relevante Teilbereiche für die Belange des Bodenschutzes



### 13.3.2 Geologie und bodenkundliche Einordnung

#### Geologie

Geologisch gesehen befindet sich das Plangebiet im nördlichen Teil des Oberrheingrabens und hier im Hessischen Ried. Einer kleinräumig differenzierten geologischen Strukturierung, die überwiegend auf jungpleistozäne und holozäne Landschaftsentwicklungen (Quartär) zurückzuführen ist. Pleistozäne Ablagerungen in Form von Flugsand mit Dünen sowie Tone und Lehme (Hochflutlehme) sind vorherrschend.

Die geologische Karte von Hessen weist diesen Bereich mit quartären Hochflutlehm, wie Tone und Lehm (6), sowie Ablagerungen in Form von Flugsand mit Dünen-Sand (7) aus (HLFB (1989)).

#### Bodenhauptgruppe

Die vorherrschenden Bodenformen im Bereich des Plangebietes sind Böden aus fluviatilen Sedimenten und in geringer Flächenverbreitung auch aus äolischen Sedimenten. Insbesondere sind hier mit dem größten Anteil im Plangebiet Parabraunerden mit Bänderbraunerden und Braunerden verbreitet. Westlich reichen kleinere Flächen der räumlich angrenzenden Pararendzina und Braunerden ins Plangebiet. Im Süden streifen Böden aus Pseudogley und Gley- Pseudogleye mit Parabraunerden- Pseudogley das Plangebiet. Vereinzelt sind auch kleinere Flächen mit Braunerde mit Bändern vorzufinden. Die im Plangebiet vorherrschenden Braunerden und Parabraunerden sind als regional weit verbreitet anzusehen.

Die Terrassenflächen mit sandiger Hochflutlehmbedeckung der Unterrhein- und Oberrheinebene bestehen in diesem Bereich überwiegend aus 6 bis 8 dm Fließerde (Hauptlage), zum Teil über 2 bis 8 dm Flugsand, über 2 bis 5 dm sandig-lehmigen Hochflutsedimenten, über 2 bis 8 dm Hochflutsand oder -schluff mit Carbonatanreicherungshorizont über Terrassensand (Pleistozän). Teilweise sind Dünengebiete und ebene Flugsandgebiete in der Oberrheinebene aus 3 bis 8 dm Flugsandfließerde (Hauptlage) über Flugsand (Pleistozän) vertreten.

Zur Klasse der Braunerden gehören die Braunerde und die Parabraunerde. Braunerden entstehen aus kalkarmen und silikatischen Ausgangsgesteinen. Während der nur bis zu 20 cm tiefgründige A-Horizont infolge seines Humusgehaltes eine graubraune Farbe hat, ist der B-Horizont verlehmt und durch fein verteilte Eisenverbindungen mehr oder weniger stark ockerbraun gefärbt (Verbraunung). Die Braunerden sind tiefgründig und besitzen einen hinreichenden Luft-, Wasser- und Nährstoffhaushalt. Bodenzahlen zwischen 5 und 50 zeigen, dass der ackerbauliche Wert der Braunerden in einem weiten Bereich schwankt.

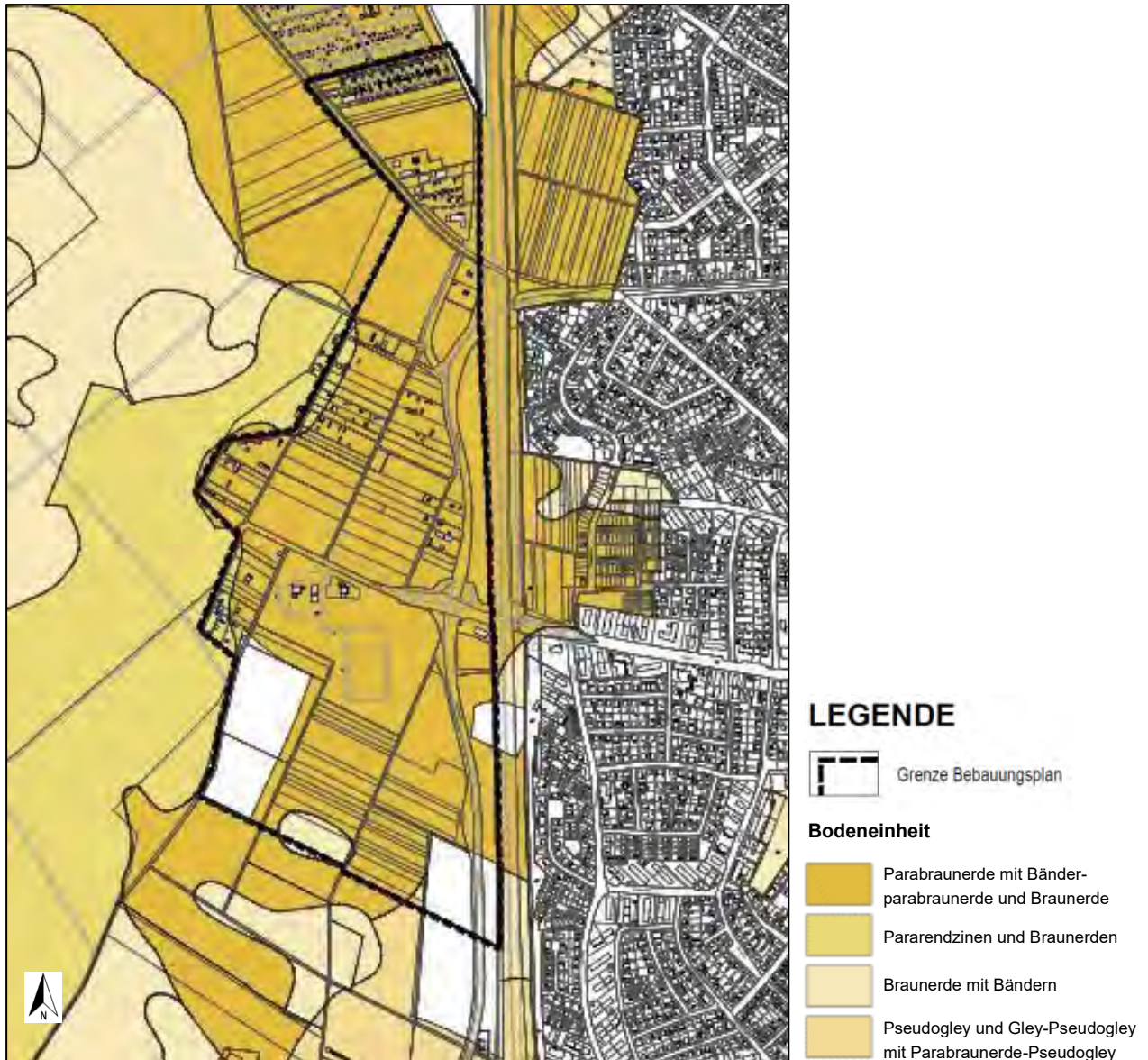


Abb. 12: Bodeneinheiten, Ausschnitt aus der BFD50, 1:50.000, mit Lage des Plangebietes  
(Quelle: Eigendarstellung, unmaßstäblich; Bildquelle: <http://bodenviewer.hessen.de>)

### Bodenart

Die Bodenart stellt den Feinboden als summarischer Ausdruck für das Mischungsverhältnis der drei Korngrößen Sand, Schluff und Ton (Feinbodenfraktionen) dar. Nach dem Vorherrschen der einzelnen Fraktionen werden Sande (S), Tone (T) und Schluffe (U) bzw. deren Dreikornmenge Lehm (L) unterschieden.

Die vorherrschende Bodenartengruppe im Plangebiet ist ein als leichter Boden bezeichneter schwach **schluffige Sand bis reiner Sand (S)** mit einem Feinanteil von  $\leq 7$  und einem Tonanteil von  $\leq 5$ . Die leichten Böden mit hohem Sandanteil sind in der Regel gut durchlüftet, erwärmen sich schnell, kühlen aber auch schnell wieder ab. Das Niederschlagswasser wird gut aufgenommen. Dieser Boden besitzt aber so gut wie keine wasserhaltenden Eigenschaften. Er trocknet schnell aus. Wasser und Nährstoffe werden leicht in das Grundwasser ausgewaschen (Feldkapazität ‚gering bis sehr gering‘).

In geringer Flächenausbreitung kommen im Süden des Plangebietes Böden der Bodenart **lehmiger Sand (IS)** und **sandiger Lehm (SI)** vor.

Mit Feinanteilen zwischen > 12–35 % und Tonanteilen von > 17–25 % gehören beide Bodenarten zu den mittelschweren Böden. Der lehmige Sandboden (IS) und auch der sandige Lehm (SI) sind Böden, die sich sehr schwer erwärmen und auf eine ausreichende Humuszufuhr angewiesen sind. Die wasserhaltende und wassersteigende Kraft ist mittel, die Durchlüftung ist ausreichend.



Abb. 13: Bodenart, Ausschnitt aus der BFD5L, 1:5.000, mit Lage des Plangebietes  
(Quelle: Eigendarstellung, unmaßstäblich; Bildquelle: <http://bodenviewer.hessen.de>)

### Bodenfunktionen

Folgende Bodenfunktionen werden bewertet und anschließend zu einer Gesamtbewertung aggregiert: „Lebensraum für Pflanzen“ - „Ertragspotential“ - „Funktion des Bodens im Wasserhaushalt“ - „Wasserspeicherfähigkeit“ (Feldkapazität FK) - „Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium“ - „Nitratrückhaltevermögen“.

Die Bewertung erfolgt jeweils in fünf Stufen von sehr gering (1) bis sehr hoch (5).

### Nitratrückhaltevermögen

Das Nitratrückhaltevermögen, als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium, steigt mit der Sickerwasserrate, die sich vor allem aus dem jährlichen Wasserbilanzüberschuss ergibt und verringert sich mit der Verweildauer des Wassers im Boden sowie dem dadurch vermehrten Nitratentzug durch die Pflanzen. Die Verweildauer hängt vor allem von der Feldkapazität ab, die für den durchwurzelbaren Bodenraum ermittelt wird. Zur Ermittlung des Nitratrückhaltevermögens werden die Daten der Bodenfunktionsbewertung für die Bauleitplanung übernommen, unter Abgleich mit den Bewertungsdaten der BFD50 und einer Ableitung des Feldkapazitäts-Wertes.

Demnach weisen die Böden im Plangebiet ein **geringes bis sehr geringes Nitratrückhaltevermögen** auf.

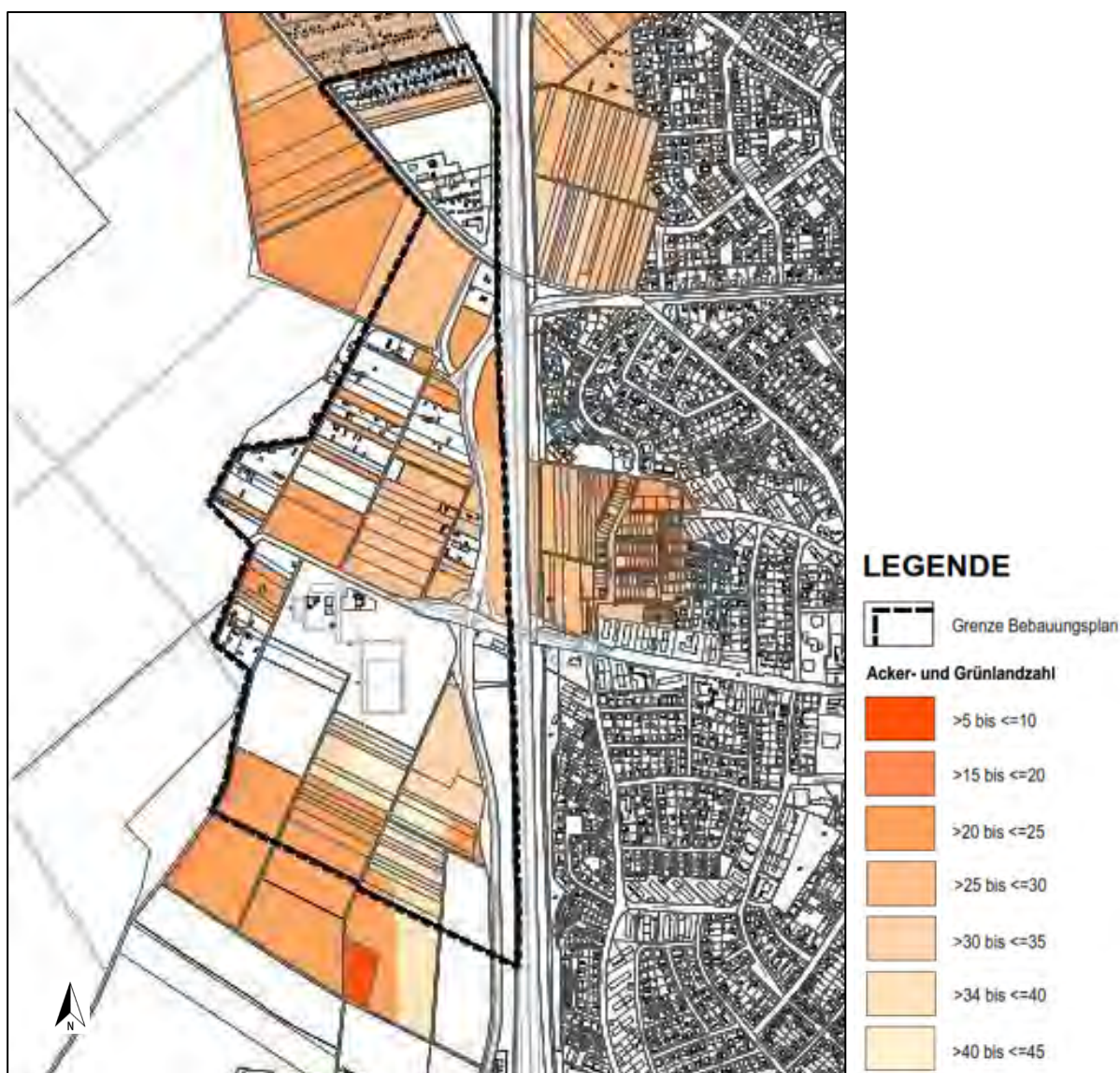


Abb. 14: Acker- und Grünlandzahl, Ausschnitt aus der BFD5L, 1:5.000, mit Lage des Plangebietes  
 (Quelle: Eigendarstellung, unmaßstäblich; Bildquelle: <http://bodenviewer.hessen.de>)

## Ertragspotential

Die Eignung eines Standortes für die Produktion von Biomasse wird durch die Faktoren Boden, Klima und Relief bestimmt. Das standortspezifische Ertragspotential beschreibt die Eigenschaft des Bodens, welche - bei vertretbarem Aufwand in Hinblick auf Technik, Ökonomie und Ökologie - die Produktivität nachhaltig gewährleistet. Die Einstufung des standortspezifischen Ertragspotenzials erfolgt in Hinblick auf die nutzbare Feldkapazität im Hauptwurzelraum (nFKdB) und des potenzielle Grundwassereinfluss des Standortes. Die Böden des Plangebietes weisen ein **überwiegend geringes bis sehr geringes Ertragspotential** (Stufe 2 bis 1) auf. Nur im südlichen Plangeltungsbereich sind wenige Flächen eines mittleren Ertragspotenzials vorzufinden. Die **Acker- und Grünlandzahl** liegt im Bereich zwischen **>5 bis <=45**. Ertragsmesszahlen je Ar (EMZ) unter 20 sind nur an zwei südwestlichen Randbereichen des Plangebiets zu verzeichnen.

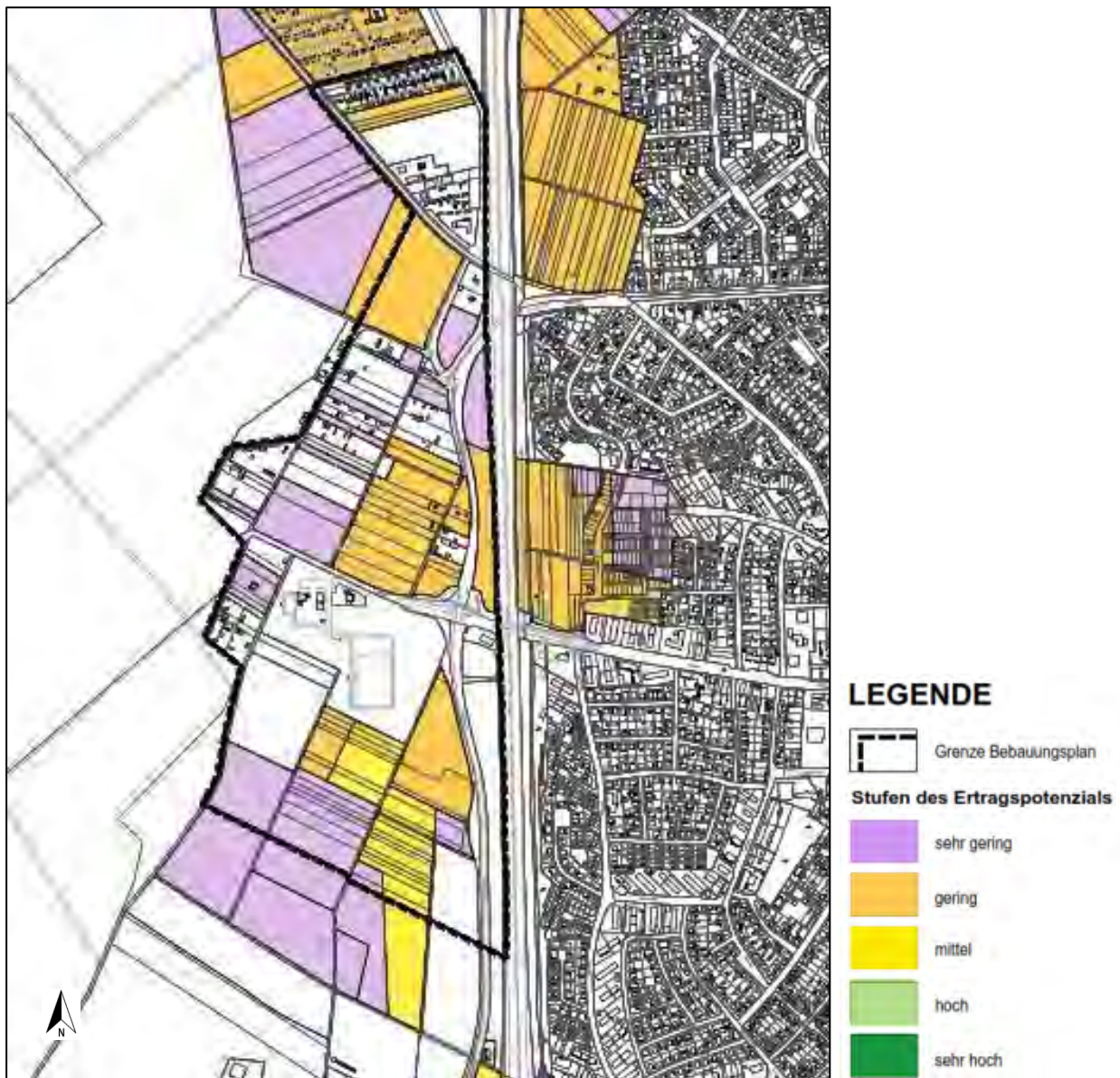


Abb. 15: Ertragspotential, Ausschnitt aus der BFD5L, 1:5.000, mit Lage des Plangebietes  
(Quelle: Eigendarstellung, unmaßstäblich; Bildquelle: <http://bodenviewer.hessen.de>)

## Feldkapazität

Die Feldkapazität (FK) eines Bodens bzw. des einzelnen Bodenhorizontes ist diejenige Wassermenge, die dieser nach ausreichender Sättigung gegen die Schwerkraft zurückhalten kann (gemäß Konvention bei Saugspannung  $pF \geq 1,8$ ). Sie wird in [mm] angegeben und für die jeweilige Mächtigkeit eines Horizontes berechnet, sodann bezogen auf 100 cm Tiefe aufaddiert und klassifiziert. Die Methode gibt die repräsentative FK bis 100 cm Tiefe einer bedeckungs-/nutzungsdifferenzierten Bodengrundeinheit wieder.

Die Böden des Plangebiets weisen überwiegend eine **sehr geringe Feldkapazität** ( $\leq 130$  mm) auf, nur in südlichen Bereich des Plangebietes kommen wenige Flächen mit einer **geringen Feldkapazität** ( $> 130$  bis  $\leq 260$  mm) vor.

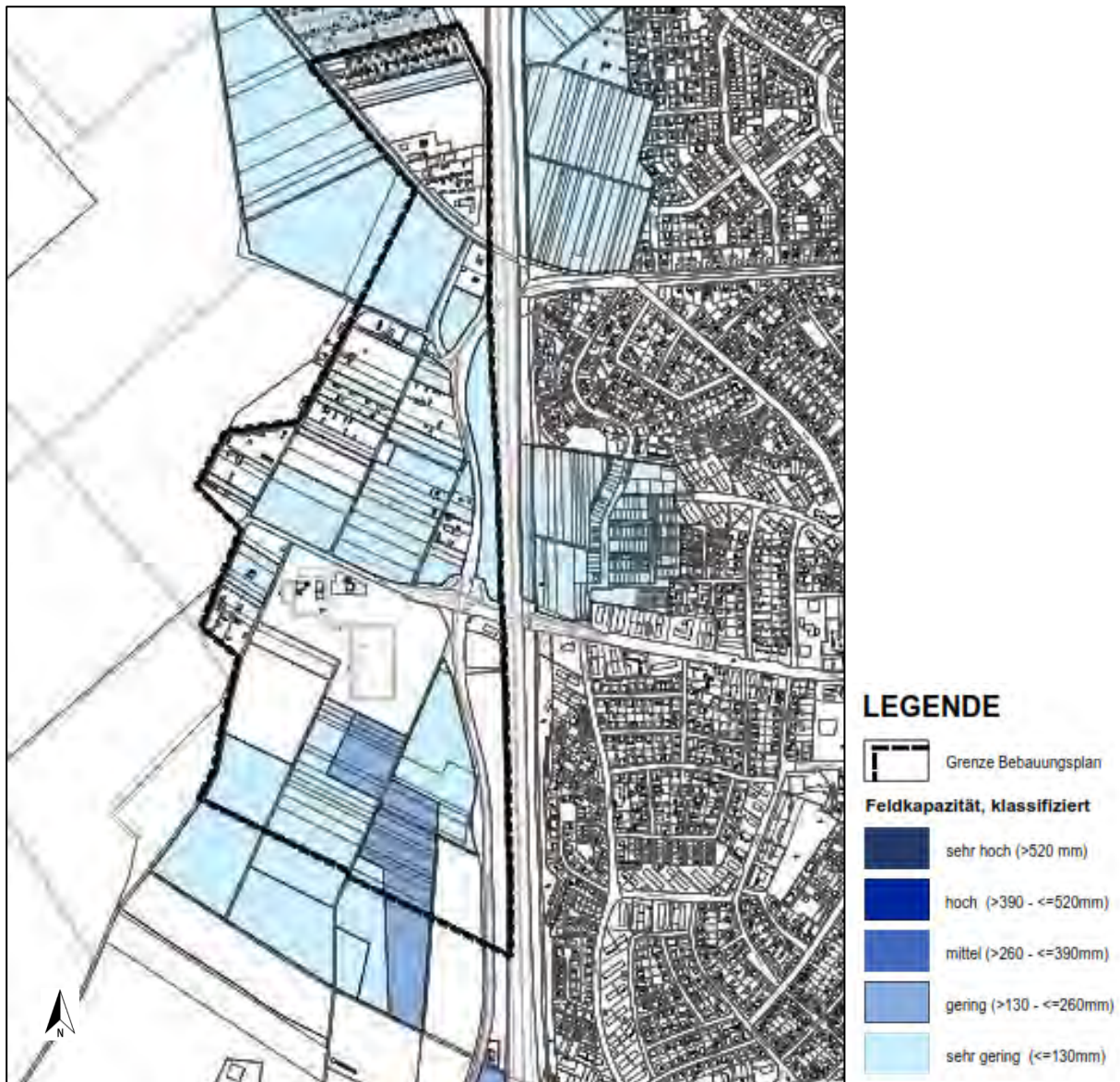


Abb. 16: Feldkapazität, Ausschnitt aus der BFD5L, 1:5.000, mit Lage des Plangebietes (Quelle: Eigendarstellung, unmaßstäblich; Bildquelle: <http://bodenviewer.hessen.de>)

### Biotopentwicklungspotential

Bei der Bodenfunktion „Standorttypisierung für die Biotopentwicklung“ werden Flächenbereiche mit besonderen bzw. extremen Standorteigenschaften ausgewiesen, die vor allem durch den Wasser- und Nährstoffhaushalt bedingt sind. Die Differenzierung von u.a. Trockenstandorten erfolgt durch die Betrachtung des physiologischen Wasserdargebots auf Grundlage der nutzbaren Feldkapazität des Hauptwurzelraumes. Es werden u.a. extrem trockene Standorte (< 30 mm) und trockene Standorte (30–60 mm) sowie trockene Sand-Standorte unterschieden.

Im Bereich des Plangebietes sind Flächen, die über ein hohes standörtliches Biotopentwicklungspotenzial verfügen vorhanden. Diese sind als Trockenstandorte gekennzeichnet und mit einem hohen Biotopentwicklungspotenzial (Stufe 4) eingestuft.

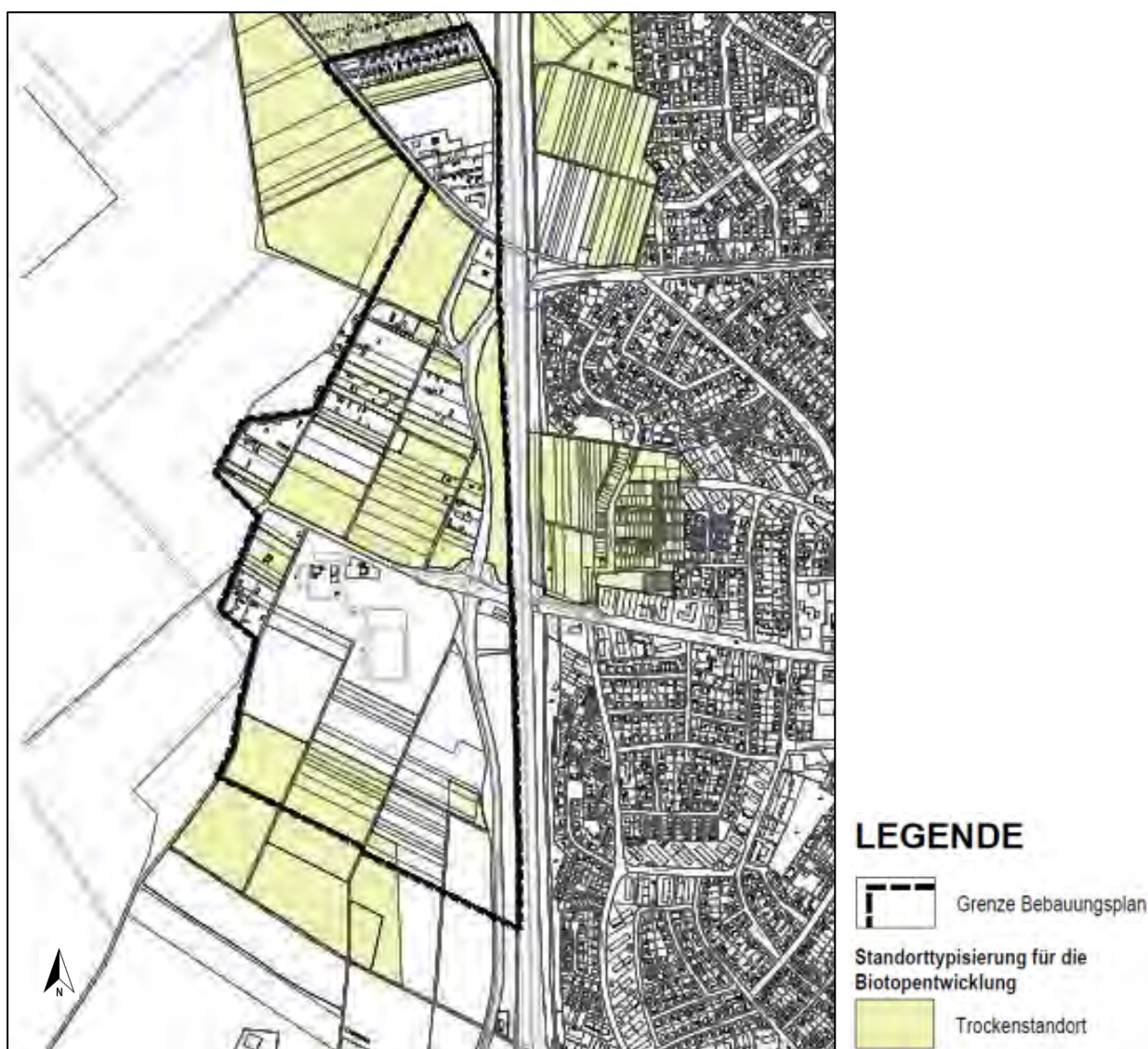


Abb. 17: Standorttypisierung für die Biotopentwicklung, Ausschnitt aus der BFD5L, 1:5.000, mit Lage des Plangebietes (Quelle: Eigendarstellung, unmaßstäblich; Bildquelle: <http://bodenviewer.hessen.de>)

### Bodenfunktionale Gesamtbewertung

Die Beurteilung der Bodenfunktion als Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung<sup>10</sup> beruht auf der Aggregation der Kriterien „Standorttypisierung für die Biotopentwicklung“, „Ertragspotenzial“, „Feldkapazität“ sowie „Nitratrückhalt“ und ordnet den daraus resultierenden Stufen die Klassen des Gesamt-Bodenfunktionserfüllungsgrades von 1 bis 5 zu.

Die Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie stuft die Bedeutung der Böden im Plangebiet überwiegend als „gering bis sehr gering“ ein, lediglich im südlichen Teil des Plangeltungsbereichs befinden sich mit bodenfunktional „mittel“ eingestufte Flächenbereiche. Die folgende Tabelle zeigt im Einzelnen die Bewertungen der Bodenfunktionen.

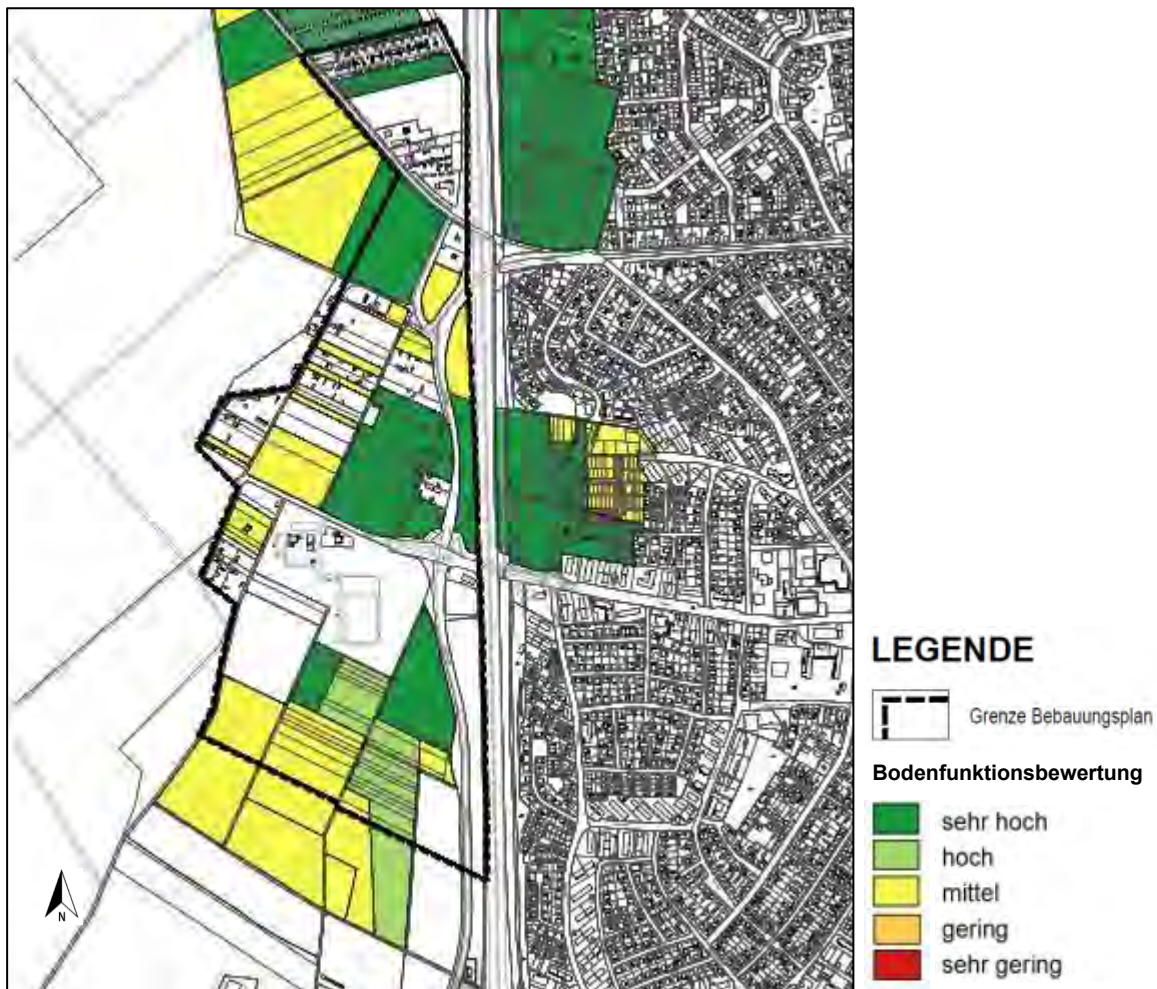


Abb. 18: Ausschnitt aus der Themenkarte „Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung“, 1:5.000, mit Lage des Plangebietes  
(Quelle: Eigendarstellung, unmaßstäblich; Bildquelle: <http://bodenviewer.hessen.de>)

<sup>10</sup> Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: BodenViewer: <https://bodenviewer.hessen.de>.



Tabelle 2: Bewertung der Bodenfunktionen des Plangebiets (<http://bodenviewer.hessen.de>)

Standort-typisierung	Ertragspotential	Feldkapazität	Nitratrückhalte-vermögen	Gesamt-bewertung
4 - hoch	1 – sehr gering	1 – sehr gering	1 – sehr gering	mittel
3 - mittel	3 - mittel	2 - gering	2 - gering	gering
3 - mittel	2 - gering	1 – sehr gering	1 – sehr gering	Sehr gering

### Erosionsgefährdung

Bodenerosion kann durch Wind, Wasser und Bodenbearbeitung entstehen. Bodenerosion hat vielfältige Folgen. Neben den unmittelbaren Bewirtschaftungsschwernissen wirkt sie sich mittel- bis langfristig auf die Bodenfruchtbarkeit aus, bedingt Sedimentprobleme in Gräben, Rückhaltebecken, Gewässer sowie in Siedlungs- und Verkehrsflächen.

Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erarbeitet Grundlagen zur Bewertung der standortbezogenen Erosionsgefährdung, die in der Erosionsbewertung Cross Compliance<sup>11</sup> und dem Bodenerosionsatlas Hessen<sup>12</sup> dokumentiert sind und über den Bodenviewer Hessen abgerufen werden können. Grundlage der Einstufung ist die hessische Verordnung zur „Einteilung landwirtschaftlicher Flächen nach dem Grad der Erosionsgefährdung“ von 27.8.2010.

Die Kulisse der Cross Compliance Erosionsgefährdungsklassen (Wassererosion) stellt eine flächendeckende Bewertung für die ackerbauliche Bodennutzung dar und bestimmt den Grad der Erosionsgefährdung. Danach besteht **keine Erosionsgefährdung** (CC Wasser 2) im Plangebiet.

### Archivfunktion

Böden erfüllen gemäß § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Funktionen als Archive der Natur- und Kulturgeschichte. Sie enthalten gebietsweise oder punktuell besondere bzw. wertvolle Informationen, die bei Eingriffen z. B. durch Bebauung, Versiegelung, Abgrabung oder den Eintrag von Schadstoffen meist irreversibel zerstört werden. Um sie zu erhalten, ist es notwendig, Böden mit besonderer Erfüllung der Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu schützen (vgl. LABO (2011)). Den gesetzlichen Auftrag für den Schutz von Archivböden gibt das BBodSchG in § 1: Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

Für Böden mit Archivfunktion liegen bislang noch keine abschließenden Datengrundlagen vor. Aufgrund der im Plangebiet vorherrschenden, regional weit verbreiteten Bodentypen, ist im Hinblick auf die Naturgeschichte eine höhere Funktion nicht zu erwarten.

<sup>11</sup> <https://www.hlnug.de/themen/boden/auswertung/bodenerosionsbewertung/erosionskataster-cc>

<sup>12</sup> <https://www.hlnug.de/themen/boden/auswertung/bodenerosionsbewertung/bodenerosionsatlas>

## Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind laut Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege verschiedene Objekte des Denkmalschutzes vorhanden. Es wird auf die Ausführung im Kap. 13.9 verwiesen.

### 13.3.3 Vorbelastungen Boden (nachsorgender Bodenschutz)

#### Vorbelastungen

Auf einem Flächenanteil von ca. 18 ha werden Teilbereiche des Plangebiets ackerbaulich genutzt. Vorbelastungen für das Schutzgut Boden können sich in diesen Bereichen durch intensive Flächenbewirtschaftung ergeben, die zu Bodenverdichtung und Gefügezerstörung durch Einsatz schwerer Maschinen, potenzieller Eintrag von Agrochemikalien in Boden und Grundwasser, sowie Beeinträchtigung der Bodenfauna (z. B. durch mechanische Bearbeitung im Pflughorizont), Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und zeitweise fehlende Vegetationsbedeckung führen können. Auf etwa der Hälfte der Fläche des Plangebiets kann aufgrund der bestehenden Nutzungen (Bauflächen, befestigte Flächen, Sportanlagen) von einer starken anthropogenen Überformung der Böden ausgegangen werden. In diesen Bereichen sind die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend verloren gegangen.

#### Altlasten

Folgende Altablagerungen<sup>13</sup> sind in der Altflächendatei des Landes Hessen für das Plangebiet geführt:

Arbeitsname/ Flst.	ALTIS – Nr. 431.020.000...	Art / Ende	Status
Goldmorgen Fl. 19, Nr. 91, 96	-000.006	ehem. Müllplatz mit unbek. Einlagerungen bis 1970	Anfangsverdacht nicht bestätigt
Sandgabe Fl. 19, Nr. 22, 23, 24	-000.007	ehem. Müllplatz mit unbek. Einlagerungen	Anfangsverdacht nicht bestätigt
In der Schilpertshecke Fl. 19, Nr. 149/4, 66/46, 66/45, 125/4, 150/8 (alle teilweise)	-000.009	ehem. Müllplatz mit unbek. Einlagerungen	Anfangsverdacht nicht bestätigt
Fl. 19, Nr. 66/46, 66/45, 125/4, 150/8 (alle teilweise) teilw. ausgekoffert	-000.010	Deponie f. Erdaushub und Bauschutt	Anfangsverdacht nicht bestätigt
Umgehungs-Str. West Fl. 19, Nr. 64/1, 60/43	-000.012	ehem. Müllplatz mit unbek. Einlagerungen bis 1952	Anfangsverdacht nicht bestätigt
Gem. Müllplatz „Hinter der Hecke“ Fl. 19, Nr. 107	-000.015	ehem. Müllplatz mit unbek. Einlagerungen	Anfangsverdacht nicht bestätigt

Bei den Altablagerungen handelt es sich im Wesentlichen um ehemalige Müllplätze oder Deponien, deren „Anfangsverdacht“ nicht bestätigt wurde. Während hier bei Beibehaltung der bisherigen Nutzung kein Handlungsbedarf besteht sind bei Nutzungsänderungen oder Bodeneingriffen ggf. die Sanierungs- bzw. Entsorgungsrelevanz im Einzelfall zu prüfen.

<sup>13</sup> Die Flurstücknummern wurden teilweise aktualisiert. Die Angaben sind nicht rechtsverbindlich.

### Kampfmittelsondierung

Im Plangebiet und dessen Umgebung ist das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht auszuschließen. Die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln haben Grundstückseigentümer selbst zu veranlassen, sofern keine Bestätigung zur Kampfmittelfreiheit vorliegt.

#### 13.3.4 Zusammenfassende Bewertung Boden

Im Plangebiet handelt es sich überwiegend um sandige Böden mit einem überwiegend geringen bis sehr geringen Ertragspotenzial und Bodenzahlen zwischen 5 bis 45. Die im Plangebiet vorherrschende Parabraunerde mit Bänderbraunerde und Braunerde kann regional als weit verbreitet angesehen werden. Die gesamte bodenfunktional bewertete Fläche weist einen mittleren bis sehr geringen Erfüllungsgrad bei der Gesamtbewertung der Bodenfunktionen auf.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen werden zum Teil aufgrund ihrer besonderen bzw. extremen Standorteigenschaften bezüglich der Standorttypisierung mit „hoch“ Stufe 4 (Trockenstandorte) bewertet, insgesamt liegt hier die bodenfunktionale Gesamtbewertung jedoch bei mittel (Stufe 3).

Aufgrund der Nutzungen innerhalb des Plangebiets - landwirtschaftliche Nutzfläche (vor allem Ackerland, aber auch Grünland), Wald- und Gehölzflächen, Brachen, Gärten in der Landschaft, Sonderflächen (Sportanlage), Bau- und Verkehrsflächen u. a. – unterliegen die Böden unterschiedlichen Vorbelastungen. Somit besteht innerhalb des Plangebiets ein Mosaik von anthropogen stark überformten Bereichen, in denen die Bodenfunktionen weitgehend verloren gegangen sind bis hin zu Freiflächen mit erhaltenen natürlichen Bodenfunktionen.

### **13.4 Schutzgut Klima**

#### 13.4.1 Regionalklima

Das Klima im Untersuchungsgebiet ist dem Klimabezirk des mittleren Oberrheingrabens zuzurechnen und zeichnet sich das Planungsgebiet durch milde Winter und warme Sommer aus. Die Hauptwindrichtung ist Südwest.

Eine klimatische Vorbelastung ergibt sich aus der Lage in der Rheinebene und den damit verbundenen austauscharmen und windschwachen Wetterlagen. Die Vertikalzirkulation wird dabei durch warme Luftschichten in geringer Höhe der Atmosphäre unterbunden, was zu drückender Schwüle im Sommer und Inversionslagen im Herbst und Winter führt. Entsprechend bedeutsam sind daher Abkühlungsflächen, die das Lokalklima positiv beeinflussen.

#### 13.4.2 Geländeklima

Laut Landschaftsplan der Stadt Viernheim kommt dem gesamten Bereich des Plangebiets eine Funktion als großräumige Kaltluft- und Frischluftentstehungsfläche zu. Die vorhandenen Gehölzbestände erfüllen lokale Filterfunktionen.

#### 13.4.3 Klimawandel

Die im Rahmen des Forschungsprojekts **KLIMPRAX-Projekte** (KLIMawandel in der PRAXis)

bereitgestellte Starkregen-Hinweiskarte für Hessen<sup>14</sup> identifiziert das Stadtgebiet Viernheim mit einem **erhöhten bis hohen Starkregen-Gefahrenpotenzial**. Die Starkregen-Hinweiskarte basiert auf einem Starkregen-Index in den die folgenden Parameter einfließen:

- S1 STARKREGEN: Anzahl der Starkregen-Ereignisse bei 15 und 60 Minuten Andauer
- S2 VERSIEGELUNG: Urbane Gebietskulisse – Anteil der versiegelten Fläche pro 1 km<sup>2</sup> Rasterzelle
- S3 ÜBERFLUTUNG: Überflutungsgefährdeter Flächenanteil der urbanen Gebietskulisse – Auftreten und Größe von Senken und Abflussbahnen.

### 13.5 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

#### Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächen- und Stillgewässer.

#### Grundwasser

Das Planungsgebiet gehört zur hydrogeologischen Großeinheit „Quartär des Oberrheingrabens“. Charakteristisch ist der vertikale Aufbau des Grundwasserkörpers aus sehr mächtigen, weniger gut durchlässigen Schichten über denen mächtige sandige bis sandig-kiesige Lockergesteinsfolgen lagern. Das Grundwasser fließt von Osten in Richtung Rhein.

#### Historie

Der Grundwasserhaushalt des Hessischen Rieds hat sich in der Vergangenheit aufgrund vielfältiger und zum Teil immer noch andauernder Eingriffe stetig verändert. Mit der Rheinbegradigung zu Beginn des 19. Jahrhunderts nach den Plänen von Tulla ergaben sich in Verbindung mit dem Ausbau des Deich- und Dammsystems erste maßgebliche Veränderungen. Mit Umsetzung des Generalkulturplans begann ab 1933 durch den Ausbau von Entwässerungsgräben und die Errichtung von Schleusen und Pumpwerken eine systematische Melioration (kulturtechnische Maßnahme zur Bodenverbesserung in Hinblick auf Ertragssteigerung und Flächengewinnung für die Agrarwirtschaft).

#### Grundwasserförderung

Entsprechend seinem geologischen Aufbau bietet das Hessische Ried große und gut nutzbare Grundwasservorkommen, die für die Wassergewinnung überregional bedeutsam ist.

Die Grundwasserförderung im Hessischen Ried hat stetig zugenommen. Die ca. 1,5 km nordöstlich gelegene, für das Plangebiet repräsentative und langjährige Messstelle 544051 dokumentiert die Einflüsse der hohen Grundwasserentnahmen, die in den 1970er Jahren durch eine Trockenperiode überlagert wurden und zu Grundwasserspiegelabsenkungen mit Folgeschäden wie Setzungsrisen an Gebäuden geführt haben.

---

14 <https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/starkregen-hinweiskarte>

In den vergangenen 20 Jahren lagen die Grundwasserstände in der Umgebung des Plangebiets zwischen 92,0 und 94,0 m ü. NN mit sinkender Tendenz seit dem Jahr 2018 aufgrund anhaltender Niederschlagsarmut und Trockenheit.

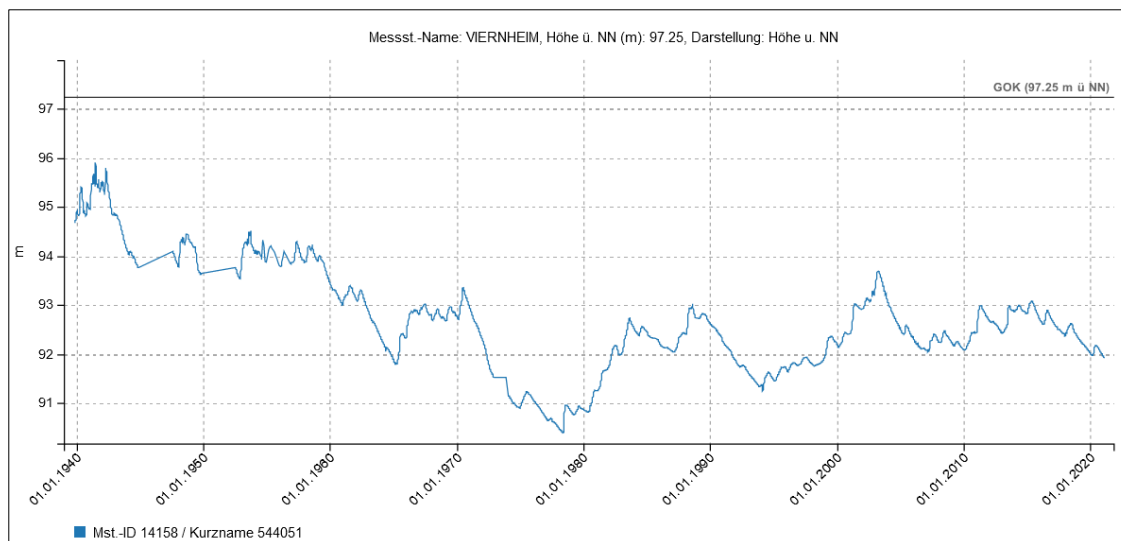


Abb. 19: Messstelle Viernheim 544051

(Quelle: HLNUG, Viewer Landesgrundwasserdienst, <https://lgd.hessen.de>, Abruf 04.05.2021)

### Grundwasserbewirtschaftung

Mit dem Ziel einer Stabilisierung der Grundwasserstände im Hessischen Ried wird vom Wasserverband Hessisches Ried (WHR) aufbereitetes Rheinwasser durch Infiltration in das Grundwasser eingeleitet. Damit wird der Grundwasserstand so gesteuert, dass bestimmte „Richtwerte“ angestrebt werden, die im Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried vorgegeben sind. Der südlichste Punkt des Leitungsnetzes verläuft bei Lampertheim. Die Stadt Viernheim liegt mit rund 15 km Entfernung zur nächstgelegenen Infiltrationsanlage weitgehend außerhalb deren Einflussbereichs.

### Grundwasserstand

Nach der Karte der Grundwasserhöhengleichen aus dem Jahr 1957 kann im Plangebiet von einem maximalen Grundwasserstand von ca. 93,0–93,5 Meter über Normalnull (m ü. NN) ausgegangen werden. Mit einer Geländehöhe von ca. 95–100 m ü. NN ist in Teilbereichen des Plangebiets ohne den Einfluss von Grundwasserentnahmen und -infiltration mit maximalen Grundwasserständen von bis zu 2 m unter Flur zu rechnen.

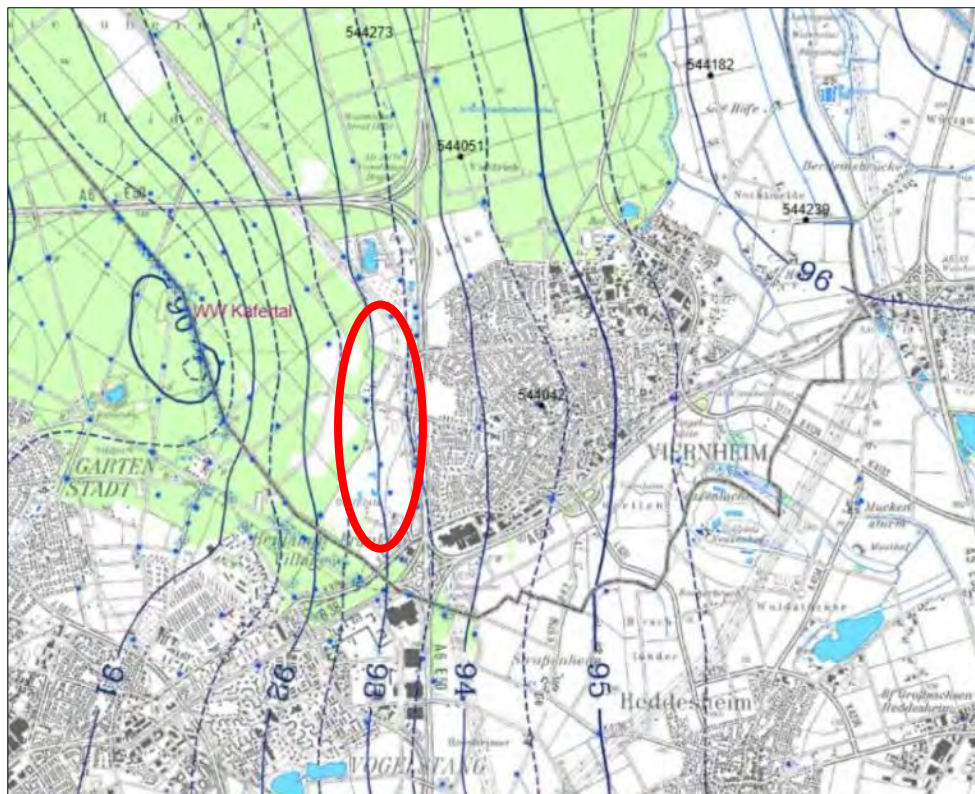


Abb. 20: Ausschnitt aus dem „Hydrologischen Kartenwerk Hessische Rhein-Main-Ebene – Grundwasserhöhengleichen im April 1957, hoher Grundwasserstand“  
(Quelle: HLOG (2013))

### 13.6 Schutzgut Flora und Fauna

Aus allen Naturraumfaktoren zusammen resultieren, nach Einflussnahme durch den Menschen, die aktuellen Biotop-, Nutzungs-, und Strukturtypen mit ihrer von der Nutzungsintensität bestimmten Wertigkeit und ökologischen Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

#### 13.6.1 Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation, die sich ohne Eingriff des Menschen bis zu ihrem Endzustand (Klimax Stadium) entwickeln würde, wäre in der Regel Wald in unterschiedlichen Gesellschaftsformen. Im Bereich des Plangebiets würden sich Waldziest-Eschen-Hainbuchenwälder einstellen<sup>15</sup>.

#### 13.6.2 Vegetation / Biotoptypen realer Bestand

##### Bestandsaufnahme

Eine Beschreibung, Bewertung und Fotodokumentation der Biotop- und Nutzungstypen des Bebauungsplanes Nr. 284.2 „Sport- und Erholungsgebiet West (Nordteil)“ erfolgte auf Basis mehrerer Begehungen im Mai und Juni des Jahres 2018.

Im Rahmen der Kartierung zur Bestandsbeschreibung und Biotopbewertung (2018) wurden keine Hinweise zum Vorkommen geschützter Pflanzenarten festgestellt. Für Bereiche, in denen

<sup>15</sup> BfN Bundesamt für Naturschutz, Karte der potentiellen natürlichen Vegetation Deutschlands (PNV), <https://www.floraweb.de/vegetation/vegetationskarte.html>, Abruf 30.04.2021.

konkrete Baumaßnahmen durch die Teilneufassung des Bebauungsplanes ermöglicht werden, wird eine Artenschutzuntersuchung durchgeführt. Diese liegt derzeit Abschlussbericht vor, abschließende Ergebnisse wurden parallel zum weiteren Verfahren des Bebauungsplanes erarbeitet.

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten innerhalb des Plangebiets (öffentlich zugängliche Bereiche) konnte im Rahmen der Kartierungen (2018) nicht festgestellt werden. Der Abschlussbericht der artenschutzrechtlichen Untersuchung (Stand Juli 2021) weist darauf hin: „An geeigneten Stellen, z. B. sonnigen, offenen Dünenrasen ist ein Vorkommen der Sand-Silberscharte (*Jurinea cyanoides*) nicht ausgeschlossen.“ Flächige Bestände oder einzelne Pflanzen der Art wurden im Plangebiet bislang nicht ermittelt. Die Ergebnisse des Endberichtes werden künftig berücksichtigt. Derzeit ist durch die Nutzung von keinen Verbotstatbeständen auszugehen.

Die Bestandsbeschreibung und Biotopbewertung des angetroffenen Zustands (2018) erfolgte nach der Kartieranleitung „Hessische Biotopkartierung“<sup>16</sup>.

Folgende Biotoptypen bzw. Nutzungen und Biotopkomplexe wurden dabei erfasst (**die SO-Angaben beziehen sich auf den bestehenden Bebauungsplan 284.2**):

Code	Bezeichnung	Erläuterungen	Anzahl der Teilflächen	Gesamtfläche
<b>01.000</b>	<b>Wälder</b>			
01.181	Laubbaumbestände aus (überwiegend) nicht einheimischen Arten	ausschließlich Restbestände im Bereich zwischen Entlastungsstraße West und Autobahn A 6 (nicht einheimische Art Robinie)	16	3,40 ha
01.210	Sandkiefernwälder	ausschließlich Restbestände im Bereich zwischen Entlastungsstraße West und Autobahn A 6	4	0,73 ha
<b>02.000</b>	<b>Gehölze (Gebüsche, Hecken, Feldgehölze, Baumreihen)</b>			
02.100	Gehölze trockener bis frischer Standorte	stellenweise im Komplex mit 09.200 (frisch) als Verkehrsgrün bzw. Gehölzpflanzung um Sportanlagen ggf. im Komplex mit 02.300 (deutlicher, jedoch nicht überwiegender Anteil nicht einheimischer Arten)	20 (ohne Komplexe)	3,15 ha
02.200	Gehölze feuchter bis nasser Standorte	nur im Komplex mit 09.200 (feucht) im Südosten	– (nur im Komplex)	
02.300	Gebietsfremde Gehölze	in voller Ausprägung nur als Pappelreihen (auch wenn Unterwuchs teilweise autochthon) sonst als Verkehrsgrün bzw. Gehölzpflanzung um Sportanlagen im Komplex mit 02.100 (nicht überwiegender, jedoch deutlicher Anteil nicht einheimischer Arten)	1 (ohne Komplexe)	0,16 ha
02.500	Baumreihen und Alleen	außer aus gebietsfremden Arten, z. B. nicht einheimischen Pappel-Arten bzw. -Hybriden.	3	0,34 ha
<b>06.000</b>	<b>Grünland, Magerrasen und Heiden</b>			
06.110	Grünland frischer Standorte, extensiv genutzt	soweit außerhalb 14.000a bzw. randlich ausgrenzbar	9	3,32 ha

<sup>16</sup> Hessisches Ministerium für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz Wiesbaden, Hessische Biotopkartierung, März 1995.

<b>09.000</b>	<b>Ruderalfluren</b>			
09.100	Annuelle Ruderalfluren	auf gestörten Standorten (Aufschüttungen, Baustellen etc.)	9	0,10 ha
09.200	Ausdauernde Ruderalfluren frischer bis feuchter Standorte	i.d.R. frische Standorte; teilweise im Komplex mit 02.100, feucht nur im Südosten im Komplex mit 02.200; grasreiche ruderale Saumvegetation	27 (ohne Komplexe)	1,45 ha
09.300	Ausdauernde Ruderalfluren warm-trockener Standorte	ausschließlich im Bereich zwischen Entlastungsstraße West und Autobahn A 6	4 (ohne Komplexe)	1,41 ha
<b>11.000</b>	<b>Ackerwildkrautfluren, Äcker</b>			
11.130	Äcker auf sandigen und flachgründigen Böden	Ackerwildkrautvegetation (hier angelegte Wildkrautäcker)	5	3,03 ha
11.140	Intensiväcker	i.d.R. Getreide	11	11,37 ha
<b>12.000</b>	<b>Gärten und Baumschulen</b>			
<b>12.100</b>	Nutzgarten / Bauerngärten	außerhalb besiedelter Bereich (private Gärten bzw. Grabeland incl. Gartenbrachen auf kleinflächigen Parzellen; i.d.R. gehölzreich)	3	0,48 ha
<b>13.000</b>	<b>Friedhöfe, Parks, Sportanlagen</b>			
13.000	Friedhöfe., Parks, Sportanlagen	soweit nicht innerhalb 14.000a bzw. randlich ausgrenzbar	12	7,71 ha
<b>14.000</b>	<b>Besiedelter Bereich, Straßen und Wege</b>			
14.000a	Siedlungsbereiche	SO 5 Tierzucht, SO 6 Hundezucht, SO 7 Kleintierzucht, vergleichbare Strukturen (Aussiedlerhöfe, Wochenendhausgrundstücke, Gartenhütten, Viehunterstände etc.), Grünfläche privat (mit Gebäuden zum nicht dauerhaften Aufenthalt von Menschen -s. o.- durchsetzt), Straßen- und Wegenetz innerhalb des Bereiches	13	14,56 ha
14.000b	Anthropogene vegetationsfreie Flächen	durch regelmäßige Betretung (Mensch oder Tier), Befahrung etc. vegetationsfrei gehalten, jedoch unbefestigt (soweit nicht innerh. 14.000a) Abgrabungen, Aufschüttungen, Baustellen (soweit nicht innerh. 14.000a bzw. randlich ausgrenzbar)	4	0,60 ha
14.000c	Straßen- und Wegenetz	Straßen, Rad- Fuß- und Wirtschaftswege (befestigt inkl. geschottert) außerhalb 14.000a	13	3,75 ha
14.000d	Unbefestigte Wege	Gras- bzw. Wiesenwege, Pfade außerhalb 14.000a	7	0,40 ha
<b>99.000</b>	<b>Sonstiges</b>			
99.000a	Bauflächen (Bestand)	SO 4 Sportplatz-Versorgung, SO 8 Vereinsheim, SO 9 Gartenrestaurant, SO 11 Gartengolfanlage, SO 11 Vereinsnutzung, Autobahnmeisterei, Betriebsflächen	14	3,18 ha
99.000b	Befestigte Flächen	soweit von 99.000a unterscheidbar (asphaltiert, betoniert, gepflastert, geschottert)	8	1,94 ha



<b>Komplexe</b>				
02.100 / 02.300	Komplex Gehölze trockener bis frischer Standorte/ gebietsfremde Gehölze	Verkehrsgrün (2), Gehölzpflanzungen um öffentliche Gebäudekomplexe (2) bzw. am Siedlungsrand (1)	5	3,32 ha
02.100 / 09.200	Komplex Gehölze frischer Standorte/ ausdauernde Ruderalfluren frischer Standorte	kleinteiliges Gehölz-Offenland-Mosaik nördl. des Golfplatzes (zwei Teilflächen durch Weg getrennt)	2	0,91 ha
02.100 / 09.300	Komplex Gehölze trockener Standorte/ausdauernde Ruderalfluren warm-trockener Standorte (auf älterer Ablagerung)		1	0,34 ha
02.200 / 09.200	Komplex Gehölze feuchter Standorte/ausdauernde Ruderalfluren feuchter Standorte (ausgedehnter Biotopkomplex im SO; teilw. im GB)		1	1,50 ha

### Zusammenfassende Beschreibung / Bewertung

#### **Die SO-Angaben beziehen sich auf den bestehenden Bebauungsplan 284.2.**

##### *Siedlungsbereiche und Bauflächen*

Der Geltungsbereich (im folgenden GB) des Bebauungsplanes Nr. 284.2 (Nordteil) umfasst im Bestand einerseits einige größere, mehr oder weniger zusammenhängende besiedelte bzw. baulich genutzte Areale (Sondergebiete) im Norden und im zentralen Bereich. Sie sind großteils Freizeit- bzw. Vereinsaktivitäten – insbesondere Tier- bzw. Kleintierzucht – gewidmet und entsprechen in ihrer Parzellenstruktur augenscheinlich Kleingartenanlagen. Allerdings ist die Bebauung – v. a. im nördlichen SO 7 Kleintierzucht – dichter bzw. großflächiger und massiver (s. Abb. 21), was wohl dem Erfordernis einer sicheren und wetterfesten Unterbringung der Zuchttiere in geeigneten Ställen geschuldet ist.



Abb. 21: Nördliches SO 7, Kleintierzucht (Panorama Nordseite 2. Querweg von S)  
(Quelle: Fotodokumentation)

Für das zentral gelegene SO6 (Hundezucht) trifft dies weniger zu. Hier tritt die Gebäudesubstanz vor allem hinter dem Baumbestand zurück (s. Abb. 22).



Abb. 22: Zentrales SO 6, Hundezucht (Panorama Hauptweg Richtung S)  
(Quelle: Fotodokumentation)

In der Biotopkartierung wurden diese Sondergebiete überwiegend als Typ 14.000 »Besiedelter Bereich, Straßen und Wege« eingestuft. „Hierunter fallen generell bebaute Bereiche, Wirtschaftswege und Straßen im Außenbereich, Aussiedlerhöfe, Wochenendhäuser, Feldscheunen, Gartenhütten, Viehunterstände etc.“ (Hessisches Ministerium für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz: Hessische Biotopkartierung – HB, Kartieranleitung, März 1995).

Ein dauerhafter Aufenthalt von Menschen ist in diesen Sondergebieten baunutzungsrechtlich i. d. R. nicht vorgesehen (Ausnahmen s. unten). Inwieweit sich Nutzungen bzw. Nutzungseignungen der in jüngerer Zeit entstandenen Bauten tatsächlich auf die Widmungen der SO beschränken, ist allerdings weder im Rahmen einer Biotopkartierung ermittelbar noch aus den Luftbildern allein ersichtlich. Für den zentralen Bereich (SO 5 Tierzucht und SO 6 Hundezucht) ist festzustellen, dass sich diese Bauten teilweise außerhalb der im B-Plan festgesetzten Baugrenzen befinden (s. Pläne).

Größere Wiesen- oder Rasenflächen, die z. B. Trainingszwecken, dem Auslauf der Tiere oder als Weide dienen, werden – sofern sie eindeutig gegenüber Typ 14.000 ab- oder ausgrenzbar sind – entweder als Typ 13.000 »... Parks, Sportanlagen« oder 06.110 »Grünland frischer Standorte, extensiv genutzt« angesprochen.

Soweit Gehölze innerhalb der SO eindeutig ausgrenzbar sind, werden sie – je nach Artenzusammensetzung – entweder als Typ 02.300 »Gebietsfremde Gehölze«, 02.500 »Baumreihen und Alleen« oder als Komplex 02.100 / 300 »Gehölze trockener bis frischer Standorte / gebietsfremde Gehölze« kartiert.

Aus den als Typ 14.000 »Besiedelter Bereich, Straßen und Wege« kartierten SO werden Teilbereiche ausgegrenzt, deren feste Gebäudesubstanz eindeutig eine Ansprache als Bauflächen – vergleichbar denen im Innenbereich – verlangt (hier Typ 99.000 »Sonstiges«). Einerseits handelt es sich hierbei um Vereinsheime (SO 8), denen teilweise auch gastronomische Einrichtungen zugeordnet sind (z. B. Restaurant „Rebeka“). Die Bauten (inkl. zuzuordnender Freiflächen) des Sportanlagenkomplexes „Familiensportpark West“ (SO 4), des „Skistadls“ des Ski Clubs (SO 4.1), des Gartenrestaurants (SO 9), des Sängervereins und der Gartengolfanlage (beide SO 11) werden ebenso eingestuft. Im Süden des SO 5 Tierzucht entstehen vergleichbare Bauten (z. Zt.

Baustelle). Darüber hinaus finden sich am Südrand der bestehenden Siedlungsfläche des SO 5 sowie im Westen des SO 6 Hundezucht Betriebsstandorte.

Den Biotopbestand (bzw. Nutzungen) der Sondergebiete (sowie unmittelbar benachbarter Flächen) zeigen die nachfolgenden Pläne.

LEGENDE	
Biotope und Biotopkomplexe (entsp. Hessische Biotopkartierung - Hb)	
(a)	01.181 - Laubbaumbestände aus (überwiegend) nicht einheimischen Arten
(b)	01.210 - Sandkiefernwälder
(c)	02.100 - Gehölze trockener bis frischer Standorte
(d)	02.300 - Gebietsfremde Gehölze
(e)	02.500 - Baumreihen und Alleen
(f)	06.110 - Grünland frischer Standorte, extensiv genutzt
(g)	09.100 - Annuelle Ruderalfluren
(h)	09.200 - Ausdauernde Ruderalfluren frischer bis feuchter Standorte
(i)	09.300 - Ausdauernde Ruderalfluren warm-trockener Standorte
(k)	11.130 - Acker auf sandigen und flachgründigen Böden (hier Wildkrautäcker)
(l)	11.140 - Intensiväcker
(m)	12.100 - Nutzgarten / Bauerngarten
(n)	13.000 - Friedhöfe, Parks, Sportanlagen
(p)	14.000a - Siedlungsbereiche
(q)	14.000b - Anthropogene vegetationsfreie Flächen
(r)	14.000c - Straßen- und Wegenetz
(s)	14.000d - Unbefestigte Wege
(t)	99.000a - Bauflächen (Bestand)
(u)	99.000b - Befestigte Flächen
(v)	02.100 / 02.300 - Komplex Gehölze trockener bis frischer Standorte / gebietsfremde Gehölze
(w)	02.100 / 09.200 - Komplex Gehölze frischer Standorte / Ausdauernde Ruderalfluren frischer Standorte
(x)	02.100 / 09.300 - Komplex Gehölze trockener Standorte / Ausdauernde Ruderalfluren warm-trockener Standorte
(z)	02.200 / 09.200 - Komplex Gehölze feuchter Standorte / Ausdauernde Ruderalfluren feuchter Standorte
	Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 284-11 "Sport- und Erholungsgebiet West"
	Abgrenzung der Sondergebiete
	Gebäude lt. Katasterauszug 2017

Abb. 23: Legende zur Biotopkartierung der SO-Gebiete  
(Quelle: Eigendarstellung)



Abb. 24: SO-Gebiete im Norden des Geltungsbereiches  
(Quelle: Eigendarstellung; Anm.: die SO-Angaben beziehen sich auf den bestehenden Bebauungsplan Nr. 284.2)



Abb. 25: SO-Gebiete im Norden des Geltungsbereiches (Luftbild)  
(Quelle: Eigendarstellung; Anm.: die SO-Angaben beziehen sich auf den bestehenden Bebauungsplan Nr. 284.2)



Abb. 26: SO-Gebiete im Zentrum des Geltungsbereichs  
(Quelle: Eigendarstellung; Anm.: die SO-Angaben beziehen sich auf den bestehenden Bebauungsplan Nr. 284.2)



Abb. 27: SO-Gebiete im Zentrum des Geltungsbereichs (Luftbild)  
(Quelle: Eigendarstellung; Anm.: die SO-Angaben beziehen sich auf den bestehenden Bebauungsplan Nr. 284.2)

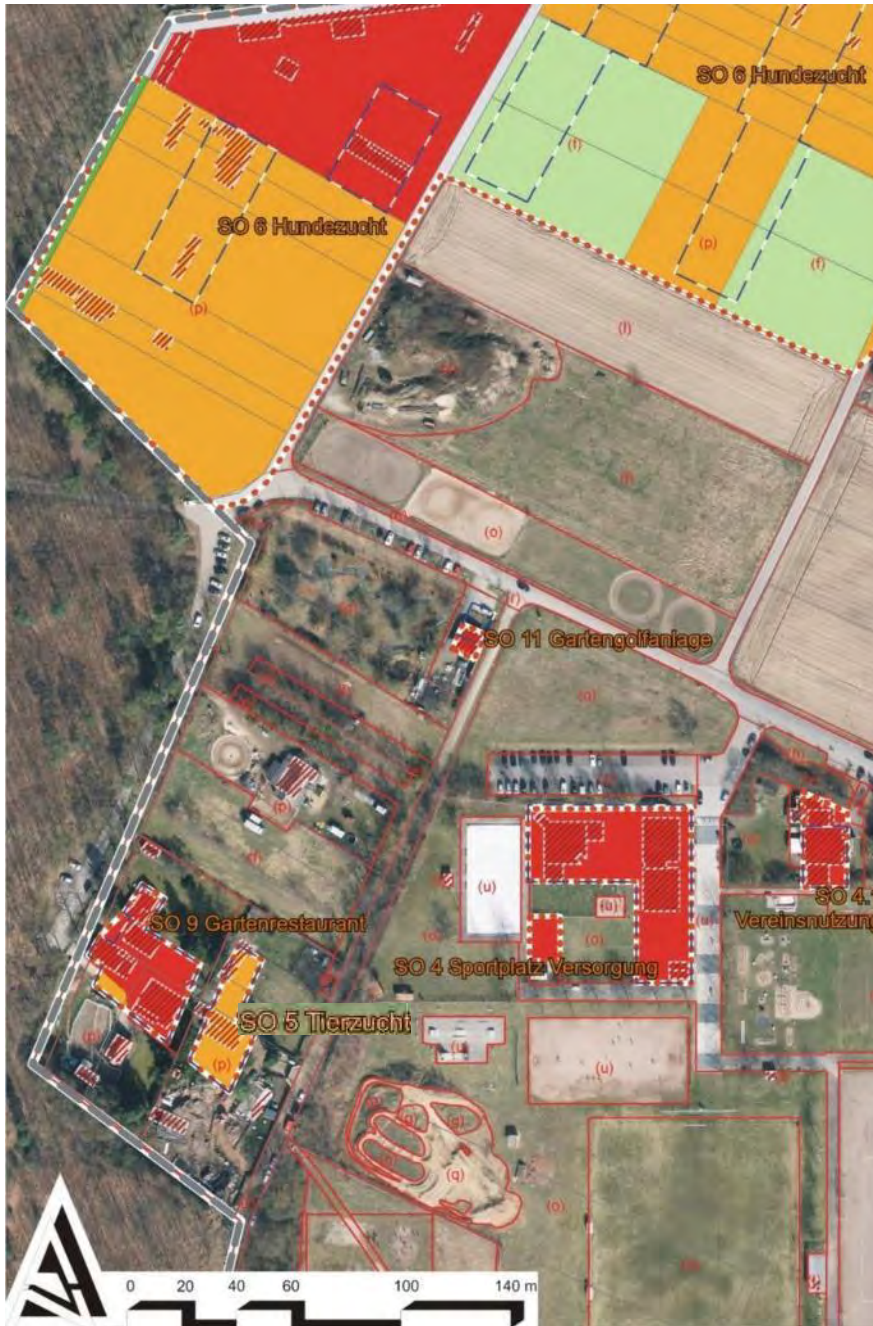


Abb. 28: SO-Gebiete im Südwesten des GB  
(Quelle: Eigendarstellung; Anm.: die SO-Angaben beziehen sich auf den bestehenden Bebauungsplan Nr. 284.2)





Abb. 29: SO-Gebiete im Südwesten des GB (Luftbild)  
(Quelle: Eigendarstellung; Anm.: die SO-Angaben beziehen sich auf den bestehenden Bebauungsplan Nr. 284.2)



Abb. 30: SO-Gebiete im Osten des GB  
(Quelle: Eigendarstellung; Anm.: die SO-Angaben beziehen sich auf den bestehenden Bebauungsplan Nr. 284.2)



Abb. 31: SO-Gebiete im Osten des GB (Luftbild)

(Quelle: Eigendarstellung; Anm.: die SO-Angaben beziehen sich auf den bestehenden Bebauungsplan Nr. 284.2)

Auch außerhalb der Sondergebiete finden sich verstreut „Siedlungsbereiche“ (Typ 14.000) und Bauflächen (99.000):

- Südlich des Abknickens der Straße „Am Lampertheimer Weg“ von nordöstlicher in nordwestliche Richtung und östlich derselben befinden sich Kleingärten einschließlich der für eine Kleingartenanlage typischen Gebäudesubstanz. Sie sind im B-Plan Nr. 284 als private Grünfläche bzw. Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Hier wurden sie als Typ 14.000 kartiert.
- Im Bereich westlich des Familiensportparks West und südlich der Minigolf-Anlage (einschließlich derselben – mit Ausnahme der kleinflächigen SO – im B-Plan ebenfalls als private Grünfläche ausgewiesen) befinden sich etwa in der Mitte des Gebietes sowie südlich des

SO 9 Gartenrestaurant Areale, die zur Pferdezucht genutzt werden (mit Ställen, Lagerflächen, Reitplätzen etc.). Sie wurden als Typ 14.000 kartiert.

- Bei dem ebenfalls dort (östlich des SO 9 Gartenrestaurant) gelegenen SO 6 Hundezucht findet sich ebenfalls Gebäudesubstanz außerhalb der engen Grenzen des SO (hier flächig als Typ 14.000 kartiert). Auch die Gebäudesubstanz (inkl. zuzuordnender Freiflächen) des SO 9 Gartenrestaurant geht über die engen Grenzen des ausgewiesenen SO hinaus (hier kartiert als Typ 99.000).
- Ein weiteres zur Pferdezucht bzw. -haltung genutztes Gelände mit Ställen bzw. Unterständen, Lagerflächen, einem Voltigierplatz etc. befindet sich am südlichen Rand des Geltungsbereiches. Es grenzt unmittelbar an das (bereits außerhalb desselben gelegene) Biotop Nr. 6417B0001 »Streuobst« bzw. den Golfplatz und wurde als Typ 14.000 kartiert (s. Abb. 32).



Abb. 32: Pferdehaltung im Süden des GB mit Biotop 6417B0001 (Panorama von N)  
(Quelle: Fotodokumentation)

- Im Gesamtkomplex des Familiensportparks West finden sich kleinere Bauten (inkl. zuzuordnender Freiflächen) außerhalb der ausgewiesenen SO. Sie wurden hier als Typ 99.000 kartiert.
- Als Baufläche (Typ 99.000) wurde außerdem die Autobahnmeisterei (Gebäude und zuzuordnende Freifläche) kartiert.

### Sportanlagen

Außer den innerhalb der Sondergebiete als Sportanlagen angesprochenen Arealen (zu Trainingszwecken genutzte Rasenflächen etc.) ist der **Familien-sportpark West** (mit Ausnahme der Gebäudesubstanz und befestigter Flächen) als Sportanlage (Typ 13.000) anzusprechen.



Abb. 33: Familien-sportpark West, Panoramen von Süden n. Norden (oben) bzw. NW (unten)  
(Quelle: Fotodokumentation)

Gleiches gilt für die folgenden Areale:

- Bolzplatz mit vorhandener Grasnarbe außerhalb (südlich) der Umzäunung des Sportparks
- Minigolf-Anlage (mit Ausnahme des Gebäudes und diesem zuzuordnender Freifläche)
- Longierplätze außerhalb der zur Pferde-zucht bzw. -haltung genutzten Areale nördlich der Straße Am Sandhöfer Weg (Südteil im B-Plan Nr. 284.2 als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen)
- Hundespiel- und Übungsplatz
- Den Geltungsbereich kleinflächig überschneidender Nordrand des (im Wesentlichen südlich außerhalb desselben gelegenen) Golfplatzes.

### Nutz- bzw. Bauerngärten (inkl. Brachen) in der Feldflur

Innerhalb der Feldflur im Süden des Geltungsbereiches finden sich drei Areale, die als Nutzgarten bzw. Grabeland mit mehr oder weniger dichtem Baumbestand genutzt werden oder wurden (hier kartiert als Typ 12.100). Alle sind durch den Flurweg erschlossen, welcher von der Straße „Am Sandhöfer Weg“ in südwestlicher Richtung zum Pferdehof und weiter zum Golfplatz führt.

Während sich die Areale östlich des Weges in Nutzung befinden, scheint zumindest der westliche Teil brachgefallen zu sein. Er wurde offenbar ehemals streuobstwiesenartig – allerdings nur in zwei Reihen – genutzt (Abb. 34).



Abb. 34: Feldgarten/Streuobst (Brache) (oben: von NO; unten: von W)  
(Quelle: Fotodokumentation)

Der sich im südlichen Teil westlich des Gehölzes befindliche Feldgarten weist einen dichten Gehölzbestand auf, wobei neben Hochstamm-Obstbäumen auch nicht standortheimische Arten, wie Koniferen anzutreffen sind. Obwohl eine Nutzung stattfindet, scheinen zumindest die Randbereiche einer natürlichen Gehölzsukzession überlassen zu sein. Große Teile sind mit Schlingknöterich (*Fallopia baldschuanica*) überwachsen; an den äußeren Säumen finden sich auch Brombeergestrüppe (s. Abb. 35). Trotz der teilweise nicht heimischen Florenelemente ist derartigen Strukturen in der – sonst offenen – Feldflur eine hohe Bedeutung als Habitat (u. a. für Vogelarten) zuzuerkennen.



Abb. 35: Feldgarten (Panorama von N)  
(Quelle: Fotodokumentation)

Als weiterer Feldgarten ist ein Bereich im Süden des Geltungsbereiches zu nennen. Hier findet offenbar eine rege Nutzung statt; es befinden sich mehrere Schuppen bzw. provisorische Unterstände auf dem Gelände. Das Areal wird großteils durch formgeschnittene Ligusterhecken begrenzt (s. Abb. 36).



Abb. 36: Feldgarten (Panorama von S); im Vordergrund Wildkrautacker  
(Quelle: Fotodokumentation)

### Landwirtschaftliche Nutzflächen und Brachen

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen des Geltungsbereiches sind überwiegend **Äcker** (hier kartiert als Typ 11.140 »Intensivacker«). Im Nordteil wird lediglich eine Fläche westlich der Straße „Am Lamprather Weg“ in den GB einbezogen; im zentralen Bereich werden Flächen südlich des SO 6 Hundezucht bis zur Straße „Am Sandhöfer Weg“ ackerbaulich genutzt. Großflächig durch den Ackerbau geprägt wird das Offenland im südöstlichen Abschnitt. Zum Zeitpunkt der Kartierungen wurde Getreide bzw. im Südosten verstärkt Mais angebaut.

Fünf mehr oder weniger größere Ackerflächen im Süden bzw. Südosten waren zum Zeitpunkt der Kartierung aus der Nutzung genommen und mit einer Mischung aus Gräsern und Ackerwildkräutern – u.a. Klatschmohn und Kornflockenblume – eingesät (Wildkrautacker). Obwohl es sich wohl nicht um die natürlichen Segetalgesellschaften der Standorte handelt, ist diesen Flächen durchaus ein hoher ökologischer Wert zuzusprechen – u.a. als Nahrungsquelle für blütenbesuchende Insekten in der ansonsten in dieser Hinsicht (abgesehen von der Baublüte) eher gering ausgestatteten Landschaft. Hinzu kommt die hohe landschaftsästhetische Wirkung (vgl. Abb. 36). Kartiert wurden diese Flächen (obwohl künstlich angelegt) als Typ 11.130 »Äcker auf sandigen und flachgründigen Böden«.

**Grünland** findet sich vor allem innerhalb bzw. an den Rändern oder im näheren Umfeld der Sondergebiete, die (im weitesten Sinne) der Haltung und Zucht von Tieren gewidmet sind. Es wird extensiv als Weide bzw. Koppel (Schafe, Pferde) oder Wiese zur Heugewinnung genutzt. Abseits der Siedungsbereiche findet sich eine größere Wiese im Flurstück 91 südlich des Sportparks (Abb. 37). Alle Flächen wurden als Typ 06.110 »Grünland frischer Standorte, extensiv genutzt« kartiert.



Abb. 37: Wiese südlich des Sportparks (Foto von Osten)  
(Quelle: Fotodokumentation)

### Ruderalfluren

Ruderalfluren werden nach ihren Standortbedingungen und ihrer Artenzusammensetzung als Typ 09.100 »Annuelle Ruderalfluren«, 09.200 »Ausdauernde Ruderalfluren frischer bis feuchter Standorte« oder 09.300 »Ausdauernde Ruderalfluren warm-trockener Standorte« unterschieden.

### Annuelle Ruderalfluren

Annuelle Ruderalfluren (offene Bodenflächen mit Pioniervegetation aus einjährigen Kräutern) finden sich im Geltungsbereich nur an anthropogen gestörten Standorten wie Aufschüttungen oder Baustellen etc. Neben Randbereichen der Baustelle im Süden des zentral gelegenen SO 5 Tierzucht (nördlich der Abzweigung der Straße „Am Sandhöfer Weg“ von der Entlastungsstraße West) sind hier die bewachsenen Areale des BMX-Parcours im Familiensportpark West zu nennen (s. Abb. 38).



Abb. 38: BMX-Parcours mit annueller Ruderalflur im Familiensportpark (von O)  
(Quelle: Fotodokumentation)



**Ausdauernde Ruderalfluren warm-trockener Standorte** finden sich ausschließlich im Bereich zwischen der Entlastungsstraße West und Autobahn A 6. Da dieses Gelände praktisch unzugänglich für bauleitplanerische Entwicklungsabsichten der Kommune ist, sind sie für den vorliegenden Bebauungsplan irrelevant.

Als **ausdauernde Ruderalfluren frischer (bis feuchter) Standorte** (wirkliche Feuchtstandorte fehlen mit Ausnahme des Areals von Biotop Nr. 6417B0004 im GB) wurden einerseits die zahlreichen Säume mit oftmals grasreicher Ruderalvegetation entlang von Straßen und Wegen kartiert. Ihre Biotopqualität ist angesichts geringer Flächengröße und der Störungen durch die benachbarte Nutzung eingeschränkt.

Höherwertige Areale finden sich in enger Verzahnung mit Gehölzen. Für den nördlichen bzw. zentralen Geltungsbereich ist hier der Südteil des Areals zwischen der Rampe zur Autobahnquerung der Entlastungsstraße West und der von dieser nach Nordwesten abzweigenden Straße „Am Lampertheimer Weg“ (Südteil des Flurstücks 33/4) zu nennen.

Vor allem weist jedoch der Südwesten des GB (südlich des Sportparks) größere Ruderalflächen auf. In Verbindung mit benachbarten Gehölzen (oder im Komplex mit denselben), ist ihnen eine hohe Biotop- und Habitatqualität sowie auch ein hoher landschaftsästhetischer Wert zuzuerkennen (s. Abb. 39).



Abb. 39: Grasreiche Ruderalflur frischer Standorte im W des GB (Panorama von O)  
(Quelle: Fotodokumentation)

#### Waldflächen, Gehölze und Komplexe Gehölz / Ruderalflur

**Wälder** – einerseits als Typ 01.181 »Laubbaumbestände aus überwiegend nicht einheimischen Arten« (hier vor allem Robinie), andererseits als Typ 01.210 »Sandkiefernwälder« – finden sich ausschließlich im Bereich zwischen der Entlastungsstraße West und Autobahn A 6. Da dieses Gelände praktisch unzugänglich für bauleitplanerische Entwicklungsabsichten der Kommune ist, sind sie für den vorliegenden Bebauungsplan irrelevant.

Die meisten **Gehölz**biotope wurden als Typ 02.100 »Gehölze trockener bis frischer Standorte« kartiert, wobei es sich i. d. R. um frische Standorte handelt. (Explizite Trockenbiotope finden sich im Geltungsbereich selten – s. unten). Im nördlichen und zentralen Geltungsbereich handelt es sich meist um typisches angepflanztes Verkehrsgrün (wie auch im B-Plan Nr. 284.2 ausgewiesen). Lediglich im Südteil des Areals zwischen der Rampe zur Autobahnquerung der Entlastungsstraße West und der von dieser nach Nordwesten abzweigenden Straße „Am Lampertheimer Weg“ (Südteil des Flurstücks 33/4) findet sich ein wohl in natürlicher Sukzession entstandenes größeres Gehölz mit höherem Biotopwert.

Weitere mehr oder weniger großflächige Gehölze frischer Standorte sind im Südosten (ein Areal; s. Abb. 40) sowie im Südwesten (südlich Sportpark) des GB anzutreffen. Dort handelt es sich teilweise um Biotopkomplexe mit ausdauernden Ruderalfluren frischer Standorte (02.100 / 09.200; s. Abb. 41).

Gehölze trockener Standorte wurden lediglich im Komplex mit ausdauernder Ruderalflur warm-trockener Standorte (02.100 / 09.300) auf einer älteren Aufschüttung bzw. Ablagerung (im Westen des Flurstückes 28, südlich bzw. südöstlich des SO 6 Hundezucht) kartiert.



Abb. 40: Gehölz frischer Standorte im SO des GB (Panoramen, oben von N, unten von S)  
(Quelle: Fotodokumentation)



Abb. 41: Komplex Gehölz/ Ruderalflur frischer Standorte im SW (Panorama v. O)  
(Quelle: Fotodokumentation)

Als Baumarten sind vorwiegend Birke, Eberesche, Eiche, Elsbeere, Espe, Feldahorn, Gemeine Traubenkirsche, Hainbuche, Spitzahorn, Vogelkirsche, Weichselkirsche, Weißbuche und Zwetschge; als Sträucher Gemeiner Schneeball, Haselnuss, Hundsrose, Kirschpflaume,

Kornelkirsche, Kreuzdorn, Liguster, Roter Hartriegel, Schlehe, Schwarzer Holunder, Weißdorn und Wolliger Schneeball zu nennen. Außerdem finden sich stellenweise Brombeergestrüppe und mit Gemeiner Waldrebe überwachsene Areale.

Gehölze feuchter bis nasser Standorte sind ebenfalls nur untrennbar verzahnt mit ausdauernder Ruderalflur feuchter Standorte in einem ausgedehnten Biotopkomplex (02.200 / 09.200) an der Südostgrenze des Geltungsbereiches kartiert worden (im Süden teilw. Biotop Nr. 6417B0004; s. Abb. 42). Neben den bereits genannten Baumarten treten hier verstärkt Weiden (Silber-, Grau- und Saalweide) hinzu. In der Krautschicht finden sich ebenfalls Feuchteanzeiger, wie z. B. Seggenarten.



Abb. 42: Komplex Gehölz/ Ruderalflur feuchter Standorte im SO (v. NO u. SW)  
(Quelle: Fotodokumentation)

Außerdem finden sich gebietsfremde Gehölze (Typ 02.300) bzw. Komplexe aus Gehölzen trockener bis frischer Standorte und gebietsfremden Gehölzen (02.100 / 02.300). Hier treten neben den für Typ 02.100 genannten Baumarten verstärkt Amerikanische Traubenkirsche, Eschenahorn, Hybridpappel, Robinie, Schneebeere und Spierstrauch hinzu; vereinzelt finden sich auch Koniferen. Großteils handelt es sich bei diesen Anpflanzungen um Verkehrsgrün. Darüber hinaus wurde das großflächige, östlich um den Sportpark gepflanzte Gehölz (s. Abb. 43) als Biotopkomplex 02.100 / 02.300 kartiert.



Abb. 43: Gehölz frischer Standorte mit gebietsfremdem Anteil am Sportpark (v. W u. NO)  
(Quelle: Fotodokumentation)

### 13.6.3 Gesetzlicher Biotopschutz lt. § 30 BNatSchG und § 13 HAGBNatSchG

Laut § 30 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG sind u.a. Wälder und Gebüsch trockener Standorte aufgrund ihrer besonderen Bedeutung als Biotope gesetzlich geschützt. Nach dem Schlüssel der Hessischen Biotopkartierung – HB, welcher hier angewandt wurde, fallen diese unter den Biotoptyp 02.100 »Gehölze trockener bis frischer Standorte«. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 284-11 wurden zwar zahlreiche Flächen des Typs 02.100 kartiert, jedoch wurden – mit einer Ausnahme – alle als frische Standorte eingestuft, für welche kein gesetzlicher Biotopschutz gilt.

Die Ausnahme betrifft den kleinflächigen Standort auf der älteren Aufschüttung bzw. Ablagerung im Westen des Flurstücks 28. Allerdings handelt es sich hier lediglich um einen Biotopkomplex mit ausdauernder Ruderalflur warm-trockener Standorte (02.100 / 09.300). Außerdem stellt die Aufschüttung bzw. Ablagerung (u. a. Schutt) einen stark anthropogen gestörten Standort dar. Folglich ist auch dieser Fläche kaum ein gesetzlicher Biotopschutz zuzuerkennen.

Das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) ergänzt die Liste des § 30 Abs. 2 BNatSchG um »Streuobstbestände außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile« (§ 13 „Gesetzlicher Biotopschutz“ Abs. 1 Nr. 2). Nach dem Schlüssel der Hessischen Biotopkartierung wurde im Geltungsbereich kein »Streuobst« (Typ 03.000) kartiert. Bei einem der »Nutzgärten / Bauerngärten« (Typ 12.100) im Flurstück 106 war jedoch festzustellen, dass er teilweise wohl ehemals streuobstwiesenartig genutzt wurde, wenn auch nur in zwei Reihen. Mittlerweile scheint er allerdings – jedenfalls in jenem Abschnitt – brachgefallen zu sein.

Im „Leitfaden Biotopschutz in Hessen“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – HMUKLV (2016) wird in der »Unterscheidungshilfe zu Streuobstbeständen und sonstigen Obstbaumbeständen« keine Aussage zu Mindestgrößen getroffen. Ebenso wenig wird eine Einbeziehung von Brachen explizit ausgeschlossen. Allerdings ist kaum davon auszugehen, dass die Größe dieser Fläche ausreicht, um dem dort ebenfalls genannten typischen Arteninventar (z.B. Schläfer, Haselmaus, Fledermäuse, Wiedehopf, Grünspecht, Wendehals, Steinkauz, Gartenrotschwanz, Zauneidechse, Schlingnatter, Insektenreichtum – Hautflügler, Käfer, Schmetterlinge und Nachtfalter) ausreichende Habitatbedingungen zu bieten. Somit kann der Fläche aus Sicht des Verfassers kaum ein gesetzlicher Biotopschutz nach § 13 HAGBNatSchG zuerkannt werden.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass auch der gesetzliche Schutzstatus des 1993 in der HB fachbehördlicherseits als Typ 9.300 »Ausdauernde Ruderalfluren warm-trockener Standorte« erfassten Biotops Nr. 6417B0004 »Ruderalflur unter Stromleitungstrasse Golfplatz Viernheim« kaum aufrechterhalten werden kann. Einerseits ist der Offenlandcharakter nach 25 Jahren natürlicher Gehölzsukzession nicht mehr gegeben; es handelt sich eher um einen Komplex aus Gehölz und ausdauernder Ruderalflur, wobei das Gehölz dominiert. Darüber hinaus handelt es sich nicht (mehr) um einen trockenen bzw. warm-trockenen Standort, sondern – im Gegenteil – um einen Komplex aus Gehölz und ausdauernder Ruderalflur feuchter Standorte.

#### 13.6.4 Vegetation / Biotoptypen fiktiver Bestand

Der im rechtsgültigen Bebauungsplan 284.2 mit Teiländerungen dargestellte Planungszustand ist als „fiktiver Bestand“ der aktuellen Planung zugrunde zu legen. Das Gebiet wird auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans in Anlehnung an die Hessische Kompensationsverordnung (KV) in der Fassung von 2005 wie folgt beurteilt:

Der Rechtskräftige Bebauungsplan 284.2 weist ein Nutzungsmosaik mit großenteils eher geringer Nutzungsdichte auf. Vorherrschend im nördlichen und im mittleren Bereich des Plangebiets sind dabei im weitesten Sinne „gärtnerische“ Anlagen, so in den Sondergebieten für Tierzucht/Tierhaltung, Kleintierzucht/Kleintierhaltung und Hundezucht/Hundehaltung. Diese Bereiche sind geprägt von offenen (Rasen-)Flächen und eingestreuten Gehölzpflanzungen auf den privaten Grundstücken. Die eher gärtnerische Nutzung mit gemähten Rasenflächen und begrenzten Gehölzbeständen bestimmen weitgehend den Wert der hier vorhandenen Biotopstrukturen. Der Gebäudebestand ist mit einer GRZ von 0,1 eher untergeordnet.

Der nördlichste Bereich (Kleintierzucht) weist hier mit einem vergleichsweise hohen Gebäudebestand (GRZ 0,3) ohne besondere Grünstrukturen die geringste Qualität hinsichtlich der Biotopausstattung auf. Dies gilt auch für das östliche Teilgebiet Tierzucht in dem ebenfalls eine GRZ von 0,3 festgesetzt ist.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs sind weiterhin größere Flächen für den Pferdesport als Turnierplatz- und Übungsplatz ausgewiesen.

Ein flächenmäßig bedeutender Teil des Geltungsbereichs wird von intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen eingenommen, die zum Teil an die umgebende Agrarflur im Süden und im Nordwesten angeschlossen sind. Diese Bereiche besitzen eine Qualität als Freiflächen, ohne ausgeprägte Biotopqualität hinsichtlich Artenvielfalt und -spektrum.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzte zahlreiche Baumpflanzungen insbesondere im öffentlichen Bereich vor. Diese sind zum Teil alleearartig entlang der ausgebauten Erschließungsstraßen insb. „Am Sandhöfer Weg“ und (einseitig) „Am Lampertheimer Weg“ dargestellt. Diese

Baumpflanzungen stehen im rechtskräftigen B-Plan in Zusammenhang mit einem Ausbau der Erschließungsstraßen, welcher nicht umgesetzt wurde und für den auch keine Realisierungsabsicht besteht.

Zahlreiche Baumpflanzungen sind weiterhin im Rahmen einer großflächigen Landschaftsgestaltung südlich der Sportanlagen des Familien Sportparks festgesetzt, die in dieser Form nicht umgesetzt wurden. In diesem Teilgebiet sind öffentliche Grünflächen mit zahlreichen freizeitorientierten Nutzungen gestalterisch dargestellt – hierzu zählen Grill- und Picknickplätze, Rasenspielfeld, Kinderspielplätze und Streicheltiere. Neben der Gestaltung als Grünfläche weist dieser Bereich damit eine höhere Nutzungsdichte auf. Auch für diese Planung besteht heute keine Umsetzungsabsicht mehr. Die geplanten Sportanlagen sind durch Baumreihen, Baumgruppen und Geländemodellierungen gegliedert.

Zur Abgrenzung gegenüber den übergeordneten Verkehrswegen – Autobahn A 6 und Entlastungsstraße West – sind größere, dichte Gehölzbestände als Verkehrsgrün ausgewiesen.

#### 13.6.5 Beschreibung und Bewertung Fauna

Im Rahmen der Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen zur Teilneufassung Bebauungsplan Nr. 284-11 „Sport- und Erholungsgebiet West (Nordteil)“ im Mai und Juni des Jahres 2018 wurden keine Hinweise zum Vorkommen geschützter Tierarten festgestellt. Insbesondere Baumhöhlen oder Bäume mit besonderer Habitataignung wurden nicht ermittelt. Die Ermittlung beschränkt sich hierbei auf die öffentlich zugänglichen Bereiche. Neben dem Vorkommen ubiquitärer Arten, kann im Plangebiet auch mit dem Vorkommen geschützter Tierarten - insbesondere Fledermäuse und Vögel - gerechnet werden.

Da für den weitaus überwiegenden Teil des Plangebietes durch die Teilneufassung des Bebauungsplanes keine Veränderungen in der Art oder Intensität der Nutzung ausgelöst werden, entstehen auch für geschützte Arten keine Gefährdungsrisiken, die über das bestehende Lebensrisiko im derzeitigen Lebensraum hinausgehen.

Für Bereiche, in denen konkrete Baumaßnahmen/Nutzungsänderungen durch die Teilneufassung des Bebauungsplanes ermöglicht werden (Bereich Sportpark/ Kaltfluthalle und SO 7 „Gartenrestaurant“) und damit Änderungen im Lebensraum eintreten können, wird eine Artenschutzuntersuchung zur Teilneufassung Bebauungsplan Nr. 284-11 durchgeführt. Diese liegt in der Endfassung mit Stand vom Juli 2021 vor. Die vorliegende Endfassung des Artenschutzgutachtes gibt Hinweise auf das mögliche Artenspektrum der Fauna, sowie deren Betroffenheit durch die Umsetzung des Vorhabens. Die Endfassung vom Juli 2021 ist als Anlage zum Umweltbericht beigefügt.

Der konkrete Standort, den die Teilneufassung des Bebauungsplanes Nr. 284-11 für die Kaltfluthalle innerhalb des Familiensportpark vorgibt, weist nach Auswertung des Artenschutzgutachtens kein Vorkommen geschützter Arten auf.

Potenzielle bodenbezogene Feldhamster-Habitats liegen im Plangebiet nach Auswertung des Boden Viewers (HLNUG) nicht vor.

### 13.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften hat als eigenständiger Wert Eingang in die Naturschutzgesetzgebung gefunden. Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert sind hier zu sichern.

Das Landschaftsbild prägen neben offenen ebenen Ackerfluren (insbesondere nördlicher und südlicher Bereich) insbesondere die unterschiedlichen Freizeitnutzungen im Plangebiet mit den teilweise vorhandenen Baumbeständen sowie den wegebegleitenden Pflanzungen (Hecken, Gebüsche, Saumstrukturen, tlw. Einzelbäume) insbesondere im zentralen Bereich. Der Blick nach Osten wird von den angrenzenden Waldbeständen geprägt. Im Norden prägen die unterschiedlichen Vereinsnutzungen das Landschaftsbild. Im Süden sind es insbesondere die Sportanlagen des Familiensportpark West. Die vorhandenen Freileitungen können als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgefasst werden.

### 13.8 Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Bei der Betrachtung des Schutzgutes ergeben sich vielfältige Überschneidungen mit anderen Schutzgütern, insbesondere mit den Schutzgütern Landschaftsbild/Erholung, Grundwasser (Trinkwasserverbrauch), Boden (hier hauptsächlich der Aspekt „Altlasten“) sowie Klima/Luft (Immissionsschutz).

#### Immissionen / Emissionen

Aufgrund der Nähe zur Autobahn A 6 liegt das Plangebiet laut Lärmkartierung 2017 (Online-Abfrage [www.HLNUG.de](http://www.HLNUG.de)) in einem von Verkehrslärm betroffenen Bereich. Insbesondere am Gebietsrand ist mit dB(A)-Werten über 65 bis 70 dB(A) (24h-Pegel (LDEN)) zu rechnen.

#### Erholung

Das Plangebiet hat für die Naherholung eine erhebliche Bedeutung. Das Sport- u. Erholungsgebiet West mit seinen Freiräumen und Sondergebieten für unterschiedliche Freizeitnutzungen stellt einen bedeutsamen Baustein für das wohnortnahe, freiraumbezogene Angebot an Erholung, Sport und Freizeitnutzung für die Bevölkerung der Stadt Viernheim dar.

#### Kampfmittel

Konkrete Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittelresten im Plangebiet liegen derzeit nicht vor. Es ist jedoch im gesamten Geltungsbereich sowie im Umfeld mit dem Vorkommen von Kampfmitteln zu rechnen.

### 13.9 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

#### Kulturdenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kulturdenkmäler nach §§ 2 Abs. 1 und 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.

#### Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind laut Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege verschiedene Objekte des Denkmalschutzes vorhanden.

*„Auf dem geplanten Areal befinden sich zwei Bodendenkmäler. Im nördlichen Bereich eine historische Wege-/Straßenführung (im B-Plan Nr. 1 u. 3; Flur „In der Oberlücke“), im mittleren bzw. südlichen Teil der dreiteiligen Planausschnitte wurden mehrfach Brandgräber der späten Bronzezeit beim damaligen Sand- und Kiesbaggern entdeckt (im B-Plan Nr. 16, 17, 18, 19 u. 20; Flur „Goldmorgen“; ehemals „Kiesloch“). Während im B-Plan die Nummern 1 u. 3 bei Erdarbeiten unmittelbar betroffen wären, handelt es sich im zweiten Fall um die angrenzenden Flurstücke (im B-Plan Nr. 12, 21, 22 u. 25), da die direkt betroffenen Grundstücke durch die Entnahmetätigkeit bereits verschwunden sind. Es muss deshalb damit gerechnet werden, dass durch Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 2 HDSchG aufgedeckt und zerstört werden können.“*

Die Schutzwürdigkeit dieser Denkmäler ergibt sich aus dem genannten Paragraphen, so dass sämtliche geplante Erdingriffe deshalb einer Genehmigung gemäß § 18 HDSchG bedürfen.

Der Bebauungsplan übernimmt die Bodendenkmäler in ihrer Lage nachrichtlich in die Planzeichnung auf. Für die Lage der Bereiche wird auf die Planzeichnung verwiesen.

### Sachgüter

Als Sachgüter sind im Plangebiet insbesondere die vorhandenen baulichen Anlagen der unterschiedlichen Vereine sowie die Anlagen des Familien Sportpark West vorhanden. Auf den privaten Grundstücken sind zumeist Anlagen entsprechend der jeweiligen Nutzung (z.B. zur Unterbringung von Tieren) vorhanden.

### **13.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Als Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind zu berücksichtigen:

- Freie Bodenfläche dient als Vegetationsstandort bzw. ist Voraussetzung für die Ausbildung geeigneter Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie für die Schaffung geeigneter Erholungsräume für den Menschen.
- Freie Bodenfläche dient der Grundwasserregeneration einschließlich Filterfunktion.
- Die Pflanzbestände werden von unterschiedlichen Tierarten im Tages- oder Jahresrhythmus aufgesucht und haben für sie als (Teil-)Lebensraum Bedeutung.
- Grünflächen und Pflanzenbestände mindern kleinklimatisch die Erwärmung.

### **13.11 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Zur Beurteilung des Vorhabens sind die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens abzuschätzen. In der Umweltprüfung ist dieser durch die Planung verursachten Entwicklung auch die Entwicklung ohne Umsetzung der Planung gegenüberzustellen. Bei der Teilneufassung des Bebauungsplanes 284-11 handelt es sich um die Neufassung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Gegenübergestellt werden daher die Entwicklungsprognosen der beiden Bebauungspläne.

Ohne Durchführung der Planung können zulässige Vorhaben auf Grundlage des alten B-Planes im Laufe der Zeit umgesetzt werden. Einzelne Vorhaben, insbesondere im Bereich des Familiensportpark West (z. B. Überdachung der Rollschuhbahn, Kaltlufthalle) können auf Grundlage des alten Bebauungsplanes nicht umgesetzt werden. Die Nichtdurchführung der Planung führt nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen.



## **14. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich vorhabenbedingter Auswirkungen**

Im Folgenden werden die mit der Umsetzung des Planvorhabens voraussichtlich verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft schutzgutbezogen aufgezeigt und Maßnahmen benannt, die zu Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich dieser Eingriffe führen.

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wurden folgende im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB verpflichtend durchzuführende Vermeidungs-, Verhinderungs- und Minderungsmaßnahmen berücksichtigt. In der Teilneufassung des Bebauungsplanes Nr. 284-11 werden festgesetzt:

- Maßnahmen zur Sicherung vorhandener Gehölz- und Grünbestände und von Einzelbäumen.
- Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Grundstücken, gärtnerisch genutzte Grün- und Freiflächen, Dachbegrünung und Maßnahmen zur Stellplatzbegrünung.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen.
- Umgang mit dem Niederschlagswasser.
- Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Vegetation und Tieren sowie für den Artenschutz.

Eine ausführliche Beschreibung der Maßnahmen erfolgt in dem Kap. 15.

### **14.1 Schutzgut Fläche**

Durch die Teilneufassung des Bebauungsplanes werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen. Das bestehende Nutzungsgefüge im Plangebiet bleibt erhalten. Auch eine Flächeninanspruchnahme innerhalb der bereits ausgewiesenen Gebiete ist durch die Festsetzung von Höchstwerten (GRZ) begrenzt und entspricht dem bisherigen Umfang.

Eine geringfügige neue bauliche Entwicklung findet im Bereich des Sportparks statt. Bereits der bestehende Bebauungsplan ermöglicht die Einrichtung von Sportanlagen über den heutigen Bestand hinaus (weitere Spielfelder etc.).

Ein Ziel der B-Plan Teilneufassung ist es in diesem Areal Sporteinrichtungen den wechselnden Anforderungen auch neuer Sportarten anzupassen. Hierzu zählt es auch eine Überdachung der bereits bestehenden Rollschuhbahn sowie eine Kaltlufthalle (bis zu 800 m<sup>2</sup>) herzustellen, um ganzjährig Sportangebote zu ermöglichen. Durch Anordnung die Arrondierung neuer Anlagen (insb. der Kaltlufthalle unmittelbar angrenzend an bestehende Einrichtungen) im Rahmen der B-Plan Neufassung wird auch hier eine Ausdehnung baulicher Anlagen in die Fläche hinein vermieden.

Weiterhin werden durch die Arrondierung der baulichen Anlagen die Möglichkeit der Mitnutzung von Gemeinschaftseinrichtungen (Umkleideräume, Duschen etc.) geschaffen. Zusätzliche Gebäude / Baumaßnahmen werden vermieden und auch hierdurch die Inanspruchnahme von Flächen begrenzt.

Eine Inanspruchnahme von Flächen über den Planungsstand des alten Bebauungsplanes hinaus findet nicht statt.

## 14.2 Schutzgut Boden

Bodenverunreinigungen sind durch rechtliche Vorgaben und technische Regelwerke, die verpflichtend einzuhalten sind, ausgeschlossen.

Die Bodenfunktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (Denkmalschutz) ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Bekannte Altlasten sind aufgeführt, mit dem Vorkommen von Kampfmitteln muss gerechnet werden. Standorte für naturnahe Vegetation sind nicht betroffen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich ausschließlich anthropogen überprägten Böden sowie landwirtschaftlich geringwertige Böden (nach Bodenfunktionsbewertung). Die Ertragsmesszahlen liegen zwischen 20–25 und 25–30 (Ausnahme: Ein schmaler Streifen am südwestlichen Rand <20).

Auch in der Prognose für das Schutzgut Boden bildet der rechtskräftige Bebauungsplan von 1984 die Bewertungs- und Vergleichsgrundlage.

Bei einer Gesamtfläche von ca. 68 ha beschränkt sich die zusätzliche Inanspruchnahme von Boden auf wenige Teilbereiche und einen insgesamt eher geringen Flächenumfang.

Auch in der Prognose für das Schutzgut Boden bildet der rechtskräftige Bebauungsplan von 1984 die Bewertungs- und Vergleichsgrundlage.

Eine Inanspruchnahme von Boden tritt im Rahmen der Teilneufassung des Bebauungsplan Nr. 284-11 dort ein, wo konkrete zusätzliche Baumaßnahmen vorbereitet werden oder eine zusätzliche bauliche Nutzung ermöglicht wird.

Im Geltungsbereich trifft dies zu auf:

- geplante Kaltlufthalle (800 m<sup>2</sup>) innerhalb des Familien Sportpark West, sowie Erhöhung der GRZ für Sportplatzversorgung um 100 m<sup>2</sup> (insgesamt 900 m<sup>2</sup>)
- und erhöhte Grundflächenzahl im Bereich des SO1 (Kleintierzucht/ Kleintierhaltung). (Zusätzliche Baufläche ca. 2.900 m<sup>2</sup>).

Im Bereich des Familien Sportpark West wird die Versiegelung einer Bodenfläche von 900 m<sup>2</sup> durch den Bau der Kaltlufthalle und zusätzliche Sportplatzversorgung vorbereitet. Betroffen sind hiervon ausschließlich anthropogen überprägte und überplante Böden innerhalb des Sportparkareals. Der B-Plan von 1984 weist für den Standort der geplanten Halle intensive Sport-Nutzungen wie Kleinspielfelder und Tennisplätze im Sportparkareal auf. Dies trifft auch auf die Erhöhung der GR um 100 m<sup>2</sup> für die Sportplatzversorgung (Umkleide- und ggf. Sanitärräume).

Im Bereich des SO 1 findet eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,5 statt. Dies ermöglicht eine zusätzliche baulich Nutzung auf weiteren 20 % der Grundstücksfläche (Grundstück ca. 2,2 ha). Das betroffene Areal wird zur Kleintierhaltung genutzt und weist eine entsprechende Bebauung, sowie eine entsprechende Nutzung der Außenbereiche (Volieren, u. ä.) auf. Der gesamte offene Boden in diesem Bereich ist durch die vorhandene Nutzung anthropogen überprägt. Eine zusätzliche Bodenversiegelung ist durch die Teilneufassung des Bebauungsplanes hier auf einer Fläche von ca. 0,29 ha möglich. Gleichzeitig entfällt die bauliche Nutzung auf einer Teilfläche dieses Sondergebietes. Der betreffende Teilbereich wird jetzt als Private Grünfläche ohne besondere bauliche Anlagen ausgewiesen. Hierdurch wird gegenüber dem B-Plan von 1984 eine Verbesserung erzielt.

Eine weitere mögliche Baumaßnahme betrifft ein bereits bebautes Grundstück, auf dem der vorhandene Gebäudebestand ersetzt werden soll (Neubau nach Abbruch). Der Flächenumfang ist durch eine zulässige Grundfläche (GR) von 400 m<sup>2</sup> begrenzt (SO 7). Betroffen ist hier eine bereits

bebaute Fläche. Eine zusätzliche Bodenversiegelung oder ein Eingriff in den gewachsenen Boden werden hier nicht gesehen.

Der Anteil der versiegelten Verkehrsflächen im Geltungsbereich ist mit ca. 8 ha vergleichsweise hoch. Etwa die Hälfte dieser Fläche (ca. 4 ha) entfällt dabei jedoch auf die Entlastungsstraße West, die teilweise im Geltungsbereich verläuft sowie die Anbindung des Gebietes an diese übergeordnete Ortsstraße. Die verkehrliche Erschließung des Areals erfolgt durch das vorhandene Wege- und Straßennetz. Ein zusätzlicher Ausbau von Verkehrswegen, über den rechtskräftigen Bebauungsplan hinaus findet nicht statt. Eine Versiegelung von Boden durch zusätzliche Anlage oder Ausbau von Verkehrswegen findet nicht statt.

### 14.3 Schutzgut Klima

Durch die Teilneufassung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen klimatische Auswirkungen zu erwarten. Der Vegetationsbestand bleibt prinzipiell unverändert, so dass auch die Funktionen der Vegetationsflächen als großräumige Kaltluft- und Frischluftentstehungsflächen (Landschaftsplan der Stadt Viernheim) unverändert weiter erfüllt werden. Eingriffe in Luftleitbahnen oder größere Flächenversiegelungen (z. B. Anlage asphaltierter Parkplatzflächen) finden nicht statt.

Die vorhandenen Gehölzbestände werden erhalten und in großen Teilen durch die Festsetzung von Erhaltungsvorgaben in ihrem Bestand gesichert. Hiermit werden auch die lokalen Filterfunktionen weiter erfüllt.

Durch den möglichen Neubau einer Kaltfluthalle kann es zu Auswirkungen im unmittelbaren Umfeld der Halle kommen. Diese sind auch von der Art der Ausführung des Gebäudes abhängig (z. B. Dachbegrünung) und weisen in der Regel eine geringe Reichweite (wenige Meter) auf. Zudem ist das Umfeld bereits ohnehin baulich geprägt. Es handelt sich hier vielmehr um eine sinnvolle Nachverdichtung im Bestand. Durch die Überdachung der Rollschuhbahn ist nicht mit zusätzlichen Effekten zu rechnen, da diese Fläche bereits versiegelt ist und somit ein anderes Temperaturverhalten als eine Vegetationsfläche aufweist. Die Teilneufassung des Bebauungsplanes setzt für Dächer mit einer Neigung unter 10° eine extensive, dauerhafte Begrünung fest. Durch eine Dachbegrünung können die, nur im nahen Umfeld feststellbaren klimatischen Auswirkungen, gemindert oder vermieden werden.

### 14.4 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Käfertaler Wald. Die in der Schutzgebietsverordnung festgesetzten Vorgaben und Verbote sind zwingend einzuhalten. Durch rechtliche Vorgaben und technische Regelwerke, die verpflichtend einzuhalten sind, sind Verunreinigungen des Grundwassers ausgeschlossen.

Zur Vermeidung von Konflikten mit dem Schutz des Grundwassers sind umfangreiche Vorgaben in den Hinweisen zum Planvollzug (Genehmigungsebene) dargestellt. Auf diese wird hier verwiesen.

Durch die Teilneufassung des Bebauungsplanes Nr. 284-11 werden keine neuen Nutzungen zugelassen, die zu einem Konflikt mit dem Grundwasser führen könnten. Die vorhandenen Nutzungen werden beibehalten. Eine Ausweitung von Nutzungen mit Konfliktpotenzial im Sinne

Pferdehaltung oder Streichelzoo erfolgt nicht. Für vorhandene Einrichtungen werden konkrete Vorschriften zum Umgang mit Stoffen aus der Tierhaltung (z. B. Festmist, Gülle) getroffen.

Es werden keine neuen Nutzungen außerhalb der Anschlussmöglichkeiten an die Abwasserentsorgung zugelassen. Die mögliche Erweiterung der Anlagen des Sportparks erfolgt in einem Bereich, der an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen ist.

Durch die Beibehaltung der bestehenden Nutzungen sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Durch die Teiländerung des B-Plans wird keine erhebliche Zunahme der Flächenversiegelung ermöglicht, die eine wesentliche Änderung der Versickerungssituation des Niederschlagswassers im Plangebiet herbeiführt. Weiterhin sind aus dem Gebiet keine Ereignisse bekannt, bei denen Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen nicht ausreichend versickert wären. Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt weiterhin auf den Grundstücken im Plangebiet. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Teilneufassung Bauungsplan Nr. 284-11 bzw. nennenswerten Veränderungen im (Grund-) Wasserhaushalt zu erwarten.

#### **14.5 Schutzgüter Flora, Fauna, biologische Vielfalt**

Das Plangebiet weist einen hohen Anteil an Grünflächen auf. Grundsätzlich kommt dem Bereich eine Bedeutung für Pflanzen- und Tierbestände mit ökologischer Wertigkeit zu. Das Gebiet ist bereits durch den rechtskräftigen Bauungsplan überplant und in ein Mosaik unterschiedlicher, vorwiegend freiraumorientierter Nutzungen aufgeteilt.

Durch die Teilneufassung des Bauungsplanes werden diese zulässigen Nutzungen fortgeschrieben. Eine Erhöhung der Dichte oder der Nutzungsintensität finden nicht statt.

Veränderungen für die Schutzgüter Flora, Fauna und biologische Vielfalt treten nicht ein. Von Veränderungen betroffen sind insbesondere Bereiche, in denen bereits auf der Grundlage des rechtsgültigen Bauungsplanes auch bauliche Maßnahmen zulässig sind. In Teilbereichen werden Landwirtschaftsflächen oder Flächen für den Erhalt bestehender Biotopstrukturen an Stelle einer intensiveren Sport- und Freizeitnutzung festgesetzt. Damit findet für diese Flächen eine Verbesserung zum Status Quo für die Schutzgüter Flora und Fauna statt.

Die Belange des Artenschutzes sind nach Vorliegen des Abschlussberichts zum Artenschutzgutachten durch entsprechende Maßnahmen (z. B. ökologische Baubegleitung) zu berücksichtigen.

#### **14.6 Schutzgut Landschaft**

Für die Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft entstehen bei der vorliegenden Teilneufassung des Bauungsplanes keine Auswirkungen.

Im Geltungsbereich bleibt das derzeit vorhandene Nutzungsmosaik, welches das Landschaftsbild prägt, unverändert erhalten. Insbesondere die Dichte und Höhe der Bebauung werden grundsätzlich nicht verändert. Lediglich die geplante Überdachung sowie die Kaltlufthalle im Bereich des Sportparks stellen neue Strukturen dar, die durch ihre Ausdehnung und mögliche Höhe das Landschaftsbild beeinflussen können. Da diese Bauwerke jedoch in den Anlagenbestand des Sportparks integriert sind und durch Gehölzstrukturen verdeckt werden, entfalten sie jedoch keine Fernwirkung für außenstehende Betrachter.

Für die landschaftsbezogene Erholung innerhalb des Gebietes und insbesondere in den westlich angrenzenden Waldbeständen entstehen keine Auswirkungen.

## 14.7 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

### Menschliche Nutzung/ Erholung

Für das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung gehen von der Neufassung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Änderungen aus. Die Nutzung für Sport, durch Vereine und zur Freizeitgestaltung insb. in Verbindung mit Tieren ist in gleichem Maße gewährleistet. Auch für die allgemeine freiraumbezogene Erholung der Bevölkerung, z. B. durch Spaziergehen oder Radfahren, tritt keine Veränderung ein. Alle Wegebeziehungen bleiben in jetzigem Maß erhalten, das Landschaftsbild wird nicht verändert.

### Schallimmissionen

Da in der Regel keine Wohnnutzungen vorliegen werden, die im Bereich der Schallimmissionen der Autobahn liegen, sind auch hier keine Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand zu erwarten.

### Altablagerungen

Die im Gebiet vorhandenen Nutzungen werden grundsätzlich beibehalten, daher wird bei den stellenweise vermuteten Altablagerungen nicht von einer Gefährdung ausgegangen. Bei allen Eingriffen in den Boden sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen. Als Aufschüttungsmaterial dürfen kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.

Bei Eingriffen in den Boden, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend die entsprechende Stelle das Regierungspräsidium Darmstadt zu informieren (siehe Textliche Festsetzungen, Hinweis D.2).

### Elektrische und magnetische Felder

Teile des Plangebietes befinden sich im Einflussbereich von Hoch- und Höchstspannungsfreileitungen von denen elektrische und magnetische Felder ausgehen. Soweit im Einflussbereich der Leitungen zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Einrichtungen vorhanden sind, sind die entsprechenden Grenzwerte einzuhalten. Gesundheitliche Risiken sind bei Einhaltung der Grenzwerte nicht zu erwarten.

### Erdgashochdruckleitung

Im Plangebiet ist eine Erdgashochdruckleitung vorhanden. In einem Schutzstreifen von 10,0 m Breite dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasfernleitung keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Auch Dachvorsprünge oder sonstige An- und Aufbauten sowie Schachtbauwerke dürfen nicht in den Schutzstreifenbereich hineinragen. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gasfernleitung beeinträchtigen oder gefährden (z. B. das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern). Es wird weiterhin auf die Ausführungen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen.

### Kampfmittel

Ein Vorkommen von Kampfmitteln im Geltungsbereich kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Zum Umgang mit Kampfmittelfunden wird auf Ausführungen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen.

## **14.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

### Kultur- und Sachgüter

Für Kultur- und Sachgüter im Plangebiet treten durch die Planung keine Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand ein. Bauliche Nutzungen sind in dem bisherigen Umfang auf den privaten Grundstücken möglich.

### Bodendenkmäler

Zum Schutz der vorhandenen Bodendenkmäler sind bei allen Bautätigkeiten und Eingriffen in das Erdreich die in den „Hinweisen zum Planvollzug“ des Bebauungsplanes enthaltenen Vorgaben zum Umgang mit möglichen Funden zu beachten.

Die bekannten Standorte der Bodendenkmäler sind in der Planzeichnung der Teilneuaufstellung des Bebauungsplanes eingetragen.

## **14.9 Auswirkungen Bauphase, Betriebsphase, Abrissarbeiten, Abfälle, eingesetzte Techniken und Stoffe**

### Bauphase

Durch die Teilneufassung des Bebauungsplanes 284-11 Sport- und Erholungsgebiet West der Stadt Viernheim werden, gemessen am gesamten Geltungsbereich, Bauvorhaben nur in vergleichweisem geringem Maß zugelassen. In diesem Sinne sind Auswirkungen durch Baustellenbetrieb und -verkehr als vernachlässigbar gering zu betrachten. Dies gilt auch für mögliche Abrissarbeiten. Diese setzen einen fachgerechten Umgang mit den entstehenden Baureststoffen und Abfallmaterialien voraus.

### Abfälle/ Abwasser

Durch die Teilneufassung des Bebauungsplanes 284-11 Sport- und Erholungsgebiet West werden keine neuen Nutzungen etabliert, durch welche ein zusätzlicher Anfall an Abfallmaterial oder Abwasser entsteht. Durch die Teilneufassung des Bebauungsplanes werden Vorgaben zum Umgang mit solchen Stoffen konkretisiert und festgeschrieben. Grundsätzlich tritt hiermit keine Verschlechterung gegenüber dem Ist-Zustand ein. Durch konkrete Vorgaben z. B. zur Ausgestaltung von Anlagen zur Tierhaltung kann bei Änderungen sogar von einer Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand ausgegangen werden.

Es werden keine neuen Nutzungen in Bereichen etabliert, die nicht an das Kanalsystem der Stadt Viernheim angeschlossen sind.

Das Plangebiet liegt insgesamt innerhalb des Wasserschutzgebiets Käfertaler Wald (Zone IIIA). Daher gelten beim Umgang mit Abfällen, Schad- und Reststoffen erhöhte Anforderungen und Auflagen, die zwingend einzuhalten sind. Hierzu wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen.

Insbesondere auf die Entsorgung von Jauche, Silagesickersaft und das mit Festmist oder Siliergut verunreinigtem Niederschlagswasser als Abfall bzw. Abwasser wird hingewiesen, soweit keine Verwendung entsprechend der guten fachlichen Praxis der Düngung möglich ist.

Da es sich hier nicht um landwirtschaftliche Betriebe handelt, ist bei entsprechender Tierhaltung nachzuweisen wie Festmist und das ordnungsgemäß aufgefangene Gemisch aus Jauche und durch Festmist verunreinigtes Niederschlagswasser entsorgt wird. Hierfür ist ein Entsorgungsvertrag nachzuweisen.

#### Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt über den örtlichen Abfallentsorger. Es fallen durch die Teilneufassung des Bebauungsplanes keine neuen, zusätzlichen oder andersartigen Abfallarten und -mengen an.

#### Eingesetzte Techniken und Stoffe

Durch die Teilneufassung des Bebauungsplanes kommt es nicht zum Einsatz von Techniken und Stoffen, die über einen allgemein gebräuchlichen Rahmen hinausgehen. Eingesetzte Techniken müssen dem Stand der Technik sowie den gültigen Richtlinien und Regelwerken entsprechen. Bei der Verwendung von Stoffen und Materialien sind die einschlägigen Auflagen und Vorschriften insbesondere auch der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

### **14.10 Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung**

#### Nutzung regenerativen Energien

Das Sport- und Erholungsgebiet West der Stadt Viernheim dient der Sportausübung (vorwiegend im Freien) sowie der freiraumbezogenen Erholung. Bauliche Anlagen sind im Wesentlichen den eigentlichen Zwecken des Gebietes zugeordnet. In diesem untergeordneten Rahmen ist die Nutzung erneuerbarer Energien im Geltungsbereich im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten zulässig und möglich. Es werden keine speziellen Vorgaben bzgl. der Nutzung regenerativen Energien formuliert.

Bei den im Familien Sportpark West vorgesehenen, ergänzenden Bauwerken (Überdachung der Rollschuhbahn, Kaltlufthalle) entsteht kein besonderer, zusätzlicher Energiebedarf, da es sich um unbeheizte Anlagen handelt.

### **14.11 Störfallrisiken**

Störfallbetriebe, oder andere Einrichtungen, von denen eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit ausgeht, sind im Plangebiet nicht bekannt. Im Plangebiet bestehen weiterhin keine Risiken durch Überschwemmung oder Hochwasser.

Ein Vorkommen von Kampfmitteln kann im Geltungsbereich nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Zum Umgang mit Kampfmittelfunden wird auf Ausführungen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen.

#### 14.12 Kumulation und Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die Schutzgüter der Umweltprüfung stellen ein komplexes Wirkungsgefüge dar und können sich gegenseitig beeinflussen.

Als Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind zu berücksichtigen:

- Freie Bodenfläche dient als Vegetationsstandort bzw. ist Voraussetzung für die Ausbildung geeigneter Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie für die Schaffung geeigneter Erholungsräume für den Menschen.
- Freie Bodenfläche dient der Grundwasserregeneration einschließlich Filterfunktion.
- Pflanzbestände werden von unterschiedlichen Tierarten im Tages- oder Jahresrhythmus aufgesucht und haben für sie als (Teil-)Lebensraum Bedeutung.
- Grünflächen mindern kleinklimatisch die Erwärmung.

Diese genannten Aspekte wurden bereits bei der Erfassung und Bewertung der Schutzgüter berücksichtigt und stellen somit keine zusätzlichen Auswirkungen dar. Kumulationswirkungen, die zu einer geänderten Bewertung der Auswirkungen führen könnten, sind nicht erkennbar.

#### 15. Interne Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen

Für das gesamte Gebiet sieht der ursprüngliche Bebauungsplan 284 landschaftsgestalterische Maßnahmen und Pflanzungen mit folgender Zielsetzung vor:

- *„Raumgliederung durch Baumgruppen und dichtes Gehölz; u. a. Abgrenzung der Picknick- und Grillplätze,*
- *Einbindung der geplanten Vereinsanlagen und des Sportzentrums,*
- *Abschirmung/Lärmschutz gegenüber militärischem Übungsgebiet im Westen (150 – 200 m breite Aufforstung) und Autobahn im Osten (gestaffelte Schutzpflanzung zwischen BAB und Schutzbereich für Eit-Leitungen),*
- *Verbesserung der Lebensbedingungen für die Tierwelt (Biotopfunktion).“*

Diese Maßnahmen wurden in Teilbereichen umgesetzt. Insbesondere die Pflanzungen zur Autobahn hin wurden als Verkehrsbegleitgrün realisiert. Durch den Bebauungsplan wurden nur die Hauptverbindungs- und Wirtschaftswege festgesetzt. Da öffentliche Nutzungen (z. B. Parkplatz, Picknick- und Grillplätze) und insbesondere auch der Ausbau des untergeordneten Wegenetzes nur zum Teil in der damals vorgesehenen Form realisiert wurden, wurden auch entsprechende z. B. wegebegleitende Pflanzungen (Baumreihen) nicht vorgenommen. Der bisherige Wegebau im Geltungsbereich erfolgte unter möglichst geringer Flächeninanspruchnahme.

Ein Umweltbericht sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wurden für den Bebauungsplan 284 im Jahr 1984 nicht erstellt, so dass z. B. Anzahl und Verteilung der Bäume und Gehölze vorwiegend qualitativ gestalterische Anforderungen erfüllen und nicht quantitativ aus potenziellen Eingriffen abgeleitet sind. Weiterhin hat sich im Bereich der landschaftspflegerischen Planung der Schwerpunkt zunehmend mehr in Richtung Erhalt und Ausbau ökologischer Funktionen verlagert. Dieser Entwicklung wird mit der Teilneufassung des Bebauungsplanes Rechnung getragen.

Insbesondere im Bereich zwischen dem Sportzentrum und dem Golfplatz wurde die vorgeschlagene Gestaltung mit Geländemodellierung, Wegeführung und Pflanzungen nicht in der damals geplanten Form umgesetzt, da auch die hierzu gehörenden Nutzungen (z. B. Streichelzoo,



Kinderspielplatz, Grill- und Picknickplätze, einzelne Sportanlagen wie Rasenspielfeld oder Bolzplatz) nicht realisiert wurden und die Planungen von der Stadt Viernheim in dieser Form nicht weiterverfolgt werden. Für einen Teil der Maßnahmen (Abschirmung/Lärmschutz gegenüber militärischem Übungsgebiet im Westen) besteht nach Aufgabe der militärischen Nutzung kein Anlass mehr.

Die Festsetzungen der Teilneufassung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen beinhalten die Maßnahmen M1–M10 sowie die Maßnahmenflächen 1–4.

#### Maßnahmenflächen

Im Bereich südlich des Sandhöfer Weges werden vier Flächen aufgrund der Wertigkeit der bestehenden standortheimischen Gehölze und Grünlandflächen als öffentliche Grünflächen (MF1–MF4) gesichert. Die standortheimischen Gehölze und Bäume sind zu erhalten, bei Abgang zu ersetzen und durch Pflege- und Rückschnitte zu pflegen. Außerdem sollen nicht standortheimische Gehölze entnommen werden. Die auf der Maßnahmenfläche 3 bestehenden standortheimischen Gehölze sowie Bäume der Streuobstwiese sollen erhalten und bei Abgang ersetzt werden. Durch Pflege-/ Rückschnitte (alle 10–15 Jahre und nur in Abschnitten) wird ein Durchwachsen der Fläche verhindert, nicht standortheimische Gehölze sollen dagegen entnommen werden. Die Anforderungen des am südöstlichen Rand gelegenen geschützten Biotopes (Nr. 6417B0004 „Ruderalflur unter Stromleitungstrasse/ Golfplatz Viernheim“) sind nach § 13 HAG-BNatSchG zu berücksichtigen. Auf der Maßnahmenfläche 4 soll das Mosaik aus Gehölzbeständen und offenen Flächen/ Grünlandflächen durch Mahd oder Beweidung erhalten werden.

#### Maßnahmen

Die Maßnahmen zum Schutz, Erhalt und Pflege von Boden, Natur und Landschaft beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich und beinhalten Festsetzungen zum Erhalt der bestehenden standortheimischen Bäume (M1), zur Begrünung und Berücksichtigung wasserdurchlässiger Beläge bei den öffentlichen und privaten Stellplätzen (M2–3: hier sind die Vorgaben der gültigen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim zu beachten), zur Dachbegrünung (M4) und Versickerung von Niederschlagswasser (M5).

Die Bereiche an den Grundstücksrändern der Sondergebiete, für die ein Pflanzgebot („Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“) gilt, sollen als Pflanzfläche angelegt und erhalten werden (Maßnahme M6). Die nicht überbaubaren Flächen in den SO-Gebieten sind darüber hinaus zu mindestens 60 % als Grünflächen, d. h. als Pflanz- oder Einsaatflächen, anzulegen und zu unterhalten (wobei die Flächen mit Pflanzgebot angerechnet werden können).

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind für die Außen- und Wegbeleuchtung insektenschonende Leuchten in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden (Maßnahme M7). Für den Verlust an Nistmöglichkeiten an den Bestandsgebäuden oder potentiellen Einzelquartieren für gebäudebewohnende Fledermäuse im SO 7 („Tante Anna“) sind Ersatzmaßnahmen (Installation von Nistkästen und Fledermausbrettern) auf den öffentlichen Grün- bzw. Maßnahmenflächen oder Bestandsgebäuden vorgesehen (Maßnahme M8).

Der Rückschnitt oder die Rodung von Gehölzen und der Rückbau von Gebäuden dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d. h. von Oktober bis Februar, erfolgen (Maßnahme M9) und Baustellen sind mit einem Reptilienschutzzaun gegen mögliche Zuwanderung von Reptilien in das Bau- feld zu sichern (Maßnahme M10).

## **16. Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Ein Bedarf an zusätzlicher externen Ausgleichsmaßnahmen entsteht durch die Teilneufassung des Bebauungsplanes 284-11 „Sport- & Erholungsgebiet West“ nicht. Soweit Eingriffe entstehen, werden diese innerhalb des Gebietes ausgeglichen.

## **17. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Biotop**

Es wird eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Da der Aufstellungsbeschluss für die Teilneufassung des Bebauungsplanes bereits 2016 gefasst wurde, wird die Hessische Kompensationsverordnung 2005 als Grundlage herangezogen.

Auch für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Schutzgut Biotop bilden die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzungen die Grundlage der Bewertung.

Aufgrund der Vielzahl der Nutzungen und unterschiedlichen Teilflächen ist die Bilanzierung zur besseren Übersichtlichkeit in einzelne Bereiche untergliedert, in denen jeweils der Planstand alt und neu gegenübergestellt wird. Insgesamt wurden von Nord nach Süd acht Bereiche gebildet. Die internen Maßnahmenflächen (MF1–MF4) sind in die Bilanzierung einbezogen. Bereiche in denen keine Veränderungen stattfinden (z. B. Landwirtschaftsflächen) werden nicht bilanziert.

Die Bilanzierung der einzelnen Bereiche ist nachfolgend aufgeführt:

**Bereich 1 – nördlicher Bereich**  
Plandarstellung alt

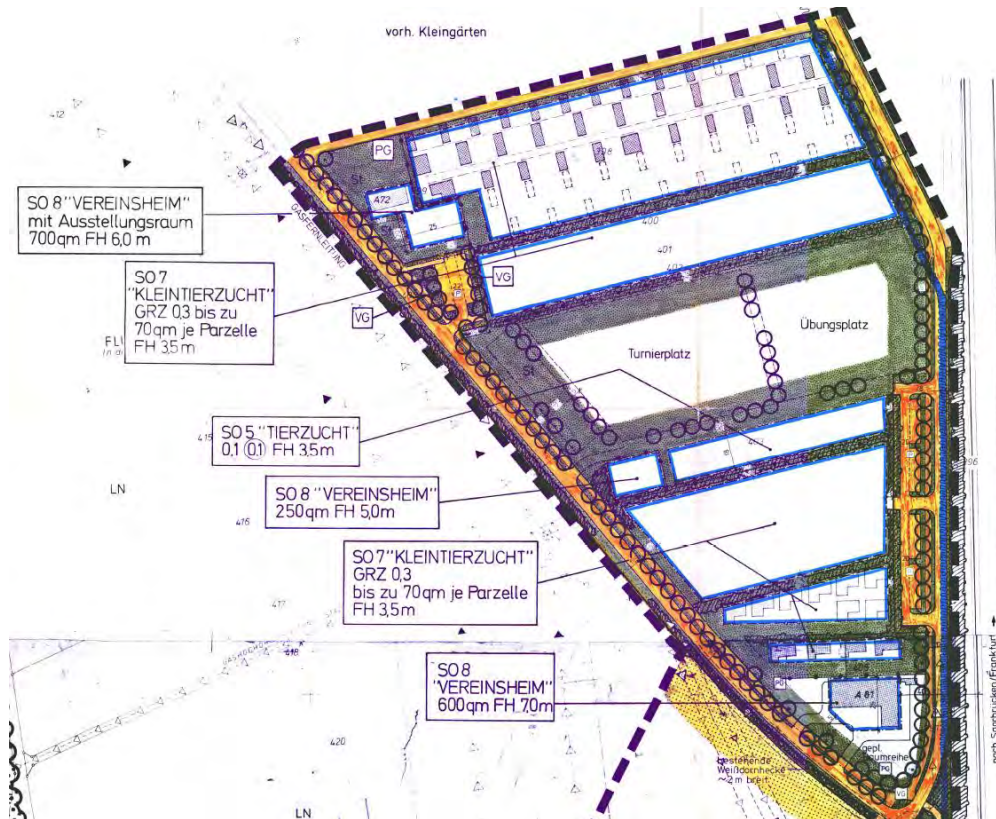


Abb. 44: Bereich 1 – Nördlicher Bereich, Plandarstellung alt.

Plandarstellung neu



Abb. 45: Bereich 1 – Nördlicher Bereich, Plandarstellung neu

## Bereich 1 – Nördlicher Bereich

Tabelle 2: Eingriffs-Ausgleichbilanzierung Bereich 1 – Nördlicher Bereich

Bereich 1	Typ Nr.	Biotop- / Nutzungstypen	Ggf. Zu- / Ab- schläge	Pkt./qm	Bestand		Planung	
					Fläche in qm	Punkte	Fläche in qm	Punkte
SO 7 alt, GRZ 0,3	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich / Strukturarme Anlagen ohne Baumbestand / hier Kleintierzucht mit Volieren / Freilauf und befestigten Flächen GRZ 0,3, abzgl. 3 pkt. Wegen geringer Strukturvielfalt		14	17.133	239.855	0	0
Gebäudebestand SO 7 alt, GRZ 0,3	10.710	Gebäude ohne Dachbegrünung SO 7, GRZ		3	7.343	22.028	0	0
Parkplatz SO 7	10.540	befestigte, begrünte, versickerungsfähige		7	972	0	0	0
SO 8 alt, GR 700 qm	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich / Strukturarme Anlagen mit gekiesten Flächenanteilen GRZ 0,3, abzgl. 3 pkt. Wegen geringer Strukturvielfalt		14	2.113	29.582	0	0
Gebäudebestand SO 8 alt, GR 700 qm	10.710	Gebäude ohne Dachbegrünung SO 9		3	700	2.100	0	0
SO 1, GRZ 0,5	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich / Strukturarme Anlagen ohne Baumbestand / hier Kleintierzucht mit Volieren / Freilauf und befestigten Flächen GRZ 0,5 (Neu SO 1, 2.1, 2.2, 3.1)		14	0	0	7.401	103.614
SO 1 Neue Gebäude GRZ 0,5	10.720	Gebäude ohne Dachbegrünung im SO 1,		3	0	0	7.401	22.203
SO 2.1 neu GR 250	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich / Strukturarme Anlagen ohne Baumbestand / hier Kleintierzucht mit Volieren / Freilauf und befestigten Flächen GRZ 0,5 (Neu SO 1, 2.1, 2.2, 3.1)		14	0	0	682	9.548
SO 2.1 Gebäude GR 250 qm	10.720	Gebäude ohne Dachbegrünung im SO 1,		3	0	0	250	750
SO 2.2 neu GR 550	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich / Strukturarme Anlagen ohne Baumbestand / hier Kleintierzucht mit Volieren / Freilauf und befestigten Flächen GRZ 0,5 (Neu SO 1, 2.1, 2.2, 3.1)		14	0	0	417	5.838
SO 2.2 Gebäude GR 550 qm	10.720	Gebäude ohne Dachbegrünung im SO 1,		3	0	0	550	1.650
SO 3.1 neu GR 220	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich / Strukturarme Anlagen ohne Baumbestand / hier Kleintierzucht mit Volieren / Freilauf und befestigten Flächen GRZ 0,5 (Neu SO 1, 2.1, 2.2, 3.1)		14	0	0	1.229	17.206
SO 3.1 Gebäude GR 220 qm	10.720	Gebäude ohne Dachbegrünung im SO 1,		3	0	0	220	660
Fläche ehemals Kleintiere jetzt Kutschengilde	11.224	Intensivrasen /Sportrasen		10	0	0	10.110	101.100
<b>Bereich 1</b>					<b>28.260</b>	<b>293.565</b>	<b>28.260</b>	<b>262.569</b>

## Bereich 2 – Mitte Nord

### Plandarstellung alt

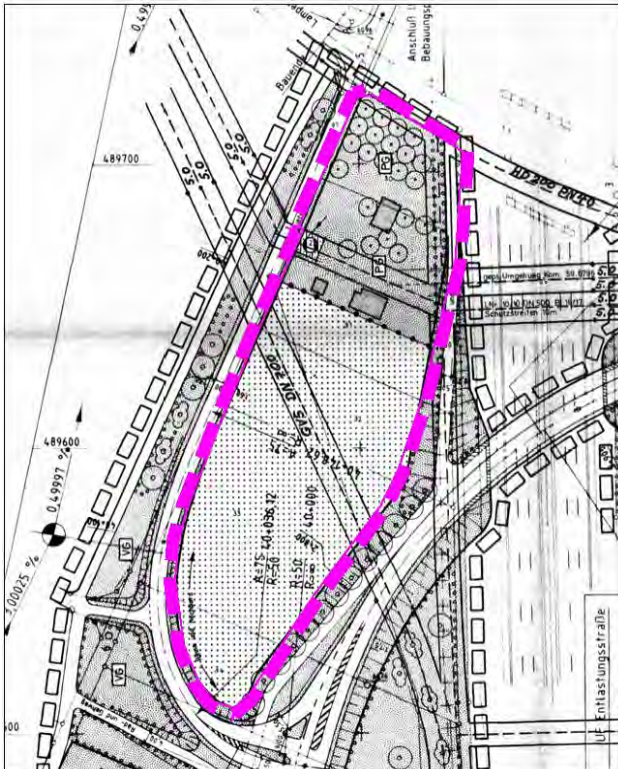


Abb. 46: Bereich 2 – Mitte Nord, Plandarstellung alt

### Plandarstellung neu

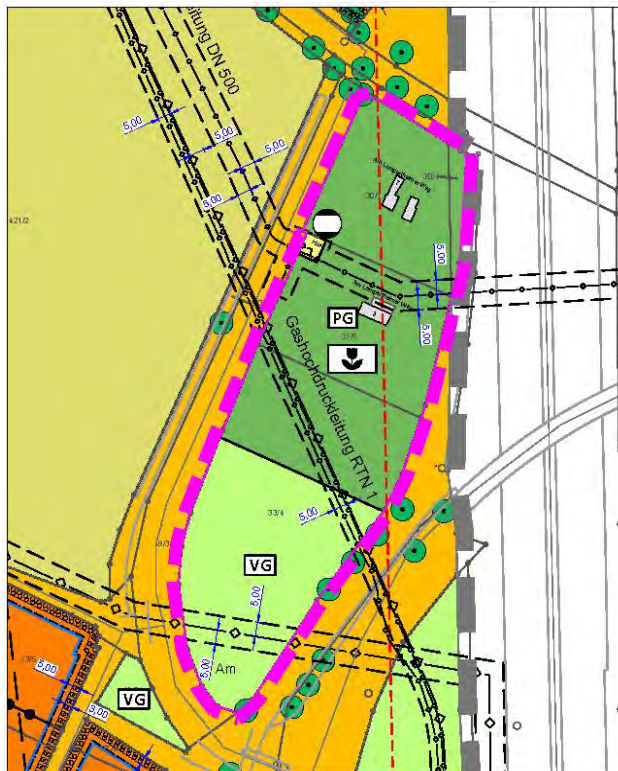


Abb. 47: Bereich 2 – Mitte Nord, Plandarstellung neu

### Bereich 3 – Mitte Ost

Tabelle 3: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung Bereich 2 – Mitte Nord

Bereich 2	Typ Nr.	Biotop- / Nutzungstypen	Ggf. Zu- / Ab- schläge	Pkt./qm	Bestand		Planung	
					Fläche in qm	Punkte	Fläche in qm	Punkte
PG im Bereich nördliche Mitte	11.223	priv. Grün als struktureiche Mindestbegrünung / hier mit		20	3.405	68.100	0	0
LW im Bereich nördliche Mitte neben PG	11.191	Äcker, intensiv genutzt (Alt: LW)		16	7.447	119.152	0	0
Versorgungsfläche (Gas)	10.540	befestigte Versorgungsfläche (Gas), Pflaster		7	0	0	59	413
PG im Bereich nördliche Mitte	11.223	priv. Grün als struktureiche Mindestbegrünung / hier mit geringem Strauchbestand / mit geringem Baumbestand - 5 Pkte.		20	0	0	6.943	138.860
VG ehemals LW Bereich nördliche Mitte	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich / hier: kleine öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün mit Baumbestand / verbuscht (VG Ausgleich)	2	16	0	0	3.850	61.600
<b>Bereich 2</b>					<b>10.852</b>	<b>187.252</b>	<b>10.852</b>	<b>200.873</b>

**Bereich 3 – Mitte Ost**

Plandarstellung alt

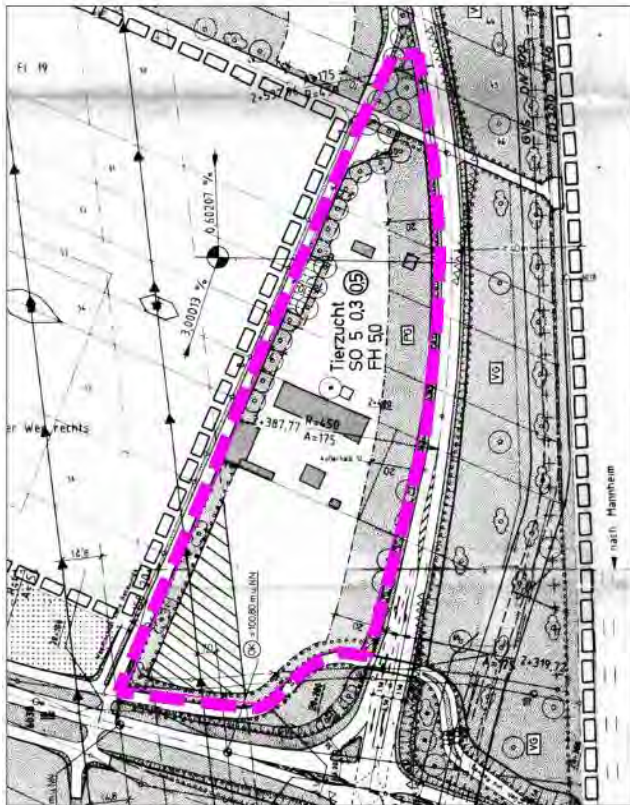


Abb. 48: Bereich 3 – Mitte Ost, Plandarstellung alt

Plandarstellung neu

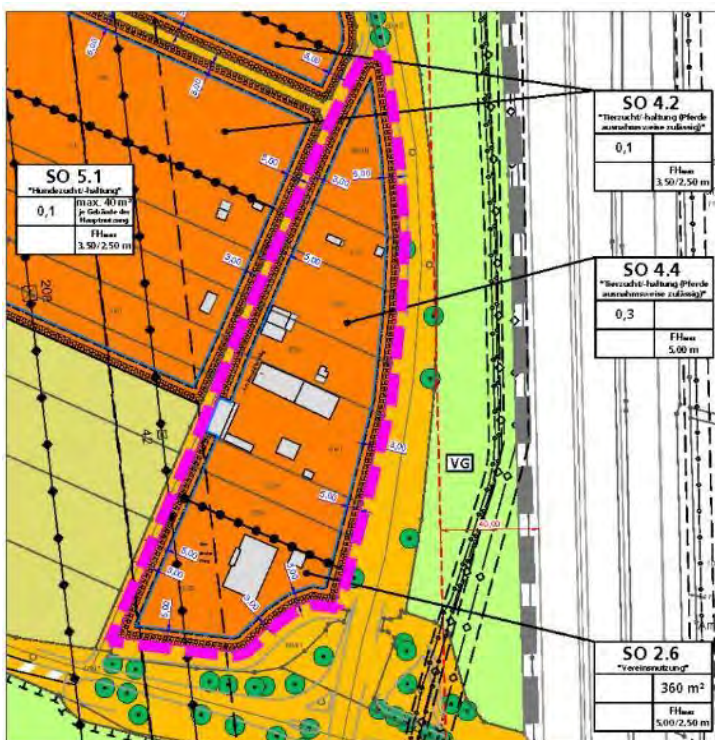


Abb. 49: Bereich 3 – Mitte Ost, Plandarstellung neu

**Bereich 3 – Mitte Ost**

Tabelle 4: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung Bereich 3 – Mitte Ost

Bereich 3	Typ Nr.	Biotop- / Nutzungstypen	Ggf. Zu- / Ab- schläge	Pkt./qm	Bestand		Planung	
					Fläche in qm	Punkte	Fläche in qm	Punkte
Mittelbereich Ost, Tierzucht SO 5 alt abzgl. Gebäudebestand GRZ 0,3	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich / Strukturarme Anlagen ohne wesentlichen Baumbestand / hier Kleintierzucht mit Volieren / Freilauf und befestigten Flächen GRZ 0,3 (Alt: SO 5)		14	8.962	125.469	0	0
Gebäudebestand SO 5 alt, GRZ 0,3	10.710	Gebäude ohne Dachbegrünung SO 5, GRZ		3	3.841	11.523	0	0
Parkplatz SO 5 alt	10.540	befestigte, begrünte, versickerungsfähige Gebäude ohne		7	459	3.213	0	0
Gebäude SO 4.4 neu, GRZ 0,3	10.720	Gebäude ohne Dachbegrünung im SO 4.2		3	0	0	2.966	8.898
SO 4.4, Tierzucht neu	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich / hier Kleintierzucht mit Volieren / Freilauf und befestigten Flächen, Begrünung auf 50 % der Fläche festgesetzt GRZ 0,3 (Neu SO 4.4)		14	0	0	6.921	96.893
Parkplatz neues Vereinsheim SO 2.6	10.540	befestigte, begrünte, versickerungsfähige Gebäude ohne		7	0	0	1.206	8.442
SO 2.6 Gebäude Gesangsverein	10.720	Gebäude ohne Dachbegrünung im SO 1.		3	0	0	360	1.080
Restflächen bei SO 2.6 Vereinsheim	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten		14	0	0	1.809	25.326
<b>Bereich 3</b>					<b>13.262</b>	<b>140.205</b>	<b>13.262</b>	<b>140.639</b>



## Bereich 4 – „Verkehrsinself“

### Plandarstellung alt



Abb. 50: Bereich 4 – „Verkehrsinself“, Plandarstellung alt

### Plandarstellung neu

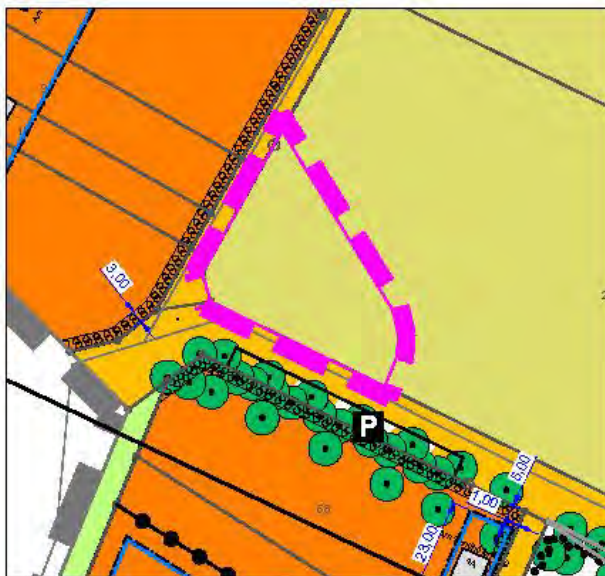


Abb. 51: Bereich 4 – „Verkehrsinself“, Plandarstellung neu

## Bereich 4 – „Verkehrsinsel“

Tabelle 5: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung Bereich 4 – „Verkehrsinsel“

Bereich 4	Typ Nr.	Biotop- / Nutzungstypen	Ggf. Zu- / Ab- schläge	Pkt./qm	Bestand		Planung	
					Fläche in qm	Punkte	Fläche in qm	Punkte
ÖG ehemals LW Bereich (Verkehrsinsel)	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich / hier: kleine öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün, Verkehrsinsel		14	1.412	19.768	0	0
Landwirtschaft	11.191	Äcker, intensiv genutzt		16	0	0	1.412	22.592
<b>Bereich 4</b>					<b>1.412</b>	<b>19.768</b>	<b>1.412</b>	<b>22.592</b>

## Bereich 5 – Gartenrestaurant

### Plandarstellung alt



Abb. 52: Bereich 5 – Gartenrestaurant. Plandarstellung alt

### Plandarstellung neu



Abb. 53: Bereich 5 – Gartenrestaurant, Plandarstellung neu

**Bereich 5 – Gartenrestaurant**

Tabelle 6: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung Bereich 5 – Gartenrestaurant

Bereich 1	Typ Nr.	Biotop- / Nutzungstypen	Ggf. Zu- / Ab- schläge	Pkt./qm	Bestand		Planung	
					Fläche in qm	Punkte	Fläche in qm	Punkte
PG im Gartenlokal Carree	6.200	Weiden (intensiv) / als PG ausgewiesen abzgl.		21	7.987	167.727	0	0
Stall / Scheune	10.710	Gebäude ohne Dachbegrünung (PG) / Stall /		3	220	660	0	0
SO 5 (alt) abzgl. GR 250 qm	11.223	priv. Grün als strukturreiche Mindestbegrünung SO9 alt		20	4.023	80.460	0	0
SO 5 (alt) Gebäude GR 250 qm	10.710	Gebäude ohne Dachbegrünung GR 250 qm		3	250	750	0	0
Neue Gebäude SO 4.3 zulässig je 70 qm 11 Stk.	10.720	Gebäude ohne Dachbegrünung im SO 4.3		3	0	0	770	2.310
SO 4.3 Tierhaltung abzgl. 11 Stk. Gebäude 70 qm	6.200	Weiden (intensiv) / zur Tierhaltung (SO 4.3 neu)		21	0	0	14.029	294.609
Gebäude Gartenlokal alt SO 9	10.710	Gebäude ohne Dachbegrünung SO 9		3	400	1.200	0	0
Außenbereich SO 9 (alt) abzgl. 400 qm GR	11.223	priv. Grün als strukturreiche Mindestbegrünung SO 9 alt		20	3.668	73.360	0	0
Gartenlokal neu jetzt SO 7	10.720	Gebäude ohne Dachbegrünung SO 9		3	0	0	400	1.200
Außenbereiche SO 7 abzgl 400 qm GR (Gartenlokal)	11.223	priv. Grün als strukturreiche Mindestbegrünung SO 7		20	0	0	1.349	26.980
<b>Bereich 5</b>					<b>16.548</b>	<b>324.157</b>	<b>16.548</b>	<b>325.099</b>

**Bereich 6 – „Sportplatzversorgung“**

Plandarstellung alt

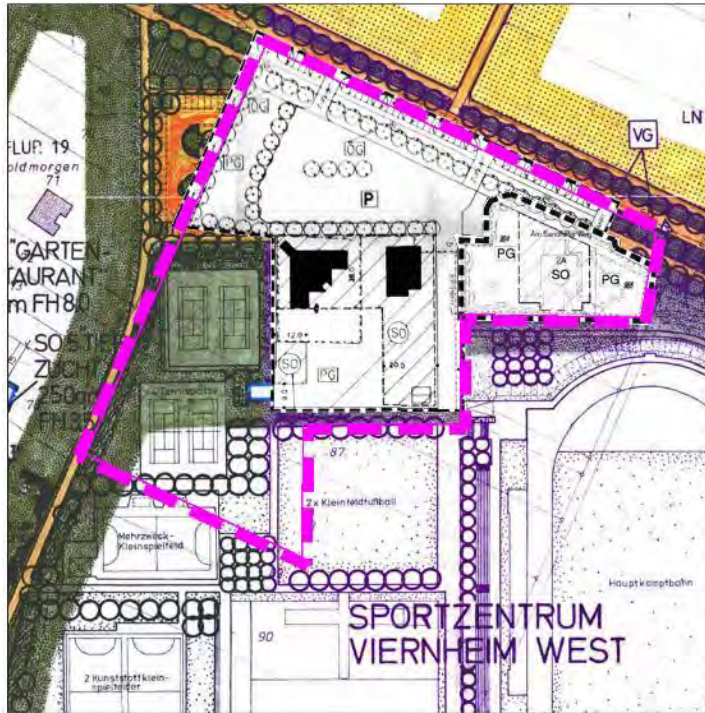


Abb. 54: Bereich 6 – „Sportplatzversorgung“, Plandarstellung alt

Plandarstellung neu



Abb. 55: Bereich 6 – „Sportplatzversorgung“, Plandarstellung neu

**Bereich 6 – „Sportplatzversorgung“**

Tabelle 7: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung Bereich 6 – „Sportplatzversorgung“

Bereich 6	Typ Nr.	Biotop- / Nutzungstypen	Ggf. Zu- / Ab- schläge	Pkt./qm	Bestand		Planung	
					Fläche in qm	Punkte	Fläche in qm	Punkte
Sportpark SO 4 alt, GR 1.100 qm	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten		14	5.737	80.318	0	0
Sportpark SO 4 alt, Gebäude GR 1.100 qm	10.710	Gebäude ohne Dachbegrünung (SO 4, 4.1)		3	1.100	3.300	0	0
Parkplatz Vereinsgelände	10.540	befestigte, begrünte, versickerungsfähige		7	3.943	0	0	0
Sportpark SO 4.1 alt, GR 600 qm	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten		14	1.571	21.994	0	0
Sportpark SO 4.1 alt, Gebäude GR 600 qm	10.710	Gebäude ohne Dachbegrünung (SO 4, 4.1)		3	600	1.800	0	0
Rollschuhbahn (Sonstige Sportanlagen) ohne Überdachung	10.530	Schotter-, Kies- u. Sandwege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird		6	900	5.400	0	0
Sportpark Überdachung Rollschuhbahn ca. 900 qm	10.720	Gebäude ohne Dachbegrünung /		19	0	0	900	17.100
Fläche ÖG Familien Sportpark alt	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich / hier: Freianlage Familien Sportpark (SO 4, 4.1) geringe Strukturvielfalt, Baumpflanzungen		14	5.870	82.180	0	0
Sportpark Neu: Vereinsversorgung GR 1.200 qm	10.710	Gebäude ohne Dachbegrünung, Vereinsversorgung und Kaltlufthalle		3	0	0	1.200	3.600
Sportpark Neu: Sportplatzversorgung Kaltlufthalle (Sonstige Sportanlagen) GR 800 qm	10.710	Gebäude ohne Dachbegrünung, Vereinsversorgung und Kaltlufthalle		3	0	0	800	2.400
Sportpark Neu: Vereinsnutzung GR 600 qm	10.710	Gebäude ohne Dachbegrünung, Vereinsversorgung und Kaltlufthalle		3	0	0	600	1.800
Flächen bei Familien Sportpark (Sportanlagen, Sportplatzversorgung, Vereinsnutzung)	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich / hier: Freianlage Familien Sportpark (Sportanlagen) geringe Strukturvielfalt, Baumpflanzungen		14	0	0	12.159	170.226
Parkplatz Vereinsgelände	10.540	befestigte, begrünte, versickerungsfähige		7	0	0	4.062	28.434
<b>Bereich 6</b>					<b>19.721</b>	<b>194.992</b>	<b>19.721</b>	<b>223.560</b>

## Bereich 7 – Familiensportpark

### Plandarstellung alt



Abb. 56: Bereich 7 – Familiensportpark, Plandarstellung alt

## Bereich 7 - Familiensportpark

### Plandarstellung neu

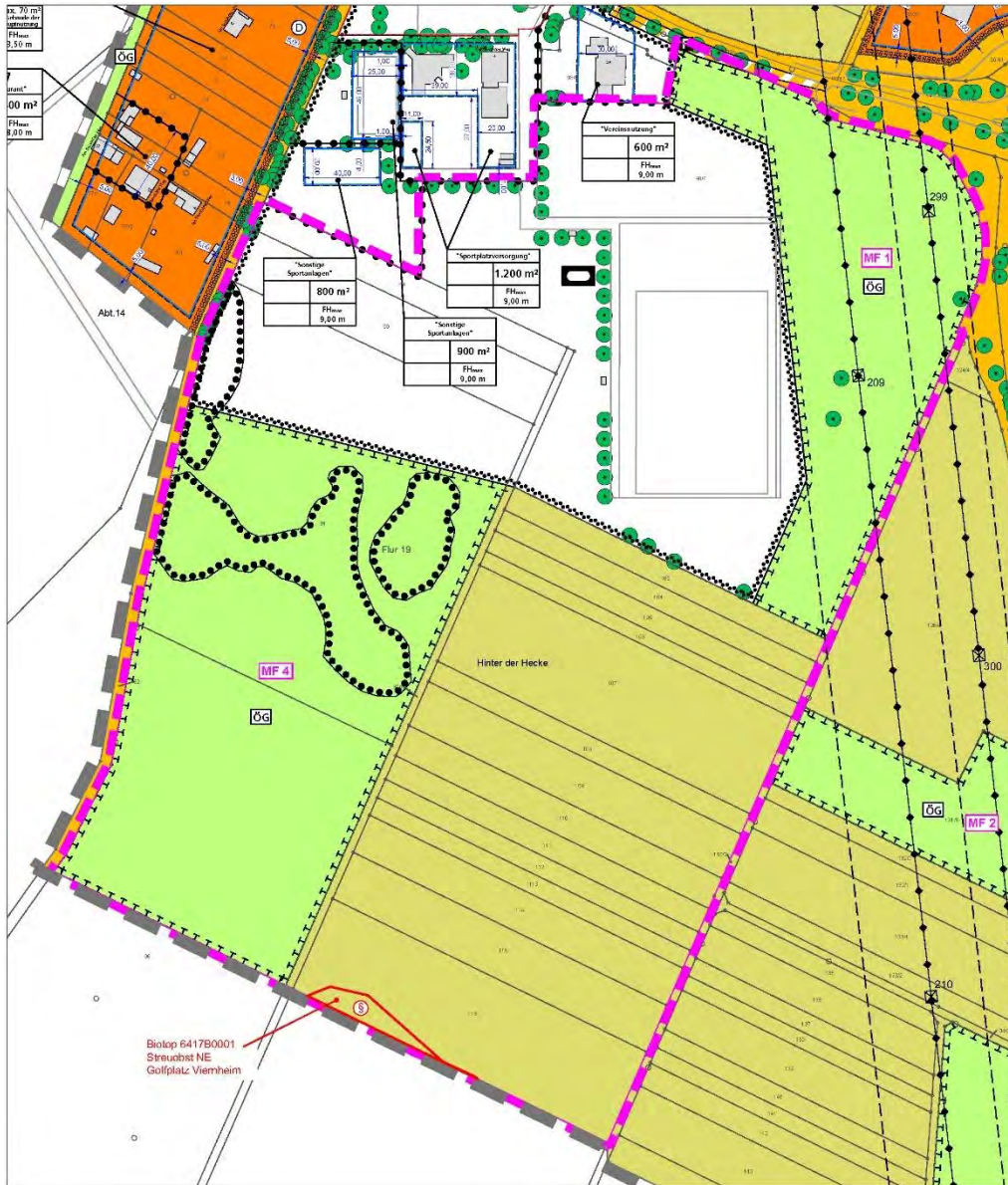


Abb. 57: Bereich 7 – Familiensportpark, Plandarstellung neu



## Bereich 7 – Familiensportpark

Tabelle 8: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung Bereich 7 – Familiensportpark

Bereich 7	Typ Nr.	Biotop- / Nutzungstypen	Ggf. Zu- / Ab-schläge	Pkt./qm	Bestand		Planung	
					Fläche in qm	Punkte	Fläche in qm	Punkte
Öffentliches Grün (verschiedene Sportanlagen, Freiflächen), kein Kunstrasen	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich / hier: Freianlage Familien Sportpark (Sportanlagen) geringe Strukturvielfalt, Baumpflanzungen, Sportflächen, Anlagen mit Landschaftsgestaltung		14	152.267	2.131.738	0	0
Gehölzgruppen	4.210	Bereich mit Gehölzgruppen, einheimische, standortgerechte Gehölze		33	9.731	321.123	0	0
Parkplatz Vereinsgelände	10.540	befestigte, begrünte, versickerungsfähige		7	0	0	79	553
Erhalt vorhandene Gehölzgruppen	4.210	Erhalt und Sicherung der Gehölzgruppen		33	0	0	9.731	321.123
Verschiedene Sportanlagen	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich / hier: Freianlage Familien Sportpark (Sportanlagen) geringe Strukturvielfalt, Baumpflanzungen, Sportrasen		14	0	0	48.635	680.890
Maßnahmenfläche 1 Erhalt Gehölzbestände	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich / hier: Freianlage Familien Sportpark (Sportanlagen) geringe Strukturvielfalt, Baumpflanzungen, Sportrasen		14	0	0	20.816	291.424
Maßnahmenfläche 2 Erhalt Gehölzbestände	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich / hier: Freianlage Familien Sportpark (Sportanlagen) geringe Strukturvielfalt, Baumpflanzungen, Sportrasen		14	0	0	30.334	424.676
Landwirtschaftsfläche	11.191	Äcker, intensiv genutzt		16	0	0	52.403	838.448
<b>Bereich 7</b>					<b>161.998</b>	<b>2.452.861</b>	<b>161.998</b>	<b>2.557.114</b>

## Bereich 8 – Öffentliche Grünflächen

### Plandarstellung alt



Abb. 58: Bereich 8 – Öffentliche Grünflächen, Plandarstellung alt

## Bereich 8 – Öffentliche Grünflächen

### Plandarstellung neu

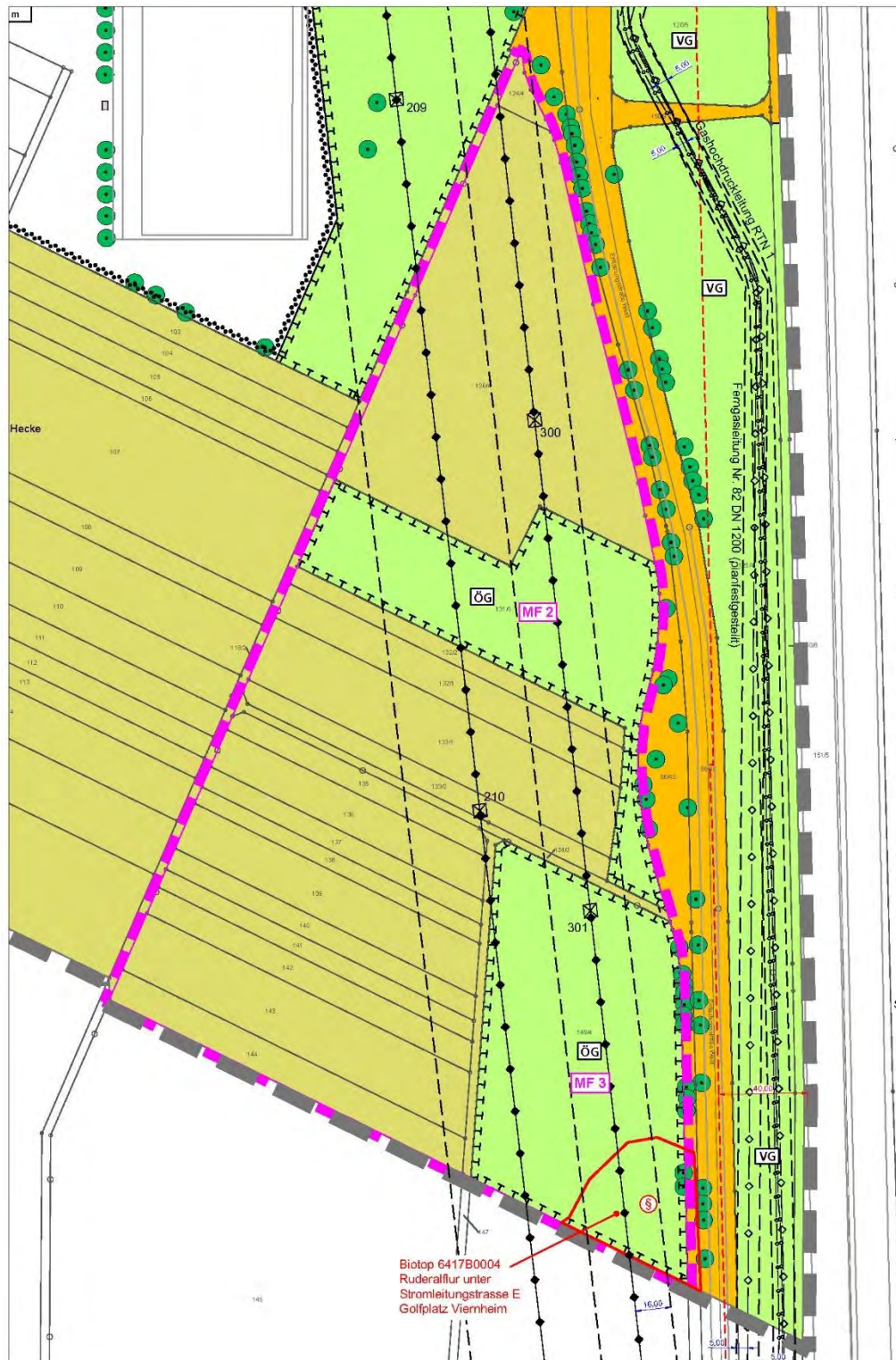


Abb. 59: Bereich 8 – Öffentliche Grünflächen, Plandarstellung neu

## Bereich 8 – Öffentliche Grünflächen

Tabelle 9: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung Bereich 8 – Öffentliche Grünflächen

Bereich 8	Typ Nr.	Biotop- / Nutzungstypen	Ggf. Zu- / Ab- schläge	Pkt./qm	Bestand		Planung	
					Fläche in qm	Punkte	Fläche in qm	Punkte
Öffentliches Grün im Familien Sportpark (verschiedene Sportanlagen, Freiflächen), kein Kunstrasen	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich / hier: Freianlage Familien Sportpark (Sportanlagen) geringe Strukturvielfalt, Baumpflanzungen, Sportflächen, Anlagen mit Landschaftsgestaltung		14	76.214	1.066.996	0	0
Maßnahmenfläche 3 Erhalt Gehölzbestände	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich / hier: Freianlage Familien Sportpark (Sportanlagen) geringe Strukturvielfalt, Baumpflanzungen, Sportrasen		14	0	0	10.182	142.548
Maßnahmenfläche 4 Erhalt Gehölzbestände	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich / hier: Freianlage Familien Sportpark (Sportanlagen) geringe Strukturvielfalt, Baumpflanzungen, Sportrasen		14	0	0	14.456	202.384
Landwirtschaftsfläche	11.191	Äcker, intensiv genutzt		16	0	0	51.576	825.216
<b>Bereich 8</b>					<b>76.214</b>	<b>1.066.996</b>	<b>76.214</b>	<b>1.170.148</b>

### Bereich 9 – Bereich Mitte Hundezucht

#### Plandarstellung alt

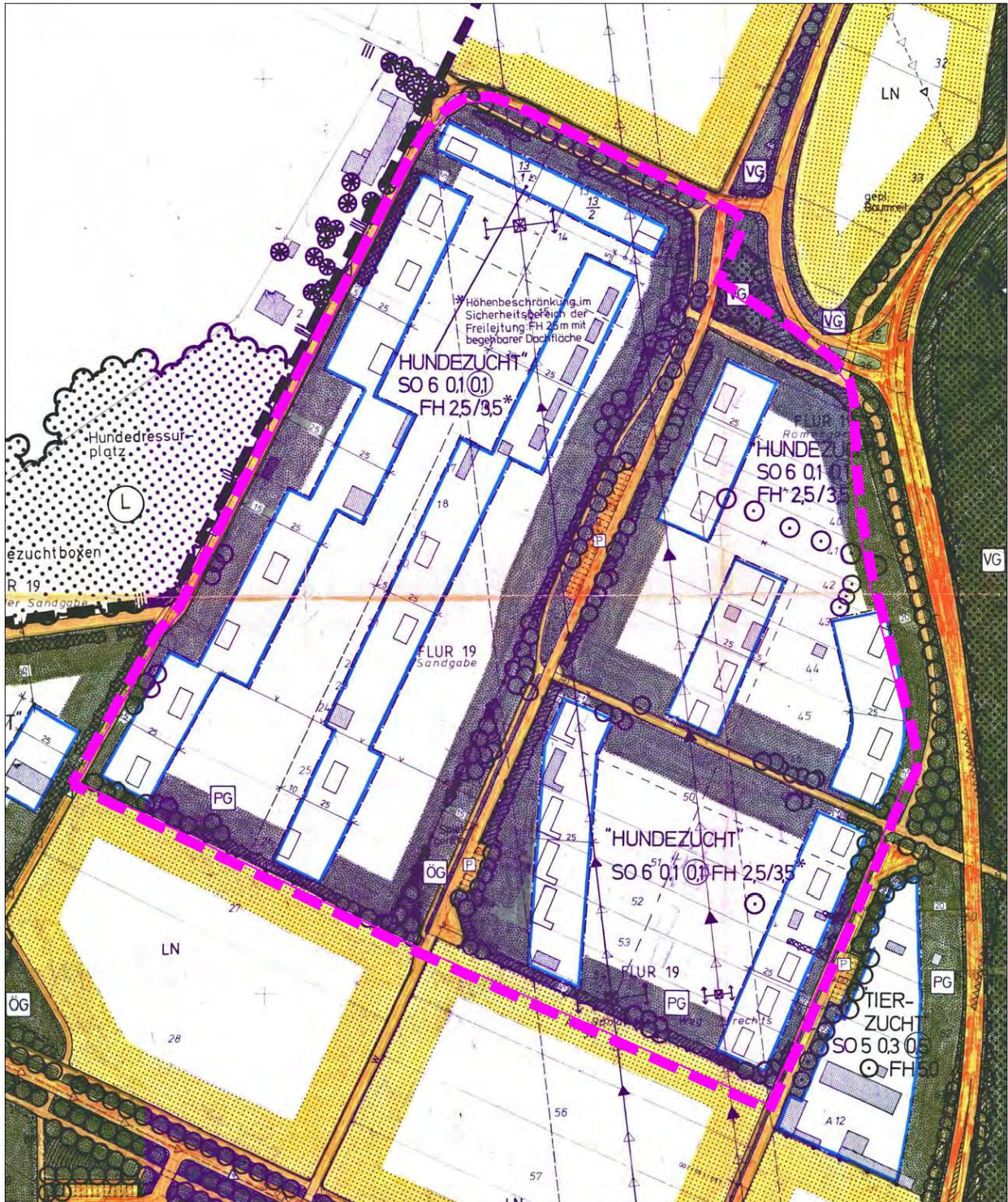


Abb. 60: Bereich 9 – Bereich Mitte Hundezucht, Plandarstellung alt

### Bereich 9 – Bereich Mitte Hundezucht

#### Plandarstellung neu

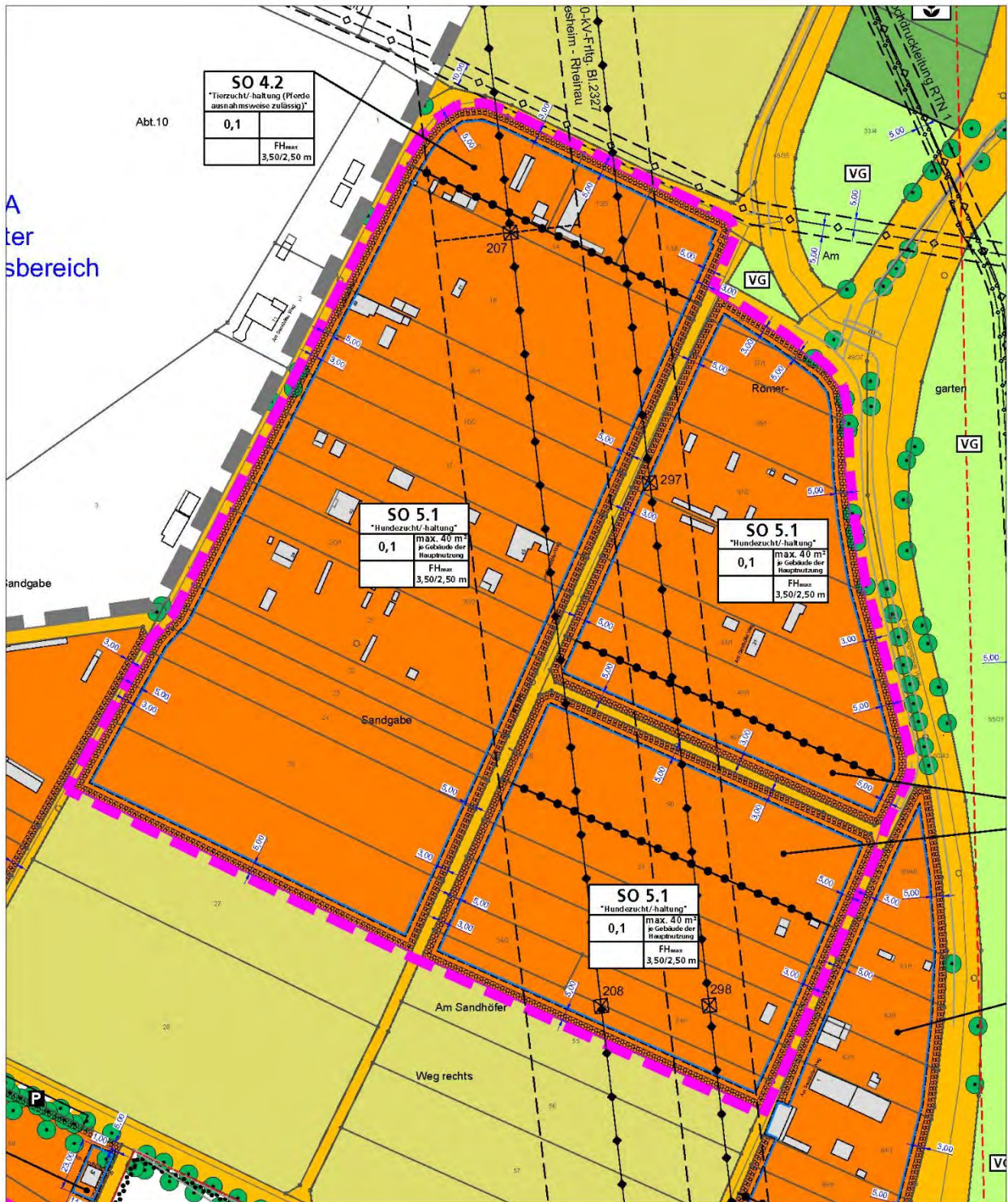


Abb. 61: Bereich 9 – Bereich Mitte Hundezucht, Plandarstellung neu

**Bereich 9 – Bereich Mitte Hundezucht**

Tabelle 10: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung Bereich 9 – Bereich Mitte Hundezucht

Bereich 9	Typ Nr.	Biotop- / Nutzungstypen	Ggf. Zu- / Ab- schläge	Pkt./qm	Bestand		Planung	
					Fläche in qm	Punkte	Fläche in qm	Punkte
Freifläche im Bereich Mitte Hundezucht, GRZ 0,1	11.223	priv. Grün als strukturreiche Mindestbegrünung / hier mit geringem Baum- und Strauchbestand - 5 Pkte.		20	82.965	1.659.294	0	0
Möglicher Gebäudebestand bei GRZ 0,1	10.720	Gebäude ohne Dachbegrünung im SO 6		3	9.218	27.655	0	0
Landwirtschaft	11.191	Äcker, intensiv genutzt		16	900	14.400	0	0
Freifläche im Bereich Mitte Hundezucht, GRZ 0,1	11.223	priv. Grün als strukturreiche Mindestbegrünung / hier mit geringem Baum- und Strauchbestand - 5 Pkte.		20	0	0	83.775	1.675.494
Möglicher Gebäudebestand bei GRZ 0,1	10.720	Gebäude Ohne Dachbegrünung im SO 5.1		3	0	0	9.308	27.925
<b>Bereich 9</b>					<b>93.083</b>	<b>1.701.349</b>	<b>93.083</b>	<b>1.703.419</b>

## 18. Gesamtergebnis der rechnerischen Bilanzierung

Tabelle 11: Bilanzierung der Biotopwertpunkte

	Typ Nr.	Biotop- / Nutzungstypen	Ggf. Zu- / Ab- schläge	Pkt./qm	Bestand		Planung	
					Fläche in qm	Punkte	Fläche in qm	Punkte
Bereich 1					28.260	293.565	28.260	262.569
Bereich 2					10.852	187.252	10.852	200.873
Bereich 3					13.262	140.205	13.262	140.639
Bereich 4					1.412	19.768	1.412	22.592
Bereich 5					16.548	324.157	16.548	325.099
Bereich 6					19.721	194.992	19.721	223.560
Bereich 7					161.998	2.452.861	161.998	2.557.114
Bereich 8					76.214	1.066.996	76.214	1.170.148
Bereich 9					93.083	1.701.349	93.083	1.703.419
		<b>Summen</b>			<b>421.350</b>	<b>6.381.145</b>	<b>421.350</b>	<b>6.606.013</b>
						<b>Differenz / Überschuss</b>	<b>224.868</b>	<b>Punkte</b>
						<b>Ausgleich %</b>	<b>104%</b>	

In der Gesamtbewertung wird ein **Überschuss von 224.868 Biotopwertpunkten (Ausgleich 104 %)** durch die Teilneufassung erzielt.

Es zeigt sich, dass in allen acht Teilbereichen ein Biotopwertpunkteüberschuss durch die Festsetzungen der Teilneufassung des Bebauungsplanes entsteht.

Der im Gesamtergebnis vergleichsweise hohe Überschuss an Biotopwertpunkten ist im Wesentlichen auf die Festsetzungen im Bereich 1 zurückzuführen. Hier wird zwar auf einer Teilfläche die GRZ von 0,3 auf 0,5 erhöht, um den gestiegenen Anforderungen im Bereich der Kleintierhaltung Rechnung zu tragen, zugleich wird jedoch ein erheblicher Teil aus dieser Nutzung herausgenommen und als private Grünfläche ohne Bebauung festgesetzt.

Auch die Festsetzung der Maßnahmenflächen für MF1–MF4 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen tragen zu dem Punkteüberschuss bei. Diese Flächen ersetzen die eher (Freizeit-) nutzungsorientierten, gestalterischen Festsetzungen des alten B-Planes.

Durch diese Maßnahmenflächen wird das Potenzial der Flächen auch als Standort für Gehölze eher trockener Bereiche gesichert und eine Entwicklung durch Pflanzmaßnahmen entsprechend gelenkt. Teilbereiche insbesondere der Maßnahmenfläche MF4 sollen dabei durch Mahd (zweimal jährlich) oder Beweidung von höherem Aufwuchs und Verbuschung freigehalten werden, um durch den Wechsel von offenen Bereichen und Gehölzbeständen ein Potenzial für Arten mit entsprechenden Habitatansprüchen zu bieten. Hierzu kann auch die Beibehaltung einer extensiven Nutzung einzelner Teilbereiche durch den Menschen z. B. durch Betreten der Fläche einen Beitrag leisten.



## 19. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Boden

Aus dem BNatSchG § 15 Abs.1 ergibt sich die Pflicht, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Eingriffe auszugleichen oder durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Nach § 1 Abs. 3, Nr. 2 BNatSchG sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Die Eingriffe in die natürlichen Bodenfunktionen werden analog zu den Ausführungen der Arbeitshilfen „Bodenschutz in der Bauleitplanung“<sup>17</sup> und „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“<sup>18</sup> behandelt.

Für die Bewertung der Eingriffe werden die Regelungen der aktuellen KV zu Grunde gelegt. Diese sieht gemäß Anlage 2 Pkt. 2.2.5 folgende Schwellenwerte vor:

Zu bewerten ist eine Veränderung der Funktion des Bodens bezüglich seines Ertragspotentials, soweit die Ertragsmesszahl je Ar (EMZ) unter 20 beziehungsweise über 60 liegt und die Eingriffsfläche nicht mehr als 10 000 Quadratmeter beträgt.

Ertragsmesszahlen je Ar (EMZ) über 60 liegen im Plangebiet nicht vor. Die Ertragsmesszahl liegt nur an zwei sehr kleinteiligen Flächen am südwestlichen Randbereich des Plangebiets unter 20. Die Teilneufassung des Bebauungsplans sieht hier keine maßgeblichen Änderungen vor. Von einer Bewertung und Bilanzierung des Bodens innerhalb der Eingriffs-/Ausgleichsplanung kann daher abgesehen werden.

Es erfolgt daher eine weitgehend qualitative Bewertung der Eingriffe in den Boden. Insbesondere in den Teilbereichen des Plangebiets mit Festsetzung für bauliche Anlagen oder gestalterische Maßnahmen führen die anthropogenen Überformungen bereits bisher zu einem weitgehenden Verlust der Bodenfunktionen.

Auch die Bilanzierung der Eingriffe in den Boden erfolgt durch den Vergleich Planstand alt mit Planstand neu. Da durch die Teilneufassung des Bebauungsplanes zusätzliche Eingriffe in den Boden nur in sehr geringem Umfang zugelassen werden, beschränkt sich die Inanspruchnahme von Boden auf eine Eingriffsfläche von ca. 3.800 m<sup>2</sup> zu erwarten.

Betroffen sind:

1. Ca. 800 m<sup>2</sup> Fläche durch den möglichen Bau einer Kaltlufthalle im Bereich des Familien Sportpark
  - B-Plan alt: intensive Nutzung/ Kleinspielfelder und Tennisplätze im Sportparkareal. Dies führt zu vollständig veränderten Bodenverhältnisse ggf. mit Drainage und Fremdmaterialauftrag. Die Flächen sind im Wesentlichen vegetationsfrei. Durch diese planungsrechtlich vorbereitete Nutzungssituation sind natürliche Bodenfunktionen nicht gegeben.
  - B-Plan neu: Bau einer Kaltlufthalle mit einer Grundfläche (GR) von 800 m<sup>2</sup>. Im räumlichen Zusammenhang mit bestehenden Anlagen. Diese Fläche ist bei Umsetzung der Planung vollständig versiegelt.

<sup>17</sup> Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) „Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“, Wiesbaden, Februar 2011

<sup>18</sup> Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 14, Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB - Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz, Wiesbaden, 2018

2. Ca. 3.000 m<sup>2</sup> Fläche durch die Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,5 im SO 1, um den gestiegenen Anforderungen im Bereich der Kleintierhaltung in diesem Bereich Rechnung zu tragen.
- B-Plan alt: Die nicht bebaute Bodenfläche innerhalb des SO 1 (Kleintierzucht) ist intensiv genutzt. In der Regel befinden sich hier Einzäunungen oder Volieren für die Freilufhaltung der Tiere. Offene Bodenflächen sind häufig verdichtet. Gärtnerische Anlagen sind auf sehr geringe Teilbereiche begrenzt. Die Böden der angrenzenden (Kleingarten-) Bereiche sind im Rahmen der BFD5L mit 1. Stufe 1 - sehr gering bewertet.
  - B-Plan neu: Durch die Erhöhung der GRZ entsteht potenziell bei Umsetzung der Planung eine zusätzliche versiegelte Fläche von 3.000 m<sup>2</sup>.
    - **Ausgleichsmaßnahme / Reduzierung von Versiegelung**
    - Ein Teil des ehemaligen Sondergebietes für Kleintierzucht (SO 7 im B-Plan alt, GRZ 0,3) wird in der Teilneufassung des Bebauungsplanes als private Grünfläche ohne besondere bauliche Anlagen ausgewiesen. Hierdurch entfällt die planungsrechtliche Möglichkeit der Versiegelung einer Fläche von 3.033 m<sup>2</sup>.

#### Bewertung/ Bilanz:

Bei einem Geltungsbereich von ca. 68 ha führt die Teilneufassung des Bebauungsplanes 284-11 in vergleichsweise geringem Umfang zu Eingriffen in den Boden.

Die betroffenen Böden sind durch reale Nutzungen und auch durch die geplanten Nutzungen des alten Bebauungsplanes sehr stark anthropogen umgeformt. Die natürlichen Bodenfunktionen gemessen an Ertragspotenzial, Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen sind stark eingeschränkt. Im Bereich des neuen Sondergebiets führt die Ausweisung einer GRZ von 0,5 statt 0,3 rechnerisch zu der Möglichkeit einer zusätzlichen Versiegelung einer Fläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup> mit vollständigem Verlust der Bodenfunktionen. Gleichzeitig wird hier ein Bereich von ca. 3.033 m<sup>2</sup> durch Ausweisung als private Grünfläche von einer möglichen Bebauung und Versiegelung freigehalten. Diese Reduzierung der Versiegelungsmöglichkeit wird als funktionaler Ausgleich für die angrenzend erhöhte GRZ gewertet.

Es verbleibt somit der Bau der Kaltlufthalle (800 m<sup>2</sup>) im Bereich des Familiensportpark als Eingriff in den Boden. Da dieser Bau im Wesentlichen an die Stelle anderer Planungen (Mehrzweckkleinspielfeld, Tennisplätze) tritt, sind zwar keine überbauten Bereiche betroffen, die betreffenden Flächen weisen jedoch nahezu keine natürlichen Bodenfunktionen auf. Diese betroffenen Flächen sind vegetationsfrei und verfügen in der Regel nicht über ein natürliches Wasserrückhaltevermögen (Drainage). Pflanzenaufwuchs wird hier in der Regel verhindert.

Durch die räumliche Anordnung der geplanten Kaltlufthalle in diesem Bereich können Eingriffe in den Boden gering gehalten werden. Eine qualitative Ausgleichsmöglichkeit für diesen Eingriff wird darin gesehen, dass andere Sportanlagen mit Versiegelung von Bodenfläche (insb. Kunststoffkleinspielfelder) im Rahmen der Teilneufassung des Bebauungsplanes nicht mehr zur Umsetzung gelangen. Eine direkte Quantifizierung ist hier jedoch aufgrund der Vielzahl von Anlagen nicht möglich.

Ausgleichsmöglichkeiten durch Flächenentsiegelung an anderer Stelle bestehen nicht.

## Fazit

Bei Umsetzung der Teilneufassung des Bebauungsplanes verbleibt ein Eingriff in den Boden (Versiegelung) auf einer Fläche von 800 m<sup>2</sup> (dies entspricht lediglich 0,1% von 68 ha). Durch die Wahl des Standorts im engen Zusammenhang mit den bestehenden Sportanlagen und anstelle geplanter anderer Sportanlagen (alter B-Plan) wird der Eingriff jedoch gering gehalten. Dieser Eingriff kann nicht durch entsprechende Entsiegelung an anderer Stelle ausgeglichen werden, da keine entsprechenden Flächen zur Verfügung stehen.

## **20. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Vollzug des Bebauungsplanes (Monitoring)**

Der vorliegende Artenschutzbeitrag benennt folgende Maßnahmen bei Verlust an Nistmöglichkeiten an den Bestandsgebäuden im SO 7 sowie bei Verlust an potentiellen Einzelquartieren für gebäudebewohnende Fledermäuse im SO 7:

- Rückbau der Gebäude auf den Flurstücken 75/76 nur außerhalb der Brutzeit zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG 1-3 für Fledermäuse und Gebäudebrüter, d. h. von Oktober bis Februar.
- Rückschnitt oder Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG 1-3, d. h. von Oktober bis Februar.
- Installation von drei Sperlingskästen und drei Halbhöhlen im Umfeld des Anwesens „Tante Anna“ (Flurstücke 75/76) auf den öffentlichen Grün- bzw. Maßnahmenflächen als Ausgleich für den Verlust an Nistmöglichkeiten an den Bestandsgebäuden (z. B. <https://www.vivara.de>, Nistkasten „Sperling“ mit drei Nistplätzen und Nistkasten „Stockholm“ halboffen oder ähnliche Produkte bei <https://www.schweglershop.de>).
- Installation eines Fledermausbretts an Bäumen der öffentlichen Grün- bzw. Maßnahmenflächen oder dem Gebäudebestand des Sportparks in 3–4 m Höhe, auf freien Anflug ist zu achten. Als Ausgleich für den Verlust an potentiellen Einzelquartieren für gebäudebewohnende Fledermäuse auf dem Anwesen der Flurstücke 75/76 (z. B. <https://www.vivara.de> Fledermauskasten „Falkenstein“ oder ähnliche Produkte bei <https://www.schweglershop.de>).
- Sicherung der Baustellen mit einem Reptilienschutzzaun gegen mögliche Zuwanderung in das Baufeld.

Für diese Maßnahmen erfolgt ein Monitoring zur Überwachung von Umsetzung und Wirksamkeit.

## **21. Zusammenfassung**

Die Teilneufassung Bebauungsplan Nr. 284-11 „Sport- & Erholungsgebiet West“ macht die Aufstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie eine Prüfung artenschutzrechtlicher Anforderungen erforderlich. Die Grundlage zur Bewertung der Auswirkungen des neuen Bebauungsplanes bildet hierbei der rechtskräftige Bebauungsplan 284.2 mit seinen Teiländerungen. Durch den neuen Bebauungsplan werden in dem ca. 68 ha großen Plangebiet grundsätzlich keine neuen Nutzungen etabliert, Nutzungsarten und Nutzungsdichte bleiben weitgehend unverändert. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan findet sogar eine Verringerung der Nutzungsintensität in weiten Bereichen durch die Ausweisung von Landwirtschaftsflächen und von Flächen zum Erhalt vorhandener Biotopstrukturen statt.

Dementsprechend sind Auswirkungen auf die Schutzgüter nur in geringem Umfang und in eng begrenzten Teilbereichen feststellbar. Für die Schutzgüter Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch, Gesundheit und Bevölkerung werden keine Auswirkungen festgestellt. Auch für das Schutzgut Fläche werden keine nachteiligen Auswirkungen ermittelt, da bereits der rechtskräftige Bebauungsplan 284.2 die Einrichtung von Sportanlagen über den heutigen Bestand hinaus (weitere Spielfelder etc.) ermöglichte.

Für das Schutzgut Biotop wird eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erstellt. Diese weist für die Teilneufassung Bebauungsplan Nr. 284-11 einen deutlichen Überschuss an Biotopwertpunkten (ca. 225.000) gegenüber dem alten B-Plan auf. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass Flächen, die im alten Bebauungsplan mit einer GRZ zur Bebauung zur Verfügung standen, nun als Grünflächen festgesetzt werden.

Zur Berücksichtigung von Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden keine zusätzlichen Nutzungen oder eine Ausweitung bestehender Nutzungen vorgesehen. Insgesamt wird die Nutzungsintensität auch der Tierhaltung gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan eher reduziert. Für die Haltung von Tieren im Wasserschutzgebiet werden entsprechende Auflagen und Vorschriften festgesetzt. Eine zusätzliche bauliche Entwicklung findet dort statt, wo ein Anschluss an das städtische Kanalsystem gewährleistet ist.

Eine Beeinträchtigung des Schutzguts Boden geht von zwei Vorhaben in zwei getrennten Teilbereichen des Plangebietes aus. Zum einen erfolgt eine Erhöhung der GRZ in dem neuen Sondergebiet SO 1 von 0,3 auf 0,5. Dies ist notwendig um die gestiegenen gesetzlichen Anforderungen an die Haltung von Kleintieren in diesem Gebiet zu gewährleisten. Hierdurch können ca. 2.900 m<sup>2</sup> Boden potenziell versiegelt werden. Durch die Reduzierung des Bereichs SO 1 wird im Gegenzug auf etwa 3.000 m<sup>2</sup> ein geringerer Versiegelungsgrad erzielt.

Als verbleibender Eingriff in den Boden durch Versiegelung bleibt eine Teilfläche von ca. 900 m<sup>2</sup>, die den Bau einer Kaltlufthalle (ca. 800 m<sup>2</sup>) sowie die Erweiterung der Sportplatzversorgung (ca. 100 m<sup>2</sup>) ermöglicht. Dieser Eingriff kann nicht durch entsprechende Entsiegelung von Flächen ausgeglichen werden. Der sehr geringe Umfang des Eingriffs in den Boden, der durch eine Nachverdichtung im Bestand entsteht, wird in der Abwägung aller Belange als vertretbar eingestuft.

Um Konflikte mit dem Artenschutz zu verhindern, wurde für Bereiche, in denen durch den Bebauungsplan konkrete Maßnahmen ermöglicht werden (insbesondere Sportpark und Gartenlokal), ein Artenschutzgutachten erstellt. Nach den Ergebnissen des Gutachtens sind von den Vorhaben keine essentiellen Habitatstrukturen betroffen, so dass vorbehaltlich der Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich die Erheblichkeitsschwelle für keine der genannten Gruppen im artenschutzrechtlichen Sinne erreicht wird. Eine Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist daher nicht abzuleiten. Durch die Beibehaltung der bestehenden Nutzungen in den übrigen Teilen des Plangebietes entsteht kein zusätzliches Gefährdungspotenzial für geschützte Arten. Die nach dem Artenschutzgutachten erforderlichen Maßnahmen wurden in die Vorschriften des Bebauungsplanes übernommen und sind auf der Ebene der Umsetzung/ Genehmigung zu berücksichtigen.

## 22. Literaturangaben

BHM Planungsgesellschaft mbH (2012): Landschaftsplan Viernheim, Bruchsal/Darmstadt.

Einheitlicher Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar 2014 für die Metropolregion Rhein-Neckar.

Hessisches Landesamt für Bodenforschung (HLfB) (1989): Geologische Übersichtskarte von Hessen 1:300 000, Wiesbaden.

Hessisches Landesamt für Bodenforschung (HLfB) (1990): Bodenkarte der nördlichen Oberrheinebene, M 1:50.000, Wiesbaden.

Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) (2013): Hydrologisches Kartenwerk, Hessische Rhein- und Mainebene, Grundwasserhöhengleichen im April 1957, hoher Grundwasserstand, M 1:50.000, Wiesbaden.

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) (2018a): Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB: Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz, Umwelt und Geologie Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 14, Wiesbaden.

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) (2018b): Grundwasserbeschaffenheitsbericht 2017, Wiesbaden.

Hessisches Ministerium für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz (1995): Hessische Biotopkartierung, März 1995, Wiesbaden.

Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen, Februar 2011, Wiesbaden.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) (2016): Leitfaden gesetzlicher Biotopschutz in Hessen, Wiesbaden.

Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens, Hrsg. Hessische Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden.

Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) (2011): Archivböden Empfehlungen zur Bewertung und zum Schutz von Böden mit besonderer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, März 2011, Aachen.

Planungsbüro Zieger-Machauer (1980): Sportzentrum Viernheim-West, Erläuterungsbericht, Oberhausen-Rheinhausen.

Regionalverband FrankfurtRheinMain/Regionalversammlung Südhessen, Regierungspräsidium Darmstadt Geschäftsstelle (Hrsg.) (2011): Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Textteil, Frankfurt am Main/Darmstadt.

### Verordnungen und Gesetze:

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

Hessisches Ministerium für Umwelt, Ländlicher Raum und Verbraucherschutz (HMULV 2005): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzungen von Ausgleichsabgabenverordnung (Kompensationsverordnung-KV) in der Fassung vom 01.09.2005 (GVBl. I S. 624), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.09.2015 (GVBl. S. 339).

Hessische Kompensationsverordnung (KV) in der Fassung vom 26.10.2018 (GVBl. S. 652, 2019 S. 19).

Verordnung des Umweltministeriums BW über Schutzbestimmungen und die Gewährung von Ausgleichsleistungen in Wasser- und Quellenschutzgebieten (Schutzgebiets- und Ausgleichsverordnung - SchALVO) vom 20.02.2001 (GBl. S. 145, ber. S. 414), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 444).

Wasserschutzgebietsverordnung Mannheim-Käfertal – Verordnung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 25. Mai 2009 zur Neufestsetzung der Verordnung vom 3. März 1978 (StAnz. S. 691 ff.), zuletzt geändert am 16. Februar 1994 (StAnz. S. 924 ff.), zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Mannheim-Käfertal“ (früher: „Käfertaler Wald“).

### Onlinequellen

BfN Bundesamt für Naturschutz, Karte der potentiellen natürlichen Vegetation Deutschlands (PNV), <https://www.floraweb.de/vegetation/vegetationskarte.html>, Abruf 30.04.2021.

Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation: Ermittlung naturschutzfachlicher Grundlagendaten auf Basis von Internetabruf verlinkter Themenseiten über <http://www.geoportal.hessen.de/portal/themen.html>

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: Boden-Viewer: <https://bodenviewer.hessen.de>.

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: Viewer Landesgrundwasserdienst: <https://lqd.hessen.de>.

<https://www.hlnug.de/themen/boden/auswertung/bodenerosionsbewertung/erosionskataster-cc>

<https://www.hlnug.de/themen/boden/auswertung/bodenerosionsbewertung/bodenerosionsatlas>

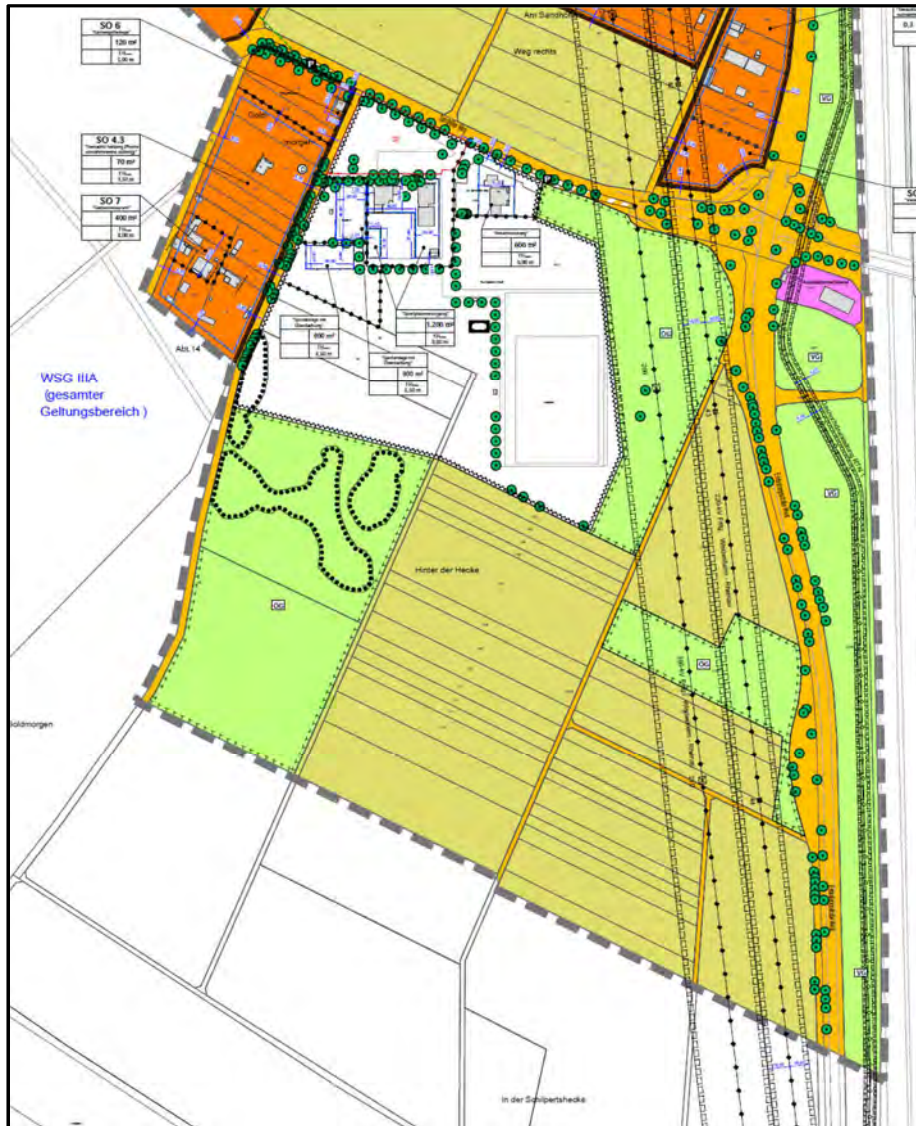
<https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/starkregen-hinweiskarte>

### Anlage

Institut für Faunistik (2021): Sport- und Erholungsgebiet West in Viernheim (HE): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, August 2021, Heiligkreuzsteinach.

## Sport- und Erholungsgebiet West in Viernheim (HE)

### Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag



STADT  
VIERNHEIM



Im Auftrag des Magistrats der Stadt Viernheim

Stand: August 2021

**Inhalt:**

<b>1. Einleitung und Fragestellung</b>	<b>3</b>
1.1. Rechtsgrundlagen	3
<b>2. Material und Methode</b>	<b>4</b>
2.1. Fledermäuse	4
2.2. Vögel	5
2.3. Reptilien	6
2.4. Untersuchungstermine	6
<b>3. Untersuchungsgebiet</b>	<b>6</b>
3.1. Vorläufiger Planungsstand	8
3.2. Wirkfaktoren	8
<b>4. Ergebnisse</b>	<b>9</b>
4.1. Fledermäuse	9
4.2. Avifauna	10
4.3. Reptilien	13
<b>5. Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Erhalt der kontinuierlichen ökologischen Funktion</b>	<b>14</b>
<b>6. Bestand sowie Darlegung der betroffenen Arten</b>	<b>15</b>
6.1. Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	15
<b>7. Fazit</b>	<b>18</b>
<b>8. Literatur</b>	<b>19</b>
<b>9. Karte Habitatpotenzial</b>	<b>20</b>
<b>10. Karte Avifauna</b>	<b>21</b>
<b>11. Bilddokumentation</b>	<b>22</b>



## **1. Einleitung und Fragestellung**

Die Gemeinde Viernheim betreibt die Fortschreibung des Bebauungsplanes Nr. 284 „Sport- und Erholungsgebiet West“. Das Institut für Faunistik wurde beauftragt zu prüfen, ob im südlichen Abschnitt des Geltungsbereichs artenschutzrechtliche Belange zum Tragen kommen.

### **1.1. Rechtsgrundlagen**

Insgesamt 106 heimische Tier- und 28 Pflanzenarten sind über Anhang IV und teilweise über Anhang II der FFH-Richtlinie (RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES vom 21. Mai 1992) europaweit streng geschützt und alle "europäischen" Vogelarten sind über Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (RICHTLINIE 2009/147/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 30. November 2009, vormals 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979) besonders geschützt. Als „europäische“ Vogelarten im Sinne der Richtlinie gelten alle Vogelarten, die natürlicherweise in der EU vorkommen. Diese Definition erfasst damit auch gelegentlich auftretende Irrgäste. Die Referenzliste dieser "europäischen Arten" zählt 691 Arten und eine Gattung ohne Aufschlüsselung der einzelnen Arten. Sind. Gemäß Artikel 5 der Richtlinie, ist es grundsätzlich verboten, wildlebende Vogelarten zu töten oder zu fangen. Nester und Eier dürfen nicht zerstört, beschädigt oder entfernt werden, auch die Vögel selbst dürfen, besonders während ihrer Brut- und Aufzuchtzeit, weder gestört noch beunruhigt werden.

Darüber hinaus sind heimische Arten auch nach § 1 der BArtSchV besonders geschützt und damit per se, aber auch in Kongruenz mit den europäischen Schutzbestimmungen nach § 44 BNatSchG besonders bzw. streng geschützt. Demnach ist es laut § 44 BNatSchG (1) verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Ferner gilt in Abs. (5):

Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,

2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,

3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

## **2. Material und Methode**

### **2.1. Fledermäuse**

Da Fledermäuse nachtaktiv sind, lassen sie sich nur mit Einbruch der Dunkelheit und in der Morgendämmerung (Rückkehr ins Quartier) erfassen. Ihre Ultraschallrufe werden mit einem sogenannten Bat-Detektor (Ultraschallwandler) hörbar gemacht und registriert. Obwohl als

Standardmethode allseits anerkannt, lassen sich mit den Detektoren nicht alle Fledermausarten erfassen. Sehr leise rufende Arten, wie z. B. das Braune Langohr, oder Arten mit sehr ähnlichem Rufmuster, wie z. B. Kleine und Große Bartfledermaus, können mit dieser Methode nicht sicher erfasst oder zugeordnet werden. Der Methode sind daher Grenzen gesetzt, was die Vollständigkeit der Arteninventarisierung angeht. Die umfassendsten Artnachweise liefern kombinierte Netzfang- und Detektoruntersuchungen.

Da die Planung keine Eingriffe in Altbaumbestände oder Waldhabitats vorsieht, wurde von einer klassischen Detektorerfassung abgesehen. Um dennoch das Artenspektrum zu erfassen, kam eine Horchbox (SM2BAT+) zum Einsatz. Mittels der Analysesoftware Batsound Vers. 4.1.2b und Kaleidoscope (Vers. 3.1.0) in Verbindung mit entsprechender Fachliteratur wurden die Rufe ausgewertet.

An den betroffenen Gebäuden wurden die Keller, die oberen Stockwerke und das Dachgeschoss untersucht. Die Zugänglichkeit und die Eignung der Keller als mögliche Überwinterungsquartiere für Fledermäuse wurden überprüft.

Mit einem LED-Strahler wurde das Dachgebälk nach Fledermäusen bzw. deren Spuren (z. B. dunkler Fettschmier am Gebälk) sowie auch nach Vogelnestern abgeleuchtet. Auf den Dachböden wurde nach Kot und Nahrungsresten gesucht. Der Dachstuhl wurde zudem hinsichtlich seiner Zugänglichkeit (Spalten und Öffnungen) für Fledermäuse und Vögel untersucht. Ebenso wurden die Fensterbretter der oberen Stockwerke inspiziert, da Fledermäuse bisweilen Rolladenkästen als Quartiere nutzen und sich folglich auf den Fensterbrettern dann Kot finden lässt.

Zur Inspektion möglicher Hohlräume und Spalten stand zudem eine Endoskopkamera zur Verfügung. Die Außenfassade der Gebäude wurde auf Nistmöglichkeiten für gebäudebrütende Vögel und Spaltenquartiere für Fledermäuse mit einem Fernglas abgesucht.

## **2.2. Vögel**

Die Erfassung der heimischen Brutvogelfauna wurde gemäß den Empfehlungen nach Südbeck et al. (2005) durchgeführt. Protokolliert wurden alle Vögel, die entweder gesehen (Fernglas 8 x 30) oder gehört (Reviergesang, Flug- und Kontaktrufe) wurden. Als Brutvogel wurden die Arten klassifiziert, die regelmäßig nachgewiesen wurden und/oder eindeutig revieranzeigendes (Brutpflegeverhalten, Reviergesang) Verhalten zeigten. Als Nahrungsgast wurden die Arten klassifiziert, die aufgrund ihrer Brutbiologie auszuschließen sind oder kein Nestbauverhalten zeigten.

### **2.3. Reptilien**

Die Untersuchung der Herpetofauna (Reptilien) erfolgte gemäß den Empfehlungen des Handbuchs landschaftsökologischer Leistungen (VUBD 1999). Dabei wurde insbesondere auch auf das Vorhandensein geeigneter Habitatstrukturen, wie Sonn-, Versteck- und Laichplätze, geachtet.

### **2.4. Untersuchungstermine**

- Erfassung Vögel 15.04., 22.04., 01.05., 10.05., 31.05. und 10.06.2021
- Erfassung Reptilien 09.05., 24.05., 31.05. und 10.06.2021
- Gebäudekontrolle auf Quartiereignung für Fledermäuse 07.05.2021
- Einsatz der Horchbox (SM2BAT<sup>+</sup>) vom 31.05.-08.06.2021

## **3. Untersuchungsgebiet**

Das Untersuchungsgebiet umfasst etwa 4,3 ha Fläche und liegt zwischen der A 6 im Osten und den Natura 2000 Gebieten „Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene und Glockenbuckel von Viernheim und angrenzende Flächen“ im Westen (Abb. 1). Es besteht aus Teilen des Sport- und Erholungsgebiets, Gehölzsäumen, Altgrasbeständen, einem Hundeplatz und einem Gebäudebestand auf den Flurstücken 75/76, die in Privatbesitz sind (Abb. 2).

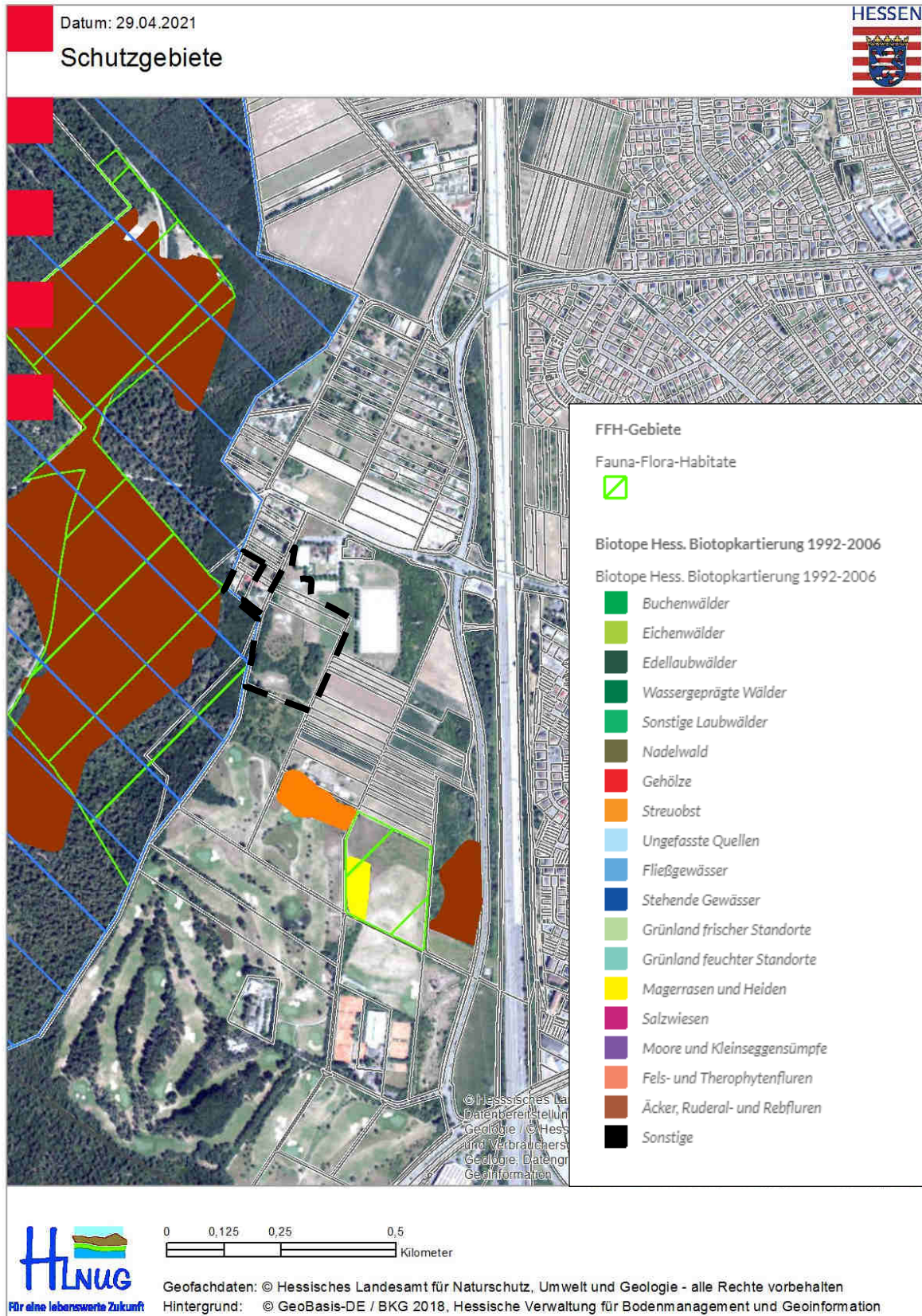


Abb. 1: Lage des zu untersuchenden Teil des Plangebiets „Sport- und Erholungsgebiet West“ in Viernheim (schwarz) im räumlichen Kontext zu Schutzgebieten und Biotopen.



Abb. 2: Luftbildaufnahme des Untersuchungsgebiets (blau) und Plangebiets Sport- und Erholungsgebiet West in Viernheim (schwarz gestrichelt). Der Stern markiert die Position der Horchbox.

### 3.1. Vorläufiger Planungsstand

Die Fortschreibung des Bebauungsplanes soll eine bauplanungsrechtliche Sicherheit und Ordnung erwirken, da bauliche Entwicklungen der letzten Jahrzehnte nicht klar zuzuordnen sind, sodass zu überprüfen ist, inwieweit hier die Festsetzungen des B-Planes eingehalten wurden. Das Anwesen auf den Flurstücken 75/76 ist nach Angaben des Eigentümers baufällig und solle einem Neubau weichen. Für den Familien-Sportpark sind zusätzliche Anlagen geplant. Signifikante Eingriffe in Gehölz- oder Baumbestände sind nicht geplant. Die südlich angrenzenden Bereiche mit dem kleinen Spielfeld und dem Hundeplatz sind als öffentliche Grünflächen ausgewiesen, die umgebenden Gehölzbestände als Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen (Verweis: Teilneufassung des B-Plans Nr. 284-11 "Sport- & Erholungsgebiet West" v. 12.05.2021).

### 3.2. Wirkfaktoren

Da sich die Bauvorhaben auf das Gelände des Familiensportparks und das Anwesen „Tante Anna“ auf den Flurstücken 75/76 beschränken, liegen keine Eingriffe in Natur- und Landschaft vor. Während der Bauphase ist mit Maschinenlärm zu rechnen. Heimische Tierarten werden den Bereich daher weitgehend meiden. Betriebs- und anlagenbedingt sind keine signifikanten Änderungen zum Ist-Zustand zu erwarten, da der Park nur tagsüber zwischen 8 – 18:00 Uhr geöffnet ist und keine Nutzung

während der Nachtstunden stattfindet. Zusätzliche Beleuchtungsanlagen, die zu einer signifikanten Erhöhung der Lichtemissionen führen könnten, sind nicht geplant.

## 4. Ergebnisse

### 4.1. Fledermäuse

Der Gehölzbestand und die waldnahe Lage besitzen eine hohe Eignung für Jagdhabitatsiedlungs- und waldbewohnender Fledermausarten. Das Anwesen „Tante Anna“ auf den Flurstücken 75/76 bietet zudem ein gewisses Quartierpotential für spalten- und gebäudebewohnende Fledermäuse.

Die Untersuchung der Gebäude auf den Flurstücken 75/76 ergab **keine** Nachweise auf eine regelmäßige Nutzung durch Fledermäuse oder die Existenz einer Wochenstube.

Ehemaliges Gasthaus „Tante Anna“: die Fenster sind ohne Rolladenkästen oder Klappläden, das Dach einfach ausgeführt ohne Dämmung, Firsthöhe ca. 2 m Ventilationsöffnungen am Ostgiebel und eine lückige Firstauflage gewähren grundsätzliche Zugänglichkeit. Der Keller ist betonierte, die Kellerdecke aus Beton, und besitzt daher keine Eignung.

Wohnhaus: Die Fenster sind ohne Rolladenkästen oder Klappläden, das Dach einfach ausgeführt ohne Dämmung, Firsthöhe ca. 2 m, ein sehr kleiner Keller ist betonierte, ohne Einflugmöglichkeit.

Anbau Wohnhaus: Dach einfach ausgeführt ohne Dämmung, Firsthöhe ca. 2 m, keine Zugänglichkeit Keller betonierte, keine Zugänglichkeit

Über die Horchbox ließen sich insgesamt vier unterschiedliche Fledermausgattungen nachweisen (Abb. 3). Zu den siedlungsbewohnenden Arten zählen vor allem die Zwergfledermaus (*Pipistrellus* sp.) und die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*). Die Abendsegler (*Nyctalus* sp.) und die Arten der Mausohrfledermaus (*Myotis* sp.) können sowohl im Wald, wie auch im Siedlungsbereich vorkommen. Die Position der Horchbox lag direkt an der Planungsgrenze, einem Feldweg am Übergang von Offenland zu Wald. Offensichtlich wird diese auffällige Struktur als Flugroute zu den Jagdhabitaten regelmäßig genutzt.

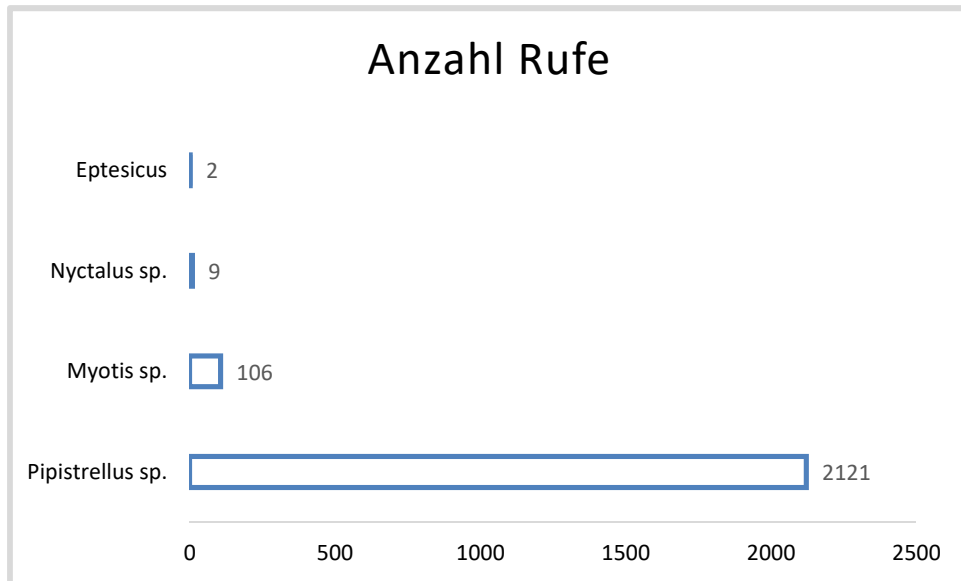


Abb. 3: Häufigkeit der registrierten Fledermausrufkontakte.

## 4.2. Avifauna

Im untersuchten Gebiet wurden 40 Vogelarten nachgewiesen (Tab. 1), darunter fünf Arten der Roten Liste. Ansonsten handelt es sich um allgemein häufige, ungefährdete Arten, für die ein guter Erhaltungszustand auf regionaler Ebene vorauszusetzen ist.



**Tab. 1:** Art, Status (BV = Brutvogel, NG = Nahrungsgast) und Einstufung in die Rote Liste Hessen bzw. Deutschlands (\* = ungefährdet, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, k. E. = keine Einstufung möglich) der im Plangebiet und dessen Umfelds nachgewiesenen Vogelarten (Stand: 10.06.2021).

Spezies	Status Rote Liste BRD	Status Rote Liste Hessen	Beobachtungshäufigkeit	Beobachtungsform	Brutvogel?
<i>Alopochen aegyptiaca</i> , Nilgans		Neozoon	regelmäßig	Sichtnachweis	?
<i>Apus apus</i> , Mauersegler			mehrfach	Sichtnachweis	nein
<i>Branta canadensis</i>		Neozoon	einmalig	Sichtnachweis	nein
<i>Buteo buteo</i> , Mäusebussard			regelmäßig	Sichtnachweis	?
<i>Carduelis carduelis</i> , Stieglitz			einmalig	Sichtnachweis	?
<i>Carduelis chloris</i> , Grünfink			einmalig	nur Hörnachweis	?
<i>Columba palumbus</i> , Ringeltaube			regelmäßig	Hör- & Sichtnachweis	?
<i>Corvus corone</i> , Rabenkrähe			regelmäßig	Hör- & Sichtnachweis	ja
<i>Dendrocopos major</i> , Buntspecht			einmalig	Sichtnachweis	?
<i>Erithacus rubela</i> , Rotkehlchen			regelmäßig	Hör- & Sichtnachweis	ja
<i>Falco tinnunculus</i> , Turmfalke			regelmäßig	Sichtnachweis	?
<i>Fringilla coelebs</i> , Buchfink			regelmäßig	Hör- & Sichtnachweis	ja
<i>Garrulus glandarius</i> , Eichelhäher			einmalig	Sichtnachweis	?
<i>Hirundo rustica</i> , Rauchschnalbe	Kat. 3 - gefährdet	Kat. 3 - gefährdet	einmalig	Sichtnachweis	?
<i>Jynx torquilla</i> , Wendehals	Kat. 2 - stark gefährdet	Kat. 1 - vom Aussterben bedroht	regelmäßig	Hör- & Sichtnachweis	ja
<i>Luscinia megarhynchos</i> , Nachtigall			regelmäßig	nur Hörnachweis	ja
<i>Motacilla alba</i> , Bachstelze			regelmäßig	Sichtnachweis	?
<i>Oriolus oriolus</i> , Pirol	Kat. V - Vorwarnliste	Kat. V - Vorwarnliste	einmalig	nur Hörnachweis	?
<i>Parus caeruleus</i> , Blaumeise			regelmäßig	Hör- & Sichtnachweis	ja
<i>Parus major</i> , Kohlmeise			regelmäßig	Hör- & Sichtnachweis	ja
<i>Parus palustris</i> , Sumpfmeise			einmalig	Sichtnachweis	?
<i>Passer domesticus</i> , Haussperling	Kat. V - Vorwarnliste	Kat. V - Vorwarnliste	regelmäßig	Hör- & Sichtnachweis	ja
<i>Phasianus colchicus</i> , Fasan		Neozoon	regelmäßig	Hör- & Sichtnachweis	ja
<i>Phylloscopus collybita</i> , Zilpzalp			regelmäßig	Hör- & Sichtnachweis	ja
<i>Phylloscopus sibilatrix</i> , Waldlaubsänger		Kat. 3 - gefährdet	einmalig	nur Hörnachweis	?
<i>Phylloscopus trochilus</i> , Fitis			regelmäßig	Hör- & Sichtnachweis	ja

<i>Phoenicurus ochruros</i> , Hausrotschwanz			regelmäßig	Hör- & Sichtnachweis	?
<i>Phoenicurus phoenicurus</i> , Gartenrotschwanz			mehrfach	Hör- & Sichtnachweis	ja
<i>Pica pica</i> , Elster			regelmäßig	Sichtnachweis	?
<i>Picus viridis</i> , Grünspecht			einmalig	Sichtnachweis	?
<i>Regulus regulus</i> , Wintergoldhähnchen			regelmäßig	nur Hörnachweis	ja
<i>Serinus serinus</i> , Girlitz			regelmäßig	Hör- & Sichtnachweis	ja
<i>Sitta europaea</i> , Kleiber			einmalig	Sichtnachweis	?
<i>Sturnus vulgaris</i> , Star	Kat. 3 - gefährdet		regelmäßig	Hör- & Sichtnachweis	ja
<i>Sylvia atricapilla</i> , Mönchgrasmücke			regelmäßig	Hör- & Sichtnachweis	ja
<i>Sylvia borin</i> , Gartengrasmücke			mehrfach	Hör- & Sichtnachweis	ja
<i>Sylvia communis</i> , Dorngrasmücke			regelmäßig	Hör- & Sichtnachweis	ja
<i>Troglodytes troglodytes</i> , Zaunkönig			einmalig	Hör- & Sichtnachweis	?
<i>Turdus merula</i> , Amsel			regelmäßig	Hör- & Sichtnachweis	ja
<i>Turdus philomelos</i> , Singdrossel			regelmäßig	Hör- & Sichtnachweis	ja

### 4.3. Reptilien

Die gut besonnten Wegränder, Altgrasbestände und Saumstrukturen im Bereich des BMX-Tracks und Hundeplatzes bieten Habitate für die **Zauneidechse** (*Lacerta agilis*, Rote Liste Hessen, Kat. 3, FFH-RL Anhang IV), die rund um Viernheim und auch im FFH-Gebiet Glockenbuckel nachgewiesen wurde. Das Gebiet ist zumindest teilweise von Eidechsen besiedelt. Den Ergebnissen dieser Untersuchung zufolge konzentriert sich ihr Vorkommen vor allem im Bereich des BMX-Parcours und nahe dem Vereinsgebäude des Viernheimer Skiclubs. Auch auf dem Hundespielplatz wurden Eidechsen gesichtet (Abb. 4, Tab. 2). Am 24.05. konnten zehn Tiere gezählt werden. Nimmt man Korrekturfaktoren von 6 - 10 an (Laufer 2013), dann ist im Plangebiet und dessen Umgebung mit mindestens 60 - 100 Tieren zu rechnen. Der Nachweis von subadulten, vorjährigen Tieren belegt zudem, dass es sich um einen Reproduktionsstandort handelt.



Abb. 4: Fundpunkte (weiß) der Zauneidechse im Gelände des Plangebiets.

Tab. 2: Details der Eidechsenuntersuchung

Datum	Nachweis/Art	Anzahl	Summe/Begehung	Bemerkungen
09.05.21	große, nicht genau identifizierte Eidechse	1		
09.05.21	junge Zauneidechse	1	<b>2</b>	Tier wurde fotografiert
24.05.21	weibliche Zauneidechse	1		
24.05.21	unidentifizierte kleine Eidechse	1		

24.05.21	unidentifizierte Eidechse	1		
24.05.21	weibliche(?) Zauneidechse	1		Tier wurde fotografiert
24.05.21	relativ kleine, männliche Zauneidechse	1		
24.05.21	subadulte Zauneidechse	1		Tier wurde fotografiert
24.05.21	balzendes Zauneidechsen-Paar	2		Tiere wurden fotografiert
24.05.21	männliche Zauneidechse	1	<b>10</b>	Tier wurde fotografiert
31.05.21	weibliche Zauneidechse	1		
31.05.21	balzendes Zauneidechsen-Paar	2	<b>3</b>	Tiere wurden fotografiert
10.06.21	kleine, nicht genau identifizierte Eidechse + eine subadulte Zauneidechse	1		
10.06.21	kleine, nicht genau identifizierte Eidechse	1		
10.06.21	männliche Zauneidechse	1		
10.06.21	vermutlich trüchtige, weibliche Zauneidechse	1		Tier wurde fotografiert
10.06.21	subadulte Zauneidechse	1		Tier wurde fotografiert
10.06.21	subadulte Zauneidechse	1	<b>6</b>	Tier wurde fotografiert

Ein Vorkommen der **Schlingnatter** (*Coronella austriaca*, Rote Liste Hessen, Kat. 3, FFH-RL Anhang IV) ist ebenfalls möglich. Untersuchungen hierzu wurden nicht durchgeführt, ein Vorkommen ist jedoch anzunehmen.

## 5. Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Erhalt der kontinuierlichen ökologischen Funktion

- Rückbau der Gebäude auf den Flurstücken 75/76 nur außerhalb der Brutzeit zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG 1-3 für Fledermäuse und Gebäudebrüter, d. h. von Oktober bis Februar.
- Rückschnitt oder Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG 1-3, d. h. von Oktober bis Februar.
- Installation von 3 Sperlingskästen und 3 Halbhöhlen im Umfeld des Anwesens „Tante Anna“ (Flurstücke 75/76 ) auf den öffentlichen Grün- bzw. Maßnahmenflächen als Ausgleich für den Verlust an Nistmöglichkeiten an den Bestandsgebäuden(z. B. <https://www.vivara.de>, Nistkasten Sperling mit drei Nistplätzen zu 34,99/Stück und Nistkasten Stockholm halboffen zu 8,99/Stück oder ähnliche Produkte bei <https://www.schweglershop.de>).
- Installation eines Fledermausbretts an Bäumen der öffentlichen Grün- bzw. Maßnahmenflächen oder dem Gebäudebestand des Sportparks in 3 – 4 m Höhe, auf freien Anflug ist zu achten. Als Ausgleich für den Verlust an potentiellen Einzelquartieren für

gebäudebewohnende Fledermäuse auf dem Anwesen der Flurstücke 75/76 (z. B. <https://www.vivara.de> Fledermauskasten „Falkenstein“ zu 17,99/Stück oder ähnliche Produkte bei <https://www.schweglershop.de>)

- Keine Eingriffe in die Eidechsenhabitate auf dem Gelände des Familien-Sportparks, zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG 1-3.
- Sicherung der Baustellen mit einem Reptilienschutzzaun gegen möglicher Zuwanderung in das Baufeld.

## 6. Bestand sowie Darlegung der betroffenen Arten

### 6.1. Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Gemäß dem LEITFADEN FÜR DIE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG IN HESSEN (2. Fassung Mai 2011) ist folgende Vorgehensweise vorzunehmen:

„(...) Aus einer zu erstellenden Liste der im Untersuchungsraum vorkommenden und potentiell vorkommenden Anhang IV Arten und europäischen Vogelarten erfolgt die Ermittlung der für das Vorhaben relevanten Arten (s. Kapitel 4.2). Für die jeweils betroffene Art wird in einzelnen Prüfschritten erarbeitet, ob die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG bei der Verwirklichung des Vorhabens berührt werden. Wird dies bei allen Verboten verneint, so ist das Vorhaben in Bezug auf das Artenschutzrecht zulässig und damit die artenschutzrechtliche Prüfung abgeschlossen.

Grundsätzlich ist in einem ersten Schritt eine **Abschichtung des für die Artenschutzprüfung heranzuziehenden Artenspektrums** der Anhang IV- und europäischen Vogelarten für ein konkretes Vorhaben insoweit möglich, als diejenigen Arten,

- deren natürliches Verbreitungsgebiet nicht im Bereich um das geplante Vorhaben liegt (Zufallsfunde, Irrgäste),
- die nicht im Wirkraum des geplanten Vorhabens vorkommen, wobei sowohl die durch das Vorhaben bedingten anlagebezogenen (direkter Standort des Vorhabens) als auch die bau- (z.B. Arbeitsstreifen, separate Baustrassen, Verlärmung durch Baufahrzeuge) und betriebsbedingten (Lärm, Schadstoff-, Lichtemissionen etc.) Wirkprozesse zu berücksichtigen sind, oder
- die gegenüber den jeweiligen Wirkfaktoren des Vorhabens nach gesicherten Kenntnissen keine Empfindlichkeit aufweisen bzw. erwarten lassen,

von einer weiteren Betrachtung ausgeschlossen werden können. Dies ist entsprechend zu begründen und zu dokumentieren.

Die sich aus dieser Abschichtung ergebende Liste der sog. **relevanten** Arten für eine Artenschutzprüfung sollte mit den Naturschutzbehörden abgestimmt werden (...).

Bezüglich der **Tierarten** nach Anhang IV a) FFH-RL sowie der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ergibt sich somit aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

**Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG):** Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

**Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG):** Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.“

### **Fledermäuse**

Die Gehölz- und Baumbestände im Plangebiet erfüllen eine ökologische (Teil-) Funktion als Jagdhabitat und Leitstruktur. Nahrungs- und Jagdbereiche sowie Flug- und Wanderkorridore unterliegen als solche nicht dem Verbot nach § 44 Nr. 1, Abs. 3 BNatSchG (vgl. Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz, LANA 2010: Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes). Eine Betroffenheit für Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht nicht, allerdings lässt sich eine Betroffenheit von Einzel- oder Zwischenquartieren an den Bestandsgebäuden der Flurstücke 75/76, auch nach einer Besichtigung, nie hundertprozentig ausschließen. Daher ist die unter Punkt 5. aufgeführte Maßnahmen zum Ausgleich gerechtfertigt.

Eine erhebliche Betroffenheit und Empfindlichkeit gegenüber den Wirkfaktoren kann vorbehaltlich der Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich allerdings ausgeschlossen werden, da betriebs- und anlagenbedingt keine signifikanten Änderungen zum Ist-Zustand zu erwarten sind. Der Park ist nur tagsüber zwischen 8 – 18:00 Uhr geöffnet. Eine Nutzung während der Nachtstunden findet nicht statt. Zusätzliche Beleuchtungsanlagen, die zu einer signifikanten Erhöhung der Lichtemissionen führen könnten, sind nicht geplant. Eine vertiefende Prüfung kann entfallen.

### **Brutvögel**

Eine geringe Betroffenheit von Fortpflanzungsstätten für gebäudebrütende Arten, wie Haussperling und Hausrotschwanz, besteht am Anwesen „Tante Anna“. Durch den Rückbau gehen wenige

Nistmöglichkeiten verloren. Vorbehaltlich der Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich wird eine Erheblichkeit und Empfindlichkeit gegenüber den Wirkfaktoren jedoch nicht erreicht.

Frei und gebüschbrütende Arten sind von den Vorhaben nicht betroffen, da in Gehölz- und Baumbestände nicht eingegriffen wird.

Das Plangebiet erfüllt eine ökologische, jedoch insbesondere der Sportpark mit den geplanten Bauvorhaben nutzungsbedingt eine nicht essentielle Funktion als Nahrungshabitat für alle Vogelarten (z. B. Wendehals). Nahrungs- und Jagdbereiche sowie Flug- und Wanderkorridore unterliegen als solche jedoch nicht dem Verbot nach § 44 Nr. 1, Abs. 3 BNatSchG (vgl. Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz, LANA 2010: Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes). Eine vertiefende Prüfung entfällt.

### **Reptilien**

Da die Vorkommen der Zauneidechse allesamt in den Randbereichen des Plangebiets liegen und damit außerhalb der geplanten Neubauten im Familien-Sportpark, ist, vorbehaltlich der Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung keine Betroffenheit und Empfindlichkeit gegenüber den Wirkfaktoren anzunehmen. Offensichtlich kommen die Tiere mit der Anwesenheit von Menschen und deren Aktivitäten zurecht, solange die essentiellen Habitatstrukturen erhalten bleiben. Gleiches gilt für ein mögliches Vorkommen der Schlingnatter, welches aber eher im südlichen Bereich am Hundeplatz zu vermuten ist. Diese Flächen sind im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen gewidmet, so dass keine Nutzungsänderung oder bauliche Eingriffe geplant sind. Die Art kommt folglich im Wirkraum des Vorhabens nicht vor. Eine vertiefende Prüfung kann somit entfallen.

### **Amphibien**

Es kann grundsätzlich mit einem Vorkommen der **Kreuzkröte** (*Bufo calamita*, Rote Liste Hessen, Kat. 2, FFH-RL Anhang IV) gerechnet werden. Laichgewässer sollen südlich auf dem Golfplatz vorhanden sein. Innerhalb des Familiensportparks ist allerdings kein Vorkommen zu erwarten. Durch den Rückbau des Anwesens „Tante Anna“ besteht ebenfalls keine Betroffenheit, da dieser nicht in essentielle Habitatstrukturen für die Art eingreift.

### **Insekten**

Im FFH Gebiet „Glockenbuckel von Viernheim und angrenzende Flächen“ wurde die **Spanische Fahne** (*Euplagia quadripunctaria*, Rote Liste Hessen, Kat. V, FFH-RL Anhang II) nachgewiesen. Es ist daher möglich, dass die Art auch im Plangebiet anzutreffen ist. Ein gewisses Potenzial besteht zudem für den **Hirschkäfer** (*Lucanus cervus*, Rote Liste Hessen, Kat. 3, FFH-RL Anhang II) in den Randbereichen zum Wald hin, mit einem entsprechenden Eichenbestand. Im Bereich der geplanten Bauvorhaben ist ein

Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Insektenarten allerdings auszuschließen. Die Arten kommen folglich im Wirkraum der jeweiligen Vorhaben nicht vor. Eine vertiefende Prüfung ist nicht vonnöten.

### **Pflanzen**

Im FFH Gebiet „Glockenbuckel von Viernheim und angrenzende Flächen“ wurde die Sand-Silberschärpe (*Jurinea cyanooides*, Rote Liste Hessen, Kat. 3, FFH-RL Anhang II) nachgewiesen. Es ist gut möglich, dass die Art auch außerhalb des Schutzgebietes an geeigneten Stellen, z. B. sonnigen, offenen Dünenrasen, wächst. Im Rahmen der Untersuchungen konnte die Art jedoch nicht gefunden werden. Eine erhebliche Wirkungsempfindlichkeit gegenüber den räumlich eng definierten Bauvorhaben ist nicht ersichtlich.

## **7. Fazit**

Eine gute Habitatausstattung und daher erwartungsgemäß höchste Artenvielfalt an heimischen Vögeln und Fledermäusen fand sich insbesondere südlich des Familien-Sportparks an den Gehölzbeständen, am Hundeplatz und weiter Richtung Golfplatz, sowie entlang der westlich angrenzenden Bebauung und des nahen Waldes. Ein Vorkommen der Zauneidechse konnte innerhalb des Familien-Sportparks an den Randstrukturen festgestellt werden. Die räumlich eng definierten Bauvorhaben auf dem privaten Anwesen der Flurstücke 75/76 und dem Familien-Sportpark stellen keine Eingriffe in Natur- und Landschaft dar. Essentielle Habitatstrukturen sind von den Vorhaben nicht betroffen, so dass vorbehaltlich der Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich die Erheblichkeitsschwelle für keine der vorgenannten Gruppen im artenschutzrechtlichen Sinne erreicht wird. Eine Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist daher nicht abzuleiten.



## 8. Literatur

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) - BNatSchG). "Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15 September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist". - [www.juris.de](http://www.juris.de)

GRÜNEBERG, C., H.-G. BAUER, H. HAUPT, O. HÜPPOP, T. RYSLAVY & P. SÜDBECK: Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung, 30. November 2015. – Berichte zum Vogelschutz, Heft 52, Hrg. Deutscher Rat für Vogelschutz.

LANGE, A. C. & ROTH, J. T. (1998): Rote Liste der „Spinner und Schwärmer im weiteren Sinn“ Hessens (Lepidoptera; „Bombyces et Sphinges“ sensu lato). - Im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Forsten.

LAUFER, H. (2013): Praxisorientierte Umsetzung des strengen Artenschutzes am Beispiel von Zaun- und Mauereidechse. Unveröff. Gutachten im Auftrag der LUBW.

MEINIG, H., P. BOYE & R. HUTTERER unter Mitarbeit von H. Benke, R. Brinkmann, Ch. Harbusch, D. Hoffmann, R. Leitl, D. von Knorre, J. Krause, T. Merck, K. Noritsch, B. Pott-Dörfer & M. WEISHAAR (2009). Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. Stand Oktober 2008. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (1).

ROTE LISTE DER FARN- UND SAMENPFLANZEN HESSENS 5. FASSUNG (2019). Erstellt von der Arbeitsgruppe "Rote Liste der Farn- und Samenpflanzen Hessens" der Botanischen Vereinigung für Naturschutz in Hessen e. V. (BVNH). - Im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz (HMULV)

ROTE LISTE DER REPTILIEN UND AMPHIBIEN HESSENS (2010): Arbeitsgemeinschaft Amphibien- und Reptilienschutz in Hessen e. V. und HESSEN-FORST Servicezentrum Forsteinrichtung und Naturschutz (FENA) - Fachbereich Naturschutz –. Im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz (HMULV)

SCHAFFRATH, U. (2002): Rote Liste der Blatthorn und Hirschkäfer Hessens. - Hessisches Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Forsten.

SÜDBECK, P., ANDRETZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K. & SUDFELDT, C. (Hrsg: 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

VUBD (1999): Handbuch landschaftsökologischer Leistungen. Empfehlungen zur aufwandsbezogenen Honorarermittlung. 3. überarbeitete und erweiterte Auflage. – 295 S. (VUBD) [Hrsg.], Nürnberg.

WERNER, M., BAUSCHMANN, G., HORMANN, M. U. STIEFEL, D., KREUZIGER, J. , KORN, M. & STÜBING, S. (2014): Rote Liste der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens 10. Fassung, Stand Mai 2014. - Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV)

VOGT-ROSENDORFF, C & RAUSCH, G. (2005): Grunddatenerfassung zum FFH-Gebiet „Glockenbuckel von Viernheim und angrenzende Flächen“ (6417-305). <https://natureg.hessen.de/>

## 9. Karte Habitatpotenzial



## 10. Karte Avifauna



## 11. Bilddokumentation



Abb.5: Ansichten des Anwesens „Tante Anna“ Flurstücke 75/67 bestehend aus drei Gebäudekomplexen unterschiedlichen Datums, die der Eigentümer abreißen möchte. Oben, die ehemalige Wirtschaft mit dem alten Wohnhaus. Unten, das alte Wohnhaus mit neuem Anbau.



Abb. 6: Details der ehemaligen Gastwirtschaft. Löcher im Mauerwerk des Giebels und ein zugiges Dach bieten vor allem Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter.



Abb. 7: Oben, Rückansicht des alten Wohnhaus mit dem Anbau. Unten, Vogelkot zwischen Traufen und Außenkamin belegt die Anwesenheit von Gebäudebrütern.



Abb. 8: Oben, Blick in den Dachstuhl des alten Wohnhauses und unten des neueren Anbaus.



Abb. 9: Ein unbefestigter Weg verläuft im Westen an der Grenze zwischen Plangebiet, Wohnbebauung und Naturschutzgebiet "Am Glockenbuckel".



Abb. 10: Blick auf das südlich an den Familien-Sportpark angrenzende Spielfeld.





Abb. 11: Der Hundeplatz markiert die südliche Grenze des Plangebiets.



Abb. 12: Am Rande der BMX-Geländestrecke kommen Zauneidechsen vor.



Abb. 13: Oben Blick nach Norden auf den Skaterpark, unten Spielfelder mit Rasenbelag.



Abb. 14: Belegbilder von Zauneidechsen auf dem Gelände des Familien-Sportparks in Viernheim

## **Natura 2000 Vorprüfung**

### **Anlage zum Bebauungsplan Nr. 284-11 „Sport- & Erholungsgebiet West“**

19.08.2021

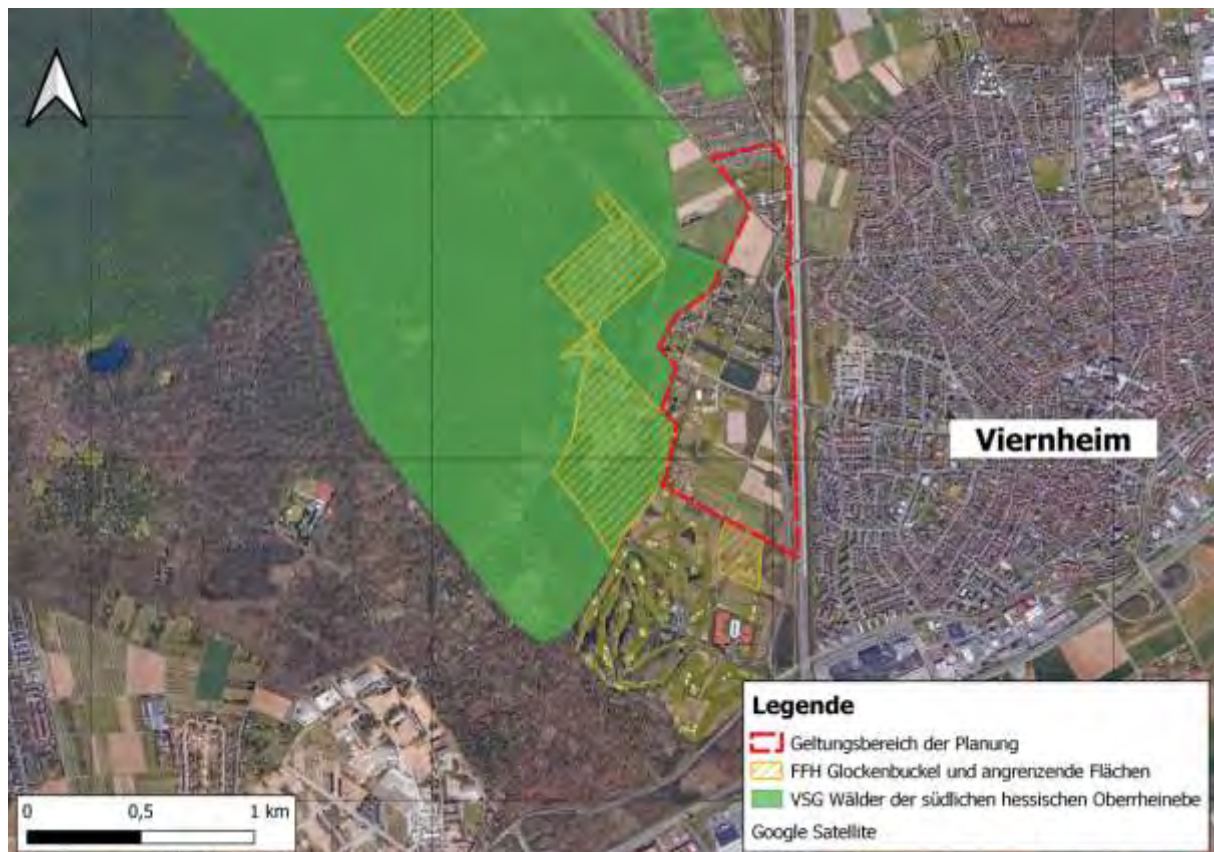
- 1 Anlass und Aufgabenstellung**
- 2 Beschreibung des Vorhabens**
- 3 Wirkfaktoren**
- 4 Einschätzung der Relevanz anderer Pläne und Projekte**
- 5 Beschreibung des Schutzgebietes und seiner Erhaltungsziele**
- 6 Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie**
- 7 Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie**
- 8 Sonstige Lebensräume oder Arten**
- 9 Erhaltungsziele für das Vogelschutzgebiet**
- 10 Beeinträchtigungen und Störungen in Bezug auf die Lebensraumtyp (LRT) des FFH-Gebietes**
- 11 Beeinträchtigungen und Störungen in Bezug auf die Arten des Anhangs II**
- 12 Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes durch das Vorhaben**
- 13 Fazit der FFH-Vorprüfung**

## 1 Anlass und Aufgabenstellung

Auf einer Länge von ca. 1.160 m grenzt das Plangebiet östlich an die Natura 2000-Gebiete Vogelschutzgebiet Nr. 6417-450 "Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene" sowie FFH-Gebiet Nr. 6417-305 "Glockenbuckel von Viernheim und angrenzende Flächen" an. (s. Abb.)

Um die Betroffenheit vorab zu klären und um Beeinträchtigungen der beiden Natura 2000-Gebiete durch das geplante Vorhaben und hier insbesondere durch die absehbaren Bauvorhaben, auszuschließen, wird zunächst eine Natura2000-Vorprüfung (Prognose) erstellt.

Soweit im Rahmen der Prognose erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele nicht ausgeschlossen werden können, wird eine Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 4 BauGB erforderlich.



**Abb.:** Plangebiet und angrenzende Natura 2000 Gebiete

## 2 Beschreibung des Vorhabens

Für das „Sport- u. Erholungsgebiet West“ wurde bereits 1984 mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 284 die Freiraumnutzung am westlichen Rand der Gemarkung der Stadt Viernheim bauplanungsrechtlich geordnet. Zur Anpassung und Änderung des nördlichen Teils des vorliegenden Bebauungsplanes, der eine Fläche von ca. 68 ha umfasst, hat die Stadtverordneten-Versammlung der Stadt Viernheim daher am 13.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 284-11 „Sport- & Erholungsgebiet West“ (Teilneufassung) beschlossen. Aufgabe der Teilneufassung ist es, unter Beibehaltung des Gebietscharakters für den nördlichen Teil des Sport- und Erholungsgebietes West die möglichen Nutzungen im Sinne der Zweckbestimmung zu überprüfen, aktuelle Entwicklungen aufzunehmen und zu ermöglichen und diese durch entsprechende Festsetzungen zu regeln.

Auf die weiterführenden Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan Teil A wird verwiesen.

Konkrete relevante Bauvorhaben werden durch die Teilneufassung lediglich in zwei Bereichen ausgelöst.

- Möglicher Bau einer Kaltlufthalle (800 m<sup>2</sup>) innerhalb des Familien Sportpark West, Abstand zur Grenze des FFH-Gebiets ca. 120m.
- Möglicher Ersatzneubau eines Gartenlokals mit Betreiberwohnung als Ersatz für ein bereits bestehendes Gebäude (SO 7), Abstand zur Grenze des FFH-Gebiets ca. 30m.

Beide Maßnahmen finden außerhalb der Schutzgebiete statt.

## 3 Wirkfaktoren

Da das Plangebiet vollständig außerhalb der Schutzgebiete liegt, werden folgende mögliche Wirkfaktoren gesehen.

1. Störung / Besucher
2. Schallimmissionen
3. Lichtimmissionen

## 4 Einschätzung der Relevanz anderer Pläne und Projekte

Es werden keine kumulativen Wirkungen in Zusammenhang mit anderen Plänen oder Projekten gesehen.

## 5 Beschreibung des Schutzgebietes und seiner Erhaltungsziele

Das FFH-Gebiet „Glockenbuckel von Viernheim und angrenzende Flächen“ (Gebiet. 6417-305) mit einer Größe von 64,7 ha ist Teil des EU- Vogelschutzgebietes „Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene“ mit einer Gesamtfläche von 5.509,93 ha.

Das FFH Gebiet umfasst weiterhin das Naturschutzgebiet (NSG) „Glockenbuckel von Viernheim“ zu 100% sowie zwei Erweiterungsflächen außerhalb des NSG's. Zur Begründung des Gebietes werden genannt:

*“Großflächiges Auftreten von Blauschillergrasfluren und Silbergrasfluren als Lebensraum zahlreicher seltener und teilweise hochgradig gefährdeter Tier- und Pflanzenarten.“*

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt vollständig außerhalb der Schutzgebiete, grenzt aber auf einer Länge von ca. 1.160m an diese an.

*Das FFH-Gebiet liegt im Naturraum Hessische Rheinebene in der naturräumlichen Obereinheit Oberrheinisches Tiefland (D53) der kontinentalen Region.*

*Es besteht aus folgenden Biotopkomplexen:*

<i>Ackerkomplex</i>	25 %
<i>Grünlandkomplexe trockener Standorte</i>	39 %
<i>Grünlandkomplexe mittlerer Standorte</i>	2 %
<i>Forstliche Laubholzkulturen (standortsfremde oder exotische Gehölze) "Kunstforsten"</i>	3 %
<i>Nadelwaldkomplexe (bis max. 30% Laubholzanteil)</i>	26 %
<i>anthropogen stark überformte Biotopkomplexe</i>	2 %
<i>Gebüsch-/Vorwaldkomplexe</i>	3 %

*Das Gebiet ist durch offene bis schwach bestockte Sandrasen und Ruderalfluren geprägt, die sich in Nachfolge der Nutzung als Panzerübungsgelände eingestellt haben. Die Dynamik der Waldsukzession ist standörtlich bedingt sehr hoch. <sup>1</sup>*

#### **FFH Lebensraumtypen:**

LRT 2330 Offene Grasflächen mit *Corynephorus*

und *Agrostis* auf Binnendünen (0,32 ha): B

LRT 6120 Subkontinentale Blauschillergrasrasen

bzw. Trockene, kalkreiche Sandrasen (0,06 ha): B

**FFH-Anhang II - Arten** Silberscharte (*Jurinea cyanooides*), aktuell jedoch

nicht nachweisbar

Der SPA-Monitoring-Bericht für das EU-Vogelschutzgebiet 6417-450 „Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene“ (Landkreis Bergstraße, Hessen) Stand: November 2016, nennt folgende Kurzcharakteristik zur Lage und zu den Vogelarten:

#### **Lage:**

Waldgebiet zwischen den  
Städten Bürstadt, Lam-  
pertheim, Viernheim, Lorsch

<sup>1</sup> Maßnahmenplan für das FFH- Gebiet Glockenbuckel von Viernheim und angrenzende Flächen



**Vogelarten nach Anhang I und Artikel 4.2 der VSRL sowie weitere wertgebende Arten nach Artikel 3 VSRL (Erhaltungszustand, Populationsgröße):**

Baumfalke (C/1), Baumpieper (B/15-20), Brachpieper (C/0-1), Dohle (C/25-30), Gartenrotschwanz (B/90-110), Graureiher (C/0-1), Grauspecht (B/35-45), Haubentaucher (C/2), Heide-lerche (B/17-20), Hohltaube (B/100-120), Kleinspecht (B/15-20), Kormoran (C/0-1), Mittelspecht (A/150-180), Neuntöter (C/10-15), Pirol (B/22-30), Rohrweihe (C/0), Rotmilan (C/0-1), Schwarzkehlchen (C/0-1), Schwarzspecht (B/23-28), Stein-schmätzer (C/0), Waldlaubsänger (C/180-220), Wanderfalke (C/1), Wendehals (B/50-70), Wespenbussard (B/3), Wiede-hopf (B/1-2), Ziegenmelker (A/19-21), Zwergtaucher (B/5)

## **6 Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie**

Der Maßnahmenplan für das FFH Gebiet nennt als vorrangige Erhaltungsziele:

### **Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie**

#### **2330 Dünen mit offenen Grasflächen mit *Corynephorus* und *Agrostis***

- Erhaltung des Offenlandcharakters der Standorte
- Erhaltung einer bestandsprägenden, die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung

#### **6120 \* Trockene, kalkreiche Sandrasen**

- Erhaltung des Offenlandcharakters und eines für den LRT günstigen Nährstoffhaushaltes
- Erhaltung einer bestandsprägenden, die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung

\* Der LRT 6120 ist nach der FFH-Richtlinie ein vollständig prioritärer Lebensraumtyp für den aufgrund der besonderen Bedeutung strengere Schutzvorschriften gelten. Eine Ausdehnung dieses LRT zuungunsten des LRT 2330 ist positiv zu bewerten.

Die Zielvorgaben zur Erhaltung und Entwicklung können auf dem größten Teil der Flächen nur mit einer intensiven, angepassten Pflege erreicht werden.

## 7 Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie

### *Jurinea cyanooides* Sand-Silberscharte

- Erhaltung von offenen, nährstoffarmen Sandrasenflächen
- Erhaltung der Habitate durch Beibehaltung oder Wiedereinführung einer, die Nährstoffarmut begünstigenden, bestandserhaltenden Bewirtschaftung.

*Euplagia quadripunctaria* (Spanische Flagge) wurde laut Gutachten nicht festgestellt und daher nicht weiter berücksichtigt.

## 8 Sonstige Lebensräume oder Arten

### Arten nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie

A 224 *Caprimulgus europaeus* (Ziegenmelker)

A 246 *Lullulla arborea* (Heidelerche)

A 255 *Anthus campestris* (Brachpieper)

A 338 *Lanius collurio* (Neuntöter)

## 9 Erhaltungsziele für das Vogelschutzgebiet

Die Erhaltungsziele für das VSG werden für die einzelnen Arten aufgeführt. Detaillierte Aussagen zu den Erhaltungszielen und den dafür erforderlichen Maßnahmen werden im Rahmen des Maßnahmenplans für das Vogelschutzgebiet „Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene“ getroffen. Die Erhaltungsziele für das VSG werden für die einzelnen Arten aufgeführt.

## 10 Beeinträchtigungen und Störungen in Bezug auf die Lebensraumtyp (LRT) des FFH-Gebietes

EU-Code Name des LRT	Art der Beeinträchtigungen und Störungen	Störungen von außerhalb des FFH-Gebietes
6120* Trockene, kalkreiche Sandrasen	Verbuschung Vergrasung Verbrachung	keine
2330 Dünen mit offenen Grasflächen mit <i>Corynephorus</i> und <i>Agrostis</i> (Dünen im Binnenland)	Ruderalisierung Nichtheimische Arten Erholungsverkehr	

Wesentlichste Beeinträchtigung ist die sehr dynamisch ablaufende Gehölzsukzession durch Kiefer, Traubenkirsche und Robinie. Calamagrostis ist auf größeren Teilflächen eine Problemart.

## 11 Beeinträchtigungen und Störungen in Bezug auf die Arten des Anhanges II

EU-Code Name der Art	Art der Beeinträchtigungen und Störungen	Störungen von außerhalb des FFH-Gebietes
<b>1805 <i>Jurinea cyanooides</i></b> (Sand-Silberscharte)	Verbuschung Verfilzung Verbrachung Beschattung Pflegerückstand Isolierte Lage	keine

## 12 Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes durch das Vorhaben

Durch die Teilneufassung des Bebauungsplanes sind keine Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele für die Lebensraumtypen zu erwarten. Bereits derzeit zählt Erholungsverkehr zu den Störungsursachen im Gebiet (hier insbesondere das Ausführen von Hunden). Da die Nutzungen im Plangebiet unverändert bleiben, wird ein zusätzlicher Besucher -und Erholungsverkehr nicht ausgelöst. Zudem können Einwohner der Stadt, unabhängig vom Bebauungsplanverfahren, das Gebiet zum Ausführen von Hunden nutzen.

Zusätzliche Schallimmissionen sind während der Durchführung der absehbaren Bauvorhaben zu erwarten. Diese sind zeitlich und räumlich sehr eng begrenzt. Eingriffe in Gehölzbestände sind im Rahmen der Baumaßnahmen nicht zu erwarten.

Durch die Nutzungen im Gebiet des Bebauungsplanes insbesondere im Sportgelände können Schall- und Lichtemissionen entstehen. Diese bewegen sich in dem bereits derzeit möglichen Rahmen. Durch den Bau einer Kallfluthalle werden Aktivitäten in den Innenraum verlegt, auch eine mögliche Beleuchtung findet hier im Innenraum statt. Weitere zusätzliche Beleuchtungsanlagen werden durch den Bebauungsplan nicht veranlasst. Die Verwendung von Leuchtmitteln im Außenbereich regelt der Bebauungsplan durch eine Festsetzung hinsichtlich Leuchtdichte, Strahlenspektrum und Abstrahlgeometrie.

Für den Bereich der absehbar geplanten Bauvorhaben wurde ein Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan erstellt. Das Gutachten stellt keine erheblichen Beeinträchtigungen geschützter Arten fest.

### **13 Fazit der FFH-Vorprüfung / Einschätzung ob erhebliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können**

Durch die Teilneufassung des Bebauungsplanes werden keine neuen Nutzungen begründet oder bestehende Nutzungen intensiviert. Die Flächen des Plangebietes mit diesen Nutzungen grenzen bereits seit längerer Zeit an das FFH- und Vogelschutzgebiet an. Hierbei befinden sich die geschützten Lebensraumtypen und die Vorkommen geschützter Arten nach Anhang II in deutlicher Entfernung zum Plangebiet (ca. 250m), hinter einer trennenden Waldkulisse.

Im Maßnahmenplan für das FFH-Gebiet werden unter „Beeinträchtigungen und Störungen in Bezug auf die LRT“ sowie unter „Beeinträchtigungen und Störungen in Bezug auf die Arten des Anhangs II“ ausdrücklich keine „Störungen von außerhalb des FFH-Gebietes“ aufgeführt. Es ist daher davon auszugehen, dass das vorhandene Plangebiet keine Konflikte mit den Schutzgebieten verursacht. Die geschützten Lebensraumtypen und Arten werden hier nicht betroffen.

Da die bereits heute möglichen Nutzungen der Art nach nicht geändert und auch nicht intensiviert werden ist eine Zunahme von Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Für alle Änderungen, so auch für den geplanten Neubau einer Kaltlufthalle im Sportpark sowie die Erneuerung des Vorhandenen Gartenrestaurants, werden durch den neuen Bebauungsplan Festsetzung für Beleuchtungen für den Außenbereich getroffen um Auswirkungen für Insekten und Fledermäuse gering zu halten.

Für vorkommende Vogel- und Fledermausarten wurden auch im Rahmen des Artenschutzgutachtens zum Bebauungsplan keine erheblichen Beeinträchtigungen ermittelt. Die maßgeblichen Strukturen für diese Arten werden durch die Maßnahmen des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt und sogar in ihrem Bestand gesichert (s. textliche Festsetzung).

Eine Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.