

STADT VIERNHEIM

**Bebauungsplan Nr. 294**  
**„Sondergebiet Lammschlachtereie Baumann“**

**BEGRÜNDUNG**

**Teil A: Planungsbericht**

**Teil B: Umweltbericht**

FASSUNG VOM 25. APRIL 2022



---

<b>Projektleitung:</b>	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
<b>Projektbearbeitung:</b>	Stadtplanerin AK BW Lena Foltin Stadtplanerin AK BW Jacqueline Schnurpfeil Dipl.-Ing. (FH) Jutta Winel M. Sc. Geograf Fabian Roth
<b>Projektzeichnung:</b>	Horst Schulzki Heike Göpfert
<b>Projekt-Nr.:</b>	KEP 993/01

---

MVV Regioplan GmbH  
Besselstraße 14b  
68219 Mannheim

Tel. 0621 / 87675-0  
Fax 0621 / 87675-99  
email [info@mvv-regioplan.de](mailto:info@mvv-regioplan.de)  
Internet [www.regioplan.com](http://www.regioplan.com)

---

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Lage im Raum</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Planungsvorgaben</b>	<b>5</b>
3.1	Rechtsgrundlagen	5
3.2	Regionalplan	5
3.3	Flächennutzungsplan	10
3.4	Bisheriges Baurecht im Plangebiet	12
<b>4</b>	<b>Bestandssituation</b>	<b>12</b>
4.1	Lage und Nutzung	12
4.2	Vorhandene Erschließung	13
4.3	Wasserversorgung	15
4.4	Schmutzwasser	15
4.5	Niederschlagswasser / Grundwasserschutz	15
4.6	Energie	16
4.7	Angrenzende Nutzungen	16
4.8	Vorhandener Zustand des Plangebietes	17
	<i>4.8.1 Bestandserfassung</i>	<i>17</i>
	<i>4.8.2 Landschaftsbild / Naherholung</i>	<i>19</i>
	<i>4.8.3 Klima</i>	<i>19</i>
	<i>4.8.4 Boden</i>	<i>19</i>
	<i>4.8.5 Wasser / Grundwasser</i>	<i>20</i>
	<i>4.8.6 Avifauna</i>	<i>20</i>
4.9	Sonstige fachplanerische Vorgaben	21
	<i>4.9.1 Wasserschutz</i>	<i>21</i>
	<i>4.9.2 Grundwasser</i>	<i>22</i>
	<i>4.9.3 Hochwasserschutz</i>	<i>22</i>
	<i>4.9.4 Vogelschutzgebiet</i>	<i>26</i>
	<i>4.9.5 FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie)</i>	<i>26</i>
	<i>4.9.6 Naturschutzgebiet (NSG)/ Landschaftsschutzgebiet (LSG)</i>	<i>26</i>
	<i>4.9.7 Biotope</i>	<i>26</i>
	<i>4.9.8 Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen</i>	<i>26</i>
	<i>4.9.9 Bodenschutz</i>	<i>26</i>
	<i>4.9.10 Kulturgüter und Denkmalschutz</i>	<i>26</i>
	<i>4.9.11 Immissionsschutz</i>	<i>27</i>
	<i>4.9.12 Kampfmittel</i>	<i>29</i>
<b>5</b>	<b>Planung</b>	<b>29</b>
5.1	Bedarf / Anlass der Planungsausweisung	29
5.2	Flächeneignung	30
5.3	Bau- und Nutzungskonzept	30
5.4	Geplante Erschließung	31
5.5	Wasserversorgung	34
5.6	Schmutzwasser	34
5.7	Niederschlagswasser	34

---

5.8	Energie	34
5.9	Natur und Landschaft	35
5.10	Gewässerrandstreifen	35
5.11	Grundwasser	36
5.12	Hochwasser	36
<b>6</b>	<b>Umsetzung der Planungsziele im Bebauungsplan</b>	<b>37</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen mit Begründung	37
6.1.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	37
6.1.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	38
6.1.3	<i>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</i>	39
6.1.4	<i>Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen</i>	39
6.1.5	<i>Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</i>	39
6.1.6	<i>Flächen für die Rückhaltung / Versickerung von Niederschlagswasser</i>	40
6.1.7	<i>Private Grünflächen</i>	40
6.1.8	<i>Flächen für die Landwirtschaft</i>	40
6.1.9	<i>Gebiet, für das bei der Errichtung von Gebäuden technische Maßnahmen für die Erzeugung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden</i>	40
6.1.10	<i>Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i>	41
6.2	Örtliche Bauvorschriften	42
6.3	Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)	43
6.4	Nachrichtliche Übernahme	43
6.5	Hinweise	44
6.6	Pflanzliste	47
6.7	Zusammenfassung des Umweltberichts	48
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz der Planung</b>	<b>50</b>
<b>TEIL B: UMWELTBERICHT</b>		<b>51</b>
<b>8</b>	<b>Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans</b>	<b>51</b>
8.1	Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	52
8.2	Beschreibung der Festsetzungen	54
<b>9</b>	<b>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung</b>	<b>59</b>
9.1	Fachgesetze	59
9.1.1	<i>Baurecht</i>	59
9.1.2	<i>Naturschutzrecht</i>	59
9.1.3	<i>Wasserrecht</i>	60
9.1.4	<i>Immissionsschutzrecht</i>	61
9.2	Fachpläne	61
9.2.1	<i>Ziele der Raumordnung, Regionalplan Südhessen 2010 (RPS/RegFNP)</i>	61
9.2.2	<i>Flächennutzungsplan</i>	66
9.2.3	<i>Landschaftsplan Viernheim 2010</i>	67
9.2.4	<i>Landwirtschaftlicher Fachplan Südhessen (LFS)</i>	68

---

9.2.5	<i>Sonstige Übernahmen und Kennzeichnungen</i>	68
<b>10</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen</b>	<b>69</b>
10.1	Bestandsaufnahme	69
10.1.1	<i>Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit</i>	70
10.1.2	<i>Schutzgut Biotope, Pflanzen, Tiere</i>	71
10.1.3	<i>Schutzgut Fläche</i>	77
10.1.4	<i>Schutzgut Boden</i>	78
10.1.5	<i>Schutzgut Wasser</i>	85
10.1.6	<i>Schutzgüter Klima und Luft</i>	86
10.1.7	<i>Schutzgut Landschaftsbild und Erholung</i>	87
10.1.8	<i>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</i>	89
10.1.9	<i>Wechselwirkungen</i>	89
10.1.10	<i>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung</i>	90
10.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	90
10.2.1	<i>Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit</i>	90
10.2.2	<i>Schutzgut Biotope, Pflanzen und Tiere</i>	91
10.2.3	<i>Schutzgut Fläche</i>	96
10.2.4	<i>Schutzgut Boden</i>	97
10.2.5	<i>Schutzgut Wasser</i>	102
10.2.6	<i>Schutzgüter Klima und Luft</i>	103
10.2.7	<i>Schutzgut Landschaftsbild und Erholung</i>	104
10.2.8	<i>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</i>	106
10.2.9	<i>Andere erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase</i>	107
10.2.10	<i>Wechselwirkungen</i>	108
10.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen	109
10.4	Geplante Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz nachteiliger Auswirkungen	111
10.5	Eingriffs-Ausgleichsbilanz	112
10.5.1	<i>Schutzgüter Tiere, Wasser, Landschaftsbild, Klima und Luft</i>	113
10.5.2	<i>Schutzgutübergreifend Pflanzen, Biotope und Boden</i>	113
10.5.3	<i>Maßnahmenumsetzung</i>	121
10.5.4	<i>Maßnahmen zur Überwachung</i>	121
<b>11</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>121</b>
<b>12</b>	<b>Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB</b>	<b>122</b>
<b>13</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>122</b>
13.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	122
13.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt	122
<b>14</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>123</b>

**ANLAGEN****1. Pläne:**

- Grünordnungsplan, M 1:1000, Fassung vom 25.04.2022, MVV Regioplan GmbH
- Bestandsplan Biotoptypen, M 1:1000, Fassung vom 25.04.2022, MVV Regioplan GmbH
- Bestandsplan Bodentypen, M 1:1000, Fassung vom 25.04.2022, MVV Regioplan GmbH
- Bodentypen Planung, M 1:1000, Fassung vom 25.04.2022, MVV Regioplan GmbH

**2. Gutachten, Berichte, Untersuchungen:**

- Artenschutzrechtliche Einschätzung, Institut für Faunistik (IFF), Heiligkreuzsteinach; Januar 2022
- artenschutzrechtliche Einschätzung, Institut für Faunistik (IFF), Heiligkreuzsteinach Mai 2019
- Prüfbericht, Materialprüfinstitut und Ingenieurbüro MPI Münster, Berglen-Öschelbronn; Dezember 2021

---

## ABBILDUNGEN

<b>Abbildung 1:</b> Lage des Plangebietes	2
<b>Abbildung 2:</b> Geltungsbereich Plangebiet und Flurstücke	3
<b>Abbildung 3:</b> B-Plan „SO Lammschlachtere“: Plangebiet und Kompensationsfläche	4
<b>Abbildung 4:</b> Auszug Regionalplan Südhessen 2010	6
<b>Abbildung 5:</b> ZAV Anlage 1: Flächen, für die eine Abweichung zugelassen wird	8
<b>Abbildung 6:</b> ZAV Anlage 2: Kompensationsfläche regionaler Grünzug	8
<b>Abbildung 7:</b> Kartenauszug Landwirtschaftlicher Fachplan Südhessen (LFS)	9
<b>Abbildung 8:</b> Flächennutzungsplan (1979)	11
<b>Abbildung 9:</b> Auszug Flächennutzungsplan (1979); geplante (26.) Änderung FNP	11
<b>Abbildung 10:</b> Lageplan Anbindung	13
<b>Abbildung 11:</b> Verkehrsmengen	14
<b>Abbildung 12:</b> Luftbild Bestand	18
<b>Abbildung 13:</b> Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HLNUG)	23
<b>Abbildung 14:</b> Verlauf der historischen Straße durch das Plangebiet	27
<b>Abbildung 15:</b> Lärmkartierung 2017 (Quelle: HLNUG)	28
<b>Abbildung 16:</b> Bau- und Nutzungskonzept	31
<b>Abbildung 17:</b> Fahrbeziehungen / geplante Organisation der Verkehrsflächen	32
<b>Abbildung 18:</b> Geplanter Straßenquerschnitt des Pariser Wegs.	33
<b>Abbildung 19:</b> Bebauungsplan „SO Lammschlachtere“ und Kompensationsfläche	53
<b>Abbildung 20:</b> ZAV Anlage 1: Flächen, für die eine Abweichung zugelassen wird	64
<b>Abbildung 21:</b> ZAV Anlage 2: Kompensationsfläche regionaler Grünzug	64
<b>Abbildung 22:</b> Fotodokumentation Bestand Plangebiet	74
<b>Abbildung 23:</b> Auszug aus dem Landwirtschaftlicher Fachplan Südhessen (LFS) - Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen	81

## TABELLEN

<b>Tabelle 1:</b> Darstellung Bestand/Planung im FNP	10
<b>Tabelle 2:</b> Flächenbilanz (in m <sup>2</sup> )	50
<b>Tabelle 3:</b> Bedarf an Grund und Boden	53
<b>Tabelle 4:</b> Biotoptypen nach Kompensationsverordnung im Bestand	73
<b>Tabelle 5:</b> Versiegelungsgrad im Bestand	81
<b>Tabelle 6:</b> Bodenfunktionsbewertung der Böden im Bestand	84
<b>Tabelle 7:</b> Biotoptypen nach Kompensationsverordnung für die Planung	93
<b>Tabelle 8:</b> Bedarf an Grund und Boden Gegenüberstellung Bestand-Planung	99
<b>Tabelle 9:</b> Bodenfunktionsbewertung der Böden in der Planung	100
<b>Tabelle 10:</b> Gesamtbewertung Bestand/Planung Schutzgut Biotope/Pflanzen im Plangebiet	114
<b>Tabelle 11:</b> Lage der separaten Kompensationsfläche	115
<b>Tabelle 12:</b> Maßnahmen auf der separaten Kompensationsfläche	115
<b>Tabelle 13:</b> Gesamtbewertung Bestand/Planung Schutzgut Biotope/Pflanzen der separaten Kompensationsfläche	116
<b>Tabelle 14:</b> Gesamtbewertung Bestand/Planung Schutzgut Boden Plangebiet und separate Kompensationsfläche	118
<b>Tabelle 15:</b> Gesamtbewertung Bestand/Planung Schutzgut Boden auf der separaten Kompensationsfläche	120

## 1 Anlass und Ziel der Planung

Der Rat der Stadt Viernheim hat in seiner Stadtverordneten-Versammlung am 17.08.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 294 „*Sondergebiet Lammschlachtereier Baumann*“ gefasst. Mit Beschluss vom 24.05.2019 und dem Offenlagebeschluss wurde der Geltungsbereich nochmals auf die Planerfordernisse angepasst.

Auf der ca. 13,62 ha großen Fläche im Außenbereich der Gemarkung Viernheim sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den Bestand der Betriebsstätten des Schlachtereier- und Zerlegebetriebs und der Agrarunternehmung zu sichern, als auch zukunfts offen potentiell anstehende bauliche Maßnahmen der Betriebsstätten der Lammschlachtereier (Fa. Baumann) zu ermöglichen.

Die im Bestand vorhandenen, nördlich des Pariser Weges gelegen, Betriebsstätten der Fa. Baumann (mit Schlachtereier- und Zerlegebetrieb, und Agrarbetrieb) sind durch bau- und immissionsschutzrechtliche Genehmigungen abgedeckt.

Um die betrieblichen Abläufe sicherzustellen und zu verbessern als auch den steigenden Qualitätsansprüchen zur Erlangung notwendiger Zertifizierungen im Lebensmittelbereich gerecht werden zu können, sind absehbar bauliche Maßnahmen erforderlich. In den vergangenen zwei Jahren erfolgte bereits eine schrittweise Anpassung der Reineräume für den Schlachtbetrieb und der Umbau von Sozialräumen in den bestehenden Gebäuden. Aktuell plant der Betrieb einen Neubau sowie eine Optimierung der Verpackungs- und Verladeeinrichtungen. Diese sollen durch die Baurechtschaffung ermöglicht werden.

Dem Bebauungsplan 294 „*Sondergebiet Lammschlachtereier Baumann*“ werden daher diese konkreten Baumaßnahmen zugrunde gelegt, sowie um Möglichkeiten zur Umsetzung eines ergänzenden zukunfts offenen Baukonzepts ergänzt. Eine Realisierung von dann planungsrechtlich zulässigen Bauvorhaben wird daher abschnittsweise erfolgen.

Kurzfristig ist zunächst im zentralen Bereich des sonstigen Sondergebiets Lammschlachtereier eine bauliche Entwicklung angedacht. Weitere Bauvorhaben in den nördlich gelegenen, überbaubaren Flächen werden mittel- bis langfristig zu erwarten sein.

Entsprechend des Betriebskonzepts ist die Lammschlachtereier auf die im Umfeld vorhandenen Flächen zur temporären Weidehaltung des Schlachtviehs angewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst somit auch Teilflächen für die Weidehaltung (landwirtschaftliche Fläche). Durch diese sich ergänzende Festlegung von SO-Fläche und landwirtschaftlicher Fläche (Weidefläche) soll abgesichert werden, dass das besondere Konzept der Verbindung von Weidehaltung und Schlacht- und Zerlegebetrieb auf Dauer erhalten bleibt.

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des Betriebsstätteninhabers oder in städtischer Hand. Teilweise sind diese kommunalen Flächen an den Betriebsinhaber verpachtet. Daher können die Inhalte des Bebauungsplans inhaltlich detailliert auf die betrieblichen Belange zugeschnitten und zugleich auch in der Umsetzung sichergestellt werden. Die Durchführung wird darüber hinaus auch in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt.

## 2 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt nordöstlich des städtischen Siedlungsbereichs Viernheims, im Außenbereich der Viernheimer Gemarkung. Es ist ca. 2,2 km vom nördlichen Siedlungsrand, dem Gewerbegebiet „Die kleinen neuen Äcker“ und ca. 4 km vom Zentrum Viernheims entfernt. Angebunden ist das Gebiet über den durchgängig ausgebauten Flurweg „Pariser Weg“. Westlich angrenzend verläuft der Schwarze Graben; östlich der Landgraben. In räumlicher Nähe befinden sich zwischen dem Planungs- und dem Stadtgebiet weitere einzelne Hofanlagen, besetzt mit landwirtschaftlichen Betrieben, tlw. genutzt als Pferdeponen oder Gästehaus. (s. Abbildung 1).

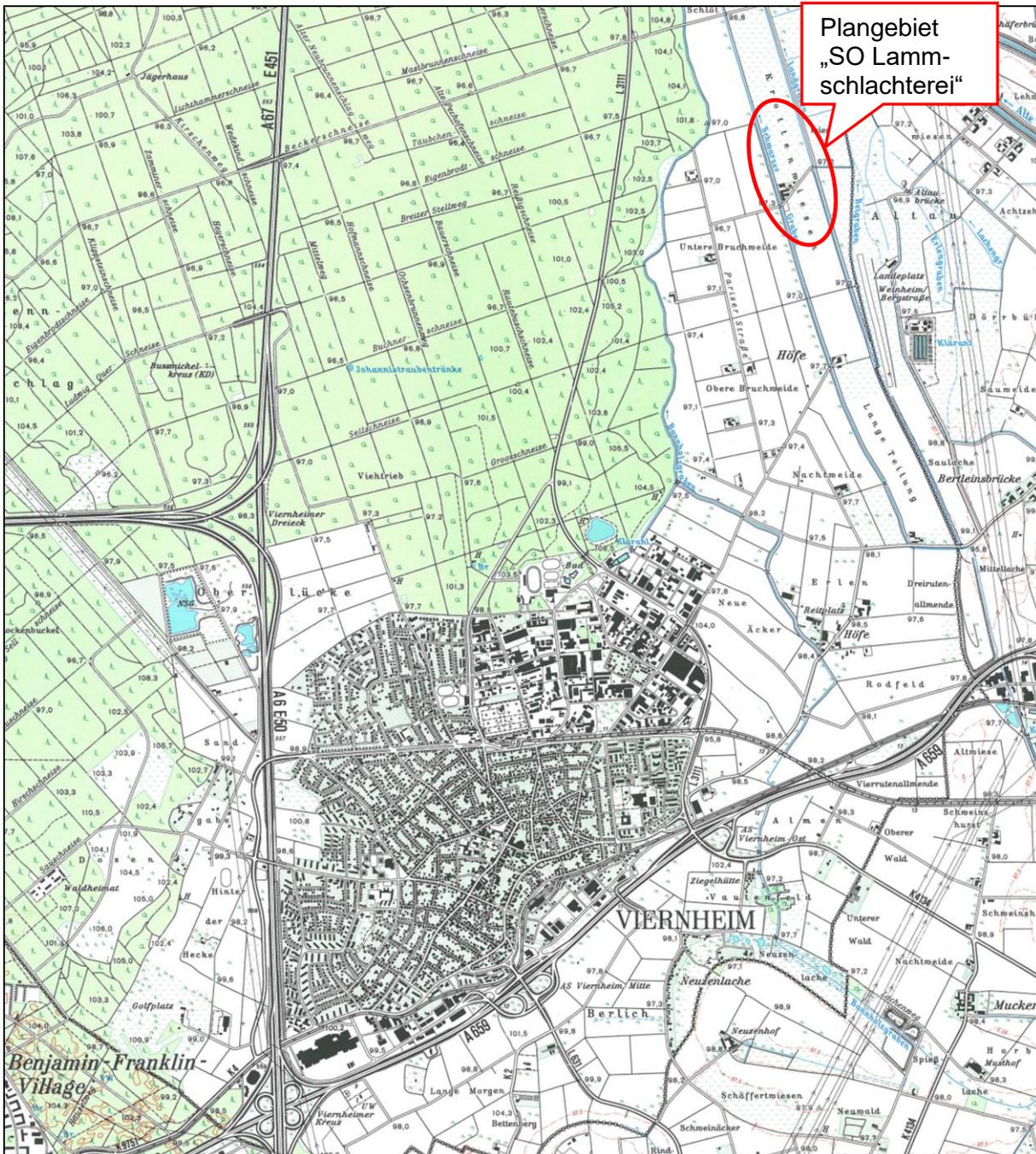


Abbildung 1: Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Plangebietes des Bebauungsplans 294 „Lammschlachtereier Baumann“ umfasst im Wesentlichen die Gewanttiefe zwischen dem Landgraben und dem Schwarzen Graben, südlich und nördlich des Pariser Weges mit einer Fläche von ca. 13,62 ha. Der Geltungsbereich des Plangebietes beinhaltet in der Flur 23 die Flurstücke 24, 25/1, 28, 29, 30, 31/1, 33, 34/3, 34/5, 34/6, 34/7, 34/10, und in der Flur 21 die Flurstücke 88/3, 88/4, 85, 98 (tlw.) sowie das Flst. Nr. 80 (Wegeparzelle tlw.).

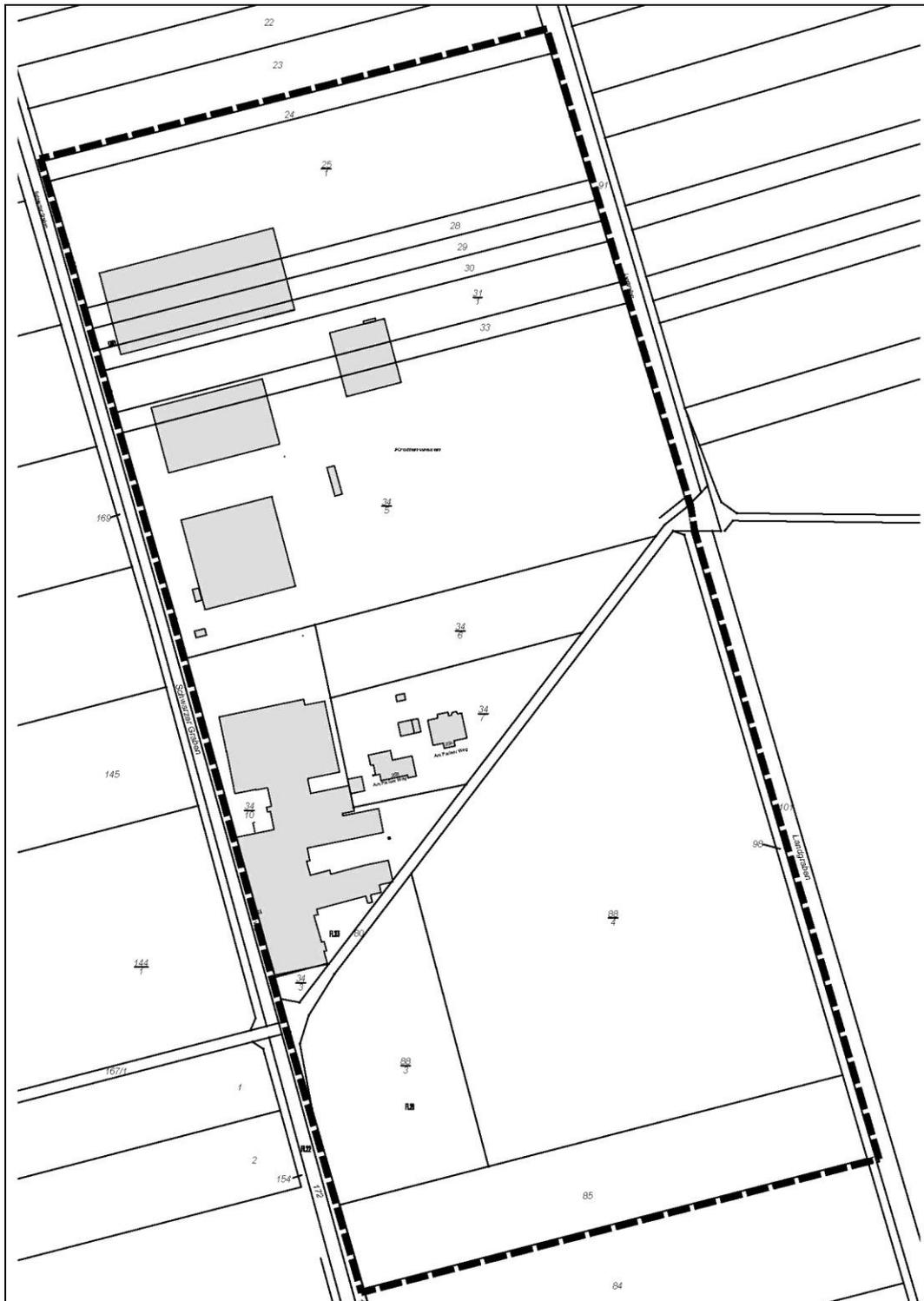
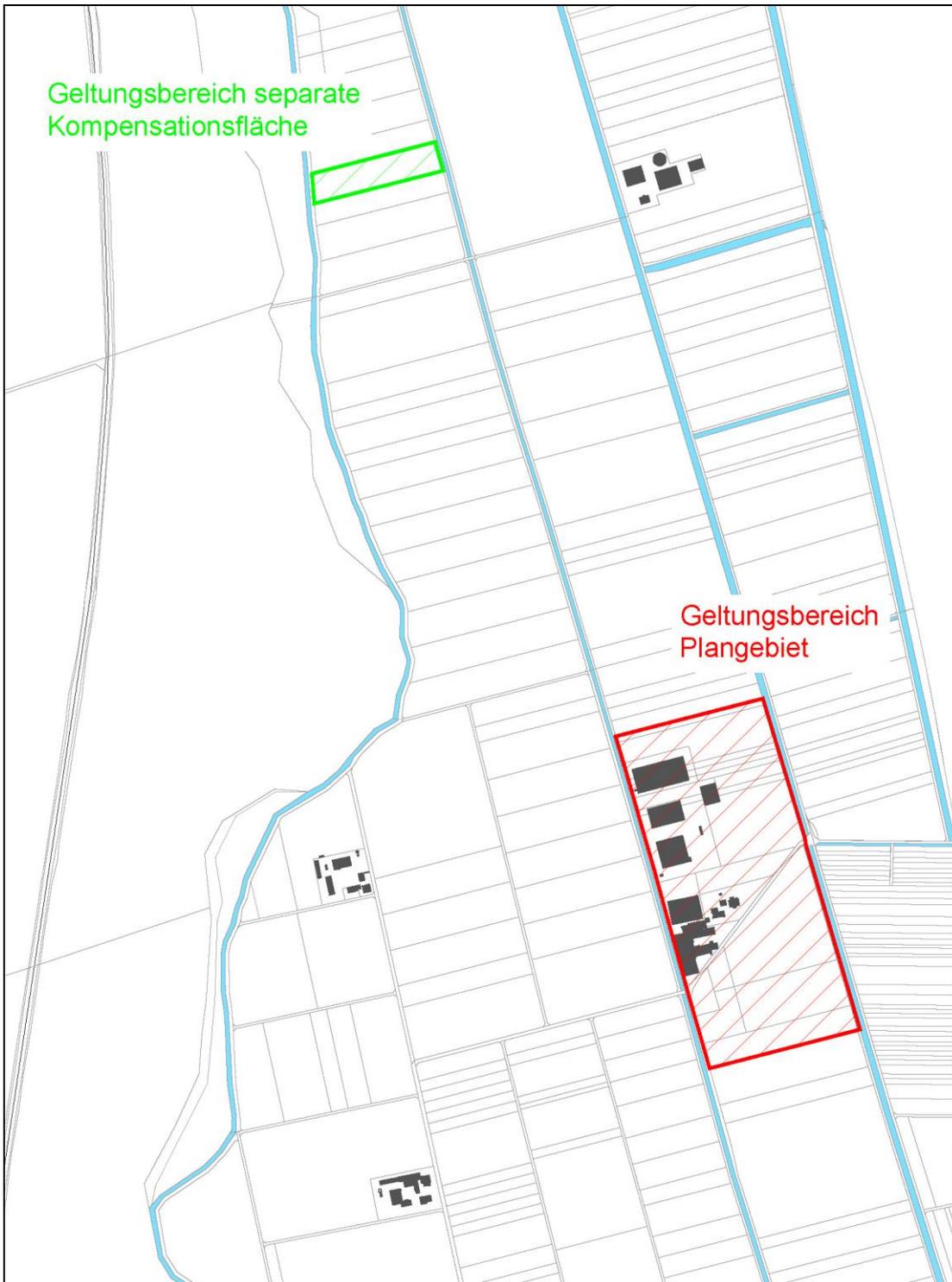


Abbildung 2: Geltungsbereich Plangebiet und Flurstücke

Als separate Kompensationsfläche wird nördlich des Plangebietes Flurstück Nr. 72 in Flur 24 in Anspruch genommen (s. Abbildung 3). Dies befindet sich wie das Plangebiet im Eigentum des Betriebsstätteninhabers.



**Abbildung 3:** Bebauungsplan „SO Lammschlachtereier“: Plangebiet und separate Kompensationsfläche

Weitere Kompensationsmaßnahmen (sowie Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen) werden auf Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes umgesetzt.

### 3 Planungsvorgaben

#### 3.1 Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung 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) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zu-letzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

**Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zu-letzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).

**Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung vom 15.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458).

**Hessische Bauordnung** (HBO) in der Fassung vom 19.06.2018 (GVBl. S. 221), 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).

**Hessisches Wassergesetz** (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I 2010, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. S. 602).

**Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I 2010, S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318).

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

#### 3.2 Regionalplan

Die Stadt Viernheim liegt im Geltungsbereich des länderübergreifenden Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014 (ERP) für die Metropolregion Rhein-Neckar. Dieser wurde für den Teil des Landes Hessen noch nicht genehmigt und ist daher noch nicht rechtskräftig.

Es gilt somit der rechtskräftige Regionalplan Südhessen 2010 (Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, genehmigt mit Bescheid vom 27. Juni 2011, bekannt gemacht vom Regierungspräsidium Darmstadt am 17. Oktober 2011 - Staatsanzeiger 42/2011).

Die Stadt Viernheim ist im gültigen Regionalplan als Mittelzentrum im Verdichtungsraum und überörtliche Nahverkehrs- und Siedlungsachse (Mannheim-Viernheim-Weinheim-Fürth) ausgewiesen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 294 „Sondergebiet Lammschlachtereier Baumann“ ist in der Plankarte des geltenden Regionalplanes als „Vorranggebiet Landwirtschaft“ sowie teilweise „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für oberflächennahe Lagerstätten“ sowie teilweise für den vorbeugenden Hochwasserschutz festgelegt. Zwischen dem Viernheimer Dreieck und Hüttenfeld ist eine Fernverkehrsstrecke für den Schienenverkehr (Planung) ausgewiesen.

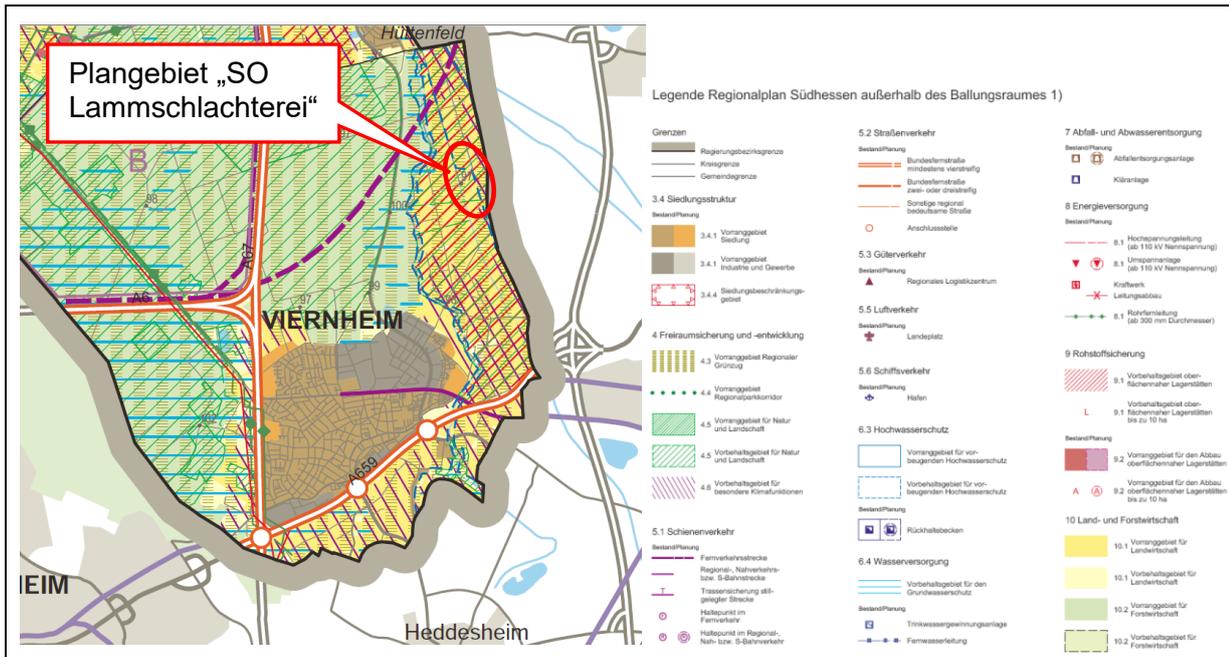


Abbildung 4: Auszug Regionalplan Südhessen 2010

Die oben aufgeführten regionalplanerischen Ausweisungen sind daher sowohl räumlich als auch funktional zu prüfen. Die im Textteil aufgeführten Grundsätze (G) und Zielsetzungen (Z) geben hierfür den entsprechenden Ansatz. Eine Erläuterung der betroffenen Grundsätze und Zielsetzungen erfolgt im Rahmen der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren zur B-Planaufstellung).

### Antrag auf Zielabweichung

Die Stadt Viernheim hat am 29.06.2020 einen Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zur Darstellung / Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (Lammschlachtereier/Zerlegebetrieb, Agrarunternehmung) gestellt. Antragsgegenstand, Veranlassung sowie umfassende Beschreibung und Begründung werden in diesem Zielabweichungsverfahren (ZAV) behandelt.

Der Bescheid über die Entscheidung wurde am 02.02.2021 der Stadt Viernheim übermittelt. Dem Antrag zur Abweichung von den Zielen der Regionalplanung wurde unter Beachtung getroffener Nebenbestimmung für 7,6 ha Sondergebietsfläche (Lammschlachtereier / Zerlegebetrieb / Agrarunternehmen) stattgegeben. Die Regionalversammlung Südhessen hat am 18.12.2020 folgenden Beschluss gefasst:

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 294 „Sondergebiet Lammschlachtereier Baumann“ sowie die entsprechende 26. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Hinblick auf die Darstellung bzw. Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit einem Umfang von 7,6 ha die Abweichung von folgenden Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf der Grundlage des Abweichungsantrags vom 29. Juni 2020 sowie nach Maßgabe der unter Ziffer III. aufgeführten Nebenbestimmungen und der als Anlage beigefügten Plankarten (s. u.), die Bestandteil dieses Bescheides sind, zugelassen:

1. Ziel Z3.4.1-3, wonach „die bauleitplanerische Ausweisung von [...] Sonderbauflächen [...] innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden hat.

2. Ziel Z4.3-2, wonach „die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden“ darf.

3. Ziel Z10. 1-10, wonach „im „Vorranggebiet für Landwirtschaft die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen“ hat.

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

III. Die Zulassung der Abweichung erfolgt unter folgenden Maßgaben:

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

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

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

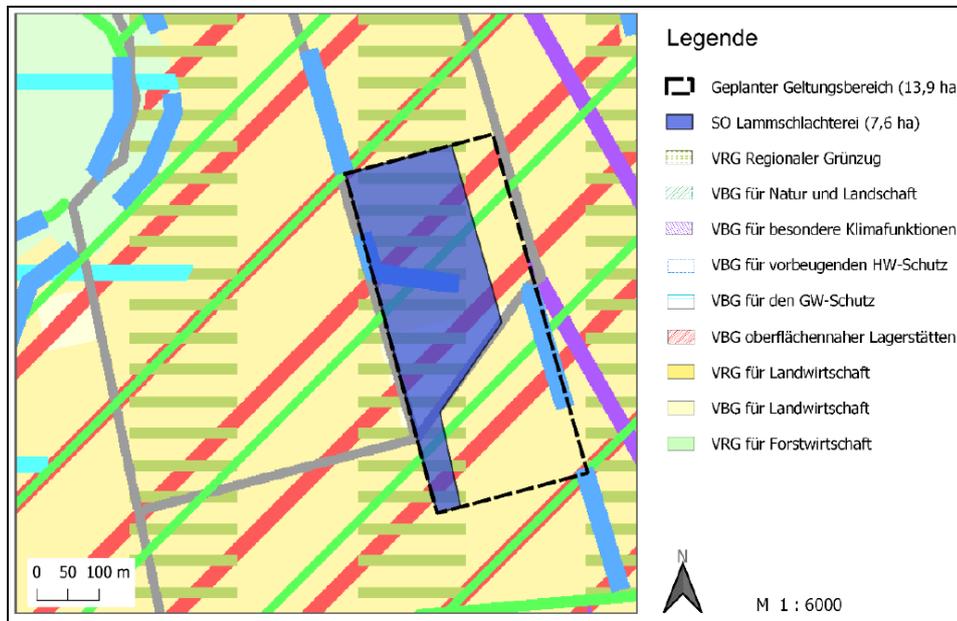
3. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind – mit Ausnahme der im beabsichtigten Bebauungsplan festzusetzenden Weidefläche – vorrangig außerhalb festgelegter Vorranggebiete für Landwirtschaft, vorzugsweise auf der Abweichungsfläche, durch Maßnahmen an Gewässern, im Wald oder durch Ankauf von Biotopwertpunkten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

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

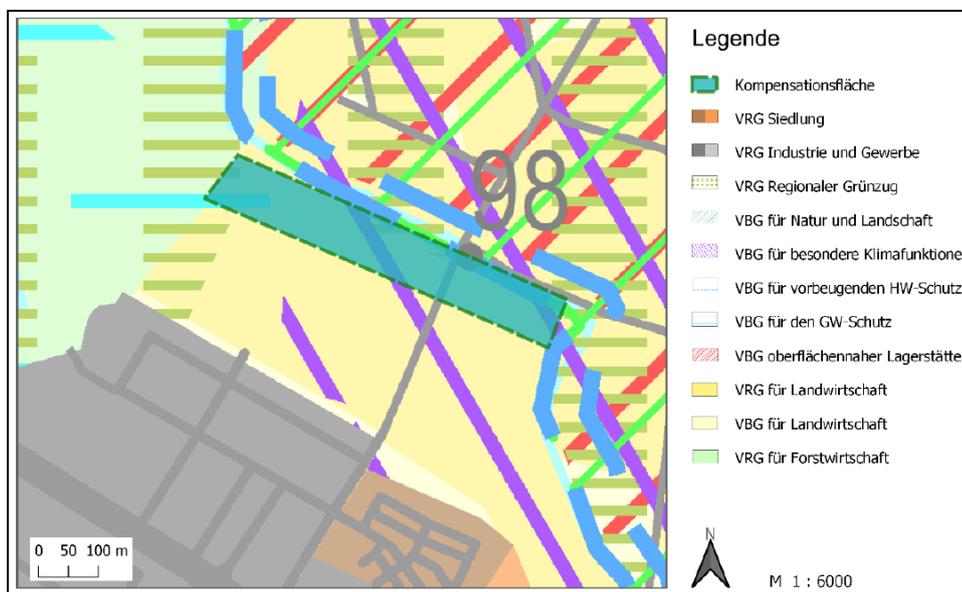
5. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist durch textliche Festsetzungen sicherzustellen, dass Verkaufsflächen für das Sortiment der Eigenerzeugnisse der Betriebsstätte einschließlich eines untergeordneten Anteils regionale Erzeugnisse auf 300m<sup>2</sup> begrenzt werden.

6. Im Rahmen des Bebauungsplans ist die geplante Wohnnutzung auf ein angemessenes Maß, maximal jedoch 1.300 m<sup>2</sup> als ausnahmsweises betriebsbezogenes Wohnen textlich festzusetzen.

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



**Abbildung 5:** ZAV Anlage 1: Flächen, für die eine Abweichung zugelassen wird



**Abbildung 6:** ZAV Anlage 2: Kompensationsfläche regionaler Grünzug

**Anmerkung:** Das Plangebiet des Bebauungsplanes wurde im Laufe des Verfahrens an die Erfordernisse angepasst. Somit umfasst der Bebauungsplan-Entwurf nur noch 13,6 ha mit 7,3 ha Sonderbaufläche und 6,3 ha landwirtschaftlicher Fläche.

### Trassenalternative Fernverkehrsstrecke

Der „Geltungsbereich Kompensationsfläche“ (Gemarkung Viernheim, Flur 24, Flst. 72) des Bebauungsplanes Nr. 294 „Sondergebiet Lammschlachtereier Baumann“, in welchem Kompensationsmaßnahmen auf einer separaten ca. 9.663 m<sup>2</sup> großen Fläche umgesetzt werden sollen, liegt nördlich des „Geltungsbereich Plangebiet“. Im Regionalplan Südhessen 2010 verläuft in diesem Bereich eine Fernverkehrsstrecke für den Schienenverkehr (Planung) zwischen dem Viernheimer Dreieck und Hüttenfeld. Dabei handelt es sich um eine dargestellte Trassenalternative der ICE Neubaustrecke Rhein/Main-Rhein/Neckar. Aufgrund der maßstabsbedingten Unschärfe des Regionalplans Südhessen 2010, Teilkarte 3, kann eine Betroffenheit des „Geltungsbereich Kompensationsfläche“ durch diese alternative Planungs-trasse zunächst nicht ausgeschlossen werden.

Die separate Kompensationsfläche (Geltungsbereich Kompensationsfläche) liegt mit einem Flächenumfang von 0,9 ha deutlich unter der regionalplanerisch anzunehmenden Erheblichkeitsschwelle bzw. Darstellungsgrenze.

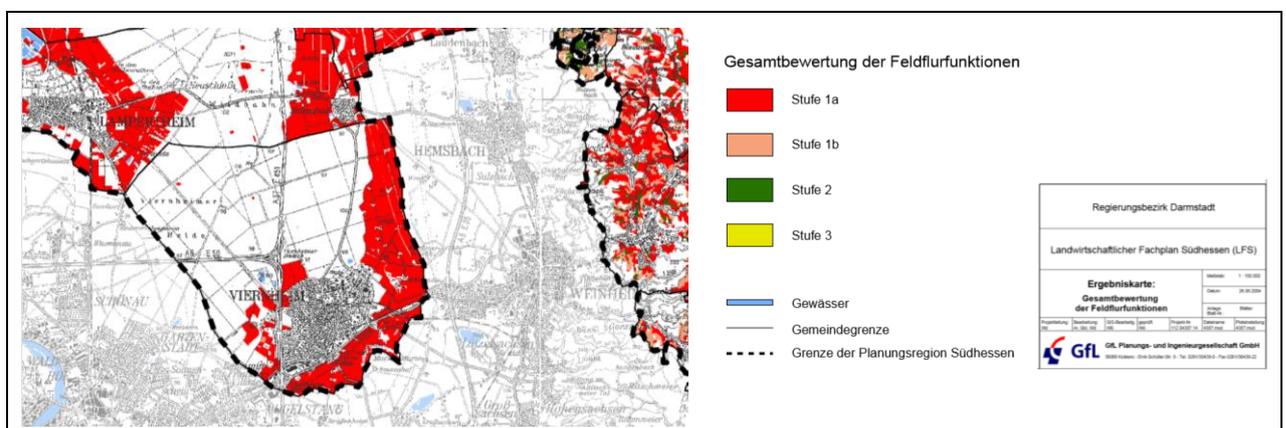
Darüber hinaus ist auch faktisch nicht von einer Betroffenheit auszugehen, da die Deutsche Bahn inzwischen eine andere Trassenvariante plant. Laut Infoblatt der DB Netze zum Variantenentscheid (Stand September 2021) steht die Trasse der Neubaustrecke Frankfurt-Mannheim fest. Diese verläuft von Lampertheim über Losch und umgeht somit die Stadt Viernheim weiträumig. Der Trassenverlauf kann unter folgendem Link abgerufen werden: <https://www.frankfurt-mannheim.de/downloads.html>.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass die im Regionalplan dargestellte Trassenalternative nicht umgesetzt wird.

Der Kompensationsfläche stehen folglich keine regionalplanerischen Belange entgegen.

### Landwirtschaftlicher Fachplan Südhessen

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



**Abbildung 7:** Kartenauszug Landwirtschaftlicher Fachplan Südhessen (LFS)

### 3.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet sowie die Kompensationsfläche liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Flächennutzungsplanes (FNP) Zweiter Änderungsplan der Stadt Viernheim aus dem Jahr 1979. Der Bereich nördlich des Pariser Weges wird annähernd vollständig als sog. „Aussiedlerhof“ (A) dargestellt. Südlich des Pariser Weges sind zunächst Flächen für die Agrar-/Landwirtschaft ausgewiesen. An der südlichen Grenze des Geltungsbereichs Plangebiet ist abermals eine Fläche für Aussiedlerhöfe gekennzeichnet. Im Umfeld sind weitere dieser Aussiedlerflächen und Flächen für Landwirtschaft zu finden. Eine 20 kV- Freileitung ist westlich des Plangebietes im Plan verzeichnet. Östlich und westlich des Geltungsbereichs Plangebiet verlaufen zwei Gräben (Landgraben, Schwarzer Graben).

Die Plandarstellung entspricht weder der tatsächlichen Situation noch dem Planungsziel.

Der Bebauungsplan Nr. 294 „Sondergebiet Lammschlachtereie Baumann“ wäre demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet. Er wird daher im Parallelverfahren zum beabsichtigten Bebauungsplan geändert, sodass die Planwerke aufeinander abgestimmt sind und die Inhalte des Bebauungsplans denen des Flächennutzungsplans entsprechen. Die Durchführung dieser 26. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 24.05.2019 von der Stadtverordneten-Versammlung beschlossen.

In der 26. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird der Bereich künftig als 7,3 ha „Sondergebiet“ und 6,3 ha landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und ist damit entsprechend den Vorgaben des regionalplanerischen Bescheids dargestellt (vgl. Abbildung 5).

**Tabelle 1:** Darstellung Bestand/Planung im FNP

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

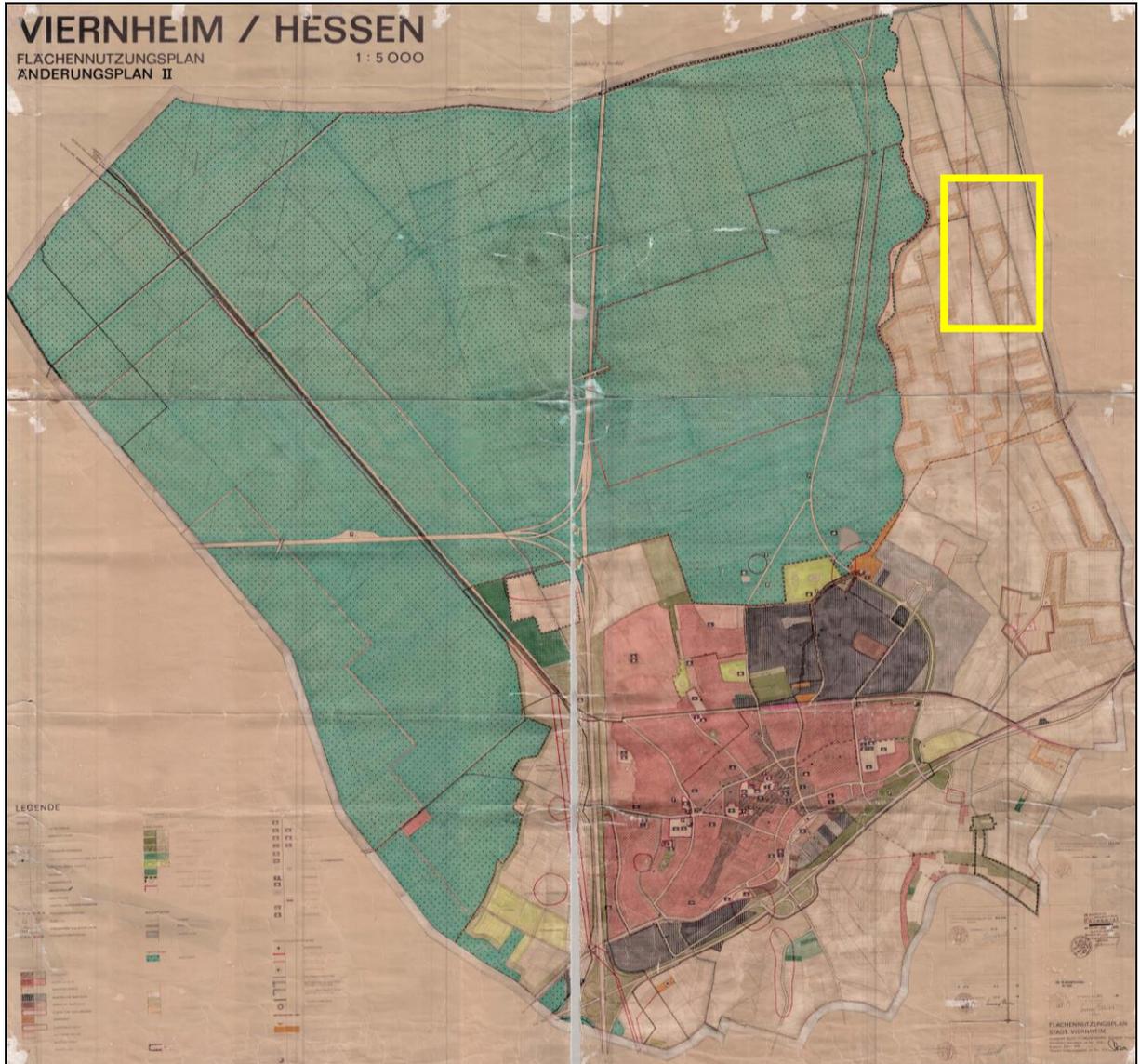


Abbildung 8: Flächennutzungsplan (1979)



Abbildung 9: Auszug Flächennutzungsplan (1979); und geplante (26.) Änderung FNP

### **3.4 Bisheriges Baurecht im Plangebiet**

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich. Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben im Außenbereich richtet sich nach § 35 BauGB. Demnach sind grundsätzlich nur privilegierte Vorhaben im Außenbereich zulässig. Die Bestandsbauten sind über die Jahrzehnte hinweg am Standort gewachsen. Neben der Schlachtereier werden Hallengebäude auch landwirtschaftlich genutzt. Zwei Wohngebäude werden durch die Familien Baumann bewohnt.

Die baulichen Anlagen verfügen, mit Ausnahme der Parkplatzfläche südlich des Pariser Weges, über Baugenehmigungen und sofern für die Betriebsstätten erforderlich, auch über die notwendigen Genehmigungen nach BImSchG, BImSchV.

## **4 Bestandssituation**

### **4.1 Lage und Nutzung**

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 13,62 ha. Es liegt nordöstlich außerhalb des Viernheimer Siedlungsbereichs, eingebettet in vorrangig landwirtschaftlich genutzten Flächen Viernheimer Gemarkung. Es ist ca. 2,2 km vom nördlichen Siedlungsrand und ca. 4 km vom Zentrum Viernheims entfernt.

Es handelt sich um eine Entwicklungsfläche im Außenbereich.

Der Geltungsbereich für das Plangebiet umfasst annähernd die gesamte Gewanntiefe zwischen dem westlich angrenzend verlaufenden Schwarzen Graben - hier liegt noch eine schmale Wegeparzelle („Am Pariser Weg“, Flst. Nr. 163/1) dazwischen - und dem östlich verlaufenden Landgraben. Der Pariser Weg ist über die gesamte Gewanntiefe Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet wird aktuell durch die Betriebsstätten der Lammschlachtereier/ Zerlegebetrieb sowie der Agrarunternehmung Baumann, des Weiteren landwirtschaftlich und untergeordnet auch zu Wohnzwecken (2 Gebäude) genutzt.

## 4.2 Vorhandene Erschließung

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

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt direkt über den bestehenden Pariser Weg. Dieser wird von Süden, von Viernheim kommend, zur verkehrlichen Andienung genutzt (Anschluss/ Verlauf: Robert Bosch Straße/ L3111, „Am Wiesenweg“, „Pariser Weg“).

Die Strecke ist durchgängig asphaltiert und befindet sich in einem guten Ausbauzustand. Zur Abwicklung der Verkehre, insbesondere auch um Begegnungsverkehre zu erleichtern, wurden bereits durch den Firmeninhaber Aufweitungen (Ausweichstellen) an der Verkehrsfläche (siehe Abb. 10) herstellen lassen.

Der Pariser Weg und „Am Wiesenweg“ werden ferner für Erholungs- und Freizeitverkehre vom n-MIV genutzt. Ein Radweg ist ausgewiesen. Eine Einbindung in den ÖPNV existiert nicht.

### Verkehrszählung

Um die Frequentierung des Pariser Wegs abschätzen zu können, wurde eine automatisierte Zählung durchgeführt. Zum Einsatz kam der Gerätetyp „SDR Traffic+“, erfasst wurde im Zeitraum zwischen 07.02.2019 (8.00 Uhr) und 14.02.2019 (9.00 Uhr) über alle Tage hinweg und im 24h-Zeitfenster.

Die Messstelle wurde unmittelbar vor dem Plangebiet stationiert, sodass die ermittelten Verkehrszahlen im Wesentlichen auch den tatsächlich



Abbildung 10: Lageplan Anbindung

der Betriebsstätten zuzuordnenden Verkehrsaufkommen entsprechen. Ein geringer Abschlag kann einem weiterlaufenden Verkehrsstrom in Richtung Norden (also östlich des Plangebiets weiterlaufend), zugeschrieben werden, sowie ein weiterer, ebenfalls geringer Anteil an Mehrverkehr dem zum Zeitpunkt der Messung erfolgten (im Übrigen aber unüblichen) Baustellenverkehr, der dem Aus-/ Umbau auf dem Betriebsgelände geschuldet war.

Innerhalb des Erfassungszeitraumes fanden 3.394 Pkw-Fahrten (davon 1.631 kommend und 1.763 gehend) und 249 Lkw-Fahrten (davon: kommend 121 und 128 gehend) sowie 61 Lastzug-Fahrten (davon 27 kommend und 34 gehend) statt. Die Fahrten fanden im Wesentlichen im Tagesverlauf ab 7.00 bis 18.00 Uhr statt. Wobei 7.00 -9.00 Uhr sowie 17.00 -18.00 Uhr bereits eine deutlich geringere Frequentierung vorliegt. Weitere tageszeitliche Schwankungen folgen dem Arbeitsrhythmus (morgens: Arbeitsantritt, mittags: Pause / ggfls. Kundenströme, nachmittags Arbeitsende; werktags / sonntags) und Kundenströmen.

**Gesamtfahrten:** 07.-14.02.2019 (00:00-24:00 Uhr) \*Do 07.02. (8:00-24:00 Uhr), \*Do 14.02. (0:00-9:00 Uhr)

Tag	Do. 07.*	Fr. 08.	Sa. 09.	So 10.	Mo 11.	Di 12.	Mi 13.	Do 14.*	Summe
<b>Pkw</b>	518	634	549	144	439	462	560	88	3.349
<b>Lkw</b>	41	42	25	10	33	44	41	13	249
<b>LZ</b>	7	13	9	3	7	12	8	2	61

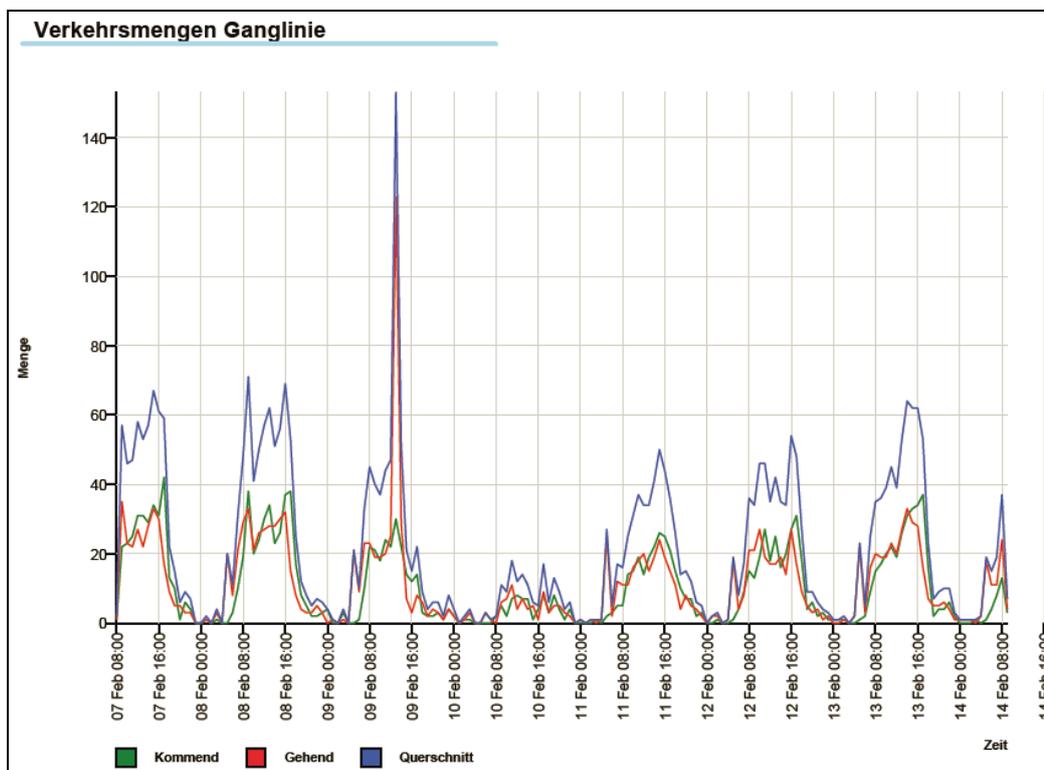


Abbildung 11: Verkehrsmengen

(Auszug „Auswertung Verkehrsdaten“ Verkehrszählung Stadt Viernheim, Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung, Feb. 2019)

Zusammenfassend ist festzustellen, dass wahrnehmbare Verkehrsmengen das Plangebiet aufsuchen. Es wird von Viernheim aus kommend von der L3111 / Robert Bosch Straße durch ein Gewerbegebiet, über den Wiesenweg und anschließend den Pariser Weg angebunden. Der Querschnitt der Verkehrsanlagen ist aber leistungsfähig genug, um die Mengen - und auch den Anteil von Lkw und Lastzug-Fahrten - zu bewältigen.

#### **4.3 Wasserversorgung**

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Dessen Vorgaben sind zu beachten. Die Wasserversorgung ist durch einen Anschluss an zwei Brunnen sichergestellt.

#### **4.4 Schmutzwasser**

Anfallendes Schmutzwasser wird über private Leitung in den ca. 1,2 km entfernten Sammelkanal des Abwasserverbands Bergstraße eingeleitet. Laut Auskunft der Stadtentwässerung (telefonische Auskunft vom 5.11.2019) ist die Unbedenklichkeit hinsichtlich Anschluss und Einleitmengen gegeben. Der Anschluss an das Netz, hier ein Verbindungssammler (DN 1200) ist sichergestellt. Hinsichtlich des Volumens bestehen daher seitens der Stadtentwässerung keine Bedenken.

Es gilt zudem die Entwässerungssatzung (EWS) Viernheims. Zur Bauantragsstellung ist ein entsprechender Entwässerungsantrag gemäß EWS einzureichen.

#### **4.5 Niederschlagswasser / Grundwasserschutz**

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten.

In dem Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 1-2 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu rechnen. In den nachfolgenden Fachplanungen sind erforderliche bauliche Vorkehrungen gegen Bauteilvernässung etc. durch vorbeugende und / oder bauliche und technische Maßnahmen zu treffen.

Das Plangebiet ist als „vernässungsgefährdetes Gebiet“ nach § 9Abs. 5 BauGB zu kennzeichnen.

Das im Geltungsbereich des Plangebietes auf versiegelten/ überbauten Flächen anfallende Dach- und Oberflächenwasser wird entsprechend den rechtlichen Anforderungen getrennt abgeleitet und innerhalb des Plangebiets zur Versickerung gebracht (Grünflächen, Versickerungsfläche). Bei der Planung von Versickerungsanlagen sind das Arbeitsblatt DWA-A 138,

sowie das Merkblatt DWA-M 153 zum Umgang mit Regenwasser zu beachten. Dabei ist zu beachten, dass der Mindestabstand zum höchst gemessenen Grundwasserstand ein Meter betragen muss. Eine Erlaubnis zur Niederschlagsversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Im Plangebiet ist bereits im Bestand eine funktionserfüllende Versickerungsanlage vorhanden. Die Erfahrung mit dieser Anlage zeigt, dass eine Versickerung im Plangebiet damit grundsätzlich möglich ist. Vor Herstellung dieser Anlage hat der Betriebsstätteninhaber Versickerungsversuche durchführen lassen.

Von der Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens für den Bebauungsplan wurde daher abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass eine Versickerung im Plangebiet grundsätzlich möglich ist. Die wesentlichen hydrologischen Bedingungen sind bekannt.

#### **4.6 Energie**

Die Stromversorgung ist sichergestellt. Ein Trafostandort befindet sich kurz vor dem Plangebiet am „Pariser Weg“. Von dort erfolgt über eine Freileitung der Anschluss an das am Knotenpunkt bestehende Betriebsgebäude.

Auf Dachflächen sind teilweise PV-Anlagen zur Nutzung von Solarenergie angebracht.

#### **4.7 Angrenzende Nutzungen**

Im Norden und Süden grenzen direkt an das Planungsgebiet landwirtschaftliche Flächen an. Im Osten schließt der Landgraben, hieran ein Weg und anschließend landwirtschaftliche Flächen an. Im Westen außerhalb des Planungsgebietes befindet sich zunächst die Wegeparzelle „Am Pariser Weg“, daran angrenzend verläuft der Schwarze Graben, an diesen westlich anschließend, befinden sich abermals Flächen der Landwirtschaft.

Der Schwarze Graben ist größtenteils mit Vegetation - Gebüsch, Sträucher aber auch Einzelbäume - überwachsen. Einzelne (Brücken)Durchlässe scheinen verschlossen.

Im Erläuterungsbericht zur „Vorflutfunktion von Bannholzgraben und Schwarzem Graben“ (12/2018, BGS Wasserwirtschaft GmbH, Darmstadt) wurde aus wasserwirtschaftlicher Sicht die Vorflutfunktion der Gräben untersucht. Darin heißt es, dass der Schwarze Graben entlang einer Teilstrecke (auch auf Höhe des Plangebietes) als Graben kaum mehr erkennbar ist; die noch bestehenden Brücken/Durchlässe sind teilweise vollständig verfüllt. Der Schwarze Graben weist im heutigen Zustand keine Vorflutfunktion auf. Sowohl sein (stromauf gelegener) Abzweig vom Landgraben als auch Teile seines unterhalb folgenden Grabenbettes sind (nahezu) vollständig verfüllt.

Der Landgraben auf der östlichen Seite des Plangebietes führt dauerhaft Wasser.

Im Westen verläuft außerhalb des Planungsgebietes eine Freileitung/Fernleitung.

In räumlicher Nähe befinden sich zwischen dem Planungs- und dem Stadtgebiet weitere einzelne Hofanlagen, besetzt mit landwirtschaftlichen Betrieben, tlw. genutzt als Pferdepension oder Gästehaus (s. Abbildung 1).

## 4.8 Vorhandener Zustand des Plangebietes

### 4.8.1 Bestandserfassung

Auf die detaillierten Angaben aus dem Umweltbericht zur Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes wird verwiesen.

Hinsichtlich der Topographie ist das Gebiet relativ eben und weist keine größeren Höhenunterschiede auf. Es liegt auf ca. 96,2 - 97,7 m ü NN.

Überplant werden Flächen die bisher landwirtschaftlich genutzt werden (Weidefläche und Wirtschaftswiese), sowie Flächen auf denen sich bereits bauliche Anlagen der Betriebsstätten Baumann (Schlachtereier- und Zerlegebetrieb sowie Agrarbetrieb) befinden.

Innerhalb des Planungsgebietes existieren bereits 3 Hallengebäude (**Abbildung 12: Nr. 1-3**), ein überdachter Mistplatz (**Abbildung 12: Nr. 4**), ein Gebäudekomplex des Schlachtereier- und Zerlegebetriebs mitsamt Sozialgebäude und Verwaltungstrakt (**Abbildung 12: Nr. 5**) sowie 2 Wohngebäude (**Abbildung 12: Nr. 6**). Ergänzend gibt es untergeordnete bauliche Anlagen wie Garage und Hundezwinger.

Die baulichen Anlagen verfügen, mit Ausnahme der Parkplatzfläche südlich des Pariser Weges, über Baugenehmigungen und sofern für die Betriebsstätten erforderlich, auch über die notwendigen Genehmigungen nach BImSchG, BImSchV.

Die Hofflächen sind befestigt, voll versiegelt oder geschottert. Die beiden Parkplatzflächen südlich des Pariser Weges sind asphaltiert.

Die baulichen Anlagen sind durch Gehölzstreifen (heimische Hecken und Gehölzpflanzungen) eingegrünt. Im Bereich der beiden Wohnhäuser befinden sich mehrere Einzelbäume (u.a. Zier- und Obstbäume und verschiedene Laubbäume).

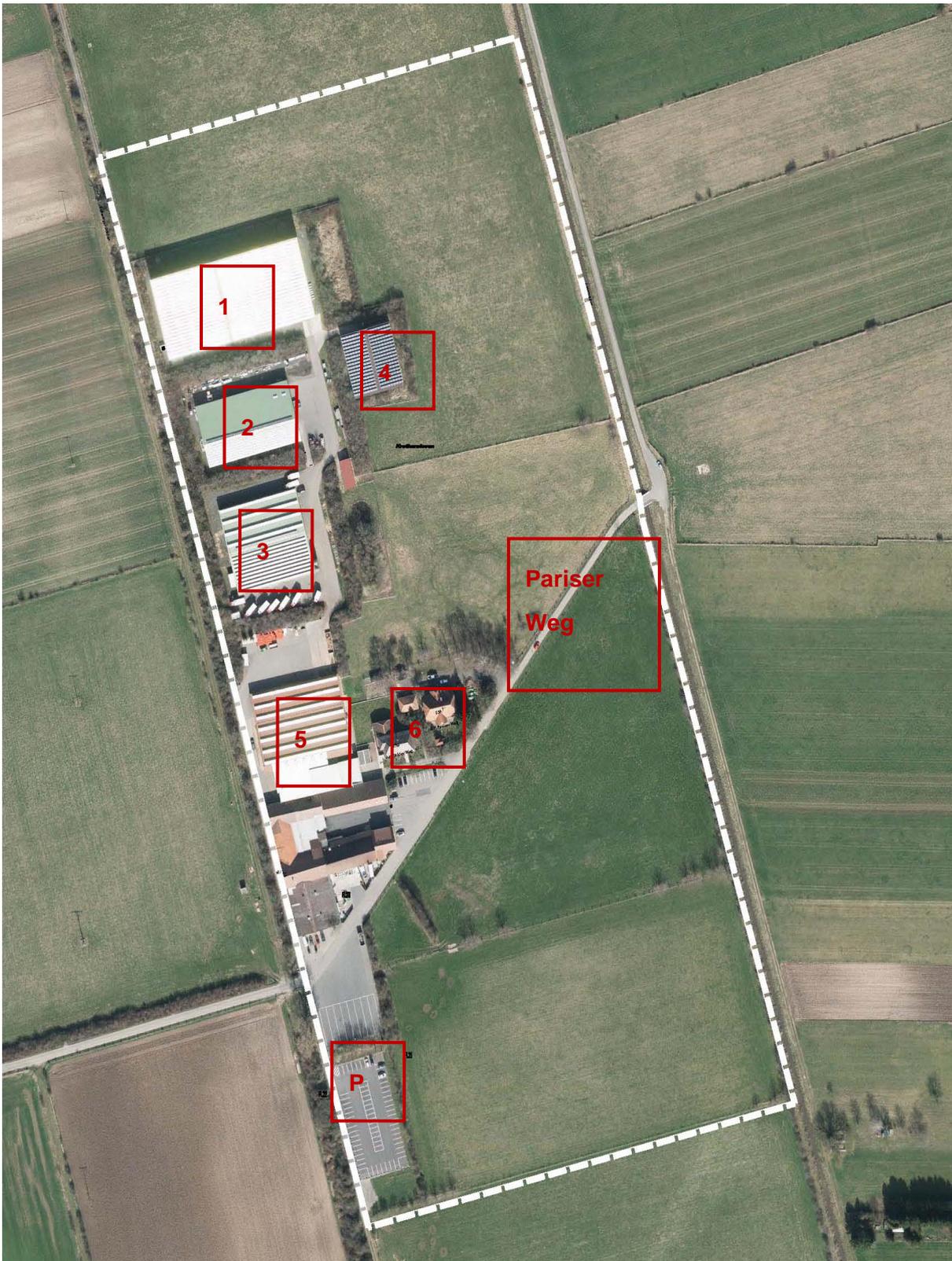


Abbildung 12: Luftbild Bestand

#### 4.8.2 Landschaftsbild / Naherholung

Im Landschaftsraum vorherrschend sind die offenen ebenen Ackerfluren, sowie einzelne flurbegleitende Pflanzungen (Hecken, Gebüsch, Saumstrukturen, tlw. Einzelbäume).

Im Norden und Osten wird der Blick von dem Höhenzug der Bergstraße geprägt. Im Westen dominiert das Waldgebiet, welches sich nördlich des Stadtgebiets Viernheims bis nach Lampertheim erstreckt. Verstreut sind einzelne Aussiedlerhöfe anzutreffen.

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

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

#### 4.8.3 Klima

Das Plangebiet gehört zum Naturraum 225 „Hessische Rheinebene“ und zur Untereinheit „Südliches Neckarried (225.61)“.

Die mittlere Jahrestemperatur beträgt ca. 12°C. Über ein Jahr verteilt summieren sich die Niederschläge zu 644 mm auf. Die mittlere Jahreswindgeschwindigkeit beträgt 11 km/h. Der Oberrhein und die flankierenden Randgebirge bewirken die Ausbildung eines regionalen Windsystems, in dem die Hauptwindrichtung Nord-Süd als auch entgegengesetzt Südwest-Nord gerichtet ist.

Die im Plangebiet vorhandenen Weideflächen und Wiesen dienen der Frischluftproduktion. Eine klimatische Vorbelastung besteht auf den Flächen der Betriebsstätten (versiegelte Bereiche, Gebäude und Höfe/ Zufahrten). Durch die Lage im weiträumigen Offenland ist eine klimatische Wirksamkeit über die Grenze des Plangebietes hinaus nicht erkennbar.

#### 4.8.4 Boden

Die Böden sind mit insgesamt 79 % der Fläche überwiegend unversiegelt.

In Teilbereichen sind durch Verkehrsflächen sowie die Gebäude und Hof bzw. Zufahrten die Böden komplett überbaut. Die Böden der Weideflächen und Wirtschaftswiese sind hochwertig hinsichtlich Bodenqualität und Nutzungseignung einzustufen (= überwiegende Anteil der Böden).

Bodengutachten: Im Rahmen von jüngst durchgeführten Um- und Neubaumaßnahmen wurde für Teilflächen des Plangebiets ein Bodengutachten erstellt (Galfe Ingenieurgesellschaft mbH, Viernheim, Jan. 2019). Vier Sondierbohrungen (Bohrtiefe: -5m) wurden durchgeführt. Alle Sondierungen wiesen schluffigen Sand (einmal unterbrochen durch eine 70 cm mächtige tonig-sandige Schluffschicht) locker bis mitteldicht auf. Die sehr sandigen Substrate lassen Rückschlüsse auf eine gute Versickerungsfähigkeit der Böden zu.

#### 4.8.5 Wasser / Grundwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Östlich und westlich tangieren der Landgraben und der Schwarze Graben das Plangebiet.

Im gesamten Plangebiet ist gemäß den Grundwasserflurabstandskarten des hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 94,5m ü NN.

Darüber hinaus ist mit schwankenden Grundwasserständen im Plangebiet zu rechnen.

Im Rahmen der Bohrsondierungen zur Erstellung des Bodengutachtens wurde Grundwasser an den Messstellen bei einer Bohrtiefe von -2,70 m festgestellt. (0,00 Kote = Oberkante vorhandener Hallenboden). Der Grundwasserflurabstand ist folglich ab 2 m-2,5 m unter jetziger GOK anzusetzen.

Damit kann bei einer Versickerung vor Ort der anzusetzende Mindestabstand von 1 m zwischen Sohle der Versickerungsmulde und dem Grundwasser eingehalten werden.

#### 4.8.6 Avifauna

Durch die vorhandenen Biotopstrukturen im Plangebiet wie Weide, kleiner Obstbaumbestand, wenige Einzelbäume sowie Gebüsch- und Gehölzstrukturen aber auch den baulichen Bestand wurde ein grundsätzliches artenschutzrechtliches Potential im Plangebiet vermutet. Zur Klärung wurde daher eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung durch das Institut für Faunistik durchgeführt. Die artenschutzrechtliche Einschätzung (Mai 2019, Anlage Bauleitplan) belegt eine Eignung anhand der vorhandenen Habitatstrukturen als Lebensraum für Fledermäuse und Vögel. Die Biotopstrukturen können ggf. Teillebensräume (Jagdhabitat, ggf. Fortpflanzungsstätte) sowie der Gebäudebestand ggf. Quartierpotentiale für Fledermäuse darstellen. Ein Vorkommen des Feldhamsters wurde als nicht wahrscheinlich beurteilt.

Für Fledermäuse erfüllen die Baumbestände und Saumstrukturen am Rande und innerhalb des Plangebiets eine ökologische Funktion als Jagdhabitat und Leitstruktur. Der Gebäudebestand könnte als potentiell Quartier genutzt werden. Für Brutvögel stellen die Baumbestände und Saumstrukturen potentielle Fortpflanzungsstätten dar. Bodenbrütende Arten (Rebhuhn, Feldlerche) meiden vertikale Strukturen. Fortpflanzungsstätten wären demnach auch erst nach Abzug der Mindestabstände zu den gegebenen Kulissen zu erwarten. Die vorhandenen gut besonnten und südexponierten Altgrasbestände und Saumstrukturen im Plangebiet und insbesondere die südlich gelegenen Parkplatzflächen, eignen sich als Lebensraum für Reptilien (Zauneidechse). Eine erhebliche Betroffenheit ist hier jedoch nicht gegeben, da in diese Bereiche nicht eingegriffen wird. Für Amphibien, Weichtiere und artenschutzrechtlich relevanter Insektenarten sind keine entsprechenden Habitatstrukturen vorhanden.

Ein Vorhandensein von artenschutzrechtlich relevanten Pflanzen wird aufgrund des Fehlens entsprechender Habitateigenschaften ebenso gutachterlich ausgeschlossen.

Entsprechend der von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreis Bergstraße im Rahmen der frühzeitigen Anhörung vorgetragenen Anregung, konkretere Aussagen zum Vorkommen von Höhlenbäumen und dem Quartierpotential der Bestandsgebäude zu treffen, erfolgte En-

de 2021 eine weitere Inaugenscheinnahme des Plangebietes. Ergebnis: *„Die Baumbestände und Saumstrukturen am Rande und innerhalb des Plangebiets erfüllen eine ökologische Funktion als Jagdhabitat und Leitstruktur. Alle Gebäude von Interesse sind mit Metall verkleidet. An den Dächern bestehen so keine Möglichkeiten für Fledermäuse Unterschlupf zu finden. Lediglich auf etwa 40 - 50 cm Höhe über dem Boden, entstehen Hohlräume welche Fledermäuse nutzen könnten. Diese waren aber derartig verstaubt und voller Spinnweben, dass ein Vorkommen von Fledermäusen ausgeschlossen werden kann. Da an den Gebäuden zudem zeitnah keine Eingriffe geplant sind, besteht für mögliche Gebäudequartiere keine Betroffenheit. Eine erhebliche Betroffenheit ist auch ausgeschlossen, da für die zu rodenden Gehölzbestände Ersatz geschaffen wird. Nahrungs- und Jagdbereiche sowie Flug- und Wanderkorridore unterliegen als solche nicht dem Verbot nach § 44 Nr. 1, Abs. 3 BNatSchG. Für lichtempfindliche Arten können anlagen- und betriebsbedingte Lichtemissionen grundsätzlich die Qualität der Nahrungs- und Jagdbereiche zum Teil erheblich einschränken. Ein Nachtbetrieb findet jedoch nicht statt, ebenso ist eine nächtliche Beleuchtung außerhalb der Nutzungszeiten nicht zulässig.“* (IFF, Januar 22)

*„Größere, alte Bäume mit einem Habitatpotential an Spalten oder Höhlen für Vogel oder Fledermäuse gibt es keine“* (IFF, Januar 22).

Abschließend ist festzuhalten, dass durch die geringe Wirkungsintensität des Vorhabens und den geringen Flächenverbrauch die Relevanzschwelle für die potentiell betroffenen Arten nicht erreicht wird (vgl. IFF). Das Anwesen ist weiträumig von freien Ackerflächen umgeben, so dass ein ausreichendes Habitatpotential für reine Offenlandbrüter, wie die Feldlerche, gegeben ist. Vorbehaltlich der Einhaltung der nachstehenden Maßnahmen, werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

Maßnahmenempfehlung:

- Rodungen außerhalb der Brutzeit, d. h. nur von Oktober bis Ende Februar
- Ersatzpflanzungen und Eingrünung der Gebäude für den Verlust baubedingt gerodeter Gehölze

## **4.9 Sonstige fachplanerische Vorgaben**

### **4.9.1 Wasserschutz**

Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich zwischen dem Schwarzen Graben (Westen) und dem Landgraben (Osten). Der westliche Gewässerrandstreifen des östlich des Plangebietes verlaufenden Landgrabens liegt mit kompletter (10 m) Breite im Plangebiet und überlagert dort landwirtschaftliche Flächen.

Der östliche Gewässerrandstreifen des (im Westen des Planungsgebietes verlaufenden) Schwarzen Grabens überlagert zunächst das Wegefurststück „Am Pariser Weg“ und anschließend den Geltungsbereich des Plangebietes. Von dieser Überlagerung ist auch (baulicher) Bestand – ein Betriebsgebäude mit ca. 1,6 m - 2,0 m Überlagerung und die südlich bestehende Parkplatzflächen mit max. 1,70 m Breite – betroffen.

Der Schwarze Graben ist größtenteils mit Vegetation (Gebüsch, Sträucher aber auch Einzelbäume) überwachsen. Einzelne (Brücken)Durchlässe sind versandet/ verschlossen. So auch auf Höhe des Plangebietes. Der Schwarze Graben führt hier kein Wasser. *„Entlang dieser Teilstrecke ist der Graben kaum mehr erkennbar; die noch bestehenden Brücken/Durchlässe sind teilweise vollständig verfüllt.“* (2018, BGS Wasser, Darmstadt)

Gemäß der durch die Stadt Viernheim veranlassten Untersuchung der „Vorflutfunktion von Bannholzgraben und Schwarzem Graben“ (2018, BGS Wasser, Darmstadt) wird bestätigt, dass der *„Schwarze Graben im heutigen Zustand keine Vorflutfunktion aufweist. Sowohl sein (stromauf gelegener) Abzweig vom Landgraben als auch Teile seines unterhalb folgenden Grabenbettes sind (nahezu) vollständig verfüllt. Wasser fließt ihm nur im Lastfall „Abschlag Landgraben“ zu. Dieses Wasser füllt den Schwarzen Graben bis zu derjenigen Stelle, wo das Sohlniveau des (verfallenen) Grabenbettes höher als die sich einstellende Spiegellage ist. Nach dem Ende der Beschickung wird das Wasser entlang des bespannten Grabenabschnitts versickern.“*

Der Landgraben auf der östlichen Seite des Plangebietes führt dauerhaft Wasser. Dessen Gewässerrand soll eingegrünt werden.

#### 4.9.2 Grundwasser

Im gesamten Plangebiet ist gemäß den Grundwasserflurabstandskarten des hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 94,5 m ü NN.

Aufgrund des sehr hohen Grundwasserstandes (0 bis 2,00 m Flurabstand) gilt das Plangebiet im Bebauungsplan als vernässungsgefährdetes Gebiet zu kennzeichnen. Bei der Bebauung sind bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen bzw. bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten zu treffen.

Darüber hinaus ist mit schwankenden Grundwasserständen im Plangebiet zu rechnen (s. Kapitel 4.8.5).

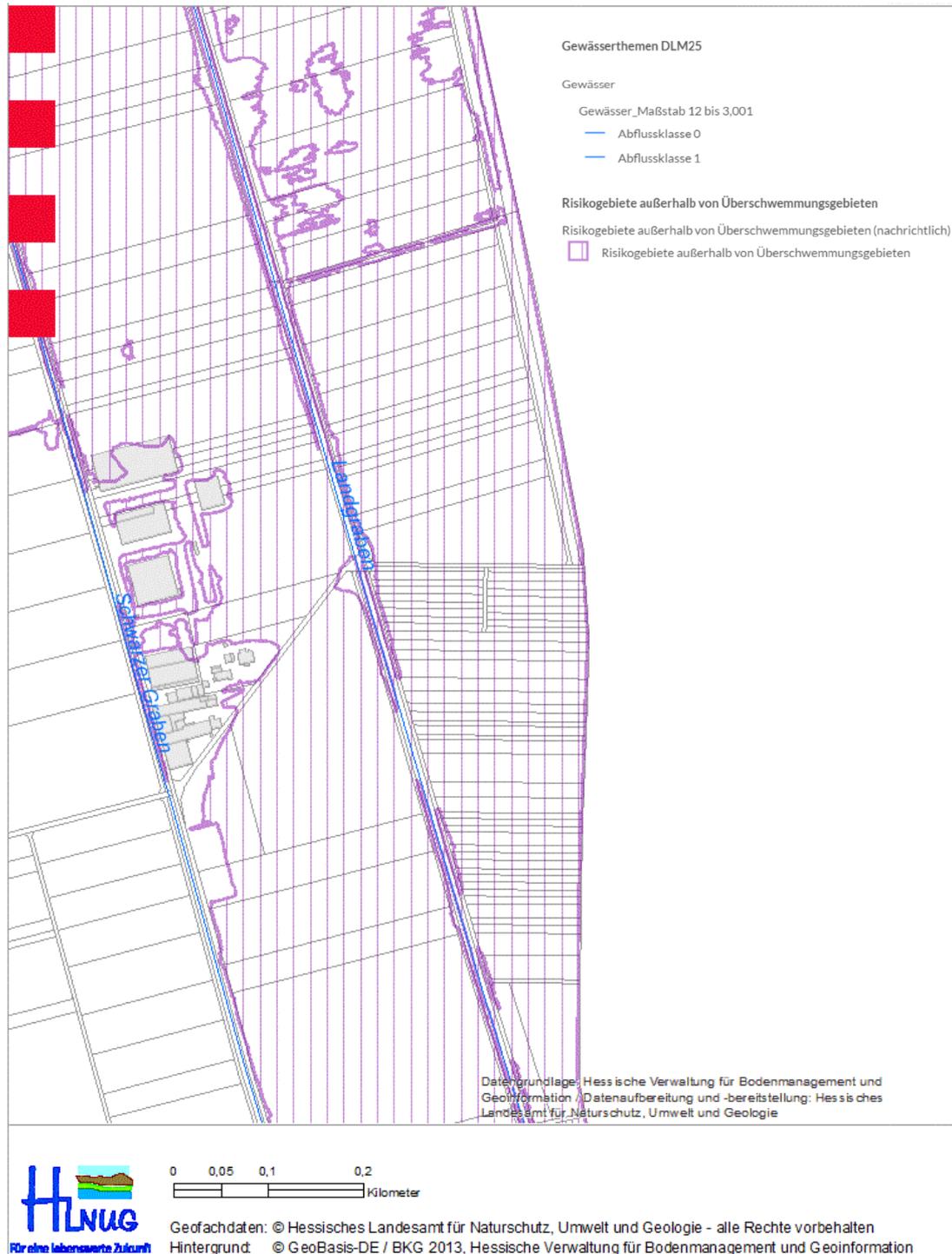
Das Planungsgebiet liegt zudem im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“. Die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21/1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31/2006 S. 1704, sind zu beachten. Durch Umsetzung dieser Fachplanung können sich großflächige Grundwasserspiegelschwankungen ergeben.

#### 4.9.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet wird von Flächen des Hochwasserschutzes (s. Regionalplan) teilweise überlagert. Es liegt aber nicht festgesetzten (gesetzlichen) Überschwemmungsgebieten HQ100 nach HWG, und damit also weder in Überschwemmungsgebieten oberirdischer Gewässer (Bezeichnung nach WHG §76) für Hochwasserereignisse, welche statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten sind, noch innerhalb eines sog. Abflussgebietes.

In den Kartenwerken des hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie wird es als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten klassifiziert (siehe **Abbildung 13**).

Die Bezeichnung erfolgt nach den Vorgaben des „Wasserhaushaltsgesetz (WHG) §78b (1): Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 Absatz 2 Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Absatz 2 oder Absatz 3 als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind [...]“ ([HWRM-Viewer \(hessen.de\)](https://www.hwrml-viewer.hessen.de), (<https://www.geoportal.hessen.de>).



**Abbildung 13:** Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HLNUG)

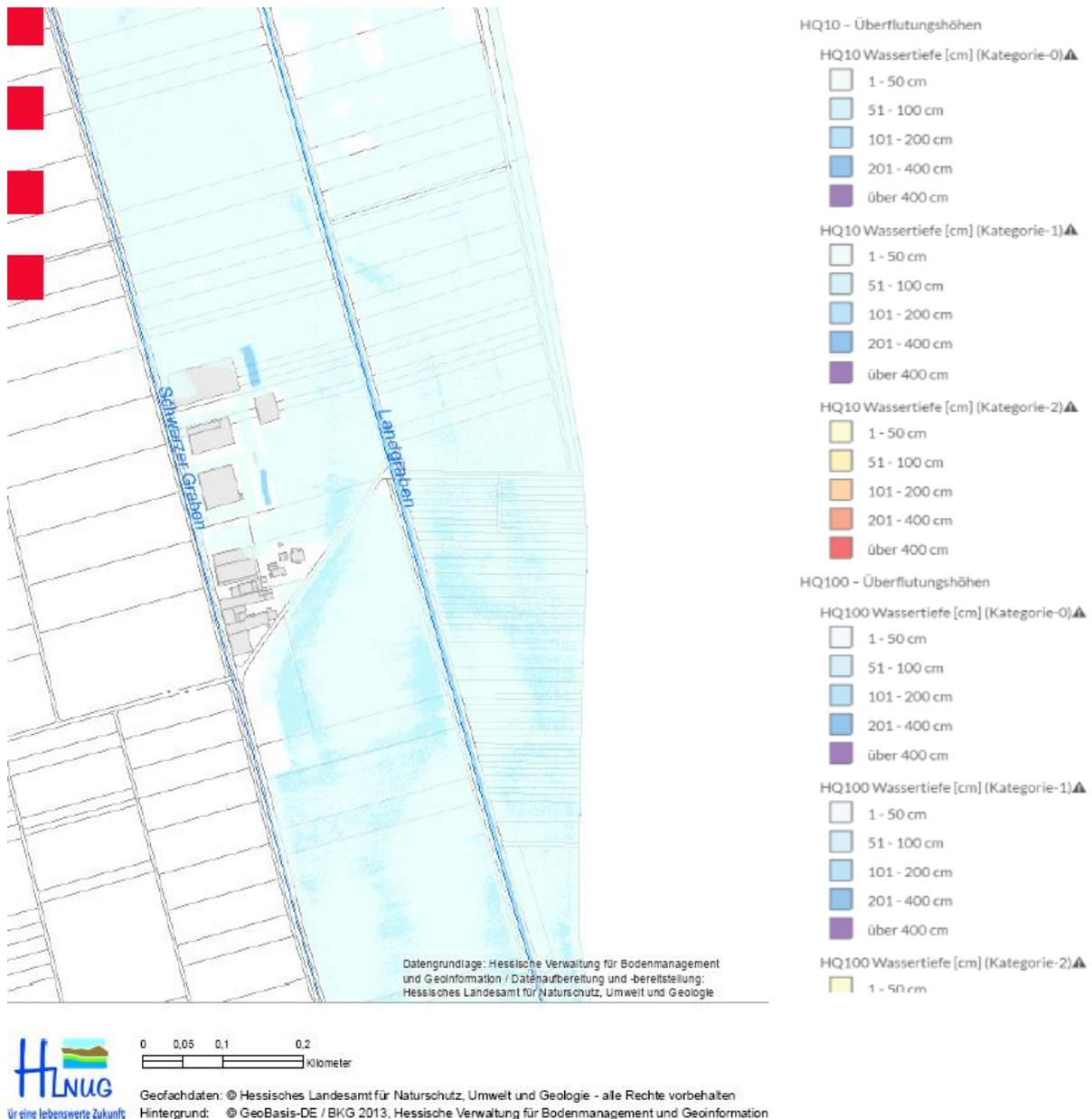
## Hochwasserrisikomanagement (2. Zyklus)

Durch Starkniederschläge, ggf. verbunden mit Schneeschmelze, kommt es an Gewässern immer wieder zu Hochwasserereignissen, die insbesondere in Siedlungsgebieten zu Hochwasserschäden führen. Daher hat das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, in Abstimmung mit den Regierungspräsidien Kassel, Gießen und Darmstadt, und dem HLNUG die Erstellung von Hochwasserrisikomanagementplänen (HWRMP) für die Einzugsgebiete der bedeutendsten Gewässer Hessens angestoßen. Die Regierungspräsidien haben als die zuständigen Behörden in Hessen gemäß § 73 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) das Hochwasserrisiko bewertet und danach die Gebiete mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiete) bestimmt. Für diese Risikogebiete wurde gemäß § 75 Abs. 1 WHG ab dem Jahr 2008 mit der Aufstellung von Risikomanagementplänen nach den Vorschriften der Absätze 2 bis 6 begonnen.

Für das Plangebiet liegen eine Plankarte zu Überflutungsflächen, eine Gefahrenkarte und eine Risikokarte vor.



## Gefahrenkarte, Hochwasserrisikomanagement, 2. Zyklus



Wie an den Abbildungen zu erkennen ist, ist das Plangebiet bereits von Überflutungen bei einem Regenereignis HQ10 betroffen. Wasser steht dann sowohl auf den landwirtschaftlichen Flächen als auch in Teilen der befestigten „Wohnbauflächen“ (Bestandsflächen). Allerdings beträgt die Überflutungshöhe größtenteils nur 1-50 cm. Größere Überflutungshöhen sind auf die natürliche Geländetopografie zurückzuführen. Diese Flächen liegen tiefer, bzw. sind als Versickerungsmulden ausgebaut.

Hochwasserereignisse/Überschwemmungen können zu erheblichen Schäden für Menschen, Vermögenswerte und Umwelt führen. Im vorliegenden Fall – bei Überflutungshöhen von 0-50 cm vorrangig im Bereich der nicht überbauten landwirtschaftlich genutzten Flächen (Weide) - können durch Bauvorsorge mit technischen oder planerischen Möglichkeiten (keine Keller, weiße Wanne, keine Öffnungen im Sockelbereich, Anheben der FFB auf + 30 bis 50cm ü GOK, o.ä.) hochwassersichere Einrichtungen geschaffen werden.

#### **4.9.4 Vogelschutzgebiet**

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

#### **4.9.5 FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie)**

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

#### **4.9.6 Naturschutzgebiet (NSG)/ Landschaftsschutzgebiet (LSG)**

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

#### **4.9.7 Biotope**

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

#### **4.9.8 Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen**

Im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ (LFS) werden die landwirtschaftlich genutzten Flächen aufgrund ihrer hohen Bodenqualität und Nutzungseignung in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a (hochwertig) geführt.

#### **4.9.9 Bodenschutz**

Hinweise auf Bodenveränderungen liegen nicht vor.

#### **4.9.10 Kulturgüter und Denkmalschutz**

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wies das Landesamt für Denkmalpflege, Hessen (Hessen Archäologie) auf den Verlauf einer historischen Straße vorneuzeitlichen Alters (vor 1800 n. Chr.) durch das Plangebiet hin. Das Bodendenkmal ist im Sinne des § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützt. Die Lage des Bodendenkmals ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Bei Erdarbeiten muss damit gerechnet werden, dass jederzeit Bodendenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 2 HDSchG aufgedeckt und zerstört werden können. Sämtliche geplante Erdingriffe bedürfen einer Genehmigung gemäß § 18 HDSchG.“



Abbildung 14: Verlauf der historischen Straße durch das Plangebiet

#### 4.9.11 Immissionsschutz

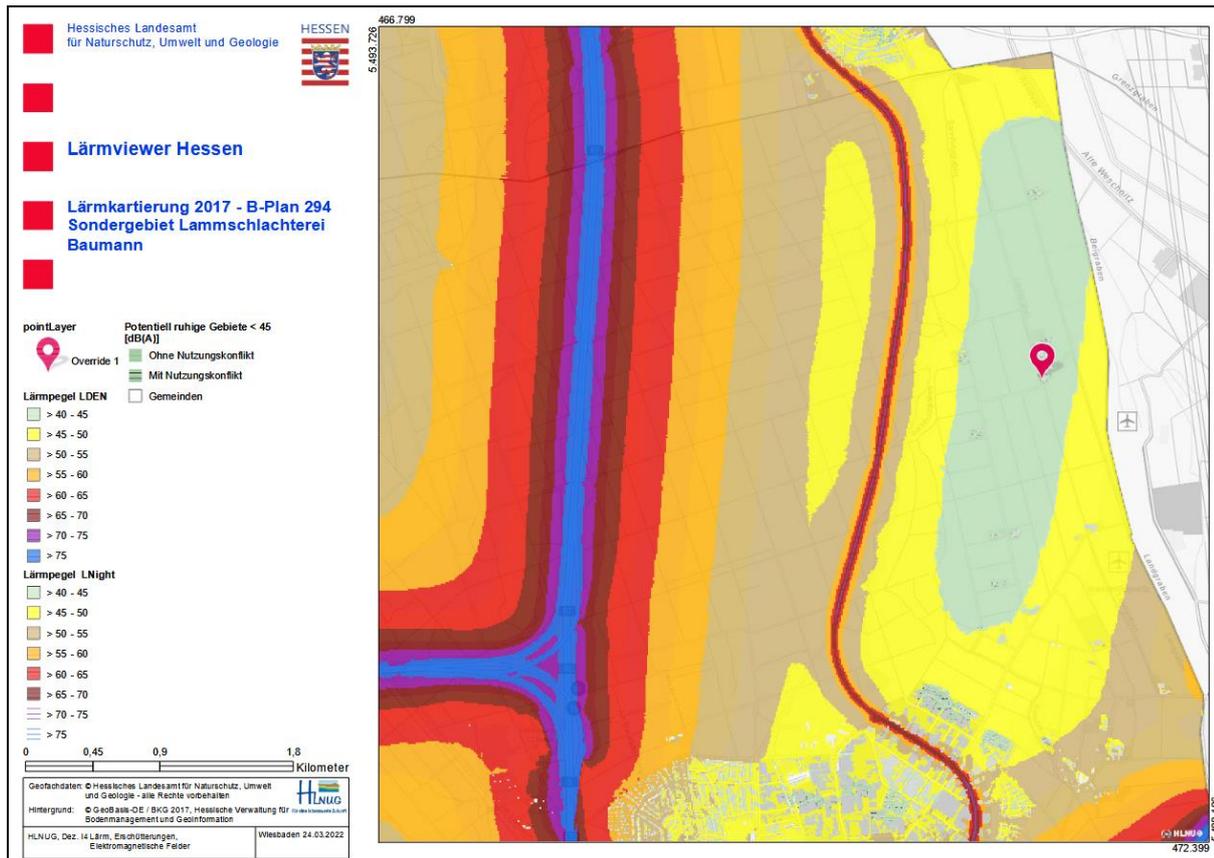
Bei der Lammschlachtereier handelt es sich um einen Betrieb, der unter das BImSchG fällt. Die Betriebsstätten verfügen über die erforderlichen Genehmigungen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mit den beiden Wohngebäuden, mit vorliegender Wohnnutzung, immissionsschutzrechtlich schutzbedürftige Nutzungen. Die Wohngebäude werden jedoch ausschließlich durch einen dem Betrieb verbundenen Personenkreis genutzt (Betriebsinhaber und Familie).

Da der Pariser Weg ab der Betriebsstätte für Durchgangsverkehr gesperrt ist, wird Verkehrslärm nur durch dessen Zu- und Abfahrten erzeugt.

Darüber hinaus besteht landwirtschaftlicher Verkehr. Die damit einhergehenden Immissionen (Staub, Gerüche) sind im Außenbereich unvermeidbar. Weitere Luftschadstoffimmissionen durch Gewerbebetriebe oder Geruchsmissionen durch Pferdehaltung und Reitbetrieb sind in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

Auch der Standortabruf des Plangebietes auf dem Lärmviewer der HLNUG bestätigt dies. Das Plangebiet wird als potentiell ruhiges Gebiet (45 dB /A) klassifiziert (Lärmkartierung 2017; HLNUG).



**Abbildung 15:** Lärmkartierung 2017 (Quelle: HLNUG)

Darüber hinaus soll die SO-Gebietsausweisung vornehmlich der planungsrechtlichen Sicherung der Betriebsstätte dienen und keine (bzw. nur untergeordnet) besonders schutzbedürftigen Nutzungen ausweisen. Diesen besonders schützenswerten Nutzungen - für die untergeordnet zulässigen Betriebsinhaber- und Mitarbeiterwohnungen - ist gesondert im Rahmen der Bauantragsstellung Rechnung zu tragen. Diese Wohnbereiche sind gegenüber lärmintensiven Betriebsbereichen ggfls. durch städtebauliche Lage, technische oder baulich-konstruktive Maßnahmen ggfls. auch durch entsprechende Grundrissorientierung zu schützen.

Von der Erstellung eines Lärmgutachtens wurde daher abgesehen.

### Fluglärm

Der Flugplatz Weinheim liegt in rund 500 m Entfernung zum Plangebiet. Der Flugbetrieb, auch mit Motorflugzeugen als Schleppflugzeugen sowie Motorseglern findet an Samstagen, Sonn- und Feiertagen statt.

Von der Erstellung eines Lärmschutzgutachtens zur Ermittlung der Geräuschimmissionen durch Flugverkehr wurde abgesehen, da es sich bei der geplanten Ausweisung des sonstigen Sondergebietes um keine besonders schützenswerte Nutzung handelt. Die Ausweisung eines Wohngebietes ist nicht vorgesehen. Hinsichtlich der fraglichen lärmemittierenden Quelle (Fluglärm) ist zudem auf die beschränkten Betriebszeiten des Flugplatzes (Luftsportverein), und auf den saisonalen Betrieb zu verweisen. Der Flugplatz wird nicht für Verkehrs- oder gewerbliche Flüge genutzt. Es wird von Ende März bis Anfang Oktober und hier ausschließlich an Samstagen, Sonn- und Feiertagen geflogen (Quelle: <https://lsv-weinheim.de/>;

abgerufen am: 26. Nov. 2021). Aufgrund der räumlichen Distanz, dem geringen Wirkungsgrad der Geräuschemissionen (Kleinflugzeuge) und der geringen Häufigkeit sind die bestehenden Geräuschmissionen zu vernachlässigen.

#### **4.9.12 Kampfmittel**

Laut Kampfmittelräumdienst hat die Auswertung aussagekräftiger Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten dennoch kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

## **5 Planung**

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten. Ferner ist im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die umweltrelevanten Sachverhalte werden im Umweltbericht (Teil B) erörtert.

### **5.1 Bedarf / Anlass der Planungsausweisung**

Mit dem Vorhaben soll ein bestehender Betrieb zukunftsfähig gesichert werden. Der Betriebsinhaber beabsichtigt kurz- und mittelfristig Um- und auch Neubauten innerhalb seines Betriebsbereiches durchzuführen. Diese sind im unbeplanten Außenbereich nicht zulässig. Aus diesem Grund ist Planungsrecht zu schaffen. Ohne die baulichen Maßnahmen ist eine dauerhafte, wirtschaftliche Sicherung der Lammschlachtereier (mit gegenwärtig ca. 120 Angestellten) nicht gegeben. Zudem soll die Baurechtschaffung auch auf künftige Anforderungen reagieren, sodass sowohl ein maßnahmenkonkretes aber auch flexibles, zukunftsoffenes Konzept dem Bebauungsplan zugrunde liegt.

Auf übergeordneter Planungsebene wurde die Abweichung der beabsichtigten bauplanungsrechtlichen Ziele von den Zielen der Regionalplanung durch ein Zielabweichungsverfahren (ZAV) (Juni – November 2020) behandelt. Durch Flächentausch konnte eine Kompensation bezüglich des Eingriffs in den regionalen Grünzug erfolgen, welche den regionalplanerischen Erfordernissen Rechnung trägt. Auf die Unterlage zum ZAV sowie den Bescheid vom 2. Februar 2021 wird verwiesen.

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Das Verfahren erfolgt parallel zu Bebauungsplanaufstellung. Neben der Darstellung von Standortgebundenheit (bestehender Betrieb), funktionalen Abhängigkeiten an die Lage im Außenbereich (Weideflächen erforderlich), fehlender Standortalternativen auf kommunaler Gemarkung (Standortalternativen im FNP sind nicht vorhanden) und der nicht gegebenen wirtschaftlichen Verhältnismäßigkeit einer Betriebsstättenverlagerung wird der Flä-

chennutzungsplan künftig das Planungsgebiet als „sonst. So“ (sonstiges Sondergebiet) ausweisen. Auf die Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung wird verwiesen.

## 5.2 Flächeneignung

Die vorgesehene Fläche ist für eine Ausweisung als sonstiges Sondergebiet geeignet, da sich an dem Standort bereits die Lammschlachtereier/ Zerlegebetrieb nebst Agrarunternehmung befinden. Neben der bestehenden Vorprägung des Gebietes werden zudem alle betrieblichen Erfordernisse (Betriebskonzept) am Standort geboten bzw. sind durch Baurechtschaffung am Standort verwirklichtbar.

Um auch auf künftige Notwendigkeiten reagieren zu können, ist der Bebauungsplan punktuell auch zukunfts offen formuliert.

Alternative Flächen, auf denen sich die Erfordernisse realisieren lassen, sind nicht vorhanden (s. Alternativenprüfung 26. FNP-Änderung). Die Abwanderung des Betriebes auf Flächen außerhalb Viernheimer Gemarkung soll vermieden werden. Zudem ist eine Verlagerung wirtschaftlich nicht abbildbar.

## 5.3 Bau- und Nutzungskonzept

Für das Plangebiet wurden mit dem Betriebsstätteninhaber zunächst mehrere Planungsvarianten diskutiert. Durch die Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten und Kenntnis über die betrieblichen Abläufe konnten Optimierungen insbesondere zur Andienung und inneren Organisation in ein finales Bau- und Nutzungskonzept überführt werden. Dieses Bau- und Nutzungskonzept, als auch weitere fachspezifische Anregungen wurden aufgegriffen und bilden die Grundlage des Bebauungsplans.

Der heutige betriebliche Bestand (4,4 ha) wird sich durch die geplante SO-Ausweisung von 4,4 ha auf 7,5 ha (inklusive der „Grün-Flächen“ [Eingrünung]) erhöhen.

Um einer übermäßigen Zersiedlung entgegenzuwirken, sind Ausweisung und planungsrechtliche Festsetzungen des SO-Gebietes ausschließlich auf die erforderlichen Maßnahmen der vorhandenen Betriebsstätten zugeschnitten. Es wird der Bestand, mit einem „gewachsenen“ Schlachtereiegebäude mitsamt Zerlegehalle, zwei Wohngebäuden (inkl. Nebenanlagen, Garage, Hundezwinger), zwei Stallungen (Hallen), einem Mistplatz sowie Erschließungs- und Parkierungsflächen gesichert.

Geht man von betriebsüblichen Gebäuden/ Hallenbauten (Funktionsbauten) aus, wird durch die vorliegende Planung im Sondergebiet neben dem Bestandserhalt, ein Neubau und ein Ergänzungsbau im Bereich des Pariser Weges sowie die erforderlichen Erschließungsflächen ermöglicht. Im nördlichen Planungsbereich wären zwei weitere Stallgebäude realisierbar.

Diese Möglichkeiten zu Um-, Neu-, Ergänzungsbauten sind für die dauerhafte Sicherung (zukunftsfähiger Standort) der Betriebsstätten erforderlich.

Das Bau- und Nutzungskonzept wurde als Grundlage für den Bebauungsplan erörtert und am 24.05.2019 als solches in der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.



Abbildung 16: Bau- und Nutzungskonzept

#### 5.4 Geplante Erschließung

Ausgangspunkt der Planung bildet die Notwendigkeit zur Errichtung eines betrieblichen Neubaus nördlich der Wohngebäude um die betriebliche Entwicklung zu ermöglichen. Damit verbunden ist die Umorganisation der Erschließung mit Anbindung an den Pariser Weg als auch die innere Organisation auf dem Betriebsgelände. Wie in der Abbildung 16 des Bau- und Nutzungskonzeptes dargestellt ist, erfolgt die Zufahrt:

1. ab der Knotenpunktaufweitung im Bereich Pariser Weg/ Pariser Flurweg entlang des Schwarzen Grabens auf eine zentrale Hoffläche (v. a. Zulieferung)
2. über den Pariser Weg (südlich der Wohngebäude im Bereich der „Dreieckparkplatzfläche“ an das Betriebsgebäude (v.a. Abtransport der Erzeugnisse)
3. über eine künftig neue Zufahrt vom Pariser Weg (hinter den Wohngebäuden) an den geplanten Neubau.

Durch die Positionierung der betrieblichen Anlagen werden 2 Plätze/Höfe gebildet, auf denen die erforderlichen Bewegungsflächen (Rangieren/ Drehen/ Wenden Zufahrt zu Rampen) für LKW vorhanden sind. Über betriebsstätteninterne Zufahrtswege sind alle weiteren Gebäude (Bestand sowie 2 potentielle Neubauten) erschlossen.

Um alle Verkehre auf dem Pariser Weg abwickeln zu können, wird der Pariser Weg ausgebaut und durch weitere Maßnahmen (bauliche Maßnahmen und Markierungsarbeiten) verkehrlich geordnet. Hierzu wird die Verkehrsfläche hinter der Brücke (Schwarzer Graben), umgestaltet und im weiteren Verlauf eindeutig den Verkehrsarten zugeordnet und durch einen separaten Fuß- und Radweg ergänzt.



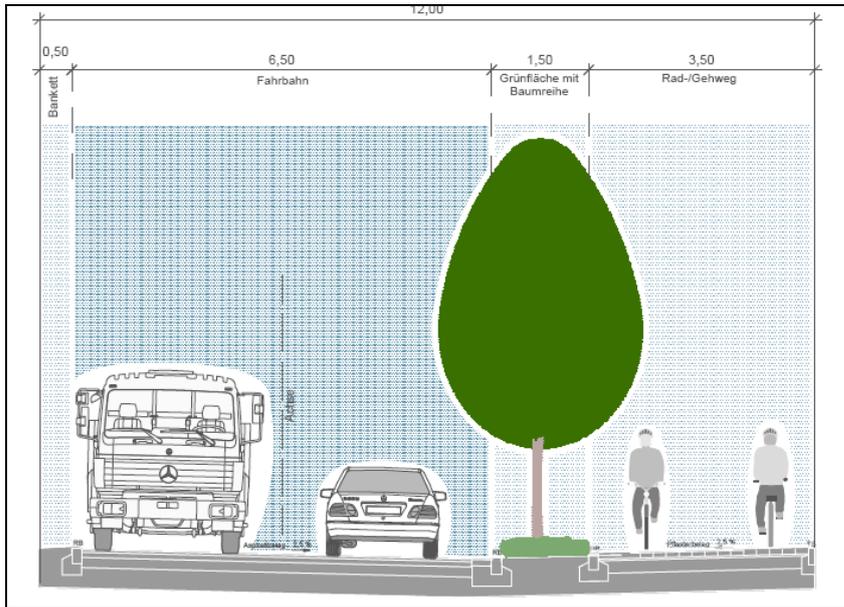
**Abbildung 17:** Fahrbeziehungen / geplante Organisation der Verkehrsflächen

Da auch Erholungs- und Freizeitverkehre (Radverkehr) stattfinden, sind diese verkehrsrechtlichen/ bzw. verkehrsordnenden Maßnahmen sinnvoll. Gegenwärtig gilt auf „Am Wiesenweg“ und dem Pariser Weg“ auch außerhalb der Ortschaft ein Geschwindigkeitslimit von 50 Km/h. Die Breite der Verkehrsanlagen ermöglicht (alle) Begegnungsverkehre.

Der künftige Straßenquerschnitt des Pariser Weges wird hinter der Verkehrsflächenaufweitung (Schwarzer Graben) bis ca. 30m vor der Brücke über den Landgraben auf eine durchgängige Fahrbahnbreite von 6,5 m, einem ca. 1,5 m breiten Grünstreifen und anschließenden 3,5 m breiten Fuß- und Radweg (Zweirichtungsradverkehr) ausgebaut.

Damit erfolgt die Trennung der nicht motorisierten von den motorisierten Verkehren im Bereich der Betriebsstätte um mögliche Gefährdungen durch Zu- und Abfahrtsverkehre der Betriebsstätte insbesondere bei Ein-/ Abbiegevorgängen mit Freizeitverkehren zu vermeiden. Da im weiteren Verlauf kein MIV zulässig ist, wird der Fuß- und Radverkehr vor dem Brü-

ckenbauwerk „Landgraben“ wieder auf den bisherigen Straßenverlauf des Pariser Weges zurückgeführt.



**Abbildung 18:** Geplanter Straßenquerschnitt des Pariser Weges.

Ein weiterer Ausbau der Verkehrsanbindung Richtung Viernheim ist nicht angedacht.

Die bereits in der Vergangenheit errichteten Ausweichstellen im Verlauf des Pariser Weges haben sich bewährt und bleiben erhalten. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich, da ein ansteigendes Verkehrsaufkommen nicht erwartet wird.

In räumlichen Engstellen im Bereich des Pariser Weges vor dem Plangebiet, auf den letzten ca. 450 m, könnten ggfls. weitere Maßnahmen zur Sicherung der Radverkehre umgesetzt werden (bspw. Markierung und Beschilderung).

Verkehrsrechtliche Maßnahmen sind jedoch nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Die hier beschriebenen verkehrsordnenden Maßnahmen werden jedoch mit dem Betriebsstätteninhaber durch städtebaulichen Vertrag gesichert.

### Verkehrsprognose:

Ein erheblicher Mehrverkehr wird mit der Baurechtschaffung nicht erwartet. Ein prognostizierter Zuschlag von 10% auf alle Verkehrsarten (Prognosejahr 2030) ist angemessen. Längerfristig werden aufgrund des funktionalen und arbeitsablaufbedingten Betriebskonzepts darüber hinaus keine deutlichen Mehrverkehre erwartet.

Gegenüberstellung Ist / Prognose (+10%);

Ohne Abzug von während der Messung (IST-Werte) erfolgten Mehrverkehren (Fremdverkehr und Baustellenverkehr):

	Summe [IST]	Summe [Prognose]
<b>Pkw</b>	3.349	3.684
<b>Lkw</b>	249	274
<b>LZ</b>	61	68

## 5.5 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Bestandhaltungen (2 Brunnenanschlüsse) sichergestellt. Nach Auskunft der Stadtwerke Viernheim ist ein Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich und nicht vorgesehen. Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Bauantragsstellung nachzuweisen.

## 5.6 Schmutzwasser

Anfallendes Schmutzwasser wird weiterhin über die private Leitung in den ca. 1,2 km entfernten Verbindungssammelkanal (DN 1200) des Abwasserverbands Bergstraße eingeleitet. Eine weitergehende Regelung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Im Zuge der Fachplanungen sind die geltenden Rechtsgrundlagen (bei Bauantragsstellung/ Entwässerungsantrag) einzuhalten und nachzuweisen. Im Übrigen gilt die Entwässerungssatzung (EWS) Viernheims mit den darin verankerten Einleitbedingungen. Ein Hinweis auf die Entwässerungssatzung der Stadt Viernheim ist daher im Bebauungsplan aufgenommen worden. In Rücksprache mit dem Sachverständigen der Stadtentwässerung wurde dem Planverfasser die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Anschlusses und der Einleitmenge (kein Bedenken bzgl. des Volumens) bestätigt.

## 5.7 Niederschlagswasser

Das im Geltungsbereich des Plangebietes auf versiegelten/ überbauten Flächen anfallende Dach- und Oberflächenwasser wird entsprechend den rechtlichen Anforderungen separat erfasst und über Leitungen und Gräben entlang der Eingrünung in Grün- bzw. Versickerungsflächen abgeleitet und somit innerhalb des Plangebiets zur Versickerung gebracht. Neben den Grünflächen oder anderen nicht versiegelten Flächen, die schon jetzt Versickerungsfunktion erfüllen, ist im Norden des SO eine große Versickerungsfläche (in Kombination mit der Gebietseingrünung) ausgewiesen. Die Größe und Dimensionierung der Versickerungsanlage als auch der Nachweis über die fachgerechte Niederschlagswasserbeseitigung ist im Rahmen des Bauantrages zu erbringen und eine Erlaubnis zur Niederschlagsversickerung bei der unteren Wasserschutzbehörde zu beantragen. Ggf. kann die Versickerung des Niederschlagswassers durch baulich-technische Lösungen unterstützt werden.

Sollten Kapazitätsgrenzen erreicht werden, kann zur Vermeidung des Rück- bzw. Überlaufs auf Bauflächen ein Überlauf auf die östlich ausgewiesenen landwirtschaftlichen Flächen (Weide) erfolgen, wo es versickert.

## 5.8 Energie

Die Stromversorgung ist sichergestellt. Ein Trafostandort befindet sich kurz vor dem Plangebiet am „Pariser Weg“. Von dort erfolgt über eine Freileitung der Anschluss an das am Knotenpunkt bestehende Betriebsgebäude.

Auf bestehenden Dachflächen sind PV-Anlagen zur Nutzung von Solarenergie bereits angebracht. Ergänzend wird für Neubauten vorgeschrieben, dass die für eine Solarnutzung ge-

eigneten Dachflächen der Hauptgebäude mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auszustatten sind.

## 5.9 Natur und Landschaft

Eine ökologische Beschreibung erfolgt im Umweltbericht bzw. in der artenschutzrechtlichen Einschätzung (IFF, Dr. Weinhold).

Grünordnerische Maßnahmen werden festgelegt um eine gestalterische Einbindung in das Landschaftsbild zu erzielen; als auch um einen ökologischen und klimatischen Ausgleich zu schaffen (bspw. Ersatzpflanzungen).

Für die gesamte Betriebsstätte ist eine Eingrünung angedacht. Diese wird im Norden und Osten neu angelegt, sowie südlich des Pariser Weges im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen (3-Teilung der Weidefläche). Im Westen wird das Bestandsgrün planungsrechtlich übernommen. Im Osten (Gewässerrand Landgraben) erfolgt eine Eingrünung der Uferbereiche des Landgrabens. Der Parkplatz südlich des Pariser Weges wird ebenfalls stärker mit grünordnerischen Maßnahmen gefasst. Grünordnerisch relevante Bestandsbäume sind zu erhalten.

Zudem werden sämtliche Oberflächenwässer vor Ort zur Versickerung gebracht (Festsetzung von „Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ und Maßnahme 5)

Die im Zuge der Bebauungsplanaufstellung erfolgte artenschutzrechtliche Einschätzung des Plangebietes durch das Institut für Faunistik ergab hinsichtlich artenschutzrechtlicher Relevanz, dass vorbehaltlich der Einhaltung und Durchführung der Maßnahmenempfehlungen:

1. Rodungen außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Ende Februar) und
2. Ersatzpflanzungen und Eingrünung der Gebäude für den Verlust baubedingt gerodeter Gehölze

keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

*„Durch die geringe Wirkungsintensität des Vorhabens und den geringen Flächenverbrauch wird die Relevanzschwelle für die potentiell betroffenen Arten nicht erreicht. Das Anwesen ist weiträumig von freien Ackerflächen umgeben, so dass ein ausreichendes Habitatpotential für reine Offenlandbrüter, wie die Feldlerche, gegeben ist.“ (Auszug Bericht, IFF)*

## 5.10 Gewässerrandstreifen

Das Plangebiet befindet sich zwischen dem Schwarzen Graben (Westen) und dem Landgraben (Osten). Teilflächen des Gewässerschutzstreifens nach HWG (im Plan dargestellt) bei der Gräben liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes.

Der westliche Gewässerrandstreifen des östlich des Plangebietes verlaufenden Landgrabens liegt mit kompletter (10 m) Breite im Plangebiet und überlagert dort landwirtschaftliche Flächen.

Die getroffenen planungsrechtlichen Ausweisungen im Sondergebiet wie auch der Parkplatzflächen berücksichtigen den 10 m Gewässerrandstreifen. Bestandsgebäude genießen Bestandsschutz.

Der Landgraben bzw. sein Gewässerrandstreifen auf der östlichen Seite des Plangebietes soll eingegrünt werden.

### 5.11 Grundwasser

Im gesamten Plangebiet ist gemäß den Grundwasserflurabstandskarten des hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 94,5 m ü NN.

Aufgrund des sehr hohen Grundwasserstandes (0 bis 2,00 m Flurabstand) ist das Plangebiet im Bebauungsplan als vernässungsgefährdetes Gebiet zu kennzeichnen. Bei der Bebauung sind bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen bzw. bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten zu treffen.

Darüber hinaus ist mit schwankenden Grundwasserständen im Plangebiet zu rechnen (s. Kapitel 4.8.5).

Das Planungsgebiet liegt zudem im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“. Die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21/1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31/2006 S. 1704, sind zu beachten. Durch Umsetzung dieser Fachplanung können sich großflächige Grundwasserspiegelschwankungen ergeben.

### 5.12 Hochwasser

Das Plangebiet liegt nicht festgesetzten (gesetzlichen) Überschwemmungsgebieten HQ100 nach HWG. Es wird in den Kartenwerken des hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten klassifiziert (siehe **Abbildung 13**).

Die Bezeichnung erfolgt nach den Vorgaben des „Wasserhaushaltsgesetz (WHG) §78b (1): Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 Absatz 2 Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Absatz 2 oder Absatz 3 als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind [...]“ ([HWRM-Viewer \(hessen.de\)](https://www.hwrms-viewer.hessen.de), (<https://www.geoportal.hessen.de>)).

Wie an den Abbildungen unter Abschnitt 4.9.3 zu erkennen ist, ist das Plangebiet bereits von Überflutungen bei einem Regenereignis HQ10 betroffen. Wasser steht dann sowohl auf den landwirtschaftlichen Flächen als auch in Teilen der befestigten „Wohnbauflächen“ (Bestandsflächen). Allerdings beträgt die Überflutungshöhe größtenteils nur 1-50 cm. Größere Überflutungshöhen sind auf die natürliche Geländetopografie zurückzuführen. Diese Flächen liegen tiefer, bzw. sind als Versickerungsmulden ausgebaut.

Hochwasserereignisse/Überschwemmungen können zu erheblichen Schäden für Menschen, Vermögenswerte und Umwelt führen.

Im vorliegenden Fall – bei Überflutungshöhen von 0-50 cm vorrangig im Bereich der nicht überbauten landwirtschaftlich genutzten Flächen (Weide) - können durch Bauvorsorge mit technischen oder planerischen Möglichkeiten (keine Keller, weiße Wanne, keine Öffnungen im Sockelbereich, Anheben der FFB auf + 30 bis 50cm ü GOK, o.ä.) hochwassersichere Einrichtungen geschaffen werden.

Der Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Nutzungen eventuell eintretenden Überflutungen standhalten, Menschen sowie Sachwerten den ausreichenden Schutz gewähren und keine Beeinträchtigung der Umwelt im Schadensfälle verursachen.

## 6 Umsetzung der Planungsziele im Bebauungsplan

### 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen mit Begründung

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung, die Betriebsstätten Lammschlachtereier, Zerlegebetrieb und Agrarunternehmung im Außenbereich zu sichern, als auch zukunfts offen potentiell anstehende bauliche Maßnahmen der Betriebsstätten der Lammschlachtereier (Fa. Baumann) zu ermöglichen wird ein 4,9 ha großes **sonstiges Sondergebiet** gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die Betriebsstätten stehen in räumlich-funktionaler Abhängigkeit mit dem Zugriff auf die benachbarten Weideflächen. Betriebsspezifische (untergeordnete) Nutzungen ergänzen die Ausweisung als sonstiges Sondergebiet. Das Betriebskonzept des Schlachtereier- und Zerlegebetriebes erfordert die Weidehaltung des Schlachtviehs, sodass die östlichen Flächen gem. Planzeichnung (ca. 45%) als landwirtschaftliche Fläche zur Beweidung festgesetzt werden. Agrarbetriebe die zur Sicherung der Funktionalität der Schlachtereier erforderlich sind, sind ebenso im Geltungsbereich des sonstigen Sondergebietes zulässig. Zweck des sonstigen Sondergebietes ist folglich das besondere Betriebskonzept der Schlachtereier (Kombination aus Schlachtereier- und Zerlegebetrieb, Agrarbetrieb und Weidenutzung) planungsrechtlich zu sichern. Die Begrenzung des Schlachtviehs auf einzelne Weidetiere dient dem Immissionsschutz. Als Nutzungsspektrum des Schlachtereier- und Zerlegebetriebes werden grundsätzlich Weidetiere (z. B. Rind, Schaf, Ziege, Pferd) festgesetzt. Folgende, üblicherweise emissionsintensivere Weidetiere sind jedoch nur ausnahmsweise, und zwar bei Nachweis der Einhaltung der zulässigen Geruchsmissionswerte zulässig: Schwein, Geflügel (wie bspw. Huhn, Strauß).

Mit der Ausweisung als sonstiges Sondergebiet können die Nutzungsvorstellungen von Stadt und Betriebsinhaber umgesetzt werden und andererseits Nutzungsvorstellungen, welche der Stadt Viernheim an dieser Stelle nicht verträglich erscheinen ausgeschlossen werden (Konfliktvermeidung). Die zulässigen Anlagen umfassen daher die entsprechend notwendigen Arten der baulichen Anlagen als auch einen langfristig angemessenen Umfang.

Zur betrieblichen Sicherung sind auch **untergeordnet Büro-, Wohnnutzung und Vertrieb der Erzeugnisse** zulässig. Anlagen zur Büronutzung sind zulässig, sofern sie der Betriebs-

stätte des Sondergebietes zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche untergeordnet sind. Der Umfang der Verkaufs- und Wohnfläche wird durch Festlegung von Maximalwerten beschränkt. So wird die maximal zulässige **Verkaufsfläche** und eine Sortimentsbeschränkung in Hauptsortiment von Lebensmitteln und Nebensortiment festgelegt, um hier nur den Direktvertrieb der selbst produzierten Erzeugnisse zu ermöglichen (und minimales Nebensortiment) zugleich aber die Entwicklung eines größeren Handels/ Gewerbestandort zu vermeiden. Entsprechend den im Bescheid zum ZAV formulierten Anforderungen liegt die Grenze der zulässigen maximalen Verkaufsfläche für das Sortiment der Eigenerzeugnisse der Betriebsstätte einschließlich eines untergeordneten Anteils regionaler Erzeugnisse auf 300m<sup>2</sup>.

Die **Wohnflächenbegrenzung** entspricht den Vorgaben der Regionalplanung (maximal 1.300 m<sup>2</sup> Wohnfläche). Mit der vorgegebenen Größenordnung entfällt bereits ca. die Hälfte der Wohnfläche auf den Bestand (2 Wohngebäude). Die Wohnnutzung bleibt zudem einem eingeschränkten Benutzerkreis, welcher in unmittelbarem betrieblichem Zusammenhang steht - vorbehalten. Hierzu zählen Wohnungen für Betriebsinhaber und deren Angehörige sowie Angestellte (Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Hausmeister und Saisonarbeiter).

Entsprechend den Nebenbestimmungen des Bescheids zum ZAV wird eine **Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB** aufgenommen, wonach die Festsetzung des sonstigen Sondergebietes erlischt, wenn der Betrieb der Lammschlachtereier endgültig aufgegeben wird. Die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet ist damit auflösend bedingt durch die vollständige und endgültige Einstellung aller in dem Sondergebiet entfalten Tätigkeiten des Schlachtens, des Zerlegens und des Produzierens und der Bewirtschaftung von Land, ohne dass es auf den Inhaber der Betriebe, die diese Tätigkeiten entfalten, oder deren Rechtsform ankommt. Als **Folgenutzung** für das Sondergebiet „Lammschlachtereier“ ein sonstiges Sondergebiet „Landwirtschaft“ in Anlehnung an §35 BauGB getroffen.

### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Um den Ansprüchen der Betriebsstätten gerecht zu werden ist eine hohe **Grundflächenzahl** notwendig (GRZ 0,8 mit Überschreitungsmöglichkeit für Stellplätze und Garagen sowie Zufahrten und Wege als auch durch Nebenanlagen bis zu 0,9). Die Betriebsanlage wird durch Gebäude und die erforderlichen Zufahrten (nebst Rangierbereichen) in großen Teilen überbaut sein. Im Gegenzug wurde versucht einen effizienten, flächensparenden Entwurf umzusetzen, sodass unverbaute Flächen die grünordnerischen Flächen darstellen, der Versickerung dienen oder als Weidefläche genutzt und folglich nicht überbaut werden (Ausweisung landwirtschaftliche Fläche).

Die Höhenfestlegung von **12,0 m maximaler Gebäudehöhe** ermöglicht die Errichtung der erforderlichen Betriebsgebäude (Funktionsbauten). Sie soll Gebäudehöhen ausschließen, die in die Landschaft hinaus optisch zu massiv wirken.

Innerhalb der Sondergebietsfläche darf auf insgesamt 3.500 m<sup>2</sup> mit maximaler Gebäudehöhe von 15,0 m gebaut werden. Im Übrigen gilt die max. Gebäudehöhe von 12,0m. So kann auf einer untergeordneten Fläche die Errichtung eines **Hochregallagers** dem Betreiber ermöglicht werden, da sich das Hochregallager in seinem Erscheinungsbild der Gesamtnutzung

unterordnet und sich damit der Eingriff in das Landschaftsbild begrenzt sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Die Zulässigkeit von Hochregallagern erfolgt darüber hinaus auch, um den Flächenumgriff (Inanspruchnahme von Flächen) möglichst gering zu halten. Zur Eingrünung der geplanten Nutzung an den „Rändern“ werden Maßnahmen ergriffen (s. „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen“).

Zur Einbindung in das Landschaftsbild wird die maximale Höhe der untergeordneten Bauten und von Nebenanlagen für die landwirtschaftliche Fläche auf 5,0 m begrenzt.

Als **Bezugshöhe** (BZH) wird zur eindeutigen Nachvollziehbarkeit eine absolute Höhe in Meter über Normalhöhennull (97,3 m ü NN) gewählt. Die Gebäudehöhe wird ab dem Höhenbezugspunkt (Bezugshöhe BZH) bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, Treppenhäuser, Aufzugsschächte oder Anlagen für erneuerbare Energien oder zur Wärmegewinnung ist bis zu 2,0 m zulässig. Die absolute Gebäudehöhe darf somit 14 m nicht überschreiten. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch derartige Aufbauten ist nicht für ausnahmsweise zulässig höhere baulichen Anlagen (Hochregallager GHmax. 15 m) zulässig.

### **6.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Zur Verwirklichung der betrieblich-funktionalen Gebäude wurden Längenbeschränkungen ausgeschlossen. Die Platzierung von Gebäuden erfolgt durch die Ausweisung von überbaubaren Flächen (Baugrenzen). Die Ausweisung dieser basiert auf dem zuvor erarbeiteten Bau- und Nutzungskonzept.

### **6.1.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen**

Planungsziel ist die Funktionalität der Betriebsstätte. Da betriebsablaufbedingt Anpassungen erforderlich sein können, sind Garagen, Carports, überdachte Stellplätze einzig auf den Flächen mit Pflanzbindung (grünordnerischen Maßnahmenflächen) und den landwirtschaftlichen Flächen ausgeschlossen.

### **6.1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Entsprechend der unter Kapitel 5.4 erläuterten Ausbaupläne wird der Pariser Weg wie auch seine östliche Knotenpunktaufweitung als öffentliche Verkehrsfläche wie auch seine Erweiterung für einen separaten Fuß- und Radweg nach Südwesten als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.

Die südlich des Pariser Weges gelegenen privaten Parkplatzflächen werden entsprechend ihres Nutzungszweckes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung privater Parkplatz festgesetzt.

### **6.1.6 Flächen für die Rückhaltung / Versickerung von Niederschlagswasser**

Im Norden des Plangebietes wird eine rund 3.200m<sup>2</sup> Fläche für die Rückhaltung und die Versickerung des im Sondergebiet auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen. Ergänzend kann eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück entlang der zukünftig (teil-)versiegelten privaten Erschließungsflächen erfolgen.

Vorgesehen ist, das Niederschlagswasser der Dachflächen sowie privaten Erschließungsflächen im SO-Gebiet zur Versickerung zu bringen. Dies kann entweder in der im Rechtsplan verorteten Fläche oder dezentral in anderweitigen Versickerungsflächen (nicht befestigten Flächen sowie innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche) auf dem Grundstück geschehen. Für das Dachflächenwasser ist hier die zentrale Versickerungsfläche geeignet, für die Hof- und Wegeflächen eine dezentrale Versickerung entlang der (teil-)versiegelten Flächen. Die genaue Abgrenzung der Flächen ergibt sich aus der Detailplanung.

### **6.1.7 Private Grünflächen**

Die mit einem Pflanzerschutz belegten Flächen sowie die geplanten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft privaten Flächen werden als private Grünfläche festgesetzt. Sie dienen entlang und innerhalb der Sonderbaufläche der Eingrünung der geplanten Hochbauten. Entlang und innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche bieten die Flächen Platz zum Pflanzerschutz und für die geplanten linearen Eingrünungen mit Gehölzen.

### **6.1.8 Flächen für die Landwirtschaft**

Die festgesetzten landwirtschaftlichen Flächen dienen der Weidehaltung der Schlachttiere und sind dem Sondergebiet zugeordnet.

Auf der Fläche sind entsprechend der Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche zur Weidehaltung untergeordnete Bauten für die Versorgung der Tiere (Fütterung, Tränke, Unterstand, Einzäunungen), Zufahrten, Wege und Nebenanlagen.

Garagen und überdachte Stellplätze nach §12 BauNVO sind nicht zulässig, da sie für eine Weidenutzung nicht erforderlich sind.

### **6.1.9 Gebiet, für das bei der Errichtung von Gebäuden technische Maßnahmen für die Erzeugung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden**

Die für Solarnutzung geeigneten Dachflächen der Hauptgebäude sind im Plangebiet mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, durch Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung; ersatzweise solarthermische Anlage zur Wärmeerzeugung, zu versehen.

Eine Dachfläche gilt als zur Solarnutzung geeignet, wenn mindestens eine ihrer Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 m<sup>2</sup> hat und eine Neigung von höchstens 20 Grad aufweist oder bei einer Neigung von 20 bis 60 Grad nach Westen, Osten und allen dazwischenliegenden Himmelsrichtungen zur südlichen Hemisphäre ausgerichtet ist

oder mindestens eine Teildachfläche dieser Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestflächen von 20 m<sup>2</sup> aufweist, hinreichend von der Sonne beschienen, hinreichend eben und keiner notwendigen Nutzung vorbehalten ist, die einer Solarnutzung entgegen stehen.

Zweck der Pflicht zur Nutzung von Solarenergie ist, zur nachhaltigen Energieversorgung beizutragen und im Rahmen der internationalen, europäischen und nationalen Klimaschutzziele einen angemessenen Beitrag zum Klimaschutz durch Reduzierung der Treibhausgasemissionen zu leisten.

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

Der im Umweltbericht (Teil B der Begründung) integrierte Grünordnungsplan beschreibt Anforderungen von Naturschutz und Landschaftspflege, ermittelt die notwendigen Kompensationsmaßnahmen und erläutert die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans. Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Planungsziel der Festsetzung Maßnahme 1 (M 1) und Maßnahme 2 (M 2) sind der Erhalt von bestehenden Gehölzstrukturen, von Einzelbäumen und Baumgruppen und damit auch die Sicherung bereits entwickelter Habitate.

Planungsziel der Festsetzungen M 3, M 4 und M 6 sind die Neuanlage von Gehölzstrukturen, von Einzelbäumen und Baumgruppen und damit der Ergänzung von Grünstrukturen. Neben der klimatischen und ökologischen Funktion leisten sie einen Beitrag zur Gestaltung und städtebaulichen Gliederung. Die Maßnahmenflächen M 3 umfassen die Betriebsanlagen und binden in das Landschaftsbild ein. Zudem gliedern sie Raumabfolgen und bilden zusammen mit den festgeschriebenen Baumsetzungen (M4) – als vertikal dominante Grünstruktur – und damit Orientierung im Raum. Zudem dienen die geplanten Gehölzstrukturen der Sicherung bereits entwickelter Habitate.

Entsprechend der gesetzlichen Anforderungen soll das Niederschlagswasser nach erfolgter Detailplanung und wasserrechtlicher Genehmigung im Plangebiet versickert werden (M 5). Hierfür stellt der Bebauungsplan eine ausreichend dimensionierte Versickerungsfläche zur Verfügung. So können ungedrosselte Abflüsse bei Starkregenereignissen auf dem Grundstück zurückgehalten und das Niederschlagswasser dem Grundwasser zugeführt werden.

Die Maßnahmen M 7 und M 8 dienen dem Artenschutz. Die Verwendung insektenverträglicher Lampen dient neben dem Schutz der Insektenwelt auch einem geringeren Energieverbrauch sowie auch einer erhöhten Lebensqualität für Menschen, Tiere und Pflanzen (Verminderung Lichtsmog).

Vor der Durchführung von An- und Umbaumaßnahmen am Gebäudebestand sind die Gebäude auf ihr Quartierspotential für Fledermäuse zu prüfen. Hieraus ggfls. resultierende artenschutzrelevante Erfordernisse sind daraus abzuleiten und umzusetzen (zeitliche Regelungen, erforderliche Maßnahmen).

Die Maßnahme M 9 weist darauf hin, dass bei Anlage von Stellplatzanlagen die Regelungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim zu berücksichtigen sind. Insbesondere

re ist § 2 „Beschaffenheit und Gestaltung der Stellplätze und Abstellplätze“ bei Anlage und Begrünung zu berücksichtigen.

Um die durch die Planung entstehenden naturschutzrechtlichen Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Biotope zu kompensieren, wird eine landwirtschaftliche Fläche (Flst. 72) als separate Kompensationsfläche zur Neuanlage von Magerrasen in Anspruch genommen (M10). Um die Fläche, die im Landschaftsplan bereits als potentielle Entwicklungsfläche für Magerrasen hervorgehoben wird, im Nährstoffgehalt abzumagern und die gewünschten Bodenvoraussetzungen zu schaffen, ist in gesamter Schichtdicke des Oberbodens gewaschener, Kalk- und schlämmkornarmer, witterungsbeständiger Sand 0/2 einzuarbeiten. Die Menge richtet sich nach der Schichtdicke des Oberbodens. Das Mischungsverhältnis Oberboden und Sand soll bei 50% zu 50% liegen. Der pH-Wert des Sandes sollte < 7 sein, da im anstehenden Oberboden zurzeit ein pH-Wert von 5 besteht, sodass sich ein pH-Wert der Mischung auf < 6 einstellt. Durch die Abmagerung wird sich der Nährstoffgehalt des Oberbodens halbieren. Zur Verzahnung der Oberbodenmischung mit dem Unterboden ist eine Tiefenlockerung mittels Vertidraingerät mit 200 Einstiche pro m<sup>2</sup> vorzunehmen. Der Gehalt an organischer Substanz des Substrates wird sich von 2,1 auf ca. 1,0 Mass.- % einstellen.

Um die Fläche weiter abzumagern sind verschiedene Maßnahmen zu ergreifen: Es ist eine Einsaat mit lebensraumtypischen Pflanzen für magere und saure Böden durchzuführen. Zu verwenden ist eine gebietsheimische arten- und kräuterreiche Saatgutmischung („Magerrasen sauer- schwach basisch“, mit 60 % Blumen und 40% Gräsern, Nennung der Saatgutmischung). Zudem ist künftig auf Düngung zu verzichten und die Fläche ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

Zur Sicherung und Erfolgskontrolle der Maßnahme ist ein 3-jähriges Monitoring vorgegeben.

Um bei Bauvorhaben eine besondere Sorgfaltspflicht den hochwertigen Böden (wertigkeitsstufe 1a gem. Landwirtschaftlicher Fachplan Südhessen zukommen zu lassen wird eine bodenkundliche Baubegleitung (Maßnahme M 11) festgesetzt.

## 6.2 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften enthalten besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung und an die Einbindung der geplanten Bebauung in das Umfeld.

Zur Vermeidung von Bodenverunreinigungen ist die Materialwahl von Dacheindeckungen, Dachverkleidung sowie Regenrinnen und Regenabflussrohren so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Gefährdung ausgeht.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Stadt- bzw. Landschaftsbildes sind zur Fassaden- und Wandgestaltung glänzende oder reflektierende Anstriche, Lacke oder Ölfarben unzulässig. Grelle Farben/ Neonfarben werden als unangenehm empfunden. Zudem sollen Blendwirkungen und Nachleuchteffekte ausgeschlossen werden.

In den örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere die Anbringung von Werbeanlagen geregelt. Dem Betrieb soll einerseits ein Maß an Eigenwerbung gestattet werden, andererseits wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen soweit eingeschränkt, dass das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als begrünte Flächen anzulegen.

### 6.3 Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

#### ***Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: Vernässungsgefährdeter Bereich)***

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als vernässungsgefährdeter Bereich eingestuft. Dabei handelt es sich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Siehe auch E.4 Hinweise unter E.4, Unterpunkt Vernässungsgefährdetes Gebiet.

### 6.4 Nachrichtliche Übernahme

#### **1. Gewässerrandstreifen**

Darstellung des Gewässerrandstreifens mit einer Breite von 10,00m gem. Planauskunft der HLNUG für die Gewässer Schwarzer Graben (Flst. Nr. 175 und Flst. Nr. 172) sowie Landgraben (Flst. Nr. 91 und Flst. Nr. 101) in Planzeichnung.

Gemäß §23 Abs. 2 des Hessischen Wassergesetz (HWG) sind im Gewässerrandstreifen über § 38 Abs. 4 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes hinaus verboten:

1. der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Pflanzenschutzmittel zur Verhütung von Wildschäden, in einem Bereich von vier Metern; § 38 Abs. 2 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes gilt entsprechend,
2. das Pflügen in einem Bereich von vier Metern ab dem 1.01.2022; § 38 Abs. 2 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes gilt entsprechend,
3. die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
4. die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften.

#### **2. Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried (siehe auch D Hinweise Schutz Grundwasser/ Wasserversorgung). Durch Umsetzung dieser Fachplanung können sich großflächige Grundwasserspiegelschwankungen ergeben.

#### **3. Bodendenkmal**

Im Plangebiet befinden sich ein Bodendenkmal im Sinne des § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Die Lage des Bodendenkmals ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Es handelt sich um eine historische Wege-/Straßenführung, die das Plangebiet diagonal von der westlichen zur südlichen Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes auf Höhe der Bestandsbebauung quert.

#### **4. Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 9 Abs. 6a BauGB)**

Nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten liegt das Plangebiet innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes. Siehe auch Hinweise unter E.4, Unterpunkt Hochwasserschutz.

#### **6.5 Hinweise**

Die nachfolgenden Hinweise entbinden die Bauherren und ihre Architekten nicht von ihrer Verantwortung sich selbst über alle für ihr Bauvorhaben geltenden Normen und Vorschriften kundig zu machen. Es wird lediglich ergänzend auf die aus Sicht der Stadt Viernheim wesentlichen Sachverhalte hingewiesen.

Aufgeführte Rechtsgrundlagen, Regelwerke, Verordnungen, etc. entsprechen dem Stand zum Zeitpunkt der Satzungskraft des Bebauungsplanes.

##### **1. Archäologische Funde**

###### Bodendenkmal

Im Plangebiet befinden sich ein Bodendenkmal im Sinne des § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Die Lage des Bodendenkmals ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Es handelt sich um eine historische Wege-/Straßenführung, die das Plangebiet diagonal von der westlichen zur südlichen Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes auf Höhe der Bestandsbebauung quert.

Bei Erdarbeiten muss damit gerechnet werden, dass jederzeit Bodendenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 2 HDSchG aufgedeckt und zerstört werden können. Sämtliche geplante Erdeingriffe bedürfen einer Genehmigung gemäß § 18 HDSchG.

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde auch Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) entdeckt werden, sind diese umgehend bei der zuständigen Stelle anzuzeigen (§21 HDSchG).

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und soweit zumutbar, in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 28 DSchG) wird hingewiesen.

##### **2. Bodenschutz**

Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen. Als Aufschüttungsmaterial darf 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 des Regierungspräsidiums zu informieren.

### **3. Kampfmittel**

Luftbildauswertungen haben keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Es liegen keine Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung der Fläche vor. Sollten im Zuge der Bauarbeiten doch kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

### **4. Hochwasserschutz / Schutz des Grundwassers/ Wasserversorgung/ Abwasser**

#### Hochwasserschutz

Das Plangebiet wird von Flächen des Hochwasserschutzes (s. Regionalplan) teilweise überlagert. In den Kartenwerken des hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie wird es als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten klassifiziert. Hochwasserereignisse / Überschwemmungen können zu erheblichen Schäden für Menschen, Vermögenswerte und Umwelt führen. Durch Bauvorsorge sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um hochwassersichere Einrichtungen zu schaffen (insb. auch für genehmigungspflichtige Anlagen nach BImSchG). Der Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Nutzungen eventuell eintretenden Überflutungen standhalten, Menschen sowie Sachwerten den ausreichenden Schutz gewähren und keine Beeinträchtigung der Umwelt im Schadensfälle verursachen.

#### Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21/1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31/2006 S. 1704, sind zu beachten. Durch Umsetzung dieser Fachplanung können sich großflächige Grundwasserspiegelschwankungen ergeben.

#### Vernässungsgefährdetes Gebiet

In dem Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 1-2 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu rechnen. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Es sind entsprechend die erforderlichen baulichen Vorkehrungen (z.B. Einbindetiefe von Gebäuden, spezielle Gründungsmaßnahmen) zu treffen.

#### Grundwasserfreilegungen und -haltung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Eine ggf. während der Bauphase erforderliche Grundwasserhaltung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

### Baugesuch

Bei Baugesuchen ist die Entwässerungssatzung der Stadt Viernheim in ihrer jeweils aktuellen Fassung bei der Planung der Entwässerungsanlagen zu beachten

### Versickerungsanlagen

Bei der Planung von Versickerungsanlagen sind das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Eine Erlaubnis zur Niederschlagsversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

## **5. Pflichten des Eigentümers**

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, das Aufstellen von Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen einschließlich deren Fundamente sowie Fundamente, Böschungen und Auffüllungen die zur Herstellung der Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünflächen erforderlich sind auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs.1 BauGB).

## **6. Artenschutz**

Es dürfen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Hierfür sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Rodungen außerhalb der Brutzeit, d. h. nur von Oktober bis Ende Februar
- bei Rodung bestehender Gehölze sind Ersatzpflanzungen gemäß den Maßnahmen A.10.3, A.10.4. und A.10.6. spätestens innerhalb derselben Vegetationsperiode durchzuführen

## **7. Baulicher und abwehrender Brandschutz**

Auf die einschlägigen Rechtsvorschriften wird verwiesen.

- An-, Zu- und Durchfahrten sowie zu Flächen für die Feuerwehr betreffend: § 5 HBO, Anhang 14 H-VV TB sowie DIN 14090:2003-05
- Sicherstellung von Rettungswegen über Rettungsgerät der Feuerwehr: § 36 HBO i. V. m. Anhang 14 H-VV TB und DIN 14090:2003-05.
- § 53 Abs.1 S.1 HBO u. A. i. V. m. §§ 2 Abs. 9 Nr. 17 und 53 Abs.2 HBO.

## **8. Bauantragsstellung**

Bei Bauantragsstellung ist ein Freiflächenplan einzureichen, in dem die das Bauvorhaben betreffenden grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie ggf. artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen dargestellt sind.

## 6.6 Pflanzliste

Die nachfolgenden Pflanzlisten stellen eine Vorauswahl geeigneter Pflanzenarten dar, die in Anlehnung an die heutige potentielle natürliche Vegetation und unter Berücksichtigung der kulturhistorischen Entwicklung des Natur- und Landschaftsraumes zusammengestellt wurde. Sie enthalten neben standortheimischen Arten auch Sorten, die für den Verkehrsraum geeignet sind. Diese Vorauswahl ersetzt nicht die bei der Ausführungsplanung erforderliche standortbezogene Konkretisierung.

### Pflanzenliste I: Bäume 1./2. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchsklasse
Acer platanoides**	Spitzahorn	1. Ordnung
Acer platanoides 'Allershausen'*		2. Ordnung
Acer platanoides 'Cleveland'*		2. Ordnung
Acer platanoides 'Columnare'*		2. Ordnung
Acer pseudoplatanus**	Bergahorn	1. Ordnung
Fagus sylvatica**	Rotbuche	1. Ordnung
Juglans regia**	Walnuss	1. Ordnung
Quercus petraea*/**	Traubeneiche	1. Ordnung
Quercus robur*/**	Stieleiche	1. Ordnung
Quercus robur 'Fastigiata'*		2. Ordnung
Tilia cordata**	Winterlinde	1. Ordnung
Tilia cordata 'Erecta'*		2. Ordnung
Tilia cordata 'Greenspire'*		2. Ordnung
Tilia cordata 'Rancho'*		2. Ordnung
Tilia cordata 'Roelvo'*		2. Ordnung

\*besonders geeignet für Anpflanzungen im Straßenraum und in Stellplatzflächen

\*\*standortheimisch

### Pflanzenliste II: standortheimische Bäume 2. Ordnung/Kleinbäume

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchsklasse
Acer campestre	Feldahorn	2. Ordnung
Carpinus betulus	Hainbuche	2. Ordnung
Malus sylvestris	Holzapfel	Kleinbaum
Prunus avium	Vogel-Kirsche	2. Ordnung
Pyrus pyraeaster	Wildbirne	2. Ordnung
Sorbus aucuparia	Eberesche	2. Ordnung

### Pflanzenliste III: standortheimische Sträucher

Botanischer Name (Abkürzung Pflanzschema)	Deutscher Name	Pflanzgröße	Stk
Carpinus betulus (CB)	Hainbuche	2xv o.B. 80-100	12
Corylus avellana (CA)	Gewöhnliche Haselnuss	2xv o.B. 60-100	12
Cornus sanguinea (CS)	Gemeiner Hartriegel	2xv o.B. 100-150	8
Ligustrum vulgare (LV)	Liguster	2xv o.B. 5 Tr. 60-100	12
Lonicera xylosteum (LX)	Rote Heckenkirsche	2xv o.B. 100-150	8
Rhamnus catharticus (RC)	Kreuzdorn	2xv o.B. 100-150	11
Salix viminalis (SV)	Korb-Weide	4 Tr. 100-150	10
Salix cinerea (SC)	Asch-Weide	4 Tr. 100-150	10
Sambucus nigra (SN)	Schwarzer Holunder	2xv o.B. 100-150	10
Sambucus racemosa (SR)	Traubenholunder	2xv o.B. 100-150	7

## 6.7 Zusammenfassung des Umweltberichts

Der Rat der Stadt Viernheim hat in seiner Stadtverordneten-Versammlung am 17.08.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 294 „Sondergebiet Lammschlachtereier Baumann“ gefasst. Mit Beschluss vom 24.05.2019 und dem aktuellen Offenlagebeschluss wurde der Geltungsbereich nochmals auf die Planerfordernisse angepasst.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum beabsichtigten Bebauungsplan geändert, sodass die Planwerke aufeinander abgestimmt sind und die Inhalte des Bebauungsplans denen des Flächennutzungsplans entsprechen.

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

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

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

Es werden keine naturnahen oder ökologisch wertvollen Flächen beansprucht.

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

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

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

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

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

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

Beim Schutzgut Boden werden die als Lebensraum ungeeigneten vegetationslosen Flächen ohne nutzbare Bodenfunktionen im Plangebiet gegenüber dem Status quo erheblich zunehmen. Die Wertsteigerung durch umfangreiche Neupflanzungen in Form von Gehölzflächen im Plangebiet reicht nicht aus, um die mit dem Verlust von freier Bodenfläche verbundenen Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushalts zu kompensieren. Auch hierzu sind die Kompensationsmaßnahmen auf der separaten Kompensationsfläche erforderlich, um den Eingriff in das Schutzgut Boden vollständig zu ersetzen.

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

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

## 7 Flächenbilanz der Planung

**Tabelle 2:** Flächenbilanz (in m<sup>2</sup>)

Sondergebiet	49.149	36,09 %
- davon Gebäude (GRZ 0,8)	39.319	28,87 %
- davon Erschließung/Nebenanlagen (GRZ 0,1)	4.915	3,61 %
- davon private Grünanlagen (GRZ 0,1)	4.915	3,61 %
Straßenverkehrsflächen	6.635	4,87 %
- davon öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.457	2,54 %
- davon bes. Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	748	0,55 %
- davon bes. Zweckbestimmung privater Parkplatz	2.430	1,78 %
Private Grünfläche inkl. Versickerungsfläche (3.233 m <sup>2</sup> )	11.531	8,47 %
Landwirtschaftliche Flächen	68.876	50,57 %
<b>Summe Geltungsbereich Plangebiet</b>	<b>136.191</b>	<b>100 %</b>
Separate Kompensationsfläche: Magerrasen	9.963	100 %
<b>Summe Geltungsbereich Kompensationsfläche</b>	<b>9.963</b>	<b>100 %</b>

## TEIL B: UMWELTBERICHT

Nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes die Durchführung einer Umweltprüfung obligatorisch. Die Umweltprüfung ist durch den Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu dokumentieren.

Nach § 6 Abs. 2 HAGBNatSchG (Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz) sind Grünordnungspläne als Bestandteil von Bebauungsplänen zu erstellen. Die Strategische Umweltprüfung der Grünordnungspläne erfolgt nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs. Da der Grünordnungsplan die wesentliche Grundlage für den Umweltbericht ist, wurde er gemeinsam mit diesem verfasst und in den Umweltbericht integriert.

### 8 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Rat der Stadt Viernheim hat in seiner Stadtverordneten-Versammlung am 17.08.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 294 „Sondergebiet Lammschlachtereier Baumann“ gefasst. Mit Beschluss vom 24.05.2019 und dem Offenlagebeschluss wurde der Geltungsbereich nochmals auf die Planerfordernisse angepasst.

Auf der ca. 13,62 ha großen Fläche im Außenbereich der Gemarkung Viernheim sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den Bestand der Betriebsstätten des Schlachtereier- und Zerlegebetriebs und der Agrarunternehmung zu sichern, als auch zukunfts offen potentiell anstehende bauliche Maßnahmen der Betriebsstätten der Lammschlachtereier (Fa. Baumann) zu ermöglichen.

Die im Bestand vorhandenen, nördlich des Pariser Weges gelegen, Betriebsstätten der Fa. Baumann (mit Schlachtereier- und Zerlegebetrieb, sowie Agrarbetrieb) sind durch bau- und immissionsschutzrechtliche Genehmigungen abgedeckt.

Um die betrieblichen Abläufe sicherzustellen und zu verbessern als auch den steigenden Qualitätsansprüchen zur Erlangung notwendiger Zertifizierungen im Lebensmittelbereich gerecht werden zu können, sind absehbar bauliche Maßnahmen erforderlich. In den vergangenen zwei Jahren erfolgte bereits eine schrittweise Anpassung der Reineräume für den Schlachtbetrieb und der Umbau von Sozialräumen in den bestehenden Gebäuden. Aktuell plant der Betrieb einen Neubau sowie eine Optimierung der Verpackungs- und Verladeeinrichtungen. Diese sollen durch die Baurechtschaffung ermöglicht werden.

Dem Bebauungsplan 294 „Sondergebiet Lammschlachtereier Baumann“ werden daher diese konkreten Baumaßnahmen zugrunde gelegt, sowie um Möglichkeiten zur Umsetzung eines ergänzenden zukunfts offenen Baukonzepts ergänzt. Eine Realisierung von dann planungsrechtlich zulässigen Bauvorhaben wird daher abschnittsweise erfolgen.

Kurzfristig ist zunächst im zentralen Bereich des sonstigen Sondergebiets „Lammschlachtereier“ eine bauliche Entwicklung angedacht. Weitere Bauvorhaben in den nördlich gelegenen, überbaubaren Flächen werden mittel- bis langfristig zu erwarten sein.

Entsprechend des Betriebskonzepts ist die Lammschlachtereier auf die im Umfeld vorhandenen Flächen zur temporären Weidehaltung des Schlachtviehs angewiesen. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst somit auch Teilflächen für die Weidehaltung (landwirtschaftliche Fläche). Durch diese sich ergänzende Festlegung von SO-Fläche und landwirtschaftlicher Fläche (Weidefläche) soll abgesichert werden, dass das besondere Konzept der Verbindung von Weidehaltung und Schlacht- und Zerlegebetrieb auf Dauer erhalten bleibt.

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des Betriebsstätteninhabers oder in städtischer Hand. Teilweise sind diese kommunalen Flächen an den Betriebsinhaber verpachtet. Daher können die Inhalte des Bebauungsplans inhaltlich detailliert auf die betrieblichen Belange zugeschnitten und zugleich auch in der Umsetzung sichergestellt werden. Die Durchführung wird darüber hinaus auch in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt.

### **8.1 Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens**

Das Plangebiet „Sondergebiet Lammschlachtereier Baumann“ liegt ca. 2,2 km nordöstlich des städtischen Siedlungsbereichs der Stadt Viernheim im Außenbereich. Angebunden ist das Gebiet über den durchgängig ausgebauten „Pariser Weg“. Westlich angrenzend verläuft der Schwarze Graben, östlich der Landgraben. In räumlicher Nähe befinden sich zwischen dem Planungs- und dem Stadtgebiet weitere einzelne Hofanlagen, besetzt mit landwirtschaftlichen Betrieben.

Der Geltungsbereich für das Plangebiet des Bebauungsplans 294 „Lammschlachtereier Baumann“ umfasst im Wesentlichen die Gewanttiefe zwischen dem Landgraben und dem Schwarzen Graben, südlich und nördlich des Pariser Weges mit einer Fläche von ca. 13,62 ha. Das Plangebiet beinhaltet in der Flur 23 die Flurstücke 24, 25/1, 28, 29, 30, 31/1, 33, 34/3, 34/5, 34/6, 34/7, 34/10, und in der Flur 21 die Flurstücke 88/3, 88/4, 85, 98 (tlw.) sowie das Flst. Nr. 80 (Wegeparzelle tlw.).

Überplant werden Flächen, die bisher landwirtschaftlich genutzt werden, sowie Flächen auf denen sich bereits bauliche Anlagen der Betriebsstätten Baumann (Schlachtereier, Zerlegebetrieb und Agrarbetrieb) befinden. Die baulichen Anlagen sind durch Gehölzstreifen (heimische Hecken und Gehölzpflanzungen) eingegrünt.

Im Norden und Süden grenzen direkt an das Planungsgebiet landwirtschaftliche Flächen an. Im Osten schließt der Landgraben, hieran ein Weg (teilw. Pariser Weg) und anschließend landwirtschaftliche Flächen an. Im Westen außerhalb des Planungsgebietes befindet sich zunächst die Wegeparzelle, daran angrenzend verläuft der Schwarze Graben, an diesen westlich anschließend befindet sich ein Weg sowie abermals Flächen der Landwirtschaft.

Im Westen verläuft in räumlicher Nähe (aber außerhalb des Planungsgebietes) eine Freileitung/Fernleitung.

Als separate Kompensationsfläche wird nördlich des Plangebietes Flurstück Nr. 72 in Flur 24 in Anspruch genommen.

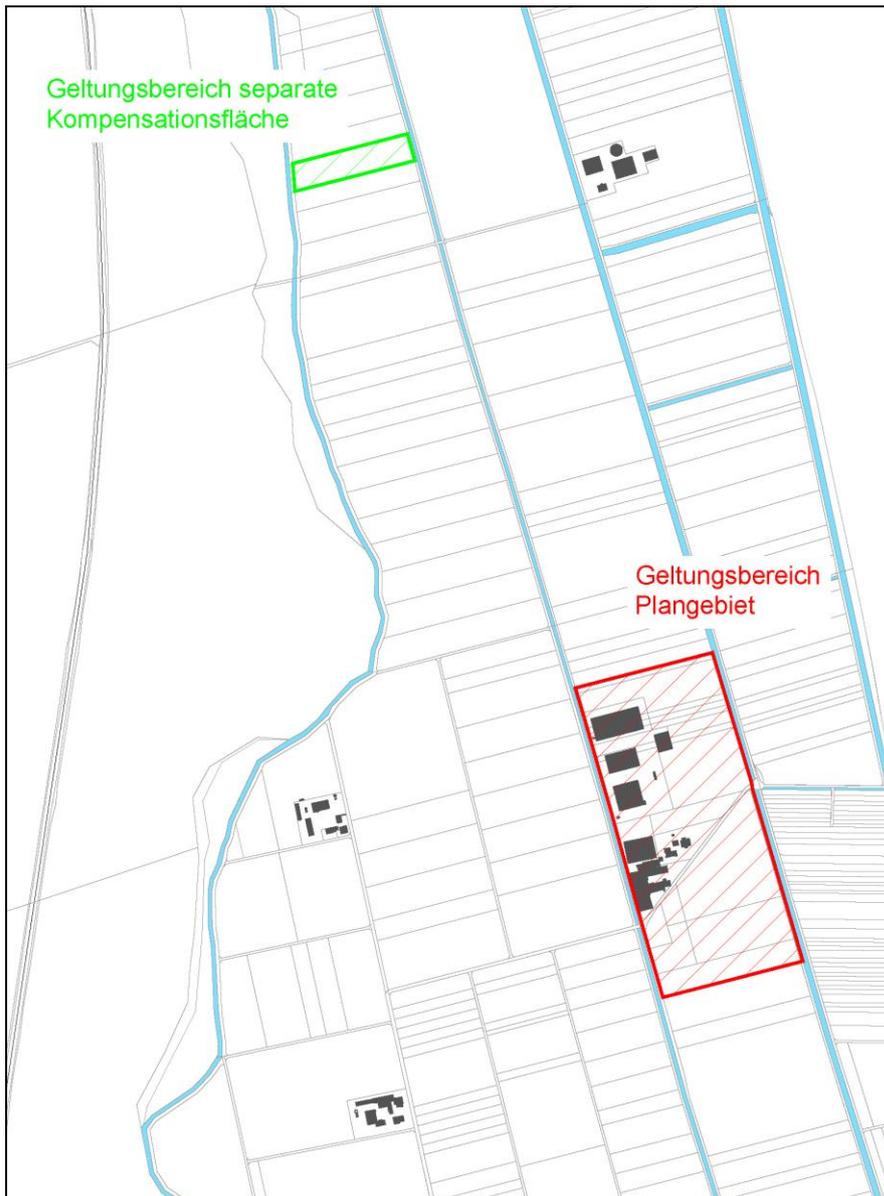


Abbildung 19: Bebauungsplan „SO Lammschlachtereier“ und Kompensationsfläche

Tabelle 3: Bedarf an Grund und Boden

Nutzung Bestand Geltungsbereich Plangebiet	Fläche in m <sup>2</sup>
Gebäude, RW-Versickerung	13.854,00
völlig versiegelte Flächen	9.774,00
Schotter, Kies, wasserd. Beläge	4.757,00
keine Versiegelung/Boden verdichtet	497,00
Gartenanlagen	1.798,00
Versickerungsbecken, begrünt	990,00
Wiesen-, Weiden-, Gehölzflächen	104.521,00
<b>Summe</b>	<b>136.191,00</b>
Nutzung Bestand Geltungsbereich Kompensationsfläche	Fläche in m <sup>2</sup>
Acker, intensiv genutzt	9.963,00
<b>Summe</b>	<b>9.963,00</b>

Die geplante Flächeninanspruchnahme kann mit Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden sein:

- Bei der Herstellung neuer Wege und Gebäude ist der Verlust freier Bodenfläche unvermeidlich.
- Der Verlust von Boden bedeutet den Verlust an Vegetation und Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie an Flächen für die Grundwasserregeneration.
- Je nach Status quo könnten Funktionen für das Kleinklima verloren gehen.
- Je nach Umgebung könnten die neuen Nutzungen zu Beeinträchtigungen der Nachbarschaft führen.

In welchem Umfang tatsächlich unvermeidbare erhebliche Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten sind, wird nachfolgend geprüft.

## 8.2 Beschreibung der Festsetzungen

Ausführliche Erläuterungen zu den Festsetzungen stehen im Teil A der Begründung.

Hinsichtlich der Umweltprüfung bedeutsam sind nachfolgende Festsetzungen:

### A. **Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

#### A.6 **Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

*Regenrückhaltungsmulde/ Versickerungsmulde/ zuführender Graben zur Gebietsentwässerung: Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser wird gesammelt, zentral zurückgehalten und zur Versickerung gebracht.*

*Flächen für die oberirdische Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser werden innerhalb der privaten Grünflächen gem. Planeintrag (R) festgelegt. Ein Zufluss der Oberflächenwasser kann direkt oberflächlich, durch Leitungsausbau oder über einen Graben parallel zur Eingrünung in die Regenrückhalte-/ Versickerungsmulde erfolgen.*

#### A.10 **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. Nr. 25 BauGB)

##### A.10.1 **Maßnahme 1 (M 1)**

*Die **bestehenden standortheimischen Gehölzhecken** sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang mit Sträuchern gemäß Pflanzliste III zu ersetzen.*

##### A.10.2 **Maßnahme 2 (M 2)**

*Die **bestehenden Bäume** sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang mit standortheimischen Bäumen 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste I oder II zu ersetzen; Mindestqualität für Bäume: mind. 3xv. STU 18-20 cm).*

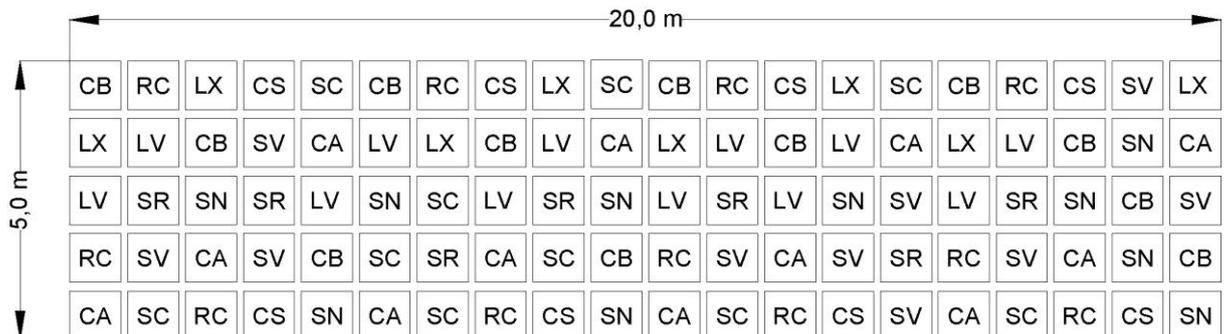
##### A.10.3 **Maßnahme 3 (M 3)**

Auf den Maßnahmenflächen 3 (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) sind geschlossene **standortheimische Hecken und Gehölzpflanzungen** nachstehender Pflanzliste und Mindestqualitäten anzulegen:

Botanischer Name (Abkürzung Pflanzschema)	Deutscher Name	Pflanzgröße	Stk
Carpinus betulus (CB)	Hainbuche	2xv o.B. 80-100	12
Corylus avellana (CA)	Gewöhnliche Haselnuss	2xv o.B. 60-100	12
Cornus sanguinea (CS)	Gemeiner Hartriegel	2xv o.B. 100-150	8
Ligustrum vulgare (LV)	Liguster	2xv o.B. 5 Tr. 60-100	12
Lonicera xylosteum (LX)	Rote Heckenkirsche	2xv o.B. 100-150	8
Rhamnus catharticus (RC)	Kreuzdorn	2xv o.B. 100-150	11
Salix viminalis (SV)	Korb-Weide	4 Tr. 100-150	10
Salix cinerea (SC)	Asch-Weide	4 Tr. 100-150	10
Sambucus nigra (SN)	Schwarzer Holunder	2xv o.B. 100-150	10
Sambucus racemosa (SR)	Traubenholunder	2xv o.B. 100-150	7

folgendes Pflanzschema ist anzuwenden und je nach Tiefe und Breite der Pflanzfläche anzupassen:

Pflanzschema heimische Hecke Gehölzstreifen



Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Gehölze sind in ihrer natürlichen Wuchsform (ohne Formschnitt) zu pflegen.

Auf Flächen, die auch der Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer dienen, kann von der Pflanzbindung abgesehen werden. Diese Versickerungsflächen sind mit einer mindestens 5,0m breiten Eingrünung gem. vorstehenden Festsetzungen zur Grundstückseingrünung mit Ausnahme von ggfls. erforderlichen Zugangsbereichen (Durchgangs- oder Pflegewege) anzulegen.

#### A.10.4 Maßnahme 4 (M 4)

Die in der Planzeichnung als **neu anzulegen festgesetzten Bäume** (Pflanzung gem. Planeintrag) sind symbolhaft und nicht lagegenau. Ihre Anzahl ist verbindlich.

Pflanzauswahl gem. Pflanzliste I oder II (standortheimisch, Baum 1. oder 2. Ordnung; Mindestqualität für Bäume: mind. 3xv. STU 18-20 cm). Die Bäume sind zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Im Bereich von Verkehrsflächen und Stellplätzen muss im Falle (teil-) überbauter Baumscheiben eine

*Standortoptimierung durch den Einbau eines verdichtungsfähigen Wurzelsubstrates mit mindestens 12 m<sup>3</sup> pro Baum erfolgen.*

#### A.10.5 Maßnahme 5 (M 5)

*Das im Gebiet auf der öffentlichen Verkehrsfläche und den privaten Grundstücken anfallende **Niederschlagswasser** wird vor Ort in den Versickerungsflächen (gem. Planeintrag) und den nicht befestigten Flächen sowie innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche zur Versickerung gebracht. Die Versickerungsflächen sind mit einer artreichen, standortgerechten Wiesensaatgutmischung einzusäen und extensiv zu pflegen (max. 2 Mahdtermine pro Jahr, das anfallende Schnittgut ist zu entfernen).*

#### A.10.6 Maßnahme 6 (M 6)

*Auf den Maßnahmenflächen 6 **entlang des Landgrabens** sind geschlossene standortheimische Hecken und Gehölzpflanzungen (1 Strauch pro m<sup>2</sup>) gemäß Pflanzliste III mit den angegebenen Mindestqualitäten anzulegen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es wird empfohlen das Pflanzschema der Maßnahme 3 anzuwenden.*

#### A.10.7 Maßnahme 7 (M 7)

*Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind für die Außen- und Wegbeleuchtung insektenschonende Leuchten in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden. Um möglichst wenig Streulicht zu erzeugen, ist die Beleuchtung auf den Boden auszurichten und mit seitlicher Abschirmung, ohne horizontale oder nach oben gerichtete Abstrahlung anzubringen. Es ist ein insektenfreundliches Strahlspektrum (LED mit geringen Blauanteilen und einer Farbtemperatur im Bereich von max. 2.200 – 2.700 Kelvin) zu verwenden. Die Zeitdauer der Beleuchtung ist auf eine der Nutzung angepasste Dauer zu beschränken (z. B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder). Eine nächtliche Beleuchtung außerhalb der Nutzungszeiten ist nicht zulässig.*

#### A.10.8 Maßnahme 8 (M 8)

*Vor der Durchführung von An- und Umbaumaßnahmen am Gebäudebestand sind diese auf ihr Quartierspotential für **Fledermäuse** zu prüfen. Hieraus ggfls. resultierende Erfordernisse sind daraus abzuleiten und umzusetzen (zeitliche Regelungen, erforderliche Maßnahmen).*

#### A.10.9 Maßnahme 9 (M 9)

*Stellplatzanlagen sind gemäß § 2 „Beschaffenheit und Gestaltung der Stellplätze und Abstellplätze“ der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim anzulegen und zu begrünen.*

*(1) Stellplätze, deren Fahrgassen mit Zu- und Abfahrten und die Fahrgassen mit Zu- und Abfahrten zu den Garagen sind mit Rasensteinen oder mit anderem, in der Regel luft- und wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen.*

*(2) Stellplätze und Garagen sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen.*

Bei zusammenhängenden Stellplatzanlagen ist zur räumlichen Gliederung für je angefangene 5 Stellplätze zwischen den Stellplätzen ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mindestens 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 5,00 qm zu pflanzen, dauernd zu pflegen und zu unterhalten.

Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen. Stellplatzflächen mit mehr als 1.000 qm Flächenbefestigung sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen.

Im Bereich von Vorgärten (Fläche zwischen Straße und straßenseitiger Gebäudeflucht) ist eine Fläche zu bepflanzen, welche mindestens der Fläche der Stellplätze oder Garagen im Vorgartenbereich entspricht. Bei Grundstücken mit einer straßenseitigen Grundstücksbreite von kleiner als 10 Metern sind mind. 50% der von Stellplätzen oder Garagen überdeckten Fläche zu bepflanzen.

#### A.10.10 Maßnahme 10 (M 10)

Auf der Kompensationsfläche (Flurstück 72) ist als Maßnahme 10 auf der gesamten Fläche ein saurer bis schwach basischer Magerrasen anzulegen. Hierfür ist auf der ganzen Fläche

- in gesamter Schichtdicke des Oberbodens ist gewaschener, Kalk- und schlämmkornarmer, witterungsbeständiger Sand 0/2 aufzubringen und einzuarbeiten. Die Menge richtet sich nach der Schichtdicke des Oberbodens. Das Mischungsverhältnis zwischen Oberboden und Sand soll 50% / 50% sein. Der pH-Wert des Sandes muss < 7 sein.
- eine Tiefenlockerung mittels Vertidraingerät mit 200 Einstichen /m<sup>2</sup> durchzuführen und
- eine Einsaat mit lebensraumtypischen Pflanzen für magere und saure Böden durchzuführen. Zu verwendenden ist folgende gebietsheimische arten- und kräuterreiche Saatgutmischung:

„Magerrasen sauer- schwach basisch

60 % Blumen: *Armeria maritima* (wild), *Campanula rapunculus*, *Dianthus carthusianorum*, *Dianthus deltoides* (wild), *Erodium cicutarium*, *Euphorbia cyparissias*, *Helianthemum nummularium*, *Helichrysum arenarium*, *Hieracium pilosella*, *Hypericum perforatum* (wild), *Hypochoeris radicata*, *Jasione montana*, *Lotus corniculatus* (wild), *Petrorhagia prolifera*, *Petrorhagia saxifraga*, *Potentilla argentea*, *Rumex acetosella*, *Scabiosa columbaria*, *Sedum acre*, *Silene conica*, *Silene otites*, *Silene vulgaris*, *Thymus pulegioides*, *Trifolium arvense*, *Trifolium campestre*, *Verbascum lychnitis*

40 % Gräser: *Agrostis capillaris* (wild), *Corynephorus canescens*, *Luzula campestris*, *Koeleria macrantha*, *Festuca ovina* (wild), *Bromus hordeaceus*, *Bromus tectorum*, *Koeleria glauca*, *Briza media*, *Bromus erectus*“ (erhältlich bei Appels Wilde Samen GmbH, Darmstadt).

*Künftig ist auf Düngung zu verzichten und die Fläche ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.*

*Um eine fachgerechte Umsetzung und erfolgreiche Entwicklung der Maßnahme sicherzustellen, ist eine ökologische Baubegleitung sowie ein mindestens 3-jähriges Monitoring durch ein qualifiziertes Fachbüro durchzuführen.*

#### A.10.11 Maßnahme 11 (M 11)

*Zur Vermeidung und Verringerung von Bodenbeeinträchtigungen ist bei Planung und Ausführung von Baumaßnahmen, die Bodenbewegungen erfordern, eine bodenkundliche Baubegleitung durch ein Fachbüro einzusetzen.*

### **B Örtliche Bauvorschriften**

#### **B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

*B.1.1 Die Materialwahl von Dacheindeckungen, Dachverkleidung sowie Regenrinnen und Regenabflussrohren ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen (z.B. durch unbeschichtete Metalle, wie Kupfer, Zink und Blei) ausgehen können. Glänzende und stark reflektierende Oberflächen bzw. Materialien, flächige, grelle Farbanstriche für Fassaden sind unzulässig.*

#### **B.2 Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

*Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als begrünte Flächen anzulegen.*

### **E Hinweise**

#### **E.6. Artenschutz**

*Es dürfen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Um das Auslösen der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen zu beachten:*

- Rodungen außerhalb der Brutzeit, d. h. nur von Oktober bis Ende Februar.*
- bei Rodung bestehender Gehölze sind Ersatzpflanzungen gemäß den Maßnahmen A.10.3, A.10.4. und A.10.6. spätestens innerhalb derselben Vegetationsperiode durchzuführen.*

## 9 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

### 9.1 Fachgesetze

#### 9.1.1 Baurecht

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Dabei ist nach § 1a (3) BauGB auch die Eingriffsregelung abzuarbeiten und sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von Beeinträchtigungen für die Abwägung darzulegen. Die Umweltprüfung wird gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht als besonderem Teil der Begründung zum Bebauungsplan und gemäß Anlage zu § 2 (4) BauGB dokumentiert.

Die baurechtlichen Vorgaben zur Berücksichtigung der Umweltbelange werden im vorliegenden Fall bei der Planung und im Verfahren berücksichtigt. Der Grünordnungsplan und dessen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sind Grundlage der Umweltprüfung/des Umweltberichts.

**Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

#### 9.1.2 Naturschutzrecht

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).

**Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I 2010, S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318).

#### **Schutzgebiete und geschützte Biotop nach Naturschutzrecht:**

Das Plangebiet liegt im Naturpark Bergstraße-Odenwald. Weitere ausgewiesene Schutzgebiete sind im vorliegenden Fall nicht betroffen. Im Plangebiet befinden sich ebenfalls keine gesetzlich geschützten Biotop.

Im westlich des Plangebiet gelegenen Waldgebiet befindet sich das ausgewiesene FFH-Gebiet „Reliktwald Lampertheim und Sandrasen untere Wildbahn“ (Nr. 6417-350) sowie das ausgewiesene Vogelschutzgebiet „Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene“ (Nr. 6417-450).

#### Artenschutzrechtliche Belange

In der Bauleitplanung artenschutzrechtlich relevant sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG i. V. m. § 7 BNatSchG Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie der Vogelschutzrichtli-

nie der EU und soweit vorliegend der Bundesartenschutzverordnung.

Gemäß § 44 BNatSchG ist es verboten, die artenschutzrechtlich relevanten Arten zu töten.

Auch ist es verboten ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Es sei denn in der Nachbarschaft liegen ausreichend vergleichbare Flächen bzw. Lebensräume, die ein Ausweichen ermöglichen. Für das Ausweichen können geeignete Flächen für die benötigte ökologische Funktion aufgewertet oder auch (vorab) hergestellt werden.

Die Jagdreviere, die teilweise beträchtliche Ausdehnung haben können, sind von diesem Schutz ausgenommen. Es sei denn ein Nahrungshabitat ist für die Funktion einer bestimmten Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätte unverzichtbar.

Bei den streng geschützten Arten ist die Störung während der Brut und Aufzucht untersagt, sofern sie erheblich ist, sich also durch die Störung und deren Folgen der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

Die nicht artenschutzrechtlich geschützten Arten unterliegen der Eingriffsregelung wobei den national geschützten Arten, die nicht auch europarechtlich geschützte Arten sind, eine besondere Bedeutung zukommt.

Mit Ausnahme einiger Vogelarten (entsprechend der Vogelschutzrichtlinie sind alle europäischen Vögel geschützt) wurden keine durch das Planvorhaben potentiell betroffenen Tierarten festgestellt. Die vorliegende artenschutzrechtliche Einschätzung (Institut für Faunistik, Januar 2022) ergab, dass vorbehaltlich der Umsetzung der in der artenschutzrechtlichen Einschätzung empfohlenen Maßnahmen durch das Bauvorhaben keine Verbotsbestände nach §44 BNatSchG ausgelöst werden, da durch die geringe Wirkungsintensität des Vorhabens, den geringen Flächenverbrauch und die umfangreichen Ersatzpflanzungen die Relevanzschwelle für potentiell betroffene Arten nicht erreicht wird.

Ein Vorkommen artenschutzrelevanter Pflanzen wird aufgrund des Fehlens entsprechender Habitateigenschaften ausgeschlossen.

Soweit die Artenschutzproblematik im Zuge der Eingriffsregelung gesondert behandelt wird und die Naturschutzbehörden als zuständige Behörden für eine etwaige Ausnahme im Verfahren beteiligt sind, somit von dem Vorgang Kenntnis haben, kann die artenschutzrechtliche Prüfung und die ggf. gesondert erforderliche Beantragung einer Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 BNatSchG parallel bearbeitet werden. Soweit die zuständige Behörde den Eingriff nicht untersagt bzw. bei Erfordernis eine Ausnahme erteilt hat und der Verursacher den ihm ggf. auferlegten Verpflichtungen nachkommt, ist der spätere eigentliche Eingriff auch bereits durch die Satzung zugelassen.

### 9.1.3 Wasserrecht

**Hessisches Wassergesetz (HWG)** i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I 2010, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. S. 602).

Im Plangebiet sind weder stehende noch fließende Gewässer und auch keine Wasserschutzgebietsausweisungen vorhanden. Das Plangebiet befindet sich zwischen dem Schwarzen Graben (Westen) und dem Landgraben (Osten). Deren Gewässerrandstreifen überschneiden teilweise das Plangebiet.

Das Plangebiet liegt nicht in festgesetzten (gesetzlichen) Überschwemmungsgebieten HQ100 nach HWG. Es wird in den Kartenwerken des hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten klassifiziert (siehe **Abbildung 13**).

Durch Bauvorsorge mit technischen oder planerischen Möglichkeiten (keine Keller, weiße Wanne, keine Öffnungen im Sockelbereich, Anheben der FFB auf + 30 bis 50cm ü GOK, o.ä.) sind die entsprechenden Vorkehrungen zur Schadenpotentialverminderung zu treffen

Der Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Nutzungen eventuell eintretenden Überflutungen standhalten, Menschen sowie Sachwerten den ausreichenden Schutz gewähren und keine Beeinträchtigung der Umwelt im Schadensfälle verursachen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet vorgesehen.

#### 9.1.4 Immissionsschutzrecht

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung vom 15.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458).

Nach dem Vorsorgeprinzip (§ 50 BImSchG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sind in der Bauleitplanung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch durch die Berücksichtigung möglicher Immissionen zu gewährleisten.

## 9.2 Fachpläne

Neben der Bundes- und Landesgesetzgebung sind hinsichtlich der Ziele des Umweltschutzes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in Viernheim zu berücksichtigen:

- Die Stadt Viernheim liegt im Geltungsbereich des länderübergreifenden Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014 (ERP) für die Metropolregion Rhein-Neckar. Dieser wurde für den Teil des Landes Hessen noch nicht genehmigt und ist daher noch nicht rechtskräftig. Es gilt somit der rechtskräftige Regionalplan Südhessen 2010 (Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, genehmigt mit Bescheid vom 27. Juni 2011, bekannt gemacht vom Regierungspräsidium Darmstadt am 17. Oktober 2011 - Staatsanzeiger 42/2011).
- Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Flächennutzungsplanes (FNP) Zweiter Änderungsplan der Stadt Viernheim aus dem Jahr 1979.
- Landschaftsplan 2010 der Stadt Viernheim, rechtskräftig seit dem 09.03.2012.

### 9.2.1 Ziele der Raumordnung, Regionalplan Südhessen 2010 (RPS/RegFNP)

Die Ziele der Raumordnung, die wiederum aus den Zielen der Landesplanung zu entwickeln sind, werden gemäß Raumordnungsgesetz in Regionalplänen (hier RPS/RegFNP) formuliert.

Die Stadt Viernheim liegt im Geltungsbereich des länderübergreifenden Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014 (ERP) für die Metropolregion Rhein-Neckar. Dieser wurde für den Teil des Landes Hessen noch nicht genehmigt und ist daher noch nicht rechtskräftig.

Es gilt somit der rechtskräftige Regionalplan Südhessen 2010 (Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, genehmigt mit Bescheid vom 27. Juni 2011, bekannt gemacht vom Regierungspräsidium Darmstadt am 17. Oktober 2011 - Staatsanzeiger 42/2011). Der Landschaftsrahmenplan ist im Regionalplan integriert; ein separates Planwerk existiert nicht.

Der geplante Geltungsbereich der Bebauungsplanneufassung Nr. 294 „Sondergebiet Lammschlachtereier Baumann“ liegt ca. 2,2 km nordöstlich des städtischen Siedlungsbereichs Viernheims.

Das Plangebiet der Bebauungsplanneufassung Nr. 294 „Sondergebiet Lammschlachtereier Baumann“ ist in der Plankarte des geltenden Regionalplanes als „Vorranggebiet Landwirtschaft“ sowie teilweise „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für oberflächennahe Lagerstätten“ sowie teilweise für den vorbeugenden Hochwasserschutz festgelegt. Zwischen dem Viernheimer Dreieck und Hüttenfeld ist eine Fernverkehrsstrecke für den Schienenverkehr (Planung) ausgewiesen.

Die oben aufgeführten regionalplanerischen Ausweisungen sind daher sowohl räumlich als auch funktional zu prüfen. Die im Textteil aufgeführten Grundsätze (G) und Zielsetzungen (Z) geben hierfür den entsprechenden Ansatz. Eine Erläuterung der betroffenen Grundsätze und Zielsetzungen erfolgt im Rahmen der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren zur B-Planaufstellung).

#### Antrag auf Zielabweichung

Die Stadt Viernheim hat am 29.06.2020 einen Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zur Darstellung / Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (Lammschlachtereier / Zerlegebetrieb / Agrarunternehmung) gestellt. Antragsgegenstand, Veranlassung sowie umfassende Beschreibung und Begründung werden in diesem Zielabweichungsverfahren (ZAV) behandelt.

Der Bescheid über die Entscheidung wurde am 02.02.2021 der Stadt Viernheim übermittelt. Dem Antrag zur Abweichung von den Zielen der Regionalplanung wurde unter Beachtung getroffener Nebenbestimmung für 7,6 ha Sondergebietsfläche (Lammschlachtereier / Zerlegebetrieb / Agrarunternehmen) stattgegeben. Die Regionalversammlung Südhessen hat am 18.12.2020 folgenden Beschluss gefasst:

*Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 294 „Sondergebiet Lammschlachtereier Baumann“ sowie die entsprechende 26. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Hinblick auf die Darstellung bzw. Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit einem Umfang von 7,6 ha die Abweichung von folgenden Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf der Grundlage des Abweichungsantrags vom 29. Juni 2020 sowie nach Maßgabe der unter Ziffer III. aufgeführten Nebenbestimmungen und der als Anlage beigefügten Plankarten (s. u.), die Bestandteil dieses Bescheides sind, zugelassen:*

*1. Ziel Z3.4.1-3, wonach „die bauleitplanerische Ausweisung von [...] Sonderbauflächen [...] innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden hat.*

2. Ziel Z4.3-2, wonach „die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden“ darf.

3. Ziel Z10. 1-10, wonach „im „Vorranggebiet für Landwirtschaft die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen“ hat.

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

III. Die Zulassung der Abweichung erfolgt unter folgenden Maßgaben:

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

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

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

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

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

5. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist durch textliche Festsetzungen sicherzustellen, dass Verkaufsflächen für das Sortiment der Eigenerzeugnisse der Betriebsstätte einschließlich eines untergeordneten Anteils regionale Erzeugnisse auf 300m<sup>2</sup> begrenzt werden.

6. Im Rahmen des Bebauungsplans ist die geplante Wohnnutzung auf ein angemessenes Maß, maximal jedoch 1.300 m<sup>2</sup> als ausnahmsweises betriebsbezogenes Wohnen textlich festzusetzen.

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

Anmerkung: Das Plangebiet des Bebauungsplanes wurde im Laufe des Verfahrens an die Erfordernisse angepasst. Somit umfasst der Bebauungsplan-Entwurf nur noch 13,6 ha mit 7,3 ha Sonderbaufläche und 6,3 ha landwirtschaftlicher Fläche.

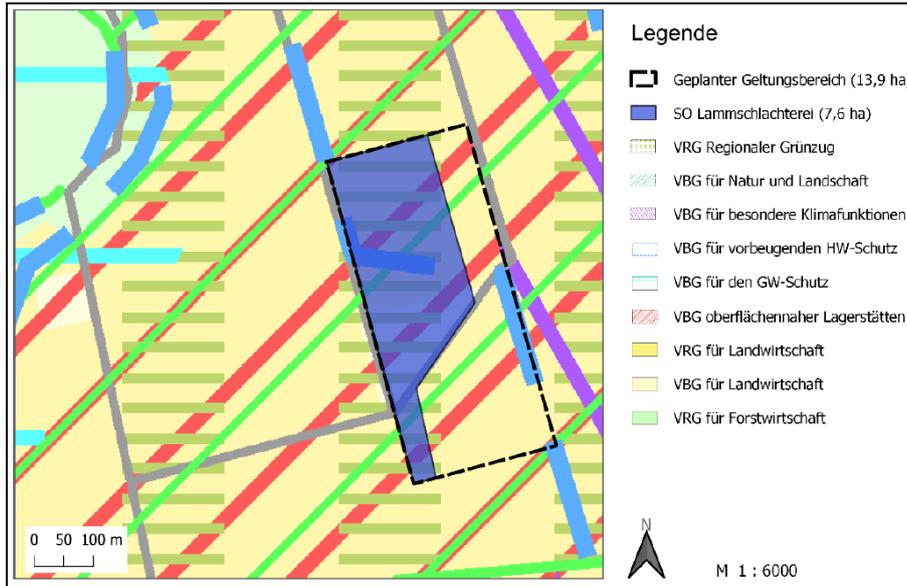


Abbildung 20: ZAV Anlage 1: Flächen, für die eine Abweichung zugelassen wird

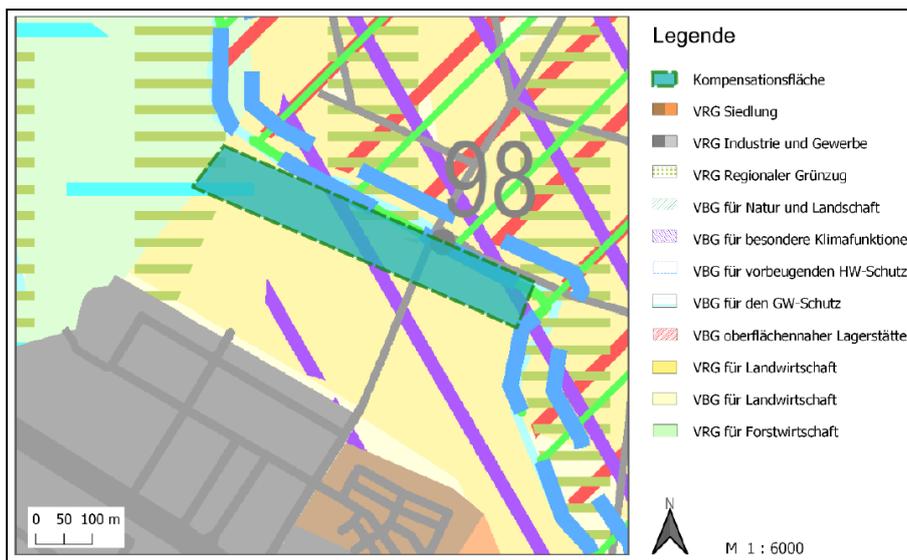


Abbildung 21: ZAV Anlage 2: Kompensationsfläche regionaler Grünzug

### „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“

G10.1-11 „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“ (Textteil Regionalplan Südhessen 2010).

### „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“

Der Regionalplan hat als zu beachtenden Grundsatz formuliert:

G4.5-4 „Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft“ sollen als ergänzende Bestandteile eines regionalen Biotopverbundes gesichert und entwickelt werden. Den gebietsspezifischen Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege soll ein besonderes Gewicht gegenüber ent-

gegenstehenden Nutzungsansprüchen, Planungen und Maßnahmen gegeben werden. Eine an die Ziele des Naturschutzes angepasste Nutzung, Bewirtschaftung und Pflege ist zulässig und zu fördern. In den „Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft“ sollen die Entwicklung und der Verbund naturraumtypischer Lebensräume und Landschaftsbestandteile gefördert werden.“

#### **„Vorbehaltsgebiet für oberflächennahe Lagerstätten“**

Der Regionalplan hat als zu beachtenden Grundsatz formuliert:

G9.1-2: *„Oberflächennahe Lagerstätten und Vorkommen abbauwürdiger und abbaufähiger mineralischer Rohstoffe sind in der Karte als "Vorbehaltsgebiete oberflächennaher Lagerstätten" flächenhaft ausgewiesen. Sie sind möglichst vor anderweitiger Inanspruchnahme, durch die ein künftiger Abbau unmöglich gemacht oder unzumutbar erschwert würde, zu sichern. Eine Entscheidung über einen künftigen Abbau ist mit dieser Darstellung nicht verbunden.“*

Wie in der Begründung des Regionalplanes ausgeführt wird, ist mit der Ausweisung als Vorbehaltsgebiet keine regionalplanerische Abstimmung über eine Rohstoffgewinnung an diesen Standorten erfolgt bzw. verbunden. Auch eine Nutzung der Lagerstätte ist in der Laufzeit des Regionalplans/RegFNP nicht vorgesehen. Durch einen kompakten Entwurf des Bau- und Nutzungskonzepts, wird eine weitere Flächeninanspruchnahme begrenzt. Ein Abbau ist darüber hinaus auch nicht beabsichtigt.

#### **„Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“**

Der Regionalplan hat als zu beachtenden Grundsatz formuliert:

G6.3-13: *„Die in der Karte dargestellten „Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ dienen der Sicherung des Hochwasserabflusses, der Retentionsräume und der Verminderung des Schadenspotentials hinter Schutzeinrichtungen. Hier ist bei allen Nutzungsentscheidungen zu berücksichtigen, dass extreme Hochwasserereignisse zu erheblichen Schäden für Menschen, Vermögenswerte und Umwelt führen können. Bei allen Entscheidungen der Bauleitplanung und bei der Ansiedlung von Anlagen ist darauf hinzuwirken, dass in diesen Gebieten keine Anhäufung von hochwassergefährdeten Vermögenswerten erfolgt und dass durch Bauvorsorge dem Hochwasserschutz Rechnung getragen wird. Daher sind für alle schadensempfindlichen Nutzungen möglichst Standorte auszuwählen, die die geringste Hochwassergefährdung aufweisen.“*

Das Plangebiet wird von Flächen des Hochwasserschutzes (Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz) teilweise überlagert. In den Vorbehaltsgebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz ist *„bei allen Nutzungsentscheidungen zu berücksichtigen, dass extreme Hochwasserereignisse zu erheblichen Schäden für Menschen, Vermögenswerte und Umwelt führen können“* (Grundsatz G6.3-13). In diesen Gebieten sind aufgrund der geringeren Überflutungshöhe (0-3 m) und Überflutungsdauer Vorkehrungen zur Schadenpotentialverminderung durch Bauvorsorge möglich.

#### **Trassenalternative Fernverkehrsstrecke**

Der „Geltungsbereich Kompensationsfläche“ (Gemarkung Viernheim, Flur 24, Flst. 72) des Bebauungsplanes Nr. 294 „Sondergebiet Lammschlachtereier Baumann“, in welchem Kompensationsmaßnahmen auf einer separaten ca. 9.663 m<sup>2</sup> großen Fläche umgesetzt werden sollen, liegt nördlich des „Geltungsbereiches Plangebiet“. Im Regionalplan Südhessen 2010 verläuft in diesem Bereich eine Fernverkehrsstrecke für den Schienenverkehr (Planung) zwi-

schen dem Viernheimer Dreieck und Hüttenfeld. Dabei handelt es sich um eine dargestellte Trassenalternative der ICE Neubaustrecke Rhein/Main-Rhein/Neckar. Aufgrund der maßstabsbedingten Unschärfe des Regionalplans Südhessen 2010, Teilkarte 3, kann eine Betroffenheit des „Geltungsbereich Kompensationsfläche“ durch diese alternative Planungs-trasse zunächst nicht ausgeschlossen werden.

Die separate Kompensationsfläche (Geltungsbereich Kompensationsfläche) liegt mit einem Flächenumfang von 0,9 ha deutlich unter der regionalplanerisch anzunehmenden Erheblich-keitsschwelle bzw. Darstellungsgrenze.

Darüber hinaus ist auch faktisch nicht von einer Betroffenheit auszugehen, da die Deutsche Bahn inzwischen eine andere Trassenvariante plant. Laut Infoblatt der DB Netze zum Vari-antenentscheid (Stand September 2021) steht die Trasse der Neubaustrecke Frankfurt-Mannheim fest. Diese verläuft von Lampertheim über Losch und umgeht somit die Stadt Viernheim weiträumig. Der Trassenverlauf kann unter folgendem Link abgerufen werden: <https://www.frankfurt-mannheim.de/downloads.html>.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass die im Regionalplan dargestellte Trassenal-ternative nicht umgesetzt wird.

Der Kompensationsfläche stehen folglich keine regionalplanerischen Belange entgegen.

### 9.2.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet sowie die separate Kompensationsfläche liegen innerhalb des Geltungsbe-reichs des Flächennutzungsplanes (FNP) Zweiter Änderungsplan der Stadt Viernheim aus dem Jahr 1979. Der Bereich nördlich des Pariser Weges wird annähernd vollständig als sog. „Aussiedlerhof“ (A) dargestellt. Südlich des Pariser Weges sind zunächst Flächen für die Agrar- /Landwirtschaft ausgewiesen. An der südlichen Grenze des Plangebietes ist abermals eine Fläche für Aussiedlerhöfe gekennzeichnet. Im Umfeld sind weitere dieser Aussiedlerflä-chen und Flächen für Landwirtschaft zu finden. Eine 20 kV- Freileitung ist westlich des Pla-nungsgebietes im Plan verzeichnet. Östlich und westlich des Plangebietes verlaufen zwei Gräben (Landgraben, Schwarzer Graben).

Die Plandarstellung entspricht weder der tatsächlichen Situation noch dem Planungsziel.

Der Bebauungsplan Nr. 294 „Sondergebiet Lammschlachtereier Baumann“ wäre demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet. Er wird daher im Parallelverfahren zum be-absichtigten Bebauungsplan geändert, sodass die Planwerke aufeinander abgestimmt sind und die Inhalte des Bebauungsplans denen des Flächennutzungsplans entsprechen. Die Durchführung dieser 26. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 24.05.2019 von der Stadtverordneten-Versammlung beschlossen.

In der 26. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird der Bereich künftig als 7,3 ha „Sondergebiet“ und 6,3 ha landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und ist damit entspre-chend den Vorgaben des regionalplanerischen Bescheids dargestellt (vgl. Abbildung 5).

### 9.2.3 Landschaftsplan Viernheim 2010

Für das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Viernheim wurde im Jahre 2010 ein Landschaftsplan erstellt und von der Stadtverordnetenversammlung am 9.3.2012 beschlossen. Der Landschaftsplan beschreibt für seinen Planungsraum Bestand, Ziele und Maßnahmen in Bezug auf Naturschutz und Landschaftspflege. Er besteht aus einem Textteil sowie einzelnen Themenkarten. Deren Aussagen zum Plangebiet werden in der Bestandsaufnahme (s. Kapitel 10.1) und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (s. Kapitel 10.2) schutzgutspezifisch beschrieben und ggf. durch neuere Bestandsaufnahmen und Erkenntnisse ergänzt bzw. aktualisiert.

Der Maßnahmenplan des Landschaftsplanes fasst die für das Plangebiet und die separate Kompensationsfläche relevanten Maßnahmenschwerpunkte folgendermaßen zusammen:

#### Schutzgut Klima:

- Sicherung des Großbaumbestandes

#### Schutzgut Arten und Biotop:

- Erhalt von Gehölzen und Baumgruppen im Bereich des Hausgartens
- zu erhaltende Grünanlagen im Bereich der Betriebsgebäude
- die südlich des Pariser Weges gelegenen Wiesen- und Weideflächen sind zu erhalten
- als großräumige Pflege- und Entwicklungsmaßnahme wird die Anlage von Hecken und Agrarrandstreifen zur Strukturanreicherung und Eingrünung im Bereich des Plangebietes bzw. im näheren Umfeld angestrebt
- der gesamte Bereich der separaten Kompensationsfläche ist großräumig als Maßnahmenschwerpunkt für das Schutzgut Arten und Biotop gekennzeichnet.

#### Schutzgut Landschaftsbild:

- gestalterische Aufwertung der Hauptwege (im Plangebiet: „Pariser Weg“)

Im Maßnahmenplan „Erholung in Natur und Landschaft“ des Landschaftsplanes ist der Pariser Weg unter „Suchräume für Wege“ als „Hauptweg zu Zielen außerhalb Viernheims – Trassenvorschlag“ gekennzeichnet.

Ein weiterer Schwerpunkt des Landschaftsplanes stellt das landschaftsplanerische Leitbild dar: Das gesamte Plangebiet, sowie die separate Kompensationsfläche, befindet sich in der Plandarstellung im Teilraum „Wiese“. Dieser wird wie folgt beschrieben: „Gegliederte Wiesenlandschaft mit Gehölzen, Stromtalwiesen, Schilfflächen und naturnahen Fließgewässern“. Dem Teilraum „Wiese“ werden folgende funktionale Schwerpunkte zugewiesen:

- Schwerpunkt Landschaftserleben und Erholung
- Schwerpunkt Arten und Biotop
- Schwerpunkt Schutz des Grundwassers
- Schwerpunkt Retention
- Schwerpunkt lokalklimatischer Ausgleichsraum

Teil des Landschaftsplanerischen Leitbildes ist auch ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender und das Plangebiet überschneidender „überörtlicher Biotopverbund“, sowie westlich des Plangebietes eine „überörtliche Fuß- und Radwegeverbindung“.

#### **9.2.4 Landwirtschaftlicher Fachplan Südhessen (LFS)**

Unter der Trägerschaft des Hessischen Bauernverbandes wurde in Zusammenarbeit mit dem Hessischen Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz, der Agrarverwaltung und dem Regierungspräsidium Darmstadt der Landwirtschaftliche Fachplan Südhessen (LFS) als Basis zur Wahrnehmung landwirtschaftlicher Belange bei raumbeanspruchenden Planungen erstellt.

Die Planungsaussagen des LFS basieren neben ökologischen auch auf ökonomischen und sozialen Nutz-, Schutz- und Sicherungsfunktionen der Feldflur.

Die innerhalb des Plangebietes landwirtschaftlich genutzten Flächen werden im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ (LFS) in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a geführt. Sie werden als besonders schützenswert eingestuft.

Die Bewertungskriterien des LFS unterscheiden sich allerdings von der Bewertung des Bodens nach Bodenfunktionen, die sich an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz: Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB (2018)“ orientiert. So sind zum Beispiel ökonomische Kriterien nicht Bestandteil der Umweltprüfung.

#### **9.2.5 Sonstige Übernahmen und Kennzeichnungen**

##### Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried (Schwankender Grundwasserstand)

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“. Die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21/1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31/2006 S. 1704, sind zu beachten. Durch Umsetzung dieser Fachplanung können sich großflächige Grundwasserspiegelschwankungen ergeben.

##### Vernässungsgefährdetes Gebiet (hoher Grundwasserstand)

Im gesamten Plangebiet ist gemäß den Grundwasserflurabstandskarten des hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie mit sehr hohen (und schwankenden) Grundwasserständen zu rechnen. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 94,5 m ü NN.

Aufgrund des sehr hohen Grundwasserstandes (0 bis 2,00 m Flurabstand) gilt das Plangebiet als vernässungsgefährdetes Gebiet.

Durch die hydrologische Situation sind bei der Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen bzw. bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten zu treffen.

## 10 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

### 10.1 Bestandsaufnahme

#### Naturräumliche Lage:

Das Plangebiet wird folgendermaßen naturräumlich eingegliedert: Haupteinheitengruppe „Nördliches Oberrheintiefland“ (Nr. 22), Haupteinheit „Hessische Rheinebene“ (Nr. 225), Untereinheit „Südliches Neckarried“ (Nr. 225.61).

#### Lage und Nutzung:

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 13,62 ha. Es liegt nordöstlich außerhalb des Viernheimer Siedlungsbereichs, eingebettet in vorrangig landwirtschaftlich genutzte Flächen Viernheimer Gemarkung. Es ist ca. 2,2 km vom nördlichen Siedlungsrand und ca. 4 km vom Zentrum Viernheims entfernt.

Es handelt sich um eine Entwicklungsfläche im Außenbereich.

Der Geltungsbereich Plangebiet umfasst annähernd die gesamte Gewanntiefe zwischen dem westlich angrenzend verlaufenden Schwarzen Graben - hier liegt noch eine schmale Wegeparzelle („Am Pariser Weg“, Flst. Nr. 163/1) dazwischen - und dem östlich verlaufenden Landgraben. Der Pariser Weg ist über die gesamte Gewanntiefe Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet wird aktuell durch die Betriebsstätten der Lammschlachtereier / Zerlegebetrieb sowie der Agrarunternehmung Baumann landwirtschaftlich und untergeordnet auch zu Wohnzwecken (2 Gebäude) genutzt.

Südlich des Pariser Weges sowie östlich der Betriebs- und Wohngebäude befinden sich innerhalb des Plangebietes große zusammenhängende Grünlandflächen, die als Weiden sowie als Wirtschaftswiesen genutzt werden. Im Bereich der Wohngebäude befindet sich ein arten- und strukturreicher Hausgarten sowie weitere gärtnerisch gepflegte Anlagen.

Der bestehende Gebäudekomplex ist durch standortheimische Gehölzpflanzungen bereits weiträumig eingegrünt.

Die separate Kompensationsfläche befindet sich nordöstlich des Plangebietes zwischen „Schwarzer Graben“ und „Bannholzgraben“ auf einer intensiv genutzten Ackerfläche.

Die einzelnen Biotop- und Nutzungstypen des Bestandes werden im Kapitel 10.1.2 näher beschrieben.

#### Schutzgüter:

Gemäß § 2 (4) BauGB sind in der Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Nach Art und Umfang der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen müssen zunächst alle Schutzgüter als untersuchungsrelevant angesehen werden.

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes und der zu erwartende Einwirkungsbereich lassen sich anhand der vorhandenen Nutzungen (Nutzungskriterien) und anhand des Reichtums, der Qualität und der Regenerationsfähigkeit der Naturraumparameter (Qualitätskriterien) einschätzen. Besonders zu berücksichtigen sind hierbei die Schutzkriterien vorhandener Schutzobjekte.

### 10.1.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Alle Schutzgüter stehen in Wechselwirkung zum Menschen, da sie zum Erhalt einer gesunden und natürlichen Umwelt erforderlich sind. Insofern ist bei der Behandlung der einzelnen Schutzgüter des Naturschutzrechts der Mensch als Teil des Naturhaushalts immer einbezogen. Speziell auf den Menschen zugeschnitten sind die Schutzgüter Landschaftsbild und naturgebundene Erholung und im Umweltrecht zusätzlich die Kultur- bzw. sonstigen Sachgüter (s.u.). Im Umweltrecht wird der Mensch auch gesondert angesprochen.

Direkt dem Menschen und seiner Gesundheit zuzuordnen sind mögliche Immissionsbelastungen, für die es entsprechend einzuhaltende Regelwerke gibt.

#### Lärm:

Bei der Lammschlachtereier handelt es sich um einen Betrieb, der unter das BImSchG fällt. Die Betriebsstätten verfügen über die erforderlichen Genehmigungen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mit den beiden Wohngebäuden, mit vorliegender Wohnnutzung, immissionsschutzrechtlich schutzbedürftige Nutzungen. Die Wohngebäude werden jedoch ausschließlich durch einen dem Betrieb verbundenen Personenkreis genutzt (Betriebsinhaber und Familie).

Da der Pariser Weg ab der Betriebsstätte für Durchgangsverkehr gesperrt ist, wird Verkehrslärm nur durch dessen Zu- und Abfahrten erzeugt. Darüber hinaus besteht landwirtschaftlicher Verkehr. Die damit einhergehenden Immissionen (Staub, Gerüche) sind im Außenbereich unvermeidbar. Weitere Luftschadstoffimmissionen durch Gewerbebetriebe oder Geruchsmissionen durch Pferdehaltung und Reitbetrieb sind in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

Auch der Standortabruf des Plangebietes auf dem Lärmviewer der HLNUG bestätigt dies. Das Plangebiet wird als potentiell ruhiges Gebiet (45 dB /A) klassifiziert (Lärmkartierung 2017; HLNUG).

Darüber hinaus soll die sonst. SO-Gebietsausweisung vornehmlich der planungsrechtlichen Sicherung der Betriebsstätte dienen und keine (bzw. nur untergeordnet) besonders schutzbedürftige Nutzungen ausweisen. Diesen besonders schützenswerten (hier ausschließlich einem eingeschränkten Nutzerkreis ermöglichten) Nutzungen - für die untergeordnet zulässigen Betriebsinhaber- und Mitarbeiterwohnungen - ist gesondert im Rahmen der Bauantragsstellung Rechnung zu tragen. Diese Wohnbereiche sind gegenüber lärmintensiven Betriebsbereichen ggfls. durch städtebauliche Lage, technische oder baulich-konstruktive Maßnahmen ggfls. auch durch entsprechende Grundrissorientierung zu schützen.

Von der Erstellung eines Lärmgutachtens wurde daher abgesehen.

#### Fluglärm

Der Flugplatz Weinheim liegt in rund 500 m Entfernung zum Plangebiet. Der Flugbetrieb, auch mit Motorflugzeugen als Schleppflugzeugen sowie Motorseglern findet an Samstagen, Sonn- und Feiertagen statt.

Von der Erstellung eines Lärmschutzgutachtens zur Ermittlung der Geräuschmissionen durch Flugverkehr wurde abgesehen, da es sich bei der geplanten Ausweisung eines Sondergebietes um keine (bzw. nur untergeordnet) besonders schützenswerte Nutzung handelt. Die Ausweisung eines Wohngebietes ist nicht vorgesehen. Hinsichtlich der fraglichen lärmemittierenden Quelle (Fluglärm) ist zudem auf die beschränkten Betriebszeiten des Flugplatz-

zes (Luftsportverein), und auf den saisonalen Betrieb zu verweisen. Der Flugplatz wird nicht für Verkehrs- oder gewerbliche Flüge genutzt. Es wird von Ende März bis Anfang Oktober und hier ausschließlich an Samstagen, Sonn- und Feiertagen geflogen (Quelle: <https://lsv-weinheim.de/>; abgerufen am: 26. Nov. 2021). Aufgrund der räumlichen Distanz, dem geringen Wirkungsgrad der Geräuschemissionen (Kleinflugzeuge) und der geringen Häufigkeit sind die bestehenden Geräuschemissionen zu vernachlässigen.

#### Störfallbetriebe:

Im Plangebiet und deren weiteren Umgebung befinden sich nach Seveso-II-Richtlinien keine Störfallbetriebe.

Für das Schutzgut Mensch kann am Standort nur eine geringe Bedeutung bzw. Schutzbedürftigkeit festgestellt werden.

### **10.1.2 Schutzgut Biotop, Pflanzen, Tiere**

#### Schutzgut Pflanzen/Biotop

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.

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 13,62 ha. Es liegt nordöstlich außerhalb des Viernheimer Siedlungsbereichs, eingebettet in vorrangig landwirtschaftlich genutzte Flächen Viernheimer Gemarkung im Außenbereich. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst annähernd die gesamte Gewantiefe zwischen dem westlich angrenzend verlaufenden Schwarzen Graben und dem östlich verlaufenden Landgraben inklusive Pariser Weg.

Im Plangebiet befinden sich bestehende bauliche Anlagen der Betriebsstätte Lammschlachtereier mit drei Stall-/ Hallengebäuden, einem überdachten Mistplatz, einem Betriebsgebäude sowie zwei Wohngebäude mit Nebenanlagen. Das auf den Gebäuden anfallende Niederschlagswasser wird in zwei bestehenden Versickerungsmulden zur Versickerung gebracht.

Die Wohn- und Betriebsgebäude sind bereits durch völlig oder teilversiegelte Zugangs- und Zufahrtswege erschlossen. Der Pariser Weg sowie die südlich des Pariser Weges gelegenen, noch nicht genehmigten, Parkplatzflächen sind ebenfalls sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Anmerkung: für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurden für diese bisher noch nicht genehmigten Parkplatzflächen statt des tatsächlichen Bestandes die ursprünglichen Biotoptypen bilanziert).

Die baulichen Anlagen sind durch Gehölzstreifen (heimische Hecken und Gehölzpflanzungen) eingegrünt. Im Bereich der beiden Wohnhäuser befinden sich mehrere Einzelbäume (u.a. Zier- und Obstbäume und verschiedene Laubbäume). Im Plangebiet sind keine größeren, alten Bäume vorhanden. Die beiden Wohnhäuser sind von Hausgärten umgeben, teils von strukturarmer, teils von strukturreicher Ausprägung. Nördlich des östlichen Wohngebäudes besteht eine Baumreihe mit 8 Einzelbäumen.

Im Süden und Osten des Plangebietes befindet sich Dauergrünland, das als Weideflächen und Wirtschaftswiesen intensiv genutzt wird.

Der Geltungsbereich der separaten Kompensationsfläche befindet sich nordöstlich des Plangebietes (Flurstück 72) zwischen Schwarzer Graben und Bannholzgraben. Die Fläche wird derzeit ackerbaulich intensiv genutzt, ist aber aufgrund ihrer Bodenbeschaffenheit (schluffiger Sand) nur bedingt zur landwirtschaftlichen Nutzung geeignet.

Die einzelnen im Plangebiet und auf der separaten Kompensationsfläche vorhandenen Biotoptypen (nach Kompensationsverordnung) werden in Tabelle 4 quantitativ und qualitativ dargestellt. Hierzu siehe auch Anlage: Bestandsplan Biotoptypen.

Tabelle 4: Biotoptypen nach Kompensationsverordnung im Bestand

Nr.	Biotoptyp nach Anlage 3 KV	Beschreibung	qm / Stk.
2.200	Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten	Eingrünung der bestehenden baulichen Anlagen. Zur Landschaft und zwischen den Gebäuden angelegte Gehölzstrukturen, voll entwickelt.	9.898
4.110	Einzelbäume, einheimisch, standortgerecht, Obstbäume (Aufwertung der überstandenen Fläche)	Einzelbäume unterschiedlicher Größe: Einzelbaum vor dem Wirtschaftsgebäude am Pariser Weg, Obstbäume auf der Weide nördlich des Pariser Weges und Einzelbäume entlang des Weiderandes. Einzelbäume entlang des Weiderandes der südlich des Pariser Weges gelegenen Weide	24 Stk.
4.120	Einzelbäume, nicht heimisch, nicht standortgerecht, Exot	Einzelbäume nordöstlich des Wohngebäudes (Haus-Nr. 25A)	8 Stk.
6.220	Intensiv genutzte Weiden	Weideflächen nördlich und östlich der Bestandsbebauung sowie nördlich und südlich des Pariser Weg	67.525
6.350	Intensiv genutzt Wirtschaftswiesen	Wirtschaftswiesen im Süden des Plangebiets	25.816
9.151	Artenarme Feld-, Weg- und Wirtschaftssäume frischer Standorte, linear	Säume südlich des Pariser Weges, zwischen den intensiv genutzten Weideflächen und Wirtschaftswiesen	413
9.160 a	Straßenränder, intensiv gepflegt, artenarm	Straßenränder entlang des Pariser Weges (südl. Wegrand)	447
9.160 b	Straßenränder intensiv gepflegt, verdichtet, Ablagerungen	Straßenränder intern (Betriebsgelände), entlang der völlig versiegelten Flächen	497
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Fläche	Völlig versiegelte Hof- und Wegeflächen des Betriebsgeländes, Pariser Weg	9.775
10.530	Schotter-, Kies- und Sandwege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigungen sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird	Versickerungsfähige Hof-, Wege- und sonstige Flächen des Betriebsgeländes, bestehender Parkplatz südlich des Pariser Weges	4.757
10.715	Dachfläche nicht begrünt, mit Regenwasserversickerung	Alle bestehenden Dachflächen, Regenwasserversickerung in Versickerungsmulden	13.854
11.221 a	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, hier: Versickerungsmulden	Bestehende Versickerungsmulden im Plangebiet	990
11.221 b	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, hier: Straßenbegleitgrün ohne Bäume	Straßenbegleitgrün südlich des Wohngebäudes (Haus-Nr. 25B)	639
11.222	Arten- und strukturreiche Hausgärten	Hausgarten des Wohngebäudes (Haus-Nr. 25A) nordwestlich des Pariser Weges inkl. Baumbestand	1.094
11.224	Intensivrasen (Hausgarten)	Rasenfläche nördlich des Wohngebäudes (Haus-Nr. 25 B)	486
11.193	Kompensationsfläche: Acker, intensiv genutzt	separate Kompensationsfläche nordwestlich des Plangebiets	9.963



Pariser Weg

Blick entlang „Pariser Weg“ Richtung Süd-West, rechts: intensiv genutzte Weiden, im Hintergrund: Wohn- und Betriebsgebäude



Pariser Weg

Blick entlang „Pariser Weg“ (auf Höhe Zufahrt) Richtung Nord-Ost, rechts: intensiv genutzte Weide, im Hintergrund: Bergstraße



standortheimische Gehölzhecke

Standort innerhalb des Betriebsgeländes



Wohngebäude 25A und 25B

Blick Richtung Norden auf Wohngebäude, Eingrünung und Hausgarten



Betriebsflächen mit Eingrünung

Hof- und Wegeflächen des Betriebsgeländes mit Eingrünung



Betriebsstätte Schlachtereier Baumann

Blick vom „Pariser Weg“ Richtung Gebäude / Betriebsstätte

Abbildung 22: Fotodokumentation Bestand Plangebiet

Im Plangebiet sowie auf der separaten Kompensationsfläche sind, bis auf die Lage im großräumigen Naturpark Bergstraße-Odenwald, keine geschützten Biotope bzw. Schutzgebiete vorhanden. Ein Schutzstatus (Natura 2000 oder Naturschutzgebiet) besteht innerhalb des Planungsgebietes sowie der separaten Kompensationsfläche nicht.

Im Westen außerhalb des Plangebietes an der westlichen Uferseite des Schwarzen Grabens befindet sich das Biotop (Biotop 6417B0060 „Hecke am unteren Schwarzen Graben NE Viernheim“).

Ebenfalls außerhalb von Plangebiet und separater Kompensationsfläche sind im westlich gelegenen Waldgebiet folgende Schutzgebiete ausgewiesen:

- Vogelschutzgebiet: „Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene“ (Nr. 6417-450),
- FFH-Gebiet: „Reliktwald Lampertheim und Sandrasen untere Wildbahn“ (Nr. 6417-350),
- Landschaftsschutzgebiet: „Forehah“ (Natureg-Nr. 2431001).

Ein Vorkommen artenschutzrelevanter Pflanzen wird, aufgrund des Fehlens entsprechender Habitateigenschaften, nach artenschutzrechtlicher Einschätzung ausgeschlossen (IFF, 2022), da die bestehenden Grünstrukturen anthropogenen Ursprungs sind und zum größten Teil stark genutzte Flächen, wie Weide- oder Grünland umfassen.

Im Regionalplan Südhessen 2010 liegen das Plangebiet sowie die separate Kompensationsfläche im Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft:

Der Regionalplan hat als zu beachtenden Grundsatz formuliert:

*G4.5-4 „Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft“ sollen als ergänzende Bestandteile eines regionalen Biotopverbundes gesichert und entwickelt werden. Den gebietsspezifischen Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege soll ein besonderes Gewicht gegenüber entgegenstehenden Nutzungsansprüchen, Planungen und Maßnahmen gegeben werden. Eine an die Ziele des Naturschutzes angepasste Nutzung, Bewirtschaftung und Pflege ist zulässig und zu fördern. In den „Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft“ sollen die Entwicklung und der Verbund naturraumtypischer Lebensräume und Landschaftsbestandteile gefördert werden.“*

Der Landschaftsplan Viernheim (2010) bewertet das Plangebiet im Bereich der Betriebsflächen aufgrund der Gebäude und versiegelten Flächen als „Flächen mit Beeinträchtigung / Belastungen für die Fauna“. Die südlich des Pariser Weg gelegenen Wiesen und Weiden, sowie die Gehölzstrukturen und Grünanlagen im Plangebiet werden als Trittsteinbiotope eingestuft. Die separate Kompensationsfläche wird im Bestand als Trittsteinbiotop „Brachen und Ruderalfluren“ bewertet. Dies entspricht nicht dem Status quo, da die Fläche in den letzten Jahren intensiv ackerbaulich genutzt wird.

Folgende Maßnahmenswerpunkte werden im Maßnahmenplan des Landschaftsplans Viernheim (2010) für das Schutzgut Arten und Biotope angestrebt:

- Erhalt von Gehölzen und Baumgruppen im Bereich des Hausgartens
- zu erhaltende Grünanlagen im Bereich der Betriebsgebäude
- die südlich des Pariser Weges gelegenen Wiesen- und Weideflächen sind zu erhalten

- als großräumige Pflege- und Entwicklungsmaßnahme wird die Anlage von Hecken und Agrarrandstreifen zur Strukturanreicherung und Eingrünung im Bereich des Plangebietes bzw. im näheren Umfeld angestrebt.
- der gesamte Bereich der separaten Kompensationsfläche ist großräumig als Maßnahmenswerpunkt für das Schutzgut Arten und Biotope gekennzeichnet.

Für das Schutzgut Biotope, Pflanzen kann aufgrund der bestehenden Beeinträchtigungen sowie den vorhandenen Strukturen (standortheimische Hecken, Wiesen und Weiden, Grünanlagen) eine geringe bis mittlere Wertigkeit festgestellt werden.

### Schutzgut Tiere

Die vorliegende artenschutzrechtliche Einschätzung (Institut für Faunistik, Januar 2022) ergab, dass vorbehaltlich der Umsetzung der Maßnahmenempfehlungen (Kapitel 5.1, S.7 artenschutzrechtliche Einschätzung, IFF 2022) durch das Bauvorhaben „Bebauungsplan Nr. 294 Sondergebiet Lammschlachtereier Baumann“ keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Einschätzung wurde eine Bewertung der vorhandenen ökologisch bedeutsamen Strukturen im Plangebiet vorgenommen sowie eine Recherche zum möglichen Artenspektrum durchgeführt. Die Erhebung der ökologisch bedeutsamen Strukturen sowie des Arteninventars erfolgte im März 2019 und im Dezember 2021 und kam zu folgendem Ergebnis:

- „Mit einem Vorkommen von **Amphibien** im Plangebiet ist aufgrund des Fehlens von Laichgewässern nicht zu rechnen“ (IFF, 2022).
- „Eine erhebliche Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter **Insektenarten** wird aufgrund des Fehlens entsprechender Habitatstrukturen für unwahrscheinlich erachtet“ (IFF, 2022).
- „Mit einem Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter **Mollusken** ist aufgrund des Fehlens entsprechender Habitatstrukturen nicht zu rechnen“ (IFF, 2022).
- „Ein Vorkommen des **Feldhamsters** im Plangebiet ist nicht wahrscheinlich“ (IFF, 2022).
- „Die gut besonnten südexponierten Saumstrukturen und Altgrasbestände innerhalb des Plangebiets z. B. im Bereich der südlich gelegenen Parkflächen können eine ökologische Funktion als Habitat für **Reptilien**, wie z. B. die Zauneidechse erfüllen. Eine erhebliche Betroffenheit ist jedoch nicht gegeben, da in diese Bereiche nicht eingegriffen wird“ (IFF, 2022).
- „Die Baumbestände und Saumstrukturen am Rande und innerhalb des Plangebiets erfüllen eine ökologische 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“. „Eine erhebliche Betroffenheit ist auch ausgeschlossen, da für die zu rodenden Gehölzbestände Ersatz geschaffen wird“. „Größere, alte Bäume mit einem Habitatpotential an Spalten oder Höhlen für Vögel oder **Fleder-**

*mäuse gibt es keine“ (IFF, 2022). An den bestehenden Gebäuden konnte ein derzeitiges Vorkommen von Fledermäusen ausgeschlossen werden.*

- *„Eine geringe potentielle Betroffenheit von Fortpflanzungsstätten besteht durch Rodungsarbeiten für **Frei- und Gebüschbrüter** im Bereich der Baumbestände und Saumstrukturen innerhalb des Plangebiets. Eine erhebliche Betroffenheit ist jedoch aufgrund der umfangreichen Ersatzpflanzungen nicht gegeben“. „Eine mögliche aber insgesamt geringe Betroffenheit von Fortpflanzungsstätten besteht ebenfalls für **bodenbrütende Arten**, wie Rebhuhn und Feldlerche durch die Ausweitung der Kulissenwirkung der Erweiterungsbauten“. „Anlagenbedingt kommt es im Norden zudem zu einer Kulissenwirkung über die Grenzen des Geltungsbereiches hinaus und damit zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung von ca. 3.000 m<sup>2</sup> an Bruthabitaten für Offenlandarten“ (IFF, 2022)*

Die artenschutzrechtliche Einschätzung kommt zusammenfassend zu dem Schluss:

*„Durch die geringe Wirkungsintensität des Vorhabens, den geringen Flächenverbrauch und die umfangreichen Ersatzpflanzungen, wird die Relevanzschwelle für die potentiell betroffenen Arten nicht erreicht. Das Anwesen ist weiträumig von freien Ackerflächen umgeben, so dass ein ausreichendes Habitatpotential für reine Offenlandbrüter, wie die Feldlerche, gegeben ist“. Vorbehaltlich der Einhaltung der unter 5.1 (Anmerkung: Kapitel 5.1, Seite 7, artenschutzrechtliche Einschätzung IFF, 2022) aufgeführten Maßnahmen, werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst“ (IFF, 2022).*

Die artenschutzrechtliche Einschätzung empfiehlt folgende Maßnahmen, um das Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden:

- *„Rodungen außerhalb der Brutzeit, d. h. nur von Oktober bis Ende Februar“,*
- *„Ersatzpflanzungen und Eingrünung der Gebäude für den Verlust baubedingt gerodeter Gehölze“*

Im Waldgebiet zwischen Viernheim und Hüttenfeld befindet sich das Vogelschutzgebiet: „Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene“ (Nr. 6417-450). Es liegt westlich von Plangebiet und separater Kompensationsfläche in einer Entfernung von ca. 1 km zum Plangebiet.

Die tierökologische Bedeutung bzw. Schutzbedürftigkeit des Plangebietes ist aufgrund der anthropogenen Nutzung einerseits eher gering und der ökologischen Ausprägung (Jagdhabitats und Leitstrukturen für Fledermäuse, sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel in Form von Baumbeständen, Hecken- und Gehölzsäumen, Offenland) andererseits als mittel einzustufen. Somit kann für das Schutzgut Tiere eine gering bis mittlere naturschutzfachliche Bedeutung bzw. Schutzbedürftigkeit festgestellt werden.

### 10.1.3 Schutzgut Fläche

Als zu berücksichtigender Belang des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB gilt auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche. Ebenfalls gilt bezüglich der Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der kommunalen Entwicklung insbeson-

dere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist den bestehenden Betrieb (Schlachtereier) im Außenbereich zu sichern und ergänzende Neubauten zu ermöglichen. Da das Betriebskonzept der Schlachtereier standortgebunden und nur in Verbindung mit Weideflächen zur Weidehaltung zu realisieren ist, muss in notwendigen Umfang auf landwirtschaftliche Flächen zurückgegriffen werden.

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Das Verfahren erfolgt parallel zur Bebauungsplanaufstellung. Neben der Darstellung von Standortgebundenheit (bestehender Betrieb), funktionalen Abhängigkeiten an die Lage im Außenbereich (Weideflächen erforderlich), fehlender Standortalternativen auf kommunaler Gemarkung (Standortalternativen im FNP sind nicht vorhanden) und der nicht gegebenen wirtschaftlichen Verhältnismäßigkeit einer Betriebsstättenverlagerung wird der Flächennutzungsplan künftig das Planungsgebiet als „sonst. So“ (sonstiges Sondergebiet) ausweisen. Auf die Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung wird verwiesen.

Da die Erweiterung der betrieblichen Anlagen auf den bisher schon der Lammschlachtereier Baumann GmbH & Co.KG zugehörigen Flächen vorgenommen wird, kann der Verlust an freier Bodenfläche einerseits qualitativ gemindert werden, andererseits muss die Beanspruchung von landwirtschaftlichen Flächen berücksichtigt werden. Für das Schutzgut Fläche kann somit eine geringe bis mittlere Bedeutung festgestellt werden.

#### **10.1.4 Schutzgut Boden**

Im Rahmen von jüngst durchgeführten Um- und Neubaumaßnahmen wurde für Teilflächen des Plangebiets ein Bodengutachten erstellt (Galfe Ingenieurgesellschaft mbH, Viernheim, Jan. 2019). Vier Sondierungsbohrungen (Bohrtiefe: 5 m) wurden durchgeführt. Alle Sondierungen wiesen schluffigen Sand (einmal unterbrochen durch eine 70 cm mächtige tonig-sandige Schluffschicht) locker bis mitteldicht auf. Die sehr sandigen Substrate lassen Rückschlüsse auf eine gute Versickerungsfähigkeit der Böden zu.

Auf die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens für das Plangebiet wurde verzichtet, da davon auszugehen ist, dass eine Versickerung im Plangebiet grundsätzlich möglich ist. Die wesentlichen hydrologischen Bedingungen sind bekannt, da bereits eine Versickerungsanlage im Bestand vorhanden ist. Vor Anlage dieser Bestandsversickerungsanlage wurden Versickerungsversuche vorgenommen. Die Planung sieht vor, diese bestehende Versickerungsfläche nach Norden zu erweitern.

Im Dezember 2021 wurde im Bereich der separaten Kompensationsfläche eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Der Oberboden baut sich bei einem pH-Wert von 5,0 aus schwach- bis mittel schluffigem Sand und der Unterboden aus schwach schluffigem Sand auf. Der Wassergehalt des Oberbodens beträgt 13 Mass.-%, der des Unterbodens 8,7 Mass.-% und ist in Anbetracht der zum Zeitpunkt der Probenentnahme vorherrschenden feuchten Witterung als gering einzustufen.

Das Plangebiet und die separate Kompensationsfläche liegen laut der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Unterklassen für Hessen (2007)“ (DIN 4149:2005-04) des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse S (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung).

#### **Altlasten:**

Ein Altlastenverdacht ist zum jetzigen Verfahrensstand im Plangebiet nicht bekannt.

Nach Angaben des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dezernat Bodenschutz, ergeben sich aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLNUG) für das Plangebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

#### **Kampfmittel:**

Laut Kampfmittelräumdienst hat die Auswertung aussagekräftiger Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten dennoch kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

#### **Bodendenkmal:**

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wies das Landesamt für Denkmalpflege, Hessen (Hessen Archäologie) auf den Verlauf einer historischen Straße vorneuzeitlichen Alters (vor 1800 n. Chr.) durch das Plangebiet hin. Das Bodendenkmal ist nach § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützt. Die Lage des Denkmals ist in der Planzeichnung gekennzeichnet und in Teilbereichen bereits überbaut.

#### **Regionalplan:**

##### „Vorranggebiet Landwirtschaft“

Laut Regionalplan Südhessen 2010 befindet sich das Plangebiet und die separate Kompensationsfläche im Vorranggebiet für Landwirtschaft (Ziel Z10.1-10). Das heißt, dass im Vorranggebiet für Landwirtschaft, die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen hat. Die Regionalversammlung Südhessen hat im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens am 18.12.2020 unter anderem beschlossen, dass vom diesem Ziel Z10.1-10 abgewichen werden kann. Dieser Beschluss beinhaltet außerdem, dass die bauleitplanerische Ausweisung einer Weidefläche mit einem Umfang von 6,3 ha keinen Verstoß gegen das Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 darstellt. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sollen darüber hinaus vorrangig außerhalb festgelegter Vorranggebiete für Landwirtschaft durchgeführt werden.

##### „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“

Laut Regionalplan Südhessen 2010 befindet sich das Plangebiet teilweise im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (G10.1-11): „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 Kulturland-

*schaftspflege, 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" (Textteil Regionalplan Südhessen 2010).*

#### „Vorbehaltsgebiet für oberflächennahe Lagerstätten“

Plangebiet und separate Kompensationsfläche befinden sich im Vorbehaltsgebiet für oberflächennahe Lagerstätten (Kiessand). Flächen innerhalb dieses Gebietes sind so zu überplanen, dass ein künftiger Abbau nicht unzumutbar erschwert wird. Derzeit befinden sich keine unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Plangebiet und der näheren Umgebung.

#### **Landschaftsplan:**

Der Landschaftsplan Viernheim (2010) bewertet das Schutzgut Boden in den entsprechenden Themenkarten für das Plangebiet vorwiegend wie folgt:

- Als Standort nur für Forst oder Sonderkulturen mit Beregnung geeignet und im geringeren Anteil als Standort mit guter Eignung für Grünland (kein gut geeigneter Standort für Ackerland)
- als „Standort von hoher Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“,
- als „Standort mit geringer Eignung als Filter und Puffer für Schadstoffe“,
- und als“ Standort mit hoher Bedeutung für die natürliche Vegetation“.

Die separate Kompensationsfläche wird laut Landschaftsplan Viernheim (2010) in den entsprechenden Themenkarten bezüglich des Schutzgut Bodens großteils wie folgt bewertet:

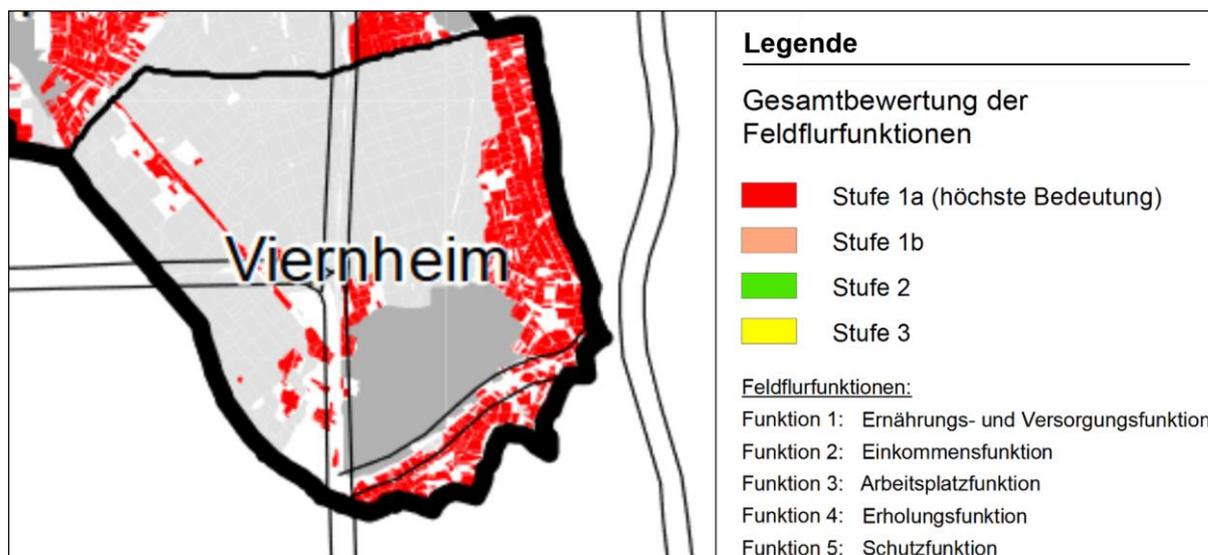
- Als Standort mit guter Eignung für Grünland und im geringeren Anteil als Standort nur für Forst oder Sonderkulturen mit Beregnung geeignet (kein gut geeigneter Standort für Ackerland)
- als „Standort von geringer Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“,
- als „Standort mit guter Eignung als Filter und Puffer für Schadstoffe“ bewertet, jedoch wird aufgrund der hohen Grundwasserflurabstände (<2 m) die Fläche mit einer „eingeschränkten Eignung als Filter und Puffer für Schadstoffe“ versehen,
- als „Standort mit einer hohen Bedeutung für die natürliche Vegetation“.

#### **Landwirtschaftlicher Fachplan Südhessen (LFS):**

Unter der Trägerschaft des Hessischen Bauernverbandes wurde in Zusammenarbeit mit dem Hessischen Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz, der Agrarverwaltung und dem Regierungspräsidium Darmstadt der Landwirtschaftliche Fachplan Südhessen (LFS) als Basis zur Wahrnehmung landwirtschaftlicher Belange bei raumbeanspruchenden Planungen erstellt.

Die Planungsaussagen des LFS basieren neben ökologischen auch auf ökonomischen und sozialen Nutz-, Schutz- und Sicherungsfunktionen der Feldflur.

Die innerhalb des Plangebietes landwirtschaftlich genutzten Flächen werden im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ (LFS) in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a geführt. Sie werden als besonders schützenswert eingestuft (s. Abbildung 23).



**Abbildung 23:** Auszug aus dem Landwirtschaftlicher Fachplan Südhessen (LFS) - Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen

Die Bewertungskriterien des LFS unterscheiden sich allerdings von der Bewertung des Bodens nach Bodenfunktionen, die sich an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz: Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB (2018)“ orientiert. So sind zum Beispiel ökonomische Kriterien nicht Bestandteil der Umweltprüfung.

„Für die Ermittlung von Ist-Zustand, Auswirkungsprognose und Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden im Rahmen der Umweltprüfung nach BauGB wurden für Hessen und Rheinland-Pfalz Daten und Karten zur Bewertung von Bodenfunktionen im Maßstab 1:5000 entwickelt (BFD5L). Aufbauend auf diesen landesweit verfügbaren Daten zur Bodenfunktionsbewertung wurde ein Berechnungsschema und Werkzeug zur Ermittlung des bodenbezogenen Kompensationsbedarfes aufgebaut“ (Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB, Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz, 2018).

Der folgenden Bodenfunktionsbewertung liegt die genannte Arbeitshilfe zugrunde.

### **Bodenfunktionsbewertung:**

Die Böden des Plangebietes sowie der separaten Kompensationsfläche sind im Bestand überwiegend unversiegelt. Teilbereiche sind durch Verkehrsflächen sowie Gebäude und Hofflächen bzw. Zufahrten komplett überbaut und somit teil- bzw. vollversiegelt (s. folgende Tabelle).

**Tabelle 5:** Versiegelungsgrad im Bestand

	<b>Bestand [m<sup>2</sup>]</b>
Freie Bodenfläche	107.806
- davon BFD5L sehr gering bis mittel	104.521
- davon Gartenanlagen	1.798
- Abgrabung, Versickerungsbecken, begrünt	990
- Boden verdichtet, unversiegelt	497

Teilversiegelte Flächen	4.757
- davon Schotter, Kies, wasserdurchlässige Beläge	4.757
Völlig versiegelte Flächen	23.628
- davon Gebäude, RW-Versickerung	13.854
- davon Wege, Erschließung	9.774
<b>Summe Geltungsbereich Plangebiet</b>	<b>136.191</b>
Separate Kompensationsfläche: freie Bodenfläche	9.963
<b>Summe Geltungsbereich Kompensationsfläche</b>	<b>9.963</b>

In der Umweltprüfung werden für die Belange des Bodenschutzes die voraussichtlichen Auswirkungen bei der Umsetzung eines Bebauungsplanes geprüft. Für die Bodenbewertung ist nach Baugesetzbuch (BauGB) und Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) eine Beurteilung der im BBodSchG verankerten Bodenfunktionen erforderlich.

Entsprechend des vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie erarbeiteten Bewertungsschemas für den Bodenschutz in der Planung („Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“, HLNUG, Umwelt und Geologie – Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 14, 2018) erfolgt die Beurteilung der funktionalen Leistungsfähigkeit der beanspruchten Böden durch die einzelnen Bodenteilfunktionen.

Die "Bodenfunktion: Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung" beruht auf der Aggregation der folgenden Boden(teil)funktionen:

- Lebensraum für Pflanzen, Kriterium Standorttypisierung für die Biotopentwicklung“,
- Lebensraum für Pflanzen, Kriterium Ertragspotenzial“,
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt, Kriterium Feldkapazität (FK)“ sowie
- Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- u. Aufbaumedium, Kriterium Nitratrückhaltevermögen“.

Den daraus resultierenden verschiedenen Wertstufen werden die Klassen des Gesamt-Bodenfunktionserfüllungsgrades von 1 bis 5 zugeordnet. Die Bewertungen liegen für das Land Hessen im Kartenviewer online (<http://www.bodenviewer.hessen.de>) vor. Eine Ausnahme bilden die verschiedenen Ausschluss- und Fehlerflächen, für die keine Bodenfunktionsbewertung ermittelt werden kann. Die im vorliegenden Fall bestehenden Datenlücken konnten durch Übertragung der Informationen der Nachbarflächen bzw. durch ergänzende Teilflächenkartierungen geschlossen werden.

Die Gesamtbewertung eines Bodens wird durch Zusammenfassung der ermittelten Wertstufen der einzelnen Boden(teil)funktionen gebildet. Zu beachten ist, dass methodenbedingt die Bodenfunktion Lebensraum für Pflanzen für das Bewertungskriterium „Standorttypisierung für die Biotopentwicklung“ nur bei Wertstufen 4 und 5 in der Berechnung berücksichtigt wird. Im vorliegenden Fall wird das Bewertungskriterium „Standorttypisierung für die Biotopentwicklung“ nach Angaben des Bodenviewers (<http://www.bodenviewer.hessen.de>), Datengrundlage BFD5L, maximal mit der Wertstufe 3 bewertet, sodass dieses Bewertungskriteri-

um im Plangebiet nicht in die Berechnung bzw. Bodenfunktionsbewertung einfließt. Aufgrund des Wertstufengewinns für die Biotopentwicklung im Zuge der Maßnahmenumsetzung auf der separaten Kompensationsfläche wird dieses Bewertungskriterium allerdings für die Fläche der separaten Kompensationsfläche berücksichtigt, um die Wertstufendifferenz zwischen Bestand und Planung ermitteln zu können.

Die Bodenfunktion „Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“ ist nicht Bestandteil der Gesamtbewertung und muss gesondert geprüft werden.

Für einen Teilbereich der südlich des Pariser Wegs gelegenen Wiesen- und Weideflächen wird im Bodenviewer Hessen eine sehr geringe Bedeutung (Stufe 1) für das Schutzgut Boden dokumentiert (s. Tabelle 6). Etwa 9.841 m<sup>2</sup> des Plangebietes werden somit als sehr gering bewertet.

Die an die bestehenden Wohngebäude nördlich anschließenden Wiesen- und Weideflächen, sowie auch Teile der südlich des Pariser Weges gelegenen Weideflächen werden in der bodenfunktionalen Gesamtbewertung des Bodenviewers mit dem Wert gering (Stufe 2) angegeben. Insgesamt handelt es sich um ca. 68.448 m<sup>2</sup> mit einer geringen Bewertung.

Die Wiesen- und Weideflächen direkt südlich des Pariser Weges, sowie auch Teile der an den Landgraben im Osten angrenzenden, jedoch nördlich des Pariser Weges liegenden Flächen, werden mit einer mittleren Wertigkeit (Stufe 3) im Bodenviewer Hessen bewertet. Somit sind etwa 26.232 m<sup>2</sup> mit einer mittleren Bewertung angegeben.

Bei den im Bodenviewer nicht bewerteten Flächen handelt es sich überwiegend um bebaute und (teil-)versiegelte Flächen sowie Gartenanlagen. Durch Übertragung der Informationen der Nachbarflächen bzw. durch ergänzende Teilflächenkartierungen können diese Bereiche der Stufe 1 (sehr gering) zugeordnet werden.

Die separate Kompensationsfläche (9.963 m<sup>2</sup>) wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Im Bodenviewer Hessen wird die Fläche zu ca. 1/3 als sehr gering (Stufe 1) und zu 2/3 als gering (Stufe 2) bewertet.

Tabelle 6: Bodenfunktionsbewertung der Böden im Bestand

Fläche m <sup>2</sup>	Fläche ha	Standort- typisierung; Biotop- entwicklungs- potenzial (m241)*	Ertrags- potenzial (m238)	Feld- kapazität (m239)	Nitratrück- halte- vermögen (m244)	Gesamt- bewertung	BWE (Fläche x Gesamt- bewertung)	
<b>Teilflächen der Planung nach Wertstufen vor dem Eingriff</b>								
BFD5L Stufe 1 - sehr gering	9.841,00	0,98	3,00	2,00	2,00	2,00	6,00	5,90
BFD5L Stufe 2 - gering	59.428,00	5,94	3,00	3,00	2,00	2,00	7,00	41,60
BFD5L Stufe 2 - gering	9.020,00	0,90	3,00	3,00	3,00	3,00	9,00	8,12
BFD5L Stufe 3 - mittel	26.232,00	2,62	3,00	4,00	3,00	3,00	10,00	26,23
Gebäude, RW-Versickerung	13.854,00	1,39		0,00	0,25	0,00	0,25	0,35
völlig versiegelte Flächen	9.774,00	0,98		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Schotter, Kies, wasserd. Beläge	4.757,00	0,48		0,00	0,50	0,00	0,50	0,24
keine Versiegelung/Boden verdichtet 25% Funktionsverlust bez. BFD5L	497,00	0,05		2,25	1,50	1,50	5,25	0,26
Gartenanlagen 25% Funktionsverlust bez. BFD5L	1.798,00	0,18		2,25	1,50	1,50	5,25	0,94
Abgrabung, Versickerungsbecken, begrünt, Funktionsverlust bez. BFD5L: 3 WS	990,00	0,10		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>136.191,00</b>	<b>13,62</b>						<b>83,64</b>
<b>Teilflächen der externen Kompensationsfläche im Bestand</b>								
BFD5L Stufe 1 - sehr gering	3.038,00	0,30	3,00	2,00	1,00	1,00	7,00	2,13
BFD5L Stufe 2 - gering	6.925,00	0,69	3,00	3,00	2,00	2,00	10,00	6,93
<b>Summe</b>	<b>9.963,00</b>	<b>1,00</b>						<b>9,05</b>

Wie in vorstehender Tabelle dargestellt, ist die Leistungsfähigkeit der Böden im Geltungsbereich Plangebiet nutzungsabhängig und ihre Funktionserfüllung von „sehr gering“ (Wertstufe 1) bis „mittel“ (Wertstufe 3) einzustufen. Da der überwiegende Teil einer geringen Wertstufe zuzuordnen ist, ergeben sich für das Plangebiet in Summe 83,64 Bodenwerteinheiten (BWE).

Die Leistungsfähigkeit der Böden im Geltungsbereich der separaten Kompensationsfläche bzw. deren Funktionserfüllung ist als sehr gering bis gering einzustufen (Wertstufe 1 bis 2). In Summe ergeben sich für die separate Kompensationsfläche 9,05 BWE im Bestand.

Für die Bodenfunktion „Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“ ist ein bestehendes Bodendenkmal innerhalb des Plangebiets relevant. Es handelt sich hierbei um den Verlauf einer historischen Straße vorneuzeitlichen Alters (vor 1800 n. Chr.). Das Bodendenkmal ist nach § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützt.

Das Schutzgut Boden hat aufgrund der Bodenfunktionsbewertung nur eine sehr geringe bis mittlere naturschutzfachliche Bedeutung. Diese Bewertung wird gestützt durch die Einschätzung des Landschaftsplans Viernheim (2010), Themenkarte 2.1.3 „Eignung für Kulturpflanzen“, da im Planungsraum kein Standort mit einer guten Eignung für Ackerland dargestellt wird. Dem gegenüber steht die Einstufung der landwirtschaftlich genutzten Flächen im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (LFS) als besonders schützenswert. Da der Bewertungsrahmen des LFS auch ökonomische Kriterien integriert und diese kein Bestandteil der Umweltprüfung darstellen, wird dem Schutzgut Boden insgesamt eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung zugemessen.

### 10.1.5 Schutzgut Wasser

#### Gewässer/Wasserschutz

Das Plangebiet sowie die separate Kompensationsfläche liegen in keinem Wasserschutzgebiet. Auch sind in den Geltungsbereichen keine Gewässer vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich zwischen dem Schwarzen Graben (Westen) und dem Landgraben (Osten). Der westliche Gewässerrandstreifen des östlich des Plangebietes verlaufenden Landgrabens liegt mit kompletter (10 m) Breite im Plangebiet und überlagert dort landwirtschaftliche Flächen.

Der östliche Gewässerrandstreifen des (im Westen des Planungsgebietes verlaufenden) Schwarzen Grabens überlagert zunächst ein Wegeflurstück und anschließend das Plangebiet des Bebauungsplanes. Von dieser Überlagerung ist auch (baulicher) Bestand – ein Betriebsgebäude mit ca. 1,6 m - 2,0 m Überlagerung und die südlich bestehende Parkplatzfläche mit max. 1,70 m Breite – betroffen.

Der Schwarze Graben ist größtenteils mit Vegetation (Gebüsch, Sträucher aber auch Einzelbäumen) überwachsen. Einzelne (Brücken)Durchlässe sind versandet/ verschlossen. So auch auf Höhe des Plangebietes. Der Schwarze Graben führt hier kein Wasser. *„Entlang dieser Teilstrecke ist der Graben kaum mehr erkennbar; die noch bestehenden Brücken/Durchlässe sind teilweise vollständig verfüllt.“* (2018, BGS Wasser, Darmstadt)

Gemäß der durch die Stadt Viernheim veranlassten Untersuchung der „Vorflutfunktion von Bannholzgraben und Schwarzem Graben“ (2018, BGS Wasser, Darmstadt) wird bestätigt, dass der *„Schwarze Graben im heutigen Zustand keine Vorflutfunktion aufweist. Sowohl sein (stromauf gelegener) Abzweig vom Landgraben als auch Teile seines unterhalb folgenden Grabenbettes sind (nahezu) vollständig verfüllt. Wasser fließt ihm nur im Lastfall „Abschlag Landgraben“ zu. Dieses Wasser füllt den Schwarzen Graben bis zu derjenigen Stelle, wo das Sohlniveau des (verfallenen) Grabenbettes höher als die sich einstellende Spiegellage ist. Nach dem Ende der Beschickung wird das Wasser entlang des bespannten Grabenabschnitts versickern.“*

Der Landgraben auf der östlichen Seite des Plangebietes führt dauerhaft Wasser. Dessen Gewässerrand soll eingegrünt werden.

Die separate Kompensationsfläche liegt zwischen dem Bannholzgraben im Westen und dem Schwarzen Graben im Osten.

#### Grundwasser/Niederschlagswasser:

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, dessen Vorgaben zu beachten sind.

Im Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 1-2 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie) und mit schwankenden Grundwasserständen zu rechnen. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 94,5m ü NN.

Im Plangebiet ist bereits im Bestand eine funktionserfüllende Versickerungsanlage vorhanden. Die Erfahrung mit dieser Anlage zeigt, dass eine Versickerung im Plangebiet grundsätzlich möglich ist. Vor Herstellung dieser Anlage hat der Betriebsstätteninhaber Versickerungsversuche durchführen lassen. Im Rahmen der Bohrsondierungen zur Erstellung des Boden-

gutachtens (Galfe Ingenieurgesellschaft mbH, Viernheim, Jan. 2019) wurde Grundwasser an den Messstellen bei einer Bohrtiefe von -2,70 m festgestellt. (0,00 Kote = Oberkante vorhandener Hallenboden). Der Grundwasserflurabstand ist folglich ab 2 m-2,5 m unter jetziger GOK anzusetzen. Damit kann bei einer Versickerung vor Ort der anzusetzende Mindestabstand von 1 m zwischen Sohle der Versickerungsmulde und dem Grundwasser eingehalten werden.

Von der Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens für den Bebauungsplan wurde daher abgesehen, da davon auszugehen ist, dass eine Versickerung im Plangebiet grundsätzlich möglich ist. Die wesentlichen hydrologischen Bedingungen sind bekannt.

Der Landschaftsplan Viernheim (2010) bewertet das Plangebiet und die separate Kompensationsfläche, hinsichtlich des Schutzgutes Wasser, zu großen Teilen als „Bereiche mit großer geologisch bedingter Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers“.

#### Hochwasser:

Das Plangebiet wird von Flächen des Hochwasserschutzes („Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“, Regionalplan Südhessen 2010) teilweise überlagert. Extreme Hochwasserereignisse können zu erheblichen Schäden für Menschen, Vermögenswerte und Umwelt führen. Aufgrund einer angenommenen Überflutungshöhe (gem. Regionalplan Südhessen von 0 bis 3 m) und geringer Überflutungsdauer sind Vorkehrungen zur Schadenpotentialverminderung möglich.

Das Plangebiet liegt nicht in festgesetzten (gesetzlichen) Überschwemmungsgebieten HQ100 nach HWG. Es wird in den Kartenwerken des hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten klassifiziert (siehe **Abbildung 13**).

Durch Bauvorsorge mit technischen oder planerischen Möglichkeiten (keine Keller, weiße Wanne, keine Öffnungen im Sockelbereich, Anheben der FFB auf + 30 bis 50cm ü GOK, o.ä.) sind die entsprechenden Vorkehrungen zur Schadenpotentialverminderung zu treffen.

Für das Schutzgut Wasser wird aufgrund des sehr hohen Grundwasserstands und der geologisch bedingten Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung bzw. Schutzbedürftigkeit festgestellt.

#### **10.1.6 Schutzgüter Klima und Luft**

Das Plangebiet und die separate Kompensationsfläche sind dem Klimabezirk des mittleren Oberrheingrabens mit milden Wintern und warmen Sommern zuzurechnen. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei ca. 12°C. Über ein Jahr verteilt summieren sich die Niederschläge zu 644 mm auf. Die mittlere Jahreswindgeschwindigkeit beträgt ca. 11 km/h. Der Oberrhein und die flankierenden Randgebirge bewirken die Ausbildung eines regionalen Windsystems, mit der Hauptwindrichtung Nord-Süd als auch entgegengesetzt Südwest-Nord.

Die im Plangebiet vorhandenen Weide- und Wiesenflächen, sowie die separate Kompensationsfläche, dienen der Kaltluftproduktion. Eine klimatische Vorbelastung besteht auf den Flächen der Betriebsstätten (versiegelte Bereiche, Gebäude und Höfe/ Zufahrten). Durch die

Lage im weiträumigen Offenland ist eine klimatische Wirksamkeit über die Grenze des Plangebietes hinaus nicht erkennbar. Eine klimatische Vorbelastung ergibt sich auch durch die Lage in der Rheinebene und die damit verbundenen austauscharmen und windschwachen Wetterlagen. Aufgrund der Wärmegunst und dem hohen Anteil windstiller oder windschwacher Wetterlagen kommen im Großraum Viernheim lokalklimatische Besonderheiten zum Tragen, da sie durch die Wirkung des Großklimas nicht vollständig überprägt werden.

Plangebiet und separate Kompensationsfläche befinden sich laut Regionalplan Südhessen 2010 in keinem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.

Laut Landschaftsplan Viernheim (2010) liegt die strukturreiche Wiesen- und Ackerlandschaft nördlich der BAB 659 in einer großräumigen Kaltluftentstehungsfläche (Schwerpunkt lokal-klimatischer Ausgleichsraum), wobei die Flurwind- und Ausgleichsströmungen im Bereich des Plangebietes und der separaten Kompensationsfläche i.d.R. gering ausgebildet sind. Kleinklimatisch hat das Plangebiet aufgrund seiner Kleinteiligkeit nur eine geringe klimatische Funktion. Dennoch sind alle Grünflächen aufgrund ihrer kaltluftproduzierenden Eigenschaften mehr oder weniger klimaökologisch wirksam. So erfüllen die Gehölzbestände lokale Filterfunktionen. Außerdem wird im Maßnahmenplan des Landschaftsplans Viernheim (2010) als Maßnahmenswerpunkt für das Schutzgut Klima die Sicherung des Großbaumbestandes angestrebt.

Für das Schutzgut Klima und Luft kann aufgrund der großräumig geringen klimatischen Wirksamkeit, der Vorbelastung und der geringen klimatischen Funktion des Plangebietes nur eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung bzw. Schutzbedürftigkeit festgestellt werden.

### **10.1.7 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

Das Landschaftsbild von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften hat als eigenständiger Wert Eingang in die Naturschutzgesetzgebung gefunden. Zur Beurteilung wird üblicherweise der symbolische Wertgehalt (Eigenart), die Naturnähe (Natürlichkeit) und die Vielfalt an Einzelelementen (Vielfalt) herangezogen.

Das Plangebiet sowie die separate Kompensationsfläche liegen im Naturpark Bergstraße-Odenwald. Es handelt sich hierbei um ein sehr großräumiges Schutzgebiet dessen thematische Schwerpunkte unmittelbar mit den globalen Nachhaltigkeitszielen 2030 verbunden sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich in diesem Zusammenhang keine besonders wertgebenden Strukturen, wie z. B. Binnendünen o. ä.; diese liegen andernorts.

Im Landschaftsraum vorherrschend sind die vor allem offenen Ebenen und anthropogen geprägten Ackerfluren, sowie einzelne flurbegleitende Pflanzungen (Hecken, Gebüsche, Saumstrukturen, tlw. Einzelbäume). Daher sind im Plangebiet, sowie der separaten Kompensationsfläche und der unmittelbaren Umgebung heute keine natürlichen, ursprünglichen Landschaftsbildelemente vorhanden. Im Norden und Osten wird der Blick von dem Höhenzug der Bergstraße geprägt. Unmittelbar im Westen schließt das Biotop 6417B0060 „Hecke am unteren Schwarzen Graben NE Viernheim“ an das Plangebiet an. Dahinter dominiert das Waldgebiet (Käfertaler Wald), welches sich nördlich des Stadtgebiets Viernheims bis nach Lampertheim erstreckt. Verstreut sind einzelne Aussiedlerhöfe anzutreffen.

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

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

Das Plangebiet ist in der Plankarte des geltenden Regionalplanes u. a. als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ ausgewiesen. Die Regionalversammlung Südhessen hat im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens am 18.12.2020 u. a. den Beschluss gefasst, dass von dem Ziel (Z4.3-2) *wonach „die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden“* darf, abgewichen werden kann. Die Kompensation des in Anspruch genommenen „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“ im Plangebiet erfolgt auf einer Fläche im nordöstlichen Bereich des Siedlungskörpers Viernheims (s. Abbildung 21).

Der Landschaftsplan Viernheim (2010) beschreibt ausgewiesene Radwanderwege, welche sowohl im Plangebiet als auch im Umfeld der separaten Kompensationsfläche als Strukturen für eine „öffentliche Aktivität“ dienen. Der Landschaftsplan bewertet im Plangebiet die bestehenden Siedlungsflächen unter „Flächen mit Beeinträchtigungen / Belastungen“ als „landschaftsbildzerstörende Nutzung und nicht eingegrünte Fassaden im Außenbereich“. In den letzten Jahren ist eine Eingrünung der Bestandsgebäude jedoch erfolgt. Die Weiden- und Wiesenflächen im Süden des Plangebiets werden im Landschaftsplan als „landschaftsbildprägende Strukturen und Elemente“ beschrieben. Ebenso liegt das Plangebiet in einem Bereich, welcher aufgrund seiner „Ausstattung an naturnahen Elementen besonders für die Erholung in Natur und Landschaft geeignet ist“. Im Maßnahmenplan des Landschaftsplanes Viernheim (2010) für das Schutzgut Landschaftsbild wird die gestalterische Aufwertung der Hauptwege (im Plangebiet: „Pariser Weg“) als Maßnahmenschwerpunkt genannt. Zudem ist der Pariser Weg im Maßnahmenplan „Erholung in Natur und Landschaft“ des Landschaftsplanes unter „Suchräume für Wege“ als „Hauptweg zu Zielen außerhalb Viernheims – Trassenvorschlag“ gekennzeichnet.

Die im Landschaftsplan dargestellten „Brachen und Ruderalfluren“ auf der separaten Kompensationsfläche werden als „landschaftsprägende Strukturen und Elemente“ des Landschaftsbilds gewertet. Tatsächlich wird das Flurstück der Kompensationsfläche landwirtschaftlich intensiv genutzt. Im Zuge der Maßnahmenumsetzung auf der Kompensationsfläche soll diese Fläche wieder extensiviert werden (Magerrasenentwicklung).

Das Plangebiet befindet sich laut Landschaftsplan Viernheim (2010) zwar in einem Bereich, welcher aufgrund seiner „Ausstattung an naturnahen Elementen besonders für die Erholung in Natur und Landschaft geeignet ist“, dennoch ist durch die landwirtschaftlich geprägte Nutzung rund um das Plangebiet, sowie im Bereich der Kompensationsfläche, eine Natürlichkeit, Eigenart und Vielfalt nur bedingt gegeben.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung muss das Plangebiet bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung als beeinträchtigt bewertet werden. Die siedlungsnahe Erholungsfunktion der Kulturlandschaft wird durch die räumliche Distanz zur Stadt begrenzt. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine natürlichen, ursprünglichen Landschafts-

bildelemente. Dennoch befinden sich im Plangebiet landschaftsbildprägende Strukturen. Deshalb kann für das Umfeld der separaten Kompensationsfläche und des Plangebiets, auch aufgrund seiner Zugänglichkeit und des vorhandenen Wegenetzes, inklusive Radwanderweg, eine mittlere naturschutzfachliche Schutzbedürftigkeit in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung festgestellt werden.

### 10.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Als im Plangebiet vorkommendes Kulturgut wird der im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung des Landesamts für Denkmalpflege, Hessen (Hessen Archäologie) hingewiesene Verlauf einer historischen Straße vorneuzeitlichen Alters (vor 1800 n. Chr.) beschrieben. Das Bodendenkmal ist nach § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützt. Die Lage des Denkmals ist in der Planzeichnung gekennzeichnet und in Teilbereichen bereits überbaut. Sonst sind keine weiteren Kulturgüter im Plangebiet bekannt. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend bei der zuständigen Stelle anzuzeigen.

Als Sachgüter bestehen im Plangebiet die Wirtschaftsgebäude der Lammschlachtereier sowie die beiden dazugehörigen Wohngebäude. Auf der separaten Kompensationsfläche sind keine Sachgüter vorhanden. Nicht normativ geschützte sonstige Sachgüter mit entsprechend großer sozialer Bedeutung oder einem engen Zusammenhang zur natürlichen Umwelt sind im Plangebiet und auf der separaten Kompensationsfläche nicht vorhanden.

Im Westen verläuft außerhalb des Planungsgebietes eine 20-kV-Freileitung.

Im Regionalplan Südhessen 2010 verläuft im Bereich der separaten Kompensationsfläche eine Fernverkehrsstrecke für den Schienenverkehr (Planung) zwischen dem Viernheimer Dreieck und Hüttenfeld. Dabei handelt es sich um eine dargestellte Trassenalternative der ICE Neubaustrecke Rhein/Main-Rhein/Neckar. Aufgrund der maßstabsbedingten Unschärfe des Regionalplans Südhessen 2010, Teilkarte 3, kann eine Betroffenheit des „Geltungsbereich Kompensationsfläche“ durch diese alternative Planungsstrasse zunächst nicht ausgeschlossen werden. Allerdings plant die Deutsche Bahn inzwischen eine andere Trassenvariante. Diese verläuft von Lampertheim über Losch und umgeht somit die Stadt Viernheim weiträumig. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die im Regionalplan dargestellte Trassenalternative nicht umgesetzt wird.

Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter kann nur eine geringe bis mittlere Bedeutung bzw. Schutzbedürftigkeit festgestellt werden.

### 10.1.9 Wechselwirkungen

Folgende 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.
- Alle offenen Grünflächen mindern kleinklimatisch die Erwärmung und sind für die Luftströmung bedeutsam.

#### **10.1.10 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Für die Beurteilung des Vorhabens ist es erforderlich, die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens abzuschätzen. In der Umweltprüfung ist dieser durch die Planung verursachten Entwicklung auch die Entwicklung ohne Umsetzung der Planung gegenüberzustellen.

Ohne Durchführung der Planung könnte sich die Betriebsstätte (Schlachtereier- und Zerlegebetrieb) nicht baulich erweitern und damit seinen Standort dauerhaft sichern. Nur mit kurzfristigem Um- bzw. Anbau als auch einem Neubaus kann man den gestiegenen Qualitätsansprüchen gerecht werden, die notwendigen Zertifizierungen im Lebensmittelbereich erlangen sowie die betrieblichen Abläufe wirtschaftlich generieren, welche für den Fortbestand der Betriebsstätte und die dauerhafte Sicherung unbedingt erforderlich sind. Ohne die Durchführung der Planung ist folglich auch der dauerhafte Erhalt von 120 Arbeitsplätzen gefährdet.

Die bisherige Nutzung der Flächen als Wiesen- und Weideflächen würde bei Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich bestehen bleiben.

#### **10.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung muss die geplanten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigen (s. Kapitel 10.3 und Kapitel 10.4 des Umweltberichtes).

Zudem sind gemäß Anlage zu § 2a BauGB im Sinne der Eingriffsregelung auch in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs unter Berücksichtigung der verfolgten Planungsziele zu prüfen (s. Kapitel 11 des Umweltberichtes).

Nachfolgend werden die zu prüfenden umweltrelevanten Auswirkungen des Vorhabens beschrieben.

Zunächst ist festzuhalten, dass während der Bauphase auf die Einhaltung aller zum Schutz von Anwohnern, Boden, Wasser und Vegetation erlassenen Regelvorschriften geachtet wird, was allen nachfolgend behandelten Schutzgütern zugutekommt.

##### **10.2.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**

###### Lärm:

Bei der Lammschlachtereier handelt es sich um einen Betrieb, der unter das BImSchG fällt. Die bestehende Betriebsstätte verfügt über die erforderlichen Genehmigungen. Da der Pariser Weg ab der Betriebsstätte für Durchgangsverkehre gesperrt ist, wird Verkehrslärm nur

durch dessen Zu- und Abfahrten erzeugt. Das Plangebiet wird als potentiell ruhiges Gebiet (45 dB /A) klassifiziert (Lärmkartierung 2017; HLNUG).

Der Flugplatz Weinheim liegt in rund 500 m Entfernung zum Plangebiet. Der Flugbetrieb, auch mit Motorflugzeugen als Schleppflugzeugen sowie Motorseglern findet an Samstagen, Sonn- und Feiertagen statt.

Von der Erstellung eines Lärmschutzgutachtens zur Ermittlung der Geräuschemissionen durch Flugverkehr wurde abgesehen, da es sich bei der geplanten Ausweisung eines Sondergebietes um keine (bzw. nur untergeordnet) besonders schützenswerte Nutzung handelt. Die Ausweisung eines Wohngebietes ist nicht vorgesehen. Hinsichtlich der fraglichen lärmemittierenden Quelle (Fluglärm) ist zudem auf die beschränkten Betriebszeiten des Flugplatzes (Luftsportverein), und auf den saisonalen Betrieb zu verweisen. Der Flugplatz wird nicht für Verkehrs- oder gewerbliche Flüge genutzt. Es wird von Ende März bis Anfang Oktober und hier ausschließlich an Samstagen, Sonn- und Feiertagen geflogen (Quelle: <https://lsv-weinheim.de/>; abgerufen am: 26. Nov. 2021). Aufgrund der räumlichen Distanz, dem geringen Wirkungsgrad der Geräuschemissionen (Kleinflugzeuge) und der geringen Häufigkeit sind die bestehenden Geräuschemissionen zu vernachlässigen.

Durch die Erweiterung der betrieblichen Anlagen ist keine Erhöhung des Lärmpegels zu erwarten, da die betrieblich anfallenden Arbeiten im Innenraum stattfinden. Auch die Realisierung eines Hochregallagers bringt aller Voraussicht nach keine steigenden dB(A)-Werte mit sich. Ein deutlich merklicher Anstieg der Verkehrszahlen und somit des Lärmpegels durch An- und Abliefer-Verkehr ist auch durch eine Erweiterung der betrieblichen Anlagen nicht zu erwarten. Darüber hinaus soll die SO-Gebietsausweisung vornehmlich der planungsrechtlichen Sicherung der Betriebsstätte dienen und keine (bzw. nur untergeordnet) besonders schutzbedürftigen Nutzungen ausweisen. Diesen besonders schützenswerten Nutzungen - für die untergeordnet zulässigen Betriebsinhaber- und Mitarbeiterwohnungen - ist gesondert im Rahmen der Bauantragsstellung Rechnung zu tragen. Diese Wohnbereiche sind gegenüber lärmintensiven Betriebsbereichen ggfls. durch städtebauliche Lage, technische oder baulich-konstruktive Maßnahmen ggfls. auch durch entsprechende Grundrissorientierung zu schützen.

Anlage- und betriebsbedingt sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Lediglich während der Bauphase kann der entstehende Baulärm zu geringen temporären, nicht erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Es verbleiben keine unvermeidbaren erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit.

### **10.2.2 Schutzgut Biotope, Pflanzen und Tiere**

#### Schutzgut Biotope, Pflanzen

Im Plangebiet handelt es sich neben den bereits versiegelten Flächen überwiegend um direkt oder indirekt durch die weidewirtschaftliche Nutzung, die bereits betriebliche Nutzung sowie durch den Verkehr beeinträchtigte artenarme Flächen. Schutzgebiete sowie gesetzlich geschützte Biotope sind, bis auf die Lage im großräumigen Naturpark Bergstraße-Odenwald,

im Plangebiet sowie auf der separaten Kompensationsfläche nicht vorhanden. Ein Vorkommen von artenschutzrelevanten Pflanzen wurde im Plangebiet nicht festgestellt.

Die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten greifen überwiegend auf bereits versiegelte Hof- und Wegeflächen zurück. Dennoch müssen bestehende Gehölzstrukturen und Grünflächen in Anspruch genommen werden. Durch die geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können Beeinträchtigungen für das Schutzgut Biotop und Pflanzen allerdings teilweise vermieden bzw. reduziert werden.

Im Zuge der Planung bleiben von den bestehenden 9.898 m<sup>2</sup> insgesamt ca. 5.450 m<sup>2</sup> Gehölzflächen erhalten. Zusätzlich sind 12.878 m<sup>2</sup> standortheimische Feldgehölze/Hecken geplant. Auch sollen entlang des Landgrabens, im Bereich der südlichen Weidefläche und zur Eingrünung der Gebäude standortheimische Gehölze gepflanzt werden.

Entlang des Pariser Weges wird zur Aufwertung der bestehenden Wegeverbindung eine Baumreihe aus 22 standortheimischen Bäumen festgesetzt. Außerdem gibt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim vor, dass je 5 geplanter Stellplätze ein standortgerechter Baum zu pflanzen ist. Bei Durchführung der Planung müssen 13 Bäume gerodet werden. Hierbei handelt es sich jedoch um kleine bzw. junge Bäume mit einem Baumkronendurchmesser von ca. 3 m. Alle übrigen Bestandsbäume bleiben dauerhaft erhalten.

Bei Durchführung der Planung ist der Verlust freier Bodenfläche nicht zu vermeiden. So entstehen zusätzlich zum Bestand ca. 22.318 m<sup>2</sup> versiegelte Flächen (Erschließung und Gebäude); entsprechend reduziert sich der Umfang an bestehenden intensiv genutzten Wiesen und Weideflächen. Um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, sind geplante Stellplätze (inkl. Fahrgassen, Zu- und Abfahrten) laut Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim mit luft- und wasserdurchlässigem Belag herzustellen. Garagen und Stellplätze sind zudem einzugrünen.

Dach- sowie Fassadenbegrünungen sind aus hygienischen Gründen (Lebensmittelbetrieb) nicht möglich.

Das im Gebiet auf der öffentlichen Verkehrsfläche und den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort in den Versickerungsflächen und den nicht befestigten Flächen sowie innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche zur Versickerung gebracht. Die Versickerungsflächen (3.233 m<sup>2</sup>) sind mit einer artenreichen, standortgerechten Wiesensaatgutmischung einzusäen und extensiv zu pflegen.

Die einzelnen im Plangebiet und auf der separaten Kompensationsfläche geplanten Biotoptypen (nach Kompensationsverordnung) werden in Tabelle 7 sowie im Grünordnungsplan quantitativ und qualitativ dargestellt.

Das im Westen außerhalb des Plangebietes an der westlichen Uferseite des Schwarzen Grabens bestehende Biotop 6417B0060 „Hecke am unteren Schwarzen Graben NE Viernheim“ wird auch bei Durchführung der Planung nicht beeinträchtigt, sondern durch die geplanten standortheimischen linearen Gehölzstrukturen (Hecken/Feldgehölze) im Plangebiet langfristig ergänzt und erweitert. Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes „Reliktwald Lampertheim und Sandrasen untere Wildbahn“ (Nr. 6417-350) sowie des Landschaftsschutzgebietes „Forehahi“ (Natureg-Nr. 2431001) kann aufgrund der räumlichen Distanz ebenfalls ausgeschlossen werden. Beide Schutzgebiete befinden sich westlich des Bannholzgrabens im Waldgebiet zwischen Viernheim und Hüttenfeld.

Tabelle 7: Biotoptypen nach Kompensationsverordnung für die Planung

Typ-Nr.	Standard-Nutzungstyp	Planung
		Fläche in m <sup>2</sup>
02.200	<b>Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten</b>	5.450
02.400	<b>Neuanpflanzung von Hecken/Gebüsch (heimisch, standortgerecht, nur Außenbereich), Neuanlage von Feldgehölzen</b> mit gebietseigenen Gehölzen, mindestens dreireihig, mindestens 5 m breit	12.878
04.110	<b>Bestandserhalt: Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum</b> <i>hier: 11 Stk Ø 3m; 11 Stk Ø 5m; 2 Stk Ø 8m</i>	104
04.110	<b>Neupflanzung: Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum</b> <i>hier: 35 Stk Ø 5m</i>	175
04.120	<b>Bestandserhalt: Einzelbaum nicht heimisch, nicht standortgerecht, Exot</b> <i>hier: 8 Stk Ø 5m</i>	40
06.220	<b>Intensiv genutzte Weiden</b>	58.651
09.152	<b>Artenarme Feld-, Weg- und Wiesensäume trockener Standorte, linear</b> Gräser und Kräuter, keine Gehölze	202
10.510	<b>Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen</b>	6.628
10.530	<b>Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -platze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss gezielt versickert wird</b> <i>hier: 10% des SO</i>	4.915
10.715	<b>Dachfläche nicht begrünt, mit zulässiger Regenwasserversickerung</b> <i>hier: 80% des SO</i>	39.319
11.221a	<b>Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich,</b> <i>hier: Versickerungsmulden, extensive Pflege + 6 WP</i>	3.233
11.221c	<b>Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich,</b> <i>hier: arten- und strukturarme Grünanlagen, 10% des SO</i> <b>arten- und strukturarme Hausgärten</b> kleine öffentliche Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün etc., strukturarme Grünanlagen, Baumbestand nahezu fehlend	4.915
06.480	<b>Kompensationsfläche: Sonstige Magerrasen</b> Standort: schluffiger Sand, pH-Wert 5-6	9.963

Gemäß Regionalplan Südhessen 2010 befinden sich Plangebiet und separate Kompensationsfläche im Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft. D. h. das ausgewiesene Vorranggebiet soll als ergänzender Bestandteil eines regionalen Biotopverbundes gesichert und entwickelt werden. Der Landschaftsplan Viernheim (2010) bewertet das Plangebiet im Bereich der Betriebsflächen aufgrund der Gebäude und versiegelten Flächen als „Flächen mit Beeinträchtigung / Belastungen für die Fauna“. Die südlich des Pariser Weg gelegenen Wiesen und Weiden, sowie die Gehölzstrukturen und Grünanlagen im Plangebiet werden als Trittsteinbiotope bewertet. Die separate Kompensationsfläche wird im Bestand als Trittsteinbiotop „Brachen und Ruderalfluren“ eingestuft. Dies entspricht nicht dem Status quo, da die Fläche in den letzten Jahren intensiv ackerbaulich genutzt wird.

Die Maßnahmenswerpunkte des Landschaftsplans Viernheim (2010) für das Schutzgut Arten und Biotope werden bei Umsetzung der Planung weitgehend berücksichtigt. So bleiben die Gehölze und Baumgruppen im Bereich des Hausgartens erhalten. Die Grünanlagen, welche die Betriebsgebäude umgeben, bleiben entweder bestehen oder werden im Rodungsfalle ersetzt; umfangreiche Heckenpflanzungen zur Strukturanreicherung und Eingrü-

nung im Bereich des Plangebietes werden umgesetzt und die separate Kompensationsfläche ökologisch aufgewertet.

Bei Durchführung der Planung werden zwar einerseits die bestehenden Gebäude v. a. im Bereich der bereits beeinträchtigten Flächen erweitert, andererseits werden auf den angrenzenden Freiflächen umfangreiche grünordnerische Maßnahmen durchgeführt, die neben der Eingrünung der Baukörper auch der Entwicklung eines regionalen Biotopverbundes dienen. Hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang vor allem die geplanten 12.878 m<sup>2</sup> standortheimischen Gehölzpflanzungen. Das entspricht einem Zuwachs von ca. 8.500 m<sup>2</sup> gegenüber dem Bestand.

Dennoch ist davon auszugehen, dass insgesamt aufgrund der geplanten Neuversiegelung innerhalb des Plangebietes trotz aller Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erhebliche anlagebedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Biotop/Pflanzen verbleiben. Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Die unter Kapitel 10.5.2 durchgeführte Eingriffs-Ausgleichsbilanz bestätigt dies.

Deshalb sollen auf der separaten Kompensationsfläche (Flurstück 72), die sich im Nordwesten der betrieblichen Anlagen befindet, schutzgutbezogene und schutzgutübergreifende Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Derzeit wird die Fläche intensiv ackerbauartig genutzt. Aufgrund der geringen Wasserspeicherfähigkeit des sehr sandigen Bodens (Ergebnis der Bodenuntersuchung im Dezember 2021) ist die Fläche nur eingeschränkt landwirtschaftlich nutzbar und bietet die Voraussetzungen für die Etablierung eines Magerrasens. Durch die zusätzlich festgesetzten Bodenverbesserungsmaßnahmen kann der Standort für die geplante Einsaat mit lebensraumtypischen Pflanzen für magere und saure Böden noch optimiert werden. Es ist eine gebietsheimische arten- und kräuterreiche Saatgutmischung zu verwenden. Die Kompensationsfläche erhält somit das Potential eines Trittsteinbiotops.

### Schutzgut Tiere

Die vorliegende artenschutzrechtliche Einschätzung (Institut für Faunistik, Januar 2022) ergab, dass vorbehaltlich der Umsetzung der Maßnahmenempfehlungen (Kapitel 5.1, S.7 artenschutzrechtliche Einschätzung, IFF 2022) durch das Bauvorhaben „Bebauungsplan Nr. 294 Sondergebiet Lammschlachtereier Baumann“ keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. So konnte im Rahmen der Ortsbegehungen und Recherchen ein Vorkommen von **Feldhamster, Amphibien, artenschutzrechtlich relevanter Insektenarten und Mollusken** im Plangebiet, v. a. aufgrund des fehlenden Habitatpotentials, nicht festgestellt werden.

Dennoch sind zum Schutz von **nachtaktiven Insekten** – gemäß Festsetzung - bei Umsetzung der Planung für die Außen- und Wegbeleuchtung insektenschonende Leuchten in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden. Um möglichst wenig Streulicht zu erzeugen, ist die Beleuchtung auf den Boden auszurichten und mit seitlicher Abschirmung, ohne horizontale oder nach oben gerichteter Abstrahlung anzubringen. Es ist ein insektenfreundliches Strahlspektrum (LED mit geringen Blauanteilen und einer Farbtemperatur im Bereich von max. 2.200 – 2.700 Kelvin) zu verwenden. Die Zeitdauer der Beleuchtung ist auf eine der Nutzung angepasste Dauer zu beschränken (z. B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungs-

schalter, Bewegungsmelder). Eine nächtliche Beleuchtung außerhalb der Nutzungszeiten ist nicht zulässig.

Im Plangebiet sind geeignete Habitatstrukturen für **Reptilien, Fledermäuse und Vögel** vorhanden.

Eine erhebliche Betroffenheit von **Reptilien** kann jedoch bei Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden, da in Bereiche, die eine ökologische Habitatfunktion für Reptilien erfüllen, nicht eingegriffen wird.

Zwar erfüllen die Gehölzbestände des Plangebietes eine ökologische Funktion für **Fledermäuse** als Jagdhabitat und Leitstruktur, jedoch unterliegen diese nicht dem Verbot nach § 44 Nr. 1, Abs. 3 BNatSchG. Auch ist für Fledermausarten eine erhebliche Betroffenheit nicht gegeben, da für die zu rodenden Gehölze Ersatz geschaffen wird. Die geplanten Gehölzstrukturen erweitern darüber hinaus den Gehölzbestand um ca. 8.500 m<sup>2</sup>. „*Größere, alte Bäume mit einem Habitatpotential an Spalten oder Höhlen für Vögel oder Fledermäuse gibt es keine*“ (IFF, 2022). Auch konnte an den bestehenden Gebäuden ein derzeitiges Vorkommen von Fledermäusen ausgeschlossen werden. Außerdem wird festgesetzt, dass vor der Durchführung von An- und Umbaumaßnahmen am Gebäudebestand dieser auf sein Quartierspotential für Fledermäuse zu prüfen und hieraus ggfls. resultierende Erfordernisse abzuleiten und umzusetzen sind (zeitliche Regelungen, erforderliche Maßnahmen).

Gemäß der artenschutzrechtlichen Einschätzung (IFF 2022) ist bei Umsetzung der Planung mit einer geringen (potentiellen) Betroffenheit lediglich für **Vögel** (Frei- und Gebüschbrüter sowie bodenbrütende Arten) zu rechnen:

*„Eine geringe potentielle Betroffenheit von Fortpflanzungsstätten besteht durch Rodungsarbeiten für Frei- und Gebüschbrüter im Bereich der Baumbestände und Saumstrukturen innerhalb des Plangebiets. Eine erhebliche Betroffenheit ist jedoch aufgrund der umfangreichen Ersatzpflanzungen nicht gegeben“. „Eine mögliche aber insgesamt geringe Betroffenheit von Fortpflanzungsstätten besteht ebenfalls für bodenbrütende Arten, wie Rebhuhn und Feldlerche durch die Ausweitung der Kulissenwirkung der Erweiterungsbauten“. „Anlagenbedingt kommt es im Norden zudem zu einer Kulissenwirkung über die Grenzen des Geltungsbereiches hinaus und damit zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung von ca. 3.000 m<sup>2</sup> an Bruthabitaten für Offenlandarten“ (IFF, 2022)*

Zusammenfassend kommt die artenschutzrechtliche Einschätzung (IFF 2022) zu folgendem Ergebnis:

*„Durch die geringe Wirkungsintensität des Vorhabens, den geringen Flächenverbrauch und die umfangreichen Ersatzpflanzungen, wird die Relevanzschwelle für die potentiell betroffenen Arten nicht erreicht. Das Anwesen ist weiträumig von freien Ackerflächen umgeben, so dass ein ausreichendes Habitatpotential für reine Offenlandbrüter, wie die Feldlerche, gegeben ist“. Vorbehaltlich der Einhaltung der unter 5.1 (Anmerkung: Kapitel 5.1, Seite 7, artenschutzrechtliche Einschätzung IFF, 2022) aufgeführten Maßnahmen, werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst“ (IFF, 2022).*

Die artenschutzrechtliche Einschätzung empfiehlt folgende Maßnahmen, um das Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden:

- „Rodungen außerhalb der Brutzeit, d. h. nur von Oktober bis Ende Februar“;

- *„Ersatzpflanzungen und Eingrünung der Gebäude für den Verlust baubedingt gerodeter Gehölze“*

Die genannten Maßnahmenempfehlungen wurden in den Festsetzungsteil sowie in den Grünordnungsplan integriert (A.10.3., A.10.4., A.10.6. i. V. m. E.6) und werden bei Durchführung der Planung umgesetzt.

Im Waldgebiet zwischen Viernheim und Hüttenfeld befindet sich das Vogelschutzgebiet: „Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene“ (Nr. 6417-450). Es liegt westlich von Plangebiet und separater Kompensationsfläche in einer Entfernung von ca. 1 km zum Plangebiet. Bei Umsetzung der Planung ist aufgrund der Entfernung, des unterschiedlichen Biotopotentials einerseits und der umfangreichen Gehölzpflanzungen im Plangebiet andererseits mit keiner Beeinträchtigung des Vogelschutzgebietes zu rechnen.

Nach Umsetzung der erforderlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst und es verbleiben keine unvermeidbaren erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen bzw. bau- betriebs- und anlagebedingten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere. Die umfangreichen geplanten Gehölzpflanzungen erweitern zudem die bestehenden Trittsteinbiotope und leisten einen wertvollen Beitrag zum Biotopverbund.

### **10.2.3 Schutzgut Fläche**

Als zu berücksichtigender Belang des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB gilt auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche. Ebenfalls gilt bezüglich der Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der kommunalen Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist den bestehenden Betrieb (Schlachtereier) im Außenbereich zu sichern und ergänzende Neubauten zu ermöglichen. Da das Betriebskonzept der Schlachtereier standortgebunden und nur in Verbindung mit Weideflächen zur Weidehaltung zu realisieren ist, muss in notwendigen Umfang auf landwirtschaftliche Flächen zurückgegriffen werden.

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Das Verfahren erfolgt parallel zu Bebauungsplanaufstellung. Neben der Darstellung von Standortgebundenheit (bestehender Betrieb), funktionalen Abhängigkeiten an die Lage im Außenbereich (Weideflächen erforderlich), fehlender Standortalternativen auf kommunaler Gemarkung (Standortalternativen im FNP sind nicht vorhanden) und der nicht gegebenen wirtschaftlichen Verhältnismäßigkeit einer Betriebsstättenverlagerung wird der Flä-

chennutzungsplan künftig das Planungsgebiet als „sonst. So“ (sonstiges Sondergebiet) ausweisen. Auf die Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung wird verwiesen.

Da die Erweiterung der betrieblichen Anlagen auf den bisher schon der Lammschlachtereier Baumann GmbH & Co.KG zugehörigen Flächen vorgenommen wird, kann der Verlust an freier Bodenfläche einerseits qualitativ gemindert werden, andererseits muss die Beanspruchung von landwirtschaftlichen Flächen im Sinne einer Beeinträchtigung für das Schutzgut Fläche berücksichtigt werden.

#### **10.2.4 Schutzgut Boden**

##### **Altlasten, Kampfmittel:**

Im Plangebiet besteht kein Verdacht auf Altlasten und Kampfmittel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten dennoch kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

##### **Bodendenkmal:**

Die Lage des Denkmals ist in der Planzeichnung gekennzeichnet und in Teilbereichen bereits überbaut. Die aktuell nicht überbauten Bereiche des Bodendenkmals werden auch weiterhin nicht baulich überplant.

##### **Regionalplan:**

###### „Vorranggebiet Landwirtschaft“

Laut Regionalplan Südhessen 2010 befinden sich das Plangebiet und die separate Kompensationsfläche im Vorranggebiet für Landwirtschaft (Ziel Z10.1-10). Das heißt, dass die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen hat. Die Regionalversammlung Südhessen hat im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens am 18.12.2020 unter anderem beschlossen, dass von diesem Ziel Z10.1-10 abgewichen werden kann. Dieser Beschluss beinhaltet außerdem, dass die bauleitplanerische Ausweisung einer Weidefläche mit einem Umfang von 6,3 ha keinen Verstoß gegen das Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 darstellt.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sollen darüber hinaus vorrangig außerhalb festgelegter Vorranggebiete für Landwirtschaft durchgeführt werden.

Allerdings konnten in der näheren Umgebung des Plangebietes keine Flächen gefunden werden, die sich als Kompensationsfläche eignen und sich außerhalb festgelegter Vorranggebiete für die Landwirtschaft befinden. Abfragen bei der Ökoagentur für Hessen (Hessische Landgesellschaft mbH) und HessenForst haben ergeben, dass im erforderlichen Umfang derzeit keine Ökopunkte im Umkreis von 50 km zu erwerben sind. Nach Rücksprache mit dem Eigentümer des Schlachtereier- und Zerlegebetriebs/der Agrarunternehmung (Fa. Baumann) ist es möglich, die über das Plangebiet hinausgehenden Kompensationsmaßnahmen auf einem betriebseigenen Grundstück (Flurstück-Nr. 72) durchzuführen. Zwar befindet sich diese Fläche auch innerhalb des „Vorranggebietes Landwirtschaft“, ist jedoch aufgrund der Eigenschaften des sandigen Bodens (z. B. geringe Wasserspeicherfähigkeit) nur bedingt für die ackerbauliche Bewirtschaftung nutzbar. Da die Bodenbeschaffenheit (schluffi-

ger Sand) die grundsätzlichen Voraussetzungen für die Anlage eines Magerrasens bietet, soll auf dem Flurstück-Nr. 72 als separate Kompensationsfläche dauerhaft eine Magerrasenfläche etabliert werden. Auch wenn damit die ackerbauliche Nutzung entfällt, so ist das Grundstück nicht vollständig aus der landwirtschaftlichen Nutzung entnommen, da das anfallende Mahdgut als Futtermittel im Betrieb der Lammschlachtereier verwendet werden kann. Zudem wird die separate Kompensationsfläche im Bebauungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

#### „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“

Laut Regionalplan Südhessen 2010 befindet sich das Plangebiet teilweise im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (G10.1-11): Das heißt, dass die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen ist. Der ausgewiesene Bereich umfasst nur einen geringen Teil des Plangebietes und betrifft hauptsächlich die bereits überbauten Flächen. Der Regionalplan schließt eine Inanspruchnahme dieser Flächen für Siedlungszwecke in geringem Umfang nicht aus.

#### „Vorbehaltsgebiet für oberflächennahe Lagerstätten“

Das Plangebietes befindet sich im „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ für Kiessand. Eine Bebauung des Gebietes liegt bereits vor (Bestand). Durch den kompakten Entwurf des Bau- und Nutzungskonzeptes, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, wurde bereits eine weitere Inanspruchnahme der Flächen (SO-Gebiet) begrenzt. Die als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesenen Bereiche schaffen - außer dem Planungsrecht - keine Fakten, die einem potentiellen Abbau zuwiderlaufen. Darüber hinaus ist der Abbau nicht beabsichtigt.

#### **Landschaftsplan:**

Im Maßnahmenplan des Landschaftsplans Viernheim (2010) wurden für das Schutzgut Boden im Bereich des Plangebietes sowie der separaten Kompensationsfläche keine Maßnahmenswerpunkte aufgegriffen.

#### **Landwirtschaftlicher Fachplan Südhessen (LFS):**

Die innerhalb des Plangebietes landwirtschaftlich genutzten Flächen werden im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ (LFS) in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a geführt und als besonders schützenswert eingestuft (s. Abbildung 23). Die Planungsaussagen des LFS basieren neben ökologischen auch auf ökonomischen und sozialen Nutz-, Schutz- und Sicherungsfunktionen der Feldflur. Die Bewertungskriterien des LFS unterscheiden sich somit von der Bewertung des Bodens nach Bodenfunktionen, die sich an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz: Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB (2018)“ orientiert. So sind zum Beispiel ökonomische Kriterien nicht Bestandteil der Umweltprüfung.

*„Für die Ermittlung von Ist-Zustand, Auswirkungsprognose und Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden im Rahmen der Umweltprüfung nach BauGB wurden für Hessen und Rheinland-Pfalz Daten und Karten zur Bewertung von Bodenfunktionen im Maßstab 1:5000 entwickelt (BFD5L). Aufbauend auf diesen landesweit verfügbaren Daten zur Bodenfunktionsbewertung wurde ein Berechnungsschema und Werkzeug zur Ermittlung des bodenbezogenen Kompensationsbedarfs aufgebaut“ (Kompensation des Schutzgutes Boden in der*

Bauleitplanung nach BauGB, Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz, 2018).

Der folgenden Bodenfunktionsbewertung liegt die genannte Arbeitshilfe zugrunde.

#### Bodenfunktionsbewertung:

Von den insgesamt 136.191 m<sup>2</sup> des Geltungsbereichs Plangebiet werden bei Durchführung der Planung 45.946 m<sup>2</sup> völlig versiegelt bzw. überbaut (inkl. der bestehenden versiegelten Flächen von 23.628 m<sup>2</sup>). Das auf den Dach- und Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird in den Grünflächen und in einer zentralen Versickerungsmulde zur Versickerung gebracht. Dachbegrünungen sind aus hygienischen Gründen (Lebensmittelbetrieb) nicht möglich. Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes werden insgesamt maximal 4.915 m<sup>2</sup> für teilversiegelte Verkehrsflächen und Wege benötigt (inkl. der teilversiegelten Flächen im Bestand von 4.757 m<sup>2</sup>), sodass bei Umsetzung der Planung nur 158 m<sup>2</sup> zusätzliche versickerungsfähige Beläge hergestellt werden. Auch in diesen Fällen wird überschüssiges Regenwasser in den Grünflächen und der zentralen Versickerungsmulde versickert. Mit insgesamt 85.330 m<sup>2</sup> für Grünflächen (inkl. landw. Flächen) und das Versickerungsbecken bleiben insgesamt knapp 2/3 der Flächen unversiegelt (s. Tabelle 8).

**Tabelle 8:** Bedarf an Grund und Boden Gegenüberstellung Bestand-Planung

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
Freie Bodenfläche	107.806	85.330
- davon BFD5L Stufe 1 sehr gering	9.841	9.841
- davon BFD5L Stufe 2 gering	68.448	42.890
- davon BFD5L Stufe 3 mittel	26.232	24.451
- davon Gartenanlagen	1.798	4.915
- Abgrabung, Versickerungsbecken, begrünt	990	3.233
- Boden verdichtet, unversiegelt	497	0
Teilversiegelte Flächen	4.757	4.915
- davon Schotter, Kies, wasserdurchlässige Beläge	4.757	4.915
Völlig versiegelte Flächen	23.628	45.946
- davon Gebäude, RW-Versickerung	13.854	39.319
- davon Wege, Erschließung	9.774	6.627
<b>Summe Geltungsbereich Plangebiet</b>	<b>136.191</b>	<b>136.191</b>

Separate Kompensationsfläche: freie Bodenfläche	9.963	9.963
<b>Summe Geltungsbereich Kompensationsfläche</b>	<b>9.963</b>	<b>9.936</b>

In der Umweltprüfung werden für die Belange des Bodenschutzes die voraussichtlichen Auswirkungen bei der Umsetzung eines Bebauungsplanes geprüft. Für die Bodenbewertung

ist nach Baugesetzbuch (BauGB) und Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) eine Beurteilung der im BBodSchG verankerten Bodenfunktionen erforderlich.

Entsprechend des vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie erarbeiteten Bewertungsschemas für den Bodenschutz in der Planung („*Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz*“, HLNUG, Umwelt und Geologie – Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 14, 2018) erfolgt die Beurteilung der funktionalen Leistungsfähigkeit der beanspruchten Böden durch die einzelnen Bodenteilfunktionen.

Unter Anwendung der genannten Arbeitshilfe ergibt sich bei Vollaussnutzung der GRZ (inkl. maximal zulässiger Überschreitung für überwiegend Stellplatzanlagen und Zufahrten) für das Schutzgut Boden folgende Bewertung der Bodenfunktionen nach Umsetzung der Planung:

**Tabelle 9:** Bodenfunktionsbewertung der Böden in der Planung

Fläche m <sup>2</sup>	Fläche ha	Standort- typisierung; Biotop- entwicklungs- potenzial (m241)*	Ertrags- potenzial (m238)	Feld- kapazität (m239)	Nitratrück- halte- vermögen (m244)	Gesamt- bewertung	BWE (Fläche x Gesamt- bewertung)	
<b>Teilflächen der Planung nach Wertstufen nach dem Eingriff inkl. planerischer Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</b>								
BFD5L Stufe 1 - sehr gering	9.841,00	0,98	3,00	2,00	2,00	2,00	6,00	5,90
BFD5L Stufe 2 - gering	34.886,00	3,49	3,00	3,00	2,00	2,00	7,00	24,42
BFD5L Stufe 2 - gering	8.004,00	0,80	3,00	3,00	3,00	3,00	9,00	7,20
BFD5L Stufe 3 - mittel	24.451,00	2,45	3,00	4,00	3,00	3,00	10,00	24,45
Gebäude, RWV-Versickerung - 80% des SO	39.319,00	3,93		0,00	0,25	0,00	0,25	0,98
völlig versiegelte Flächen Pariser Weg, Parkplatz	6.627,00	0,66		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Schotter, Kies, wasserd. Beläge - 10% des SO	4.915,00	0,49		0,00	0,50	0,00	0,50	0,25
Gartenanlagen 25% Funktionsverlust bez. BFD5L - 10% SO	4.915,00	0,49		2,25	1,50	1,50	5,25	2,58
Abgrabung, Versickerungsbecken, begrünt, Funktionsverlust bez. BFD5L: 3 WS	3.233,00	0,32		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>136.191,00</b>	<b>13,62</b>						<b>65,79</b>
<b>Weitere, nicht planerische Minderungsmaßnahmen</b>								
Bodenkundliche Baubegleitung 15% Wertstufengewinn								<b>9,87</b>
<b>Teilflächen der externen Kompensationsfläche nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen</b>								
BFD5L Stufe 1 - sehr gering	3.038,00	0,30	3,50	2,00	1,00	1,00	7,50	2,28
BFD5L Stufe 2 - gering	6.925,00	0,69	3,50	3,00	2,00	2,00	10,50	7,27
<b>Summe</b>	<b>9.963,00</b>	<b>1,00</b>						<b>9,55</b>

Bei Vollaussnutzung der GRZ (inkl. maximal zulässiger Überschreitung für Stellplatzanlagen und Zufahrten) resultiert gegenüber dem Bestand eine zusätzliche Vollversiegelung von ca. 22.318 m<sup>2</sup>. Gegenüber dem Bestand werden zusätzlich weitere 158 m<sup>2</sup> Flächen teilversiegelt (wasserdurchlässige Beläge). Weitere 2.243 m<sup>2</sup> werden im Zuge der Versickerungsmuldenherstellung zwar nicht versiegelt; dennoch wird durch die notwendigen Abgrabungen in das Schutzgut Boden eingegriffen.

Insgesamt muss im Plangebiet von einem Verlust an freier Bodenfläche von 22.476 m<sup>2</sup> ausgegangen werden; die verfügbaren Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung in Form von Wiesen und Weiden reduziert sich aufgrund der baulichen Anlagen einerseits und der umfangreichen Gehölzpflanzungen andererseits um 34.690 m<sup>2</sup>. Allerdings werden hierfür fast ausschließlich in Ihrer Gesamtbewertung geringwertige Böden (Stufe 2) beansprucht. Dennoch liegt das Ertragspotential der beanspruchten Böden überwiegend im mittleren Bereich. Der Verlust an freier Bodenfläche für die Herstellung von Gebäuden und Verkehrsflächen im Plangebiet betrifft somit auch die landwirtschaftliche Eignung.

Die separate Kompensationsfläche bleibt auf Ihrer Gesamtfläche von 9.963 m<sup>2</sup> für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten, allerdings erfolgt hier eine Umwandlung von Ackernutzung in Grünland (Magerwiese). Oben wurde bereits beschrieben, dass der Standort aufgrund der Eigenschaften des sandigen Bodens für ackerbauliche Nutzung nur bedingt geeignet ist. Dort, wo Flächen aus der ackerbaulichen Nutzung herausgenommen und als Grünflächen angelegt werden, unterbleiben künftig die Beeinträchtigungen/Einträge aus der landwirtschaftlichen Nutzung. Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen der Böden werden sich dort bei künftiger dauerhafter Vegetationsdecke und Bodenruhe erhalten.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen werden dadurch gemindert, dass im Plangebiet das auf den Dach- und Verkehrsflächen anfallende Regenwasser über versickerungsfähige Beläge, Grünflächen und Versickerungsanlagen ebenfalls über den Bodenfilter in den gleichen Grundwasserleiter gelangt. Auch durch die geplanten umfangreichen Gehölzpflanzungen (standortheimische Hecken und Bäume) werden die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (Feldkapazität) sowie des Nitratrückhaltevermögens durch die geplanten gebietsinternen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen reduziert.

Sonderformen und bodenbezogene Sonderstandorte mit großer Bedeutung für die natürliche Vegetation kommen im Plangebiet nicht vor.

Für die Bodenfunktion „Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“ ist ein bestehendes Bodendenkmal innerhalb des Plangebiets relevant. Es handelt sich hierbei um den Verlauf einer historischen Straße vorneuzeitlichen Alters (vor 1800 n. Chr.). Das Bodendenkmal ist nach § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützt. Es wird bei Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Baumaßnahmen weitere archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend bei der zuständigen Stelle anzuzeigen.

Bodenverunreinigungen sind, entsprechend den rechtlichen Vorgaben und technischen Regelwerken, ausgeschlossen. Der anfallende Erdaushub wird gemäß den rechtlichen Anforderungen gelagert und vorwiegend im Gebiet verwertet. Als weitere nicht planerische Minderungsmaßnahme wird für die Umsetzung der Planung eine bodenkundliche Baubegleitung verbindlich festgesetzt, um v. a. baubedingte Beeinträchtigungen zu mindern bzw. zu vermeiden.

Der Verlust von freier Bodenfläche für Gebäude und Verkehrsflächen ist als erhebliche anlagebedingte nachteilige Umweltauswirkung anzusehen. Diese Flächen fehlen als Versickerungsflächen, Filter, Puffer und als Voraussetzung für die Vegetation und damit für die Ausbildung geeigneter Lebensräume für Pflanzen und Tiere, aber auch als Grundlage für die Landwirtschaft.

Da die Flächen ohne nutzbare Bodenfunktionen im Plangebiet gegenüber dem Status quo zunehmen, reichen die internen Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Schutzguts Boden nicht aus, um die mit dem Verlust der freien Bodenfläche verbundenen Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushalts auszugleichen. Es ergeben sich für das Plangebiet in Summe 65,79 Bodenwerteinheiten (BWE) für die Planung und weitere 9,87 BWE für die nichtplanerische Minderungsmaßnahme einer bodenkundlichen Baubegleitung.

Es verbleiben unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden.

### **10.2.5 Schutzgut Wasser**

#### Gewässer/Wasserschutz

Das Plangebiet sowie die separate Kompensationsfläche liegen in keinem Wasserschutzgebiet. Auch sind in den Geltungsbereichen keine Gewässer vorhanden.

Die an das Plangebiet angrenzenden Gräben (Schwarzer Graben im Westen, Landgraben im Osten) und deren Gewässerrandstreifen werden von der Planung nicht beeinträchtigt. Die getroffenen planungsrechtlichen Ausweisungen im Sondergebiet wie auch der Parkplatzflächen berücksichtigen den 10 m Gewässerrandstreifen. Bestandsgebäude genießen Bestandsschutz. Der westliche Gewässerrandstreifen des Landgrabens befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebiets und soll durch Gehölzpflanzungen eingegrünt und aufgewertet werden.

Die separate Kompensationsfläche liegt zwischen dem Bannholzgraben im Westen und dem Schwarzen Graben im Osten. Auch hier entsteht keine Beeinträchtigung bei Umsetzung der geplanten Maßnahmen.

#### Grundwasser/Niederschlagswasser:

Das Planungsgebiet befindet sich im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, dessen Vorgaben zu beachten sind.

Das im Plangebiet auf versiegelten/überbauten Flächen anfallende Dach- und Oberflächenwasser wird entsprechend den rechtlichen Anforderungen abgeleitet und innerhalb des Plangebiets zur Versickerung gebracht (Grünflächen, Versickerungsfläche).

Im Plangebiet ist mit sehr hohen und schwankenden Grundwasserständen zu rechnen. Es ist als vernässungsgefährdetes Gebiet einzustufen. Im Rahmen der Bohrsondierungen zur Erstellung des Bodengutachtens (Galfe Ingenieurgesellschaft mbH, Viernheim, Jan. 2019) wurde Grundwasser an den Messstellen bei einer Bohrtiefe von -2,70 m festgestellt. (0,00 Kote = Oberkante vorhandener Hallenboden). Der Grundwasserflurabstand ist folglich ab 2 m-2,5 m unter jetziger GOK anzusetzen. Damit kann bei einer Versickerung vor Ort der anzusetzende Mindestabstand von 1 m zwischen Sohle der Versickerungsmulde und dem Grundwasser eingehalten werden. Außerdem ist im Plangebiet bereits eine funktionserfüllende Versickerungsanlage vorhanden. Die Erfahrung mit dieser Anlage zeigt, dass eine Versickerung im Plangebiet damit grundsätzlich möglich ist.

In den nachfolgenden Fachplanungen sind erforderliche bauliche Vorkehrungen gegen Bauteilvernässung etc. durch vorbeugende und/oder bauliche und technische Maßnahmen zu treffen.

### Hochwasser

Das Plangebiet wird von Flächen des Hochwasserschutzes („Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“, Regionalplan Südhessen 2010) teilweise überlagert. Extreme Hochwasserereignisse können zu erheblichen Schäden für Menschen, Vermögenswerte und Umwelt führen. Aufgrund einer angenommenen Überflutungshöhe (gem. Regionalplan Südhessen von 0 bis 3 m) und geringer Überflutungsdauer sind Vorkehrungen zur Schadenpotentialverminderung möglich.

Das Plangebiet liegt nicht in festgesetzten (gesetzlichen) Überschwemmungsgebieten HQ100 nach HWG. Es wird in den Kartenwerken des hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten klassifiziert (siehe **Abbildung 13**).

Durch Bauvorsorge mit technischen oder planerischen Möglichkeiten (keine Keller, weiße Wanne, keine Öffnungen im Sockelbereich, Anheben der FFB auf + 30 bis 50cm ü GOK, o.ä.) sind die entsprechenden Vorkehrungen zur Schadenpotentialverminderung zu treffen., sodass die erforderlichen Nutzungen eventuell eintretenden Überflutungen standhalten, Menschen sowie Sachwerten den ausreichenden Schutz gewähren und keine Beeinträchtigung der Umwelt im Schadensfälle verursachen.

Es sind bei Umsetzung der Planung keine bau-, betriebs- und anlagebedingten erheblichen Verschlechterungen gegenüber dem Status quo zu erwarten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird in der auf dem Plangebiet befindlichen Versickerungsfläche und den unbefestigten landwirtschaftlichen Flächen zur Versickerung gebracht und wird so, wie bisher, über die belebte Bodenzone dem gleichen Grundwasserleiter zugeführt. Somit bleibt die Grundwasserneubildung erhalten. Weitere festgesetzte Maßnahmen und Pflanzbindungen (z. B. Gehölzpflanzungen in Form von Bäumen und Hecken, Wiesenflächen) kommen dem Schutzgut Wasser zugute. Darüber hinaus wird der westliche Gewässerrandstreifen des Landgrabens durch die festgesetzten Pflanzbindungen in Form von Gehölzpflanzungen aufgewertet.

Es verbleiben keine unvermeidbaren erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser

### **10.2.6 Schutzgüter Klima und Luft**

Plangebiet und separate Kompensationsfläche befinden sich laut Regionalplan Südhessen 2010 in keinem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.

Die im Plangebiet vorhandenen Weide- und Wiesenflächen, sowie die separate Kompensationsfläche, dienen der Kaltluftproduktion. Eine klimatische Vorbelastung besteht auf den Flächen der Betriebsstätten (versiegelte Bereiche, Gebäude und Höfe/ Zufahrten). Durch die Lage im weiträumigen Offenland ist eine klimatische Wirksamkeit über die Grenze des Plangebietes hinaus nicht erkennbar. Eine klimatische Vorbelastung ergibt sich auch durch die

Lage in der Rheinebene und die damit verbundenen austauscharmen und windschwachen Wetterlagen.

Laut Landschaftsplan Viernheim (2010) liegt die strukturreiche Wiesen- und Ackerlandschaft nördlich der BAB 659 in einer großräumigen Kaltluftentstehungsfläche (Schwerpunkt lokal-klimatischer Ausgleichsraum), wobei die Flurwind- und Ausgleichsströmungen im Bereich des Plangebietes und der separaten Kompensationsfläche i.d.R. gering ausgebildet sind. Kleinklimatisch hat das Plangebiet aufgrund seiner Kleinteiligkeit und Vorbelastungen nur eine geringe klimatische Funktion. Dennoch sind alle Grünflächen aufgrund ihrer kaltluftproduzierenden Eigenschaften mehr oder weniger klimaökologisch wirksam. So erfüllen die Gehölzbestände lokale Filterfunktionen.

Im Maßnahmenplan des Landschaftsplans Viernheim (2010) wird als Maßnahmenschwerpunkt für das Schutzgut Klima die Sicherung des Großbaumbestandes angestrebt. Die Planung sieht innerhalb des Plangebietes keine Rodung von Großbäumen vor.

Bei Umsetzung der Planung entstehen zusätzlich zum Bestand 22.318 m<sup>2</sup> vollversiegelte Flächen, die ihre klimatische Funktion bzw. kaltluftproduzierende Eigenschaften verlieren. Zwar ist mit keinen großräumigen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu rechnen, dennoch sind kleinklimatische Beeinträchtigungen nicht auszuschließen. Umfangreiche Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sollen die kleinklimatischen Auswirkungen vermeiden bzw. mindern. Die bestehenden und teilw. zu rodenden Gehölze im Plangebiet werden bei Umsetzung der Planung im Zuge der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen durch Gehölzneupflanzungen ergänzt bzw. ersetzt, sodass gegenüber dem Status quo dauerhaft zusätzliche 8.430 m<sup>2</sup> Gehölzflächen entstehen und somit die klimaökologische Filterfunktion des Plangebietes gesteigert werden kann. Fassaden- und Dachbegrünungen sind aus hygienischen Gründen (Lebensmittelbetrieb) nicht möglich.

Bei Durchführung der Planung müssen gemäß Festsetzungen geeignete Dachflächen der Hauptgebäude für die Nutzung von erneuerbarem Strom bzw. Wärme mit Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen versehen werden. Diese Maßnahmen dienen dem Klimaschutz, da sich die Nutzung und Erzeugung von erneuerbaren Energien positiv gegen einen erhöhten Schadstoffauswurf bzw. die Verringerung der Treibhausgasemission auswirkt und somit zur Dekarbonisierung beiträgt.

Aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes (Gebäudebestand) einerseits, und der grünordnerischen Festsetzungen insbesondere der umfangreichen Gehölzpflanzungen andererseits, ist in der Summe keine erhebliche Verschlechterung des Lokalklimas oder des Bioklimas gegenüber dem Status quo zu erwarten.

Somit verbleiben keine unvermeidbaren erheblichen bau-, betriebs- und anlagebedingten nachteiligen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft.

### **10.2.7 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

Das Plangebiet ist in der Plankarte des geltenden Regionalplanes u. a. als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ ausgewiesen. Die Regionalversammlung Südhessen hat im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens am 18.12.2020 u. a. den Beschluss gefasst, dass von dem

Ziel (Z4.3-2) wonach „die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden“ darf, abgewichen werden kann. Die Kompensation des in Anspruch genommenen „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“ im Plangebiet erfolgt auf einer Fläche im nordöstlichen Bereich des Siedlungskörpers Viernheims (s. Abbildung 21).

Das Plangebiet sowie die separate Kompensationsfläche liegen im Naturpark Bergstraße-Odenwald. Es handelt sich hierbei um ein sehr großräumiges Schutzgebiet dessen thematische Schwerpunkte unmittelbar mit den globalen Nachhaltigkeitszielen 2030 verbunden sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich in diesem Zusammenhang keine besonders wertgebenden Strukturen, wie z. B. Binnendünen o. ä; diese liegen andernorts. Die grundlegenden Schwerpunkte des Naturparks Bergstraße-Odenwald werden bei Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt.

Im Landschaftsraum vorherrschend sind die vor allem offenen Ebenen und anthropogen geprägten Ackerfluren, sowie einzelne flurbegleitende Pflanzungen (Hecken, Gebüsche, Saumstrukturen, tlw. Einzelbäume). Daher sind im Plangebiet, sowie der separaten Kompensationsfläche und der unmittelbaren Umgebung heute keine natürlichen, ursprünglichen Landschaftsbildelemente vorhanden.

Bei Umsetzung der Planung bleiben die Blickbeziehungen zum Höhenzug der Bergstraße erhalten. Das im Westen an das Plangebiet anschließende Biotop 6417B0060 „Hecke am unteren Schwarzen Graben NE Viernheim“ bleibt bestehen und wird nicht beeinträchtigt. Geplante Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in Form von Gehölzpflanzungen ergänzen die vorhandenen Biotopstrukturen. Ebenso sind keine Auswirkungen auf das Waldgebiet (Käfertaler Wald), welches sich nördlich des Stadtgebiets Viernheims bis nach Lampertheim erstreckt, zu erwarten.

Die kulturräumtypischen Nutzungen innerhalb des Plangebiets bleiben auf der überwiegenden Fläche bestehen (Weideflächen). Die betrieblichen Anlagen werden bei Umsetzung der Planung zwar erweitert, deren Randbereiche sollen allerdings durch umfangreiche Pflanzmaßnahmen (Minderungsmaßnahmen) eingegrünt werden, sodass das Landschaftsbild nicht durch die Baukörper dominiert wird. Die maximal zulässige Gebäudehöhe innerhalb des SO beträgt 12 m (bei Hochregallagern 15 m). Die Zulässigkeit von Hochregallagern erfolgt auch, um den Flächenumgriff (Inanspruchnahme von Flächen) möglichst gering zu halten. So dürfen Hochregallager auf einer Grundfläche von maximal 3.500 m<sup>2</sup> errichtet werden. Die für die Eingrünungsmaßnahmen vorgesehene Pflanzauswahl beinhaltet neben niedrigwüchsigeren Arten auch Gehölze bis zu einer Wuchshöhe von 20-25 m, sodass auch Gebäude mit einer Höhe von 15 m langfristig aufgrund der entstehenden Baum- und Strauchkulisse in das bestehende Landschaftsbild integriert werden und keinen bedeutenden Störfaktor darstellen. Fassaden- und Dachbegrünungen sind aus hygienischen Gründen (Lebensmittelbetrieb) nicht möglich.

Das Wegenetz (auch Radweg), welches eine Zugänglichkeit an das Plangebiet ermöglicht, wird im Zuge der Planungsumsetzung durch Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen und Heckenstrukturen) gestalterisch aufgewertet. Diese gezielte Aufwertung der Hauptwege entspricht auch dem Maßnahmenswerpunkt im Maßnahmenplan des Landschaftsplanes Viernheim (2010) für das Schutzgut Landschaftsbild.

Laut dem Maßnahmenteilplan „Erholung“ des Landschaftsplans Viernheim (2010) liegt das gesamte Plangebiet, sowie die separate Kompensationsfläche, im „Suchraum für die Aus-

weisung von weiteren Wander-, Rad- und Reitwegen in der freien Landschaft“. Der das Plangebiet durchquerende Pariser Weg, sowie der Weg südlich der separaten Kompensationsfläche wird als „Hauptweg zu Zielen außerhalb von Viernheims Trassenvorschlag“ sowie in der bestehenden Infrastruktur als „vorhandener ausgewiesener Radweg“ angegeben.

Der Pariser Weg ist in einem guten baulichen Zustand und wird auch als Fahrradweg oder durch andere n-MIV genutzt (Spaziergänger, Fahrradfahrer, Skater, Reiter).

Mit einer Überlastung des Pariser Weges durch den motorisierten Verkehr ist nicht zu rechnen. Vielmehr geht es darum die Verkehrsströme zu ordnen und parallel stattfinden zu lassen. Geplant ist eine Neuordnung des Pariser Weges im Plangebiet mit einer Ausweitung nach Süden. Vorgesehen ist die Schaffung eines separaten Fuß- und Radeweges, der durch eine Baumreihe von der Fahrbahn getrennt ist.

Die siedlungsnahen Erholungsfunktionen sind durch die räumliche Distanz zur Stadt bereits begrenzt und werden durch die vorliegende Planung nicht eingeschränkt. Kleine Siedlungskörper (Aussiedlerhöfe) und die durch intensive Landwirtschaft geprägte Umgebung dominieren bereits das Umfeld. Das Plangebiet selbst ist mit Ausnahme des Pariser Weges öffentlich ohnehin nicht zugänglich.

Die Weidenflächen des Plangebiets bleiben als „landschaftsbildprägende Strukturen und Elemente“ weitgehend erhalten.

Nach Umsetzung der geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind keine erheblichen bau-, betriebs- und anlagebedingten nachteiligen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erholung im Sinne des Naturschutzrechtes zu erwarten.

### 10.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Als im Plangebiet vorkommendes Kulturgut wird der im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung des Landesamts für Denkmalpflege, Hessen (Hessen Archäologie) hingewiesene Verlauf einer historischen Straße vorneuzeitlichen Alters (vor 1800 n. Chr.) beschrieben. Das Bodendenkmal ist nach § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützt. Die Lage des Denkmals ist in der Planzeichnung gekennzeichnet und in Teilbereichen bereits überbaut. Die aktuell nicht überbauten Bereiche des Bodendenkmals werden auch weiterhin nicht baulich überplant.

Weitere Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend bei der zuständigen Stelle anzuzeigen.

Als Sachgüter bestehen im Plangebiet die Wirtschaftsgebäude der Lammschlachtereier sowie die beiden dazugehörigen Wohngebäude. Auf der separaten Kompensationsfläche sind keine Sachgüter vorhanden. Nicht normativ geschützte sonstige Sachgüter mit entsprechend großer sozialer Bedeutung oder einem engen Zusammenhang zur natürlichen Umwelt sind im Plangebiet und auf der separaten Kompensationsfläche nicht existent.

Im Westen verläuft außerhalb des Planungsgebietes eine 20-kV-Freileitung, die bei Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt wird.

### Trassenalternative Fernverkehrsstrecke

Der „Geltungsbereich Kompensationsfläche“ (Gemarkung Viernheim, Flur 24, Flst. 72) des Bebauungsplanes Nr. 294 „Sondergebiet Lammschlachtereier Baumann“, in welchem Kompensationsmaßnahmen auf einer separaten ca. 9.663 m<sup>2</sup> großen Fläche umgesetzt werden sollen, liegt nördlich des „Geltungsbereiches Plangebiet“. Im Regionalplan Südhessen 2010 verläuft in diesem Bereich eine Fernverkehrsstrecke für den Schienenverkehr (Planung) zwischen dem Viernheimer Dreieck und Hüttenfeld. Dabei handelt es sich um eine dargestellte Trassenalternative der ICE Neubaustrecke Rhein/Main-Rhein/Neckar. Aufgrund der maßstabsbedingten Unschärfe des Regionalplans Südhessen 2010, Teilkarte 3, kann eine Betroffenheit des „Geltungsbereich Kompensationsfläche“ durch diese alternative Planungs-trasse zunächst nicht ausgeschlossen werden.

Die separate Kompensationsfläche (Geltungsbereich Kompensationsfläche) liegt mit einem Flächenumfang von 0,9 ha deutlich unter der regionalplanerisch anzunehmenden Erheblichkeitsschwelle bzw. Darstellungsgrenze.

Darüber hinaus ist auch faktisch nicht von einer Betroffenheit auszugehen, da die Deutsche Bahn inzwischen eine andere Trassenvariante plant. Laut Infoblatt der DB Netze zum Variantenentscheid (Stand September 2021) steht die Trasse der Neubaustrecke Frankfurt-Mannheim fest. Diese verläuft von Lampertheim über Losch und umgeht somit die Stadt Viernheim weiträumig. Der Trassenverlauf kann unter folgendem Link abgerufen werden: <https://www.frankfurt-mannheim.de/downloads.html>.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass die im Regionalplan dargestellte Trassenalternative nicht umgesetzt wird.

Der Kompensationsfläche stehen folglich keine regionalplanerischen Belange entgegen.

In der Summe sind keine unvermeidbaren erheblichen bau-, betriebs- und anlagebedingten nachteiligen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen der Kultur- und sonstiger Sachgüter zu erwarten.

#### 10.2.9 Andere erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Mögliche erhebliche Auswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase sowie anlagebedingte Beeinträchtigungen unter anderem infolge der nachstehend aufgeführten Wirkungsbereiche sind nach Art, Umfang und Standort des geplanten Vorhabens sowie aufgrund einzuhaltender rechtlicher Vorgaben und durch die festgesetzten Ausschlüsse/Vorgaben des Bebauungsplans nicht zu erwarten:

- infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung,
- infolge der Verursachung von Belästigungen,
- infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle:

Zum Umgang mit der Beseitigung und Verwertung der erzeugten Abfälle dient als Gesetzesgrundlage das Kreislaufwirtschaftsgesetz. Ziel und Zweck dieser Gesetzesgrundlage ist es, die Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen zu fördern und somit den Schutz von Umwelt und damit zusammenhängend auch den

Schutz des Menschen bei der Erzeugung und Bewirtschaftung von Abfällen sicherzustellen. Das im Plangebiet anfallende Abwasser wird bereits im Bestand dem Abwassernetz zugeführt. Weitere durch die Produktion anfallende „Abfallprodukte“ werden nach Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) behandelt und den entsprechenden Kreisläufen zur weiteren Verwertung zugeführt, so dass keine relevanten „Abfälle“ verbleiben. Durch die schon seit Jahrzehnten bestehende Nutzung der betrieblichen Anlagen als Schlachtereibetrieb mit Produktion und Zerlegebetrieb ist hier bereits eine entsprechende Sensibilität mit dem Thema Abfallbeseitigung vorhanden,

- infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen),
- infolge der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels:

Durch den Klimawandel wird die vermehrte Häufigkeit von Wetterextremen verursacht bzw. verstärkt. Dies wird z. B. bemerkbar durch die Zunahme der jährlichen Hitzetage und Starkregenereignisse sowie von sturmböenartigen Windgeschwindigkeiten. Im vernässungsgefährdeten, sowie als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsflächen klassifizierten Plangebiet müssen durch Bauvorsorge alle technischen Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten sowie hochwassersichere Einrichtungen zu schaffen (insb. auch für genehmigungspflichtige Anlagen nach BImSchG). Der Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Nutzungen eventuell eintretenden Überflutungen standhalten, dass Menschen sowie Sachwerten ausreichender Schutz gewährt und keine Beeinträchtigung der Umwelt im Schadensfall verursacht wird. Darauf wird in den textlichen Festsetzungen (E: Hinweise) hingewiesen. Durch die Lage des Plangebietes im Außenbereich ist bei Durchführung der Planung nicht mit einer erheblich erhöhten Hitzebelastung gegenüber dem Status quo zu rechnen. Die umliegenden zum Großteil offenen Wiesen- und Weideflächen haben einen kühlenden Effekt auf das Plangebiet. Durch die Begrünung im Plangebiet, welche durch die Umsetzung der Planung nochmals deutlich intensiviert wird (zusätzliche Gehölzflächen von ca. 8.500 m<sup>2</sup>), werden die möglichen negativen Folgen der Versiegelung und der damit verbundenen Hitzeentwicklung direkt im Plangebiet gemindert. Bei Durchführung der Planung müssen gemäß Festsetzungen geeignete Dachflächen der Hauptgebäude für die Nutzung von erneuerbarem Strom bzw. Wärme mit Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen versehen werden. Diese Maßnahmen dienen dem Klimaschutz, da sich die Nutzung und Erzeugung von erneuerbaren Energien positiv gegen einen erhöhten Schadstoffauswurf bzw. die Verringerung der Treibhausgasemission auswirkt und somit zur Dekarbonisierung beiträgt.

### 10.2.10 Wechselwirkungen

Bei den einzelnen Schutzgütern wurden folgende Beeinträchtigungen aufgrund von Wechselwirkungen festgestellt:

Der Verlust freier Bodenfläche bedeutet auch den Verlust von Versickerungsflächen sowie Vegetationsstandorten und damit von geeigneten Lebensräumen für Pflanzen und Tiere sowie Landwirtschaftsflächen.

Aus anderen Wechselwirkungen resultieren nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen.

### **10.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen**

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:

1. Es erfolgt der teilw. Erhalt und eine Ergänzung der bestehenden Gehölzstrukturen inkl. Bäume (M1, M2, M3, M4, M6).
2. Während der Bauphase wird auf die Einhaltung aller zum Schutz von Boden, Wasser und Vegetation erlassener Regelvorschriften geachtet.
3. Zur Vermeidung und Verringerung von Bodenbeeinträchtigungen ist bei Planung und Ausführung von Baumaßnahmen, die Bodenbewegungen erfordern, eine Bodenkundliche Baubegleitung durch ein Fachbüro einzusetzen (M11).
4. Die Versickerung des anfallenden Regewassers erfolgt weiterhin an Ort und Stelle über eine Versickerungsmulde bzw. Grünflächen (M5, M9).
5. Durch die Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflanzung von Gehölzflächen und Bäumen werden Beeinträchtigungen im Landschaftsbild und Lokalklima des direkten Umfelds vermindert (M1, M2, M3, M4, M6).
6. Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind insektenschonende Leuchten zu verwenden (M7).
7. Vor der Durchführung von An- und Umbaumaßnahmen am Gebäudebestand sind diese auf ihr Quartierspotential für Fledermäuse zu prüfen. Hieraus ggfls. resultierende Erfordernisse sind daraus abzuleiten und umzusetzen (zeitliche Regelungen, erforderliche Maßnahmen) (M8).
8. Die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim ist zu beachten (Eingrünung, wasserdurchlässige Beläge) (M9).
9. Rodungen außerhalb der Brutzeit, d. h. nur von Oktober bis Ende Februar.

#### Festgesetzte Maßnahmen zum Schutzgut Biotop, Pflanzen:

- M1: Bestandserhalt und Pflege der standortheimischen Gehölzhecken (VM)
- M2: Erhalt und Pflege der bestehenden Bäume (VM)
- M3: Neupflanzung und Pflege von geschlossenen standortheimischen Hecken- und Gehölzpflanzungen auf den Maßnahmenflächen 3 (MM)
- M4: Neupflanzung und Pflege von Bäumen (MM)
- M6: Neupflanzung und Pflege von geschlossenen standortheimischen Hecken und Gehölzpflanzungen auf den Maßnahmenflächen 6 (MM)

M9: Begrünung der Stellplatzanlagen (MM)

#### Festgesetzte Maßnahmen zum Schutzgut Tiere:

- M1: Bestandserhalt und Pflege der standortheimischen Gehölzhecken (VM)
- M2: Erhalt und Pflege der bestehenden Bäume (VM)
- M3: Neupflanzung und Pflege von geschlossenen standortheimischen Hecken- und Gehölzpflanzungen auf den Maßnahmenflächen 3 (MM)
- M4: Neupflanzung und Pflege von Bäumen (MM)
- M6: Neupflanzung und Pflege von geschlossenen standortheimischen Hecken und Gehölzpflanzungen auf den Maßnahmenflächen 6 (MM)
- M7: Insektenfreundliche Außenbeleuchtung/Leuchtmittel (MM)
- M8: Prüfung der Quartierspotentiale der Gebäude vor Durchführung der Baumaßnahmen (VM/MM)
- M9: Begrünung der Stellplatzanlagen (MM)

Außerdem ist folgender Hinweis (E.6) zu beachten:

Es dürfen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Um das Auslösen der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Rodungen außerhalb der Brutzeit, d. h. nur von Oktober bis Ende Februar.
- bei Rodung bestehender Gehölze sind Ersatzpflanzungen gemäß den Maßnahmen A.10.3, A.10.4. und A.10.6. spätestens innerhalb derselben Vegetationsperiode durchzuführen

#### Festgesetzte Maßnahmen zum Schutzgut Boden:

- M1: Bestandserhalt und Pflege der standortheimischen Gehölzhecken (VM)
- M2: Erhalt und Pflege der bestehenden Bäume (VM)
- M3: Neupflanzung und Pflege von geschlossenen standortheimischen Hecken- und Gehölzpflanzungen auf den Maßnahmenflächen 3 (MM)
- M4: Neupflanzung und Pflege von Bäumen (MM)
- M5: Versickerung von Niederschlagswasser (MM)
- M6: Neupflanzung und Pflege von geschlossenen standortheimischen Hecken und Gehölzpflanzungen auf den Maßnahmenflächen 6 (MM)
- M9: Begrünung der Stellplatzanlagen (MM)
- M11: Bodenkundliche Baubegleitung und Monitoring (MM)

#### Festgesetzte Maßnahmen zum Schutzgut Landschaftsbild und Erholung:

- M1: Bestandserhalt und Pflege der standortheimischen Gehölzhecken (VM)
- M2: Erhalt und Pflege der bestehenden Bäume (VM)
- M3: Neupflanzung und Pflege von geschlossenen standortheimischen Hecken- und Gehölzpflanzungen auf den Maßnahmenflächen 3 (MM)
- M4: Neupflanzung und Pflege von Bäumen (MM)
- M6: Neupflanzung und Pflege von geschlossenen standortheimischen Hecken und Gehölzpflanzungen auf den Maßnahmenflächen 6 (MM)
- M9: Begrünung der Stellplatzanlagen (MM)

#### Festgesetzte Maßnahmen zum Schutzgut Klima und Luft:

- M1: Bestandserhalt und Pflege der standortheimischen Gehölzhecken (VM)
- M2: Erhalt und Pflege der bestehenden Bäume (VM)
- M3: Neupflanzung und Pflege von geschlossenen standortheimischen Hecken- und Gehölzpflanzungen auf den Maßnahmenflächen 3 (MM)
- M4: Neupflanzung und Pflege von Bäumen (MM)
- M6: Neupflanzung und Pflege von geschlossenen standortheimischen Hecken und Gehölzpflanzungen auf den Maßnahmenflächen 6 (MM)
- M9: Begrünung der Stellplatzanlagen (MM)

#### Festgesetzte Maßnahmen zum Schutzgut Wasser:

- M5: Versickerung von Niederschlagswasser (MM)
- M9: Begrünung der Stellplatzanlagen (MM)

### **10.4 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz nachteiliger Auswirkungen**

Grundlage für die abschließende Beurteilung des Eingriffs sind Art und Maß der trotz Vermeidungs-, Verhinderungs- und Minderungsmaßnahmen, aufgrund der (baulichen) Nutzung, verbleibenden Eingriffe.

Ebenso wie die Vermeidung und die Minderung von Beeinträchtigungen ist auch der Ausgleich im Naturschutzrecht und im Baurecht geregelt. Wenn nach den Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Minderung noch unvermeidbare Beeinträchtigungen verbleiben, sind diese durch Ausgleichsmaßnahmen oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Ist der Ausgleich durch gleichartige Wiederherstellung der beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht möglich, sind die Beeinträchtigungen in gleichwertiger Weise zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Da alle Kompensationsmaßnahmen schutzgutübergreifend wirken, bedeuten alle Kompensationsmaßnahmen, durch die in absehbarer Zeit Biotopflächen geschaffen werden, die wertvoller sind als die Acker-, Wiesen- und Weideflächen des Geltungsbereichs, einen zusätzli-

chen Zuwachs an ökologischer Wertigkeit und Vielfalt im Natur- und Landschaftsraum, der die Beeinträchtigungen der anderen Schutzgüter zumindest teilweise kompensieren kann.

Um neben der Art der Kompensation (gleichartige oder gleichwertige) auch den erforderlichen Umfang zu bestimmen, wird ein Punktwert für den Ist- und den Planzustand der Vorhabenfläche ermittelt. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird die Hessische Kompensationsverordnung herangezogen sowie der Leitfaden „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“.

Nach Feststellung des Kompensationsbedarfs (siehe Kap. 10.5) wurden folgende Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz nachteiliger Auswirkungen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:

#### Festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Schutzgut Biotope, Pflanzen:

- M3: Neupflanzung und Pflege von geschlossenen standortheimischen Hecken- und Gehölzpflanzungen auf den Maßnahmenflächen 3 (AM)
- M4: Neupflanzung und Pflege von Bäumen (AM)
- M6: Neupflanzung und Pflege von geschlossenen standortheimischen Hecken und Gehölzpflanzungen auf den Maßnahmenflächen 6 (AM)
- M10: Anlage und Etablierung einer Magerrasenfläche auf der externen Kompensationsfläche (EM)

#### Festgesetzte Ersatzmaßnahmen zum Schutzgut Boden:

- M10: Anlage und Etablierung einer Magerrasenfläche auf der externen Kompensationsfläche (EM)

### **10.5 Eingriffs-Ausgleichsbilanz**

Grundlage für die abschließende Beurteilung des Eingriffs und seiner Kompensation sind Art und Maß der trotz Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aufgrund der neu zulässigen (baulichen) Nutzung verbleibenden unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen.

Kulturgüter sind kein Schutzgut im Sinne des Naturschutzrechtes. Der Mensch ist ebenfalls kein Schutzgut im Sinne des Naturschutzrechtes. (Gesundheitliche) Beeinträchtigungen sind u.a. nach dem BImSchG zu vermeiden. Es wurde dargelegt, dass durch die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sowie der festgesetzten Maßnahmen die Beeinträchtigungen des Menschen durch Lärmimmissionen vermieden werden.

Auch das Schutzgut Fläche ist kein Schutzgut im Sinne des Naturschutzrechtes. Die wertgebenden Faktoren werden im Zusammenhang mit den anderen Naturschutzgütern bilanziert.

### **10.5.1 Schutzgüter Tiere, Wasser, Landschaftsbild, Klima und Luft**

Es wurde unter Kapitel 10.2 bereits ausgeführt, dass bei den Schutzgütern Tiere, Wasser, Klima, Luft und Landschaftsbild aufgrund der Ausgangslage einerseits und der geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Plangebiet andererseits eine Minderung auf ein unerhebliches Maß erreicht wird, sodass keine unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind und eine weiterführende Bilanzierung hier nicht erforderlich ist.

Nachfolgend werden Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für die Schutzgüter Biotop/Pflanzen und Boden erstellt, um den Kompensationsbedarf der verbliebenen erheblichen Beeinträchtigungen zu ermitteln.

### **10.5.2 Schutzgutübergreifend Pflanzen, Biotop und Boden**

#### **Schutzgut Biotop und Pflanzen**

Die Inwertsetzung der Biotop erfolgt nach heutigem Stand der Wissenschaft und durch Vergleich der Biotoptypen untereinander. Grundlagen sind:

1. die Naturnähe,
2. die Bedeutung für gefährdete Arten,
3. die Bedeutung als Indikator für standörtliche und naturräumliche Eigenart.

Die unterschiedliche Wertigkeit verschiedener Biotoptypen ist unbestritten (u.a. Rote Liste der Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland). Im Plangebiet sowie auf der separaten Kompensationsfläche sind, bis auf die Lage im Naturpark Bergstraße-Odenwald, keine geschützten Biotop bzw. Schutzgebiete vorhanden. Ein Schutzstatus (Natura 2000 oder Naturschutzgebiet) besteht innerhalb des Planungsgebietes sowie der separaten Kompensationsfläche nicht.

Bei Durchführung der Planung werden zwar einerseits die bestehenden Gebäude v. a. im Bereich der bereits beeinträchtigten Flächen erweitert, andererseits werden auf den angrenzenden Freiflächen umfangreiche grünordnerische Maßnahmen durchgeführt, die neben der Eingrünung der Baukörper auch der Entwicklung eines regionalen Biotopverbundes dienen.

Dennoch ist davon auszugehen, dass insgesamt aufgrund der geplanten Neuversiegelung innerhalb des Plangebietes trotz aller Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erhebliche anlagebedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Biotop/Pflanzen verbleiben.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird im Folgenden die Hessische Kompensationsverordnung herangezogen.

Anzumerken ist, dass die bestehenden Parkplatzflächen im Südwesten des Plangebietes bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes berücksichtigt wurden. D. h. für diesen Bereich wurde in der Bestandsbewertung der vor Herstellung der Stellplätze bestehende Zustand (Weiden) bilanziert, statt der tatsächlich aktuell vorhandenen versiegelten Fläche.

In der tabellarischen Gegenüberstellung der Biotoptypen in Bestand und Planung mittels Wertfaktoren (s. Tabelle 10) zeigt sich, dass im Plangebiet selbst nach Umsetzung der Planung und unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung

und Kompensation (innerhalb des Plangebietes) die naturschutzfachliche Wertigkeit des Schutzgutes Biotope/Pflanzen um 345.151 Wertpunkte reduziert wird und somit nur zu ca. 87% des Eingriffs in das Schutzgut Biotope/Pflanzen ausgeglichen werden kann.

**Tabelle 10:** Gesamtbewertung Bestand/Planung Schutzgut Biotope/Pflanzen im Plangebiet

Typ-Nr.	Standard-Nutzungstyp	WP je qm	Bestand		Planung	
			Fläche in m <sup>2</sup>	Punkte	Fläche in m <sup>2</sup>	Punkte
02.200	Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten	39	9.898	386.022	5.450	212.550
02.400	Neuanpflanzung von Hecken/Gebüsch (heimisch, standortgerecht, nur Außenbereich), Neuanlage von Feldgehölzen mit gebietseigenen Gehölzen, mindestens dreireihig, mindestens 5 m breit	27			12.878	347.706
04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum hier: 24 Stk Ø 3m; 9 Stk Ø 5m	34	117	3.978		
04.110	Bestandserhalt: Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum hier: 11 Stk Ø 3m; 11 Stk Ø 5m; 2 Stk Ø 8m	34			104	3.536
04.110	Neupflanzung: Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum hier: 35 Stk Ø 5m	34			175	5.950
04.120	Einzelbaum nicht heimisch, nicht standortgerecht, Exot hier: 8 Stk Ø 5m	23	40	920		
04.120	Bestandserhalt: Einzelbaum nicht heimisch, nicht standortgerecht, Exot hier: 8 Stk Ø 5m	23			40	920
06.220	Intensiv genutzte Weiden	21	67.525	1.418.025	58.651	1.231.671
06.350	Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen	21	25.816	542.136		
09.151	Artenarme Feld-, Weg- und Wiesensäume frischer Standorte, linear	29	413	11.977		
09.152	Artenarme Feld-, Weg- und Wiesensäume trockener Standorte, linear	31			202	6.262
09.160a	Straßenränder hier: artenarm, intensiv gepflegt	13	447	5.811		
09.160b	Straßenränder hier: intensiv gepflegt, kaum Vegetation, verdichtet, Ablagerungen - 3WP	10	497	4.970		
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	3	9.775	29.325	6.628	19.884
10.530	Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -platze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung	6	4.757	28.542		
10.530	Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -platze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss gezielt versickert wird hier: 10% des SO	6			4.915	29.490
10.715	Dachfläche nicht begrünt, mit zulässiger Regenwasserversickerung	6	13.854	83.124		
10.715	Dachfläche nicht begrünt, mit zulässiger Regenwasserversickerung hier: 80% des SO	6			39.319	235.914
11.221a	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, hier: Versickerungsmulden, extensive Pflege + 6 WP	20	990	19.800	3.233	64.660
11.221b	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, hier: Straßenbegleitgrün ohne Bäume	14	639	8.946		
11.221c	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, hier: arten- und strukturreiche Grünanlagen, 10% des SO	14			4.915	68.810
11.222	Arten- und strukturreiche Hausgärten auch im Außenbereich hier: teilw. Nicht standortheimische Arten -3 WP	22	1.094	24.068		
11.224	Intensivrasen hier: Zierrasen Hausgarten	10	486	4.860		
<b>Summe</b>			<b>136.191</b>	<b>2.572.504</b>	<b>136.191</b>	<b>2.227.353</b>

WP Differenz Bestand/Planung Biotope  
Ausgleich -345.151  
86,58%

Um eine vollständige Kompensation zu erzielen, stellt die Fa. Baumann (Schlachtereier-, Zer-

lege und Agrarbetrieb) zur Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes eine separate Fläche zur Verfügung. Sie ist Teil des Bebauungsplans und befindet sich somit innerhalb des Geltungsbereichs, aber außerhalb des Plangebietes in einer Entfernung von ungefähr 800 m in nordwestlicher Richtung:

**Tabelle 11:** Lage der separaten Kompensationsfläche

Lage	Flur	Flurstück	Fläche in m <sup>2</sup>
Stadt Viernheim „Schlöth“ 68519 Viernheim	24	72	9.963

Die separate Kompensationsfläche bleibt auf Ihrer Gesamtfläche von 9.963 m<sup>2</sup> für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten, ist jedoch aufgrund der Eigenschaften des sandigen Bodens (z. B. geringe Wasserspeicherefähigkeit) nur bedingt für die ackerbauliche Bewirtschaftung nutzbar. Da die Bodenbeschaffenheit (schluffiger Sand) die grundsätzlichen Voraussetzungen für die Anlage eines Magerrasens bietet, soll auf dem Flurstück-Nr. 72 als separate Kompensationsfläche dauerhaft eine Magerrasenfläche etabliert werden. Auch wenn damit die ackerbauliche Nutzung entfällt, so ist das Grundstück nicht vollständig aus der landwirtschaftlichen Nutzung entnommen, da das anfallende Mahdgut als Futtermittel im Betrieb der Lammschlachtereier verwendet werden kann.

Die Maßnahmenumsetzung erfolgt nach Vorgabe der Festsetzung Nr. A 10.10 (M10). Die durchzuführenden Bodenverbesserungsmaßnahmen richten sich nach den Ergebnissen/Empfehlungen der im Dezember 2021 vorgenommenen Bodenuntersuchung. Die Fläche wird anschließend mit gebietsheimischen lebensraumtypischen Pflanzen für magere und saure Böden eingesät, sodass sich ein sauer-schwach basischer Magerrasen entwickeln kann. Künftig ist auf Düngung zu verzichten und die Fläche ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Um eine fachgerechte Umsetzung und erfolgreiche Entwicklung der Maßnahme sicherzustellen, ist eine ökologische Baubegleitung sowie ein mindestens 3-jähriges Monitoring durch ein qualifiziertes Fachbüro durchzuführen. Bei erfolgreicher Maßnahmenumsetzung ist nach ca. 3 Jahren mit einer funktionserfüllenden Magerrasenetablierung zu rechnen.

**Tabelle 12:** Maßnahmen auf der separaten Kompensationsfläche

A10.10	Maßnahme 10 (M10)
	<p>Auf der Kompensationsfläche (Flurstück 72) ist als Maßnahme 10 auf der gesamten Fläche ein saurer bis schwach basischer Magerrasen anzulegen.</p> <p>Hierfür ist auf der ganzen Fläche</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in gesamter Schichtdicke des Oberbodens ist gewaschener, Kalk- und schlämmkornarmer, witterungsbeständiger Sand 0/2 aufzubringen und einzuarbeiten. Die Menge richtet sich nach der Schichtdicke des Oberbodens. Das Mischungsverhältnis zwischen Oberboden und Sand soll 50% / 50% sein. Der pH-Wert des Sandes muss &lt; 7 sein.</li> <li>- eine Tiefenlockerung mittels Vertidraingerät mit 200 Einstichen /m<sup>2</sup> durchzuführen und</li> <li>- eine Einsaat mit lebensraumtypischen Pflanzen für magere und saure Böden durchzuführen. Zu verwendenden ist folgende gebietsheimische arten- und kräuterreiche Saatgutmischung:</li> </ul> <p><u>Magerrasen sauer- schwach basisch</u></p> <p>60 % Blumen: <i>Armeria maritima</i> (wild), <i>Campanula rapunculus</i>, <i>Dianthus carthusianorum</i>, <i>Dianthus deltoides</i> (wild), <i>Erodium cicutarium</i>, <i>Euphorbia cyparissias</i>, <i>Helian-</i></p>

	<p><i>themum nummularium, Helichrysum arenarium, Hieracium pilosella, Hypericum perforatum (wild), Hypochoeris radicata, Jasione montana, Lotus corniculatus (wild), Petrorhagia prolifera, Petrorhagia saxifraga, Potentilla argentea, Rumex acetosella, Scabiosa columbaria, Sedum acre, Silene conica, Silene otites, Silene vulgaris, Thymus pulegioides, Trifolium arvense, Trifolium campestre, Verbascum lychnitis</i></p> <p>40 % Gräser: <i>Agrostis capillaris (wild), Corynephorus canescens, Luzula campestris, Koeleria macrantha, Festuca ovina (wild), Bromus hordeaceus, Bromus tectorum, Koeleria glauca, Briza media, Bromus erectus</i>“ (erhältlich bei Appels Wilde Samen GmbH, Darmstadt).</p> <p>Künftig ist auf Düngung zu verzichten und die Fläche ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.</p> <p>Um eine fachgerechte Umsetzung und erfolgreiche Entwicklung der Maßnahme sicherzustellen, ist eine ökologische Baubegleitung sowie ein mindestens 3-jähriges Monitoring durch ein qualifiziertes Fachbüro durchzuführen.</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

In der tabellarischen Gegenüberstellung der Biotoptypen in Bestand und Planung für die separate Kompensationsfläche mittels Wertfaktoren (s. Tabelle 13) zeigt sich, dass somit für das Schutzgut Biotope/Pflanzen Ersatzmaßnahmen im Wert von 528.039 WP (nach Abzug des Bestandswertes) hergestellt werden können.

Es ergibt sich somit insgesamt für Plangebiet und separate Kompensationsfläche eine Differenz oder Überkompensation von 182.888 WP.

Somit kann der Eingriff in das Schutzgut Biotope/Pflanzen zu 153% kompensiert werden.

**Tabelle 13:** Gesamtbewertung Bestand/Planung Schutzgut Biotope/Pflanzen der separaten Kompensationsfläche

Typ-Nr.	Standard-Nutzungstyp	Gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG und § 13 HAGB-NatSchG)	WP je qm	Bestand		Planung	
				Fläche in m <sup>2</sup>	Punkte	Fläche in m <sup>2</sup>	Punkte
06.480	Sonstige Magerrasen Standort: schluffiger Sand, pH-Wert 5-6	ja	69		0	9.963	687.447
11.191	Acker, intensiv genutzt		16	9.963	159.408		0
<b>Summe</b>				<b>9.963</b>	<b>159.408</b>	<b>9.963</b>	<b>687.447</b>

WP Differenz Bestand/Planung Biotope 528.039

Da alle Kompensationsmaßnahmen schutzgutübergreifend wirken, bedeuten alle Kompensationsmaßnahmen, durch die in absehbarer Zeit Biotopflächen geschaffen werden, die wertvoller sind als die Bestandsflächen, einen Zuwachs an ökologischer Wertigkeit und Vielfalt im Natur- und Landschaftsraum, der den gering beeinträchtigten anderen Schutzgütern zugutekommt.

Durch die deutliche Überkompensation des Schutzguts Biotope/Pflanzen kann der Eingriff in das Schutzgut Boden schutzgutübergreifend ebenfalls kompensiert werden, wie im Folgenden ausgeführt wird.

## Schutzgut Boden

In der Umweltprüfung werden für die Belange des Bodenschutzes die voraussichtlichen Auswirkungen bei der Umsetzung eines Bebauungsplanes geprüft. Für die Bodenbewertung ist nach Baugesetzbuch (BauGB) und Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) eine Beurteilung der im BBodSchG verankerten Bodenfunktionen erforderlich.

Entsprechend des vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie erarbeiteten Bewertungsschemas für den Bodenschutz in der Planung („Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“, HLNUG, Umwelt und Geologie – Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 14, 2018) erfolgt die Beurteilung der funktionalen Leistungsfähigkeit der beanspruchten Böden durch die einzelnen Bodenteilfunktionen.

Die "Bodenfunktion: Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung" beruht auf der Aggregation der folgenden Boden(teil)funktionen:

- Lebensraum für Pflanzen, Kriterium Standorttypisierung für die Biotopentwicklung“,
- Lebensraum für Pflanzen, Kriterium Ertragspotenzial“,
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt, Kriterium Feldkapazität (FK)“ sowie
- Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- u. Aufbaumedium, Kriterium Nitratrückhaltevermögen“.

Den daraus resultierenden verschiedenen Wertstufen werden die Klassen des Gesamtbodenfunktionserfüllungsgrades von 1 bis 5 zugeordnet. Die Bewertungen liegen für das Land Hessen im Kartenviewer online (<http://www.bodenviewer.hessen.de>) vor. Eine Ausnahme bilden die verschiedenen Ausschluss- und Fehlerflächen, für die keine Bodenfunktionsbewertung ermittelt werden kann. Die im vorliegenden Fall bestehenden Datenlücken konnten durch Übertragung der Informationen der Nachbarflächen bzw. durch ergänzende Teilflächenkartierungen geschlossen werden.

Die Gesamtbewertung eines Bodens wird durch Zusammenfassung der ermittelten Wertstufen der einzelnen Boden(teil)funktionen gebildet. Zu beachten ist, dass methodenbedingt die Bodenfunktion Lebensraum für Pflanzen für das Bewertungskriterium „Standorttypisierung für die Biotopentwicklung“ nur bei Wertstufen 4 und 5 in der Berechnung berücksichtigt wird. Im vorliegenden Fall wird das Bewertungskriterium „Standorttypisierung für die Biotopentwicklung“ nach Angaben des Bodenviewers (<http://www.bodenviewer.hessen.de>), Datengrundlage BFD5L, maximal mit der Wertstufe 3 bewertet, sodass dieses Bewertungskriterium im Plangebiet nicht in die Berechnung bzw. Bodenfunktionsbewertung einfließt. Aufgrund des Wertstufengewinns für die Biotopentwicklung im Zuge der Maßnahmenumsetzung auf der separaten Kompensationsfläche wird dieses Bewertungskriterium allerdings für die Fläche der separaten Kompensationsfläche berücksichtigt, um die Wertstufendifferenz zwischen Bestand und Planung ermitteln zu können.

**Tabelle 14:** Gesamtbewertung Bestand/Planung Schutzgut Boden Plangebiet und separate Kompensationsfläche

Fläche m <sup>2</sup>	Fläche ha	Standort- typisierung; Biotop- entwicklungs- potenzial (m241)*	Ertrags- potenzial (m238)	Feld- kapazität (m239)	Nitratrück- halte- vermögen (m244)	Gesamt- bewertung	BWE (Fläche x Gesamt- bewertung)	
<b>Teilflächen der Planung nach Wertstufen vor dem Eingriff</b>								
BFD5L Stufe 1 - sehr gering	9.841,00	0,98	3,00	2,00	2,00	2,00	6,00	5,90
BFD5L Stufe 2 - gering	59.428,00	5,94	3,00	3,00	2,00	2,00	7,00	41,60
BFD5L Stufe 2 - gering	9.020,00	0,90	3,00	3,00	3,00	3,00	9,00	8,12
BFD5L Stufe 3 - mittel	26.232,00	2,62	3,00	4,00	3,00	3,00	10,00	26,23
Gebäude, RW-Versickerung	13.854,00	1,39	0,00	0,25	0,00	0,25	0,25	0,35
völlig versiegelte Flächen	9.774,00	0,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Schotter, Kies, wasserd. Beläge	4.757,00	0,48	0,00	0,50	0,00	0,50	0,50	0,24
keine Versiegelung/Boden verdichtet 25% Funktionsverlust bez. BFD5L	497,00	0,05	2,25	1,50	1,50	5,25		0,26
Gartenanlagen 25% Funktionsverlust bez. BFD5L	1.798,00	0,18	2,25	1,50	1,50	5,25		0,94
Abgrabung, Versickerungsbecken, begrünt, Funktionsverlust bez. BFD5L: 3 WS	990,00	0,10	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
<b>Summe</b>	<b>136.191,00</b>	<b>13,62</b>						<b>83,64</b>
<b>Teilflächen der Planung nach Wertstufen nach dem Eingriff inkl. planerischer Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</b>								
BFD5L Stufe 1 - sehr gering	9.841,00	0,98	3,00	2,00	2,00	2,00	6,00	5,90
BFD5L Stufe 2 - gering	34.886,00	3,49	3,00	3,00	2,00	2,00	7,00	24,42
BFD5L Stufe 2 - gering	8.004,00	0,80	3,00	3,00	3,00	3,00	9,00	7,20
BFD5L Stufe 3 - mittel	24.451,00	2,45	3,00	4,00	3,00	3,00	10,00	24,45
Gebäude, RW-Versickerung - 80% des SO	39.319,00	3,93	0,00	0,25	0,00	0,25	0,25	0,98
völlig versiegelte Flächen Pariser Weg, Parkplatz	6.627,00	0,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Schotter, Kies, wasserd. Beläge - 10% des SO	4.915,00	0,49	0,00	0,50	0,00	0,50	0,50	0,25
Gartenanlagen 25% Funktionsverlust bez. BFD5L - 10% SO	4.915,00	0,49	2,25	1,50	1,50	5,25		2,58
Abgrabung, Versickerungsbecken, begrünt, Funktionsverlust bez. BFD5L: 3 WS	3.233,00	0,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>136.191,00</b>	<b>13,62</b>						<b>65,79</b>
<b>Weitere, nicht planerische Minderungsmaßnahmen</b>								
Bodenkundliche Baubegleitung 15% Wertstufengewinn								<b>9,87</b>
<b>Wertstufendifferenz des Eingriffs</b>							<b>7,99</b>	
<b>Ermittlung der Wirkung/Wertstufendifferenz von Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich</b>								
<b>Kompensationsmaßnahmen</b>								
Neuanlage Feldgehölze	12.878,00	1,29	0,50	0,00	0,00	0,00	0,50	0,64
<b>Summe</b>								<b>0,64</b>
<b>Kompensationsbedarf</b>							<b>7,34</b>	

In Kapitel 10.2.4 wurde bereits dargelegt, dass bei voller Ausnutzung der GRZ (inkl. maximal zulässiger Überschreitung für Stellplatzanlagen und Zufahrten) gegenüber dem Bestand eine zusätzliche Vollversiegelung von ca. 22.318 m<sup>2</sup> resultiert und somit freie Bodenfläche überbaut wird. Die Bodenfunktionsbewertung hat ergeben, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden verbleiben.

Im Plangebiet werden Gehölzflächen als dauerhaft mit Vegetation bestandene Flächen hergestellt oder erhalten, sodass der Eingriff in das Schutzgut Boden teilweise durch schutzgutübergreifende Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen vermindert werden kann. Auch durch die Festlegungen zur Anlage versickerungsfähiger Wege und Stellplätze können wesentliche Bodenfunktionen erhalten bleiben bzw. kompensiert werden. Darüber hinaus wird eine verbindliche bodenkundliche Baubegleitung als nicht planerische

Minderungsmaßnahme festgesetzt.

Dennoch führen die Festlegungen des Bebauungsplanes zum derzeitigen Planungsstand, wie in vorstehender Tabelle 14 gezeigt, quantitativ innerhalb des Plangebietes zu einer Verschlechterung gegenüber dem Status quo um etwa 7.34 BWE (Bodenwerteinheiten).

Um eine vollständige Kompensation zu erzielen, stellt die Fa. Baumann (Schlachtereier-, Zerlege und Agrarbetrieb) zur Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes eine separate Fläche zur Verfügung. Sie ist Teil des Bebauungsplans und befindet sich somit innerhalb des Geltungsbereichs, aber außerhalb des Plangebietes in einer Entfernung von ungefähr 800 m in nordwestlicher Richtung (Flur 24, Flstk. 72).

Die separate Kompensationsfläche bleibt auf Ihrer Gesamtfläche von 9.963 m<sup>2</sup> für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten, ist jedoch aufgrund der Eigenschaften des sandigen Bodens (z. B. geringe Wasserspeicherfähigkeit) nur bedingt für die ackerbauliche Bewirtschaftung nutzbar. Da die Bodenbeschaffenheit (schluffiger Sand) die grundsätzlichen Voraussetzungen für die Anlage eines Magerrasens bietet, soll auf dem Flurstück-Nr. 72 als separate Kompensationsfläche dauerhaft eine Magerrasenfläche etabliert werden. Auch wenn damit die ackerbauliche Nutzung entfällt, so ist das Grundstück nicht vollständig aus der landwirtschaftlichen Nutzung entnommen, da das anfallende Mahdgut als Futtermittel im Betrieb der Lammschlachtereier verwendet werden kann.

Nach Maßnahmenumsetzung unterbleiben auf der separaten Kompensationsfläche künftig die Beeinträchtigungen/Einträge aus der ackerbaulichen Nutzung. Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen der Böden werden sich dort bei künftiger dauerhafter Vegetationsdecke und Bodenruhe erhalten.

Auch wenn die Fläche für die landwirtschaftliche Produktion von eher untergeordneter Bedeutung ist, so wird die separate Kompensationsfläche dennoch dauerhaft aus der acker- und landwirtschaftlichen Produktion entnommen und entfällt als Standort für Kulturpflanzen. Hier müssen im Zuge des Verfahrens die Belange der Landwirtschaft gegenüber den Belangen des Naturschutzes abgewogen werden, d. h. ob beim erforderlichen Ausgleich zu Gunsten der Entwicklung von schutzgutübergreifenden ökologisch wertvollen Flächen auf der Gemarkung der Stadt Viernheim entschieden wird.

Auch durch die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme M10 auf der separaten Kompensationsfläche kann schutzgutspezifisch (für das Schutzgut Boden) lediglich ein Gewinn von 0,5 BWE erzielt werden (s. Tabelle 15).

**Tabelle 15:** Gesamtbewertung Bestand/Planung Schutzgut Boden auf der separaten Kompensationsfläche

Fläche m²	Fläche ha	Standort- typisierung; Biotop- entwicklungs- potenzial (m241)*	Ertrags- potenzial (m238)	Feld- kapazität (m239)	Nitratrück- halte- vermögen (m244)	Gesamt- bewertung	BWE (Fläche x Gesamt- bewertung)	
<b>Teilflächen der externen Kompensationsfläche im Bestand</b>								
BFD5L Stufe 1 - sehr gering	3.038,00	0,30	3,00	2,00	1,00	1,00	7,00	2,13
BFD5L Stufe 2 - gering	6.925,00	0,69	3,00	3,00	2,00	2,00	10,00	6,93
<b>Summe</b>	<b>9.963,00</b>	<b>1,00</b>						<b>9,05</b>
<b>Teilflächen der externen Kompensationsfläche nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen</b>								
BFD5L Stufe 1 - sehr gering	3.038,00	0,30	3,50	2,00	1,00	1,00	7,50	2,28
BFD5L Stufe 2 - gering	6.925,00	0,69	3,50	3,00	2,00	2,00	10,50	7,27
<b>Summe</b>	<b>9.963,00</b>	<b>1,00</b>						<b>9,55</b>
<b>Wertstufendifferenz</b>							<b>-0,50</b>	

Insgesamt verbleibt somit ein Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden von 6,84 BWE.

Dies entspräche in etwa einer Entsiegelungsfläche von 6.000 m² um den Eingriff in das Schutzgut Boden vollständig auszugleichen. Weitere Möglichkeiten, um Eingriffe in das Schutzgut Boden schutzgutspezifisch ausgleichen zu können, bestünden beispielsweise durch das Überdecken baulicher Anlagen, Oberbodenauftrag, Tiefenlockerung, Dachbegrünung, Verbesserung des Wasseraufnahmevermögens und Erosionsschutz. Im Schnitt liegt die Wertsteigerung des Bodens bei Durchführung einer dieser Maßnahmen bei ca. 2 BWE/ha, d. h. es wären ca. 3 -4 ha Ausgleichflächen mit einem entsprechenden Aufwertungspotenzial notwendig.

Flächen mit diesen Voraussetzungen stehen derzeit qualitativ, aber vor allem quantitativ nicht zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung der Ersatzmaßnahmen auf der separaten Kompensationsfläche können für einen schutzgutübergreifenden Ersatz die 182.888 (Biotop-)Wertpunkte aus der Überkompensation des Schutzgutes Biotope/Pflanzen herangezogen werden. Diese Wertpunkte aus der Bilanz für das Schutzgut Pflanzen dürfen allerdings nicht 1:1 mit den Bodenwerteinheiten aus der Bilanz für das Schutzgut Boden gegengerechnet werden. Der Leitfaden „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ gibt jedoch keinen Umrechnungsfaktor vor.

Nach Rücksprache mit dem Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (4.Q.2021), das an der Erarbeitung des genannten Leitfadens beteiligt war, wird derzeit noch an einer Festlegung eines Umrechnungsfaktors gearbeitet. Es wurde jedoch empfohlen bis zur endgültigen Festlegung einen Faktor von ca. 4.000 – 5.000 anzusetzen.

Somit wären 4.000 – 5.000 Biotop-Wertpunkte (oder Ökopunkte) einer Bodenwerteinheit gleichzusetzen. Das heißt, die 182.888 Wertpunkte aus der Bilanz für das Schutzgut Biotope/Pflanzen entsprechen 45,72 – 36,58 BWE.

Im Ergebnis kann dem Kompensationsbedarf von 6,84 BWE für das Schutzgut Boden 45,72

bis 36,58 BWE aus der Überkompensation des Schutzgutes Pflanzen als schutzgutübergreifender Ersatz entgegengestellt werden.

Zwar ist der Bodenverlust im Bereich der zusätzlich geplanten oder planerisch ermöglichten Gebäude und versiegelten Flächen vom Grundsatz her im Sinne des Gesetzes nur durch flächengleiche Entsiegelung vollständig ausgleichbar. Da entsprechende Entsiegelungsflächen, die den Eingriff in das Schutzgut Boden schutzgutbezogen ausgleichen könnten, nicht zur Verfügung stehen, und die geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen eine nicht vollständige Kompensation sicherstellen, muss und kann auf schutzgutübergreifende Ersatzmaßnahmen zurückgegriffen werden, die – wie oben bereits dargelegt - aufgrund der Überkompensation des Schutzgutes Biotope/Pflanzen den Eingriff in das Schutzgut Boden vollständig kompensieren, bzw. überkompensieren.

### **10.5.3 Maßnahmenumsetzung**

Der Bebauungsplan hat die Empfehlungen des in den Umweltbericht integrierten Grünordnungsplans hinsichtlich der naturschutzfachlichen Belange und des Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung in seine Festsetzungen integriert. Innerhalb des Plangebietes werden die Maßnahmen im Zuge der Realisierung des Vorhabens umgesetzt. Die Umsetzung der Maßnahmen auf der separaten Kompensationsfläche beginnt spätestens mit dem Baubeginn im Plangebiet.

Die Maßnahmen innerhalb des Plangebiets und auf der separaten Kompensationsfläche sowie die Umsetzung und Erhalt der Maßnahmen sind auf den definierten Flächen durch Einbeziehung in den Bebauungsplan abgesichert.

### **10.5.4 Maßnahmen zur Überwachung**

Für die Umsetzung der Maßnahmen auf der separaten Kompensationsfläche (M10) muss eine ökologische Baubegleitung beauftragt werden, um die Funktionserfüllung der Maßnahme zu gewährleisten. Ebenso ist ein mindestens 3-jähriges Monitoring durchzuführen.

Zur Vermeidung und Verringerung von Bodenbeeinträchtigungen ist bei Planung und Ausführung von Baumaßnahmen, die Bodenbewegungen erfordern, eine bodenkundliche Baubegleitung durch ein Fachbüro einzusetzen.

## **11 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind lediglich Planungsvarianten innerhalb des Geltungsbereichs zu prüfen. Die Planungsziele bleiben unverändert. Alternative Planungsmöglichkeiten sind aufgrund der vorgegebenen Rahmenbedingungen (u.a. Bestandsbetriebe) nicht umsetzbar.

Alternative Flächen, auf denen sich die Erfordernisse realisieren lassen, sind nicht vorhanden (s. Alternativenprüfung 26. FNP-Änderung). Die Abwanderung der Betriebe auf Flächen außerhalb Viernheimer Gemarkung soll vermieden werden. Zudem ist eine Verlagerung wirtschaftlich nicht abbildbar.

## **12 Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB**

Im geplanten sonstigen SO-Gebiet sind keine Betriebe zulässig, die anfällig sind für schwere Unfälle und Katastrophe im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso III Richtlinie).

## **13 Zusätzliche Angaben**

### **13.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Für die Bodenuntersuchung der separaten Kompensationsfläche wurden Mischproben bis in max. 60 cm Tiefe entnommen.

Die Verkehrsprognosen welche durchgehend (über 24h/Tag) zwischen dem 07.02.2019 (8 Uhr) – 14.02.2019 (9 Uhr) durchgeführt wurden, basieren auf einer automatisierten Zählung, welche durch ein SDR Traffic+ Gerät durchgeführt wurde.

Die Arterfassung im Gebiet erfolgte bei geeigneten Witterungsbedingungen und in der relevanten Jahreszeit.

Die für die Bodenuntersuchung, die Verkehrsprognose und die Arterfassung verwendeten technischen Verfahren sind in den jeweiligen Gutachten dokumentiert (s. Anlagen).

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

### **13.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt**

Nach derzeitigem Kenntnistand verbleiben bei Umsetzung aller Vermeidungs-, Verhinderungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen bis auf den Verlust freier Bodenfläche. Eine Überwachung der Auswirkungen, auch um im Sinne des § 4c BauGB ggf. unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sind mit Ausnahme der Überwachung der Folgen des Flächenverlustes nicht erforderlich.

Der Verlust von freier Bodenfläche/von Bodenfunktionen wirkt sich auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Gesamtnaturhaushalts aus. Je nach Sensibilität bzw. Vorbelastung einzelner Teilräume haben diese eine unterschiedliche Toleranz gegenüber Verlusten an freier Bodenfläche. Eine Überwachung der Auswirkungen, um im Sinne des § 4c BauGB auch unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, kann nur bedeuten diese unterschiedlichen Teilräume zu ermitteln und abzugrenzen, um dann Obergrenzen des noch tolerablen Flächenverlustes in Abhängigkeit von der Sensibilität festzulegen. Dies erfolgt auf der Ebene der Flächennutzungsplanung mit der Ausweisung geeigneter Baugebiete. Auch die Überwachung der Auswirkungen von Flächeninanspruchnahmen kann nur auf übergeordneter Ebene erfolgen.

Der aktuelle Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum beabsichtigten Bebauungsplan geändert, sodass die Planwerke aufeinander abgestimmt sind und die Inhalte des Bebauungsplans denen des Flächennutzungsplans entsprechen.

Für die Umsetzung der Maßnahmen auf der separaten Kompensationsfläche (M10) muss eine ökologische Baubegleitung beauftragt werden, um die Funktionserfüllung der Maßnahme zu gewährleisten. Ebenso ist ein mindestens 3-jähriges Monitoring durchzuführen.

Zur Vermeidung und Verringerung von Bodenbeeinträchtigungen ist bei Planung und Ausführung von Baumaßnahmen, die Bodenbewegungen erfordern, eine bodenkundliche Baubegleitung durch ein Fachbüro einzusetzen.

#### **14 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Rat der Stadt Viernheim hat in seiner Stadtverordneten-Versammlung am 17.08.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 294 „Sondergebiet Lammschlachtereier Baumann“ gefasst. Mit Beschluss vom 24.05.2019 und dem Offenlagebeschluss wurde der Geltungsbereich nochmals auf die Planerfordernisse angepasst.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum beabsichtigten Bebauungsplan geändert, sodass die Planwerke aufeinander abgestimmt sind und die Inhalte des Bebauungsplans denen des Flächennutzungsplans entsprechen.

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

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

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

Es werden keine naturnahen oder ökologisch wertvollen Flächen beansprucht.

Planungsziel ist die effiziente Ausnutzung der vergleichsweise konfliktarmen Fläche des Plangebietes. Zur Eingriffsvermeidung und -verminderung sowie als schutzgutübergreifende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Bebauungsplan Festsetzungen in Form von umfangreichen Gehölzpflanzungen, Baumpflanzungen, Erhalt von Bestandsbäumen und Gehölzstrukturen, Begrenzung der Versiegelung, Versickerung von Niederschlagswasser und vorbeugende Maßnahmen für den Artenschutz formuliert.

Auf einer separaten Kompensationsfläche soll innerhalb des Geltungsbereichs (nordwestlich des Plangebietes) ein Magerrasen etabliert werden. Für die Umsetzung der Maßnahmen auf der separaten Kompensationsfläche soll eine ökologische Baubegleitung die Funktionserfüllung

lung der Maßnahme gewährleisten. Ebenso ist ein mindestens 3-jähriges Monitoring durchzuführen. Zur Vermeidung und Verringerung von Bodenbeeinträchtigungen ist bei Planung und Ausführung von Baumaßnahmen, die Bodenbewegungen erfordern, eine bodenkundliche Baubegleitung durch ein Fachbüro einzusetzen.

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

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

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

Beim Schutzgut Boden werden die als Lebensraum ungeeigneten vegetationslosen Flächen ohne nutzbare Bodenfunktionen im Plangebiet gegenüber dem Status quo erheblich zunehmen. Die Wertsteigerung durch umfangreiche Neupflanzungen in Form von Gehölzflächen im Plangebiet reicht nicht aus, um die mit dem Verlust von freier Bodenfläche verbundenen Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushalts zu kompensieren. Auch hierzu sind die Kompensationsmaßnahmen auf der separaten Kompensationsfläche erforderlich, um den Eingriff in das Schutzgut Boden schutzgutübergreifend vollständig zu ersetzen.

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

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

## QUELLENVERZEICHNIS

- Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (ERP), Verband Region Rhein-Neckar, genehmigt 2014
- Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan, Regierungspräsidium Darmstadt; Oktober 2010
- Flächennutzungsplan (FNP 1979)
- Landschaftsplan Viernheim, BHM Planungsgesellschaft mbH, Darmstadt; 2010
- Fortschreibung des Landwirtschaftlichen Fachplans Südhessen (LFS), Grontmij GmbH, Koblenz; Dezember 2010
- Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried, Regierungspräsidium Darmstadt; April 1999
- Vorflutfunktion von Bannholzgraben und Schwarzer Graben, BGS Wasser, Darmstadt, Dezember 2018
- Artenschutzrechtliche Einschätzung, Institut für Faunistik (IFF), Heiligkreuzsteinach; Januar 2022
- artenschutzrechtliche Einschätzung, Institut für Faunistik (IFF), Heiligkreuzsteinach Mai 2019
- Prüfbericht, Materialprüfinstitut und Ingenieurbüro MPI Münster, Berglen-Öschelbronn; Dezember 2021
- Verkehrliche Untersuchung, Regelquerschnitte, Dimensionierung Knotenpunkt zum Bebauungsplangebiet „Sondergebiet Lammschlachtereier Baumann“, MVV RegioPlan GmbH, Juni, Juli 2020
- Verkehrliche Untersuchung, Verkehrszählung, Stadt Viernheim, Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung, Februar 2019
- Baugrund- und Gründungsgutachten, Galfe Ingenieurgesellschaft mbH, Viernheim; Januar 2019
- Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz, HLNUG, Umwelt und Geologie – Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 14, 2018
- Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim vom 03.11.2017
- Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Viernheim vom 27.02.2015

### Onlinequellen:

- <http://www.bodenviewer.hessen.de>
- <https://www.frankfurt-mannheim.de/downloads.html>
- <https://lsv-weinheim.de/>

- <https://www.hlnug.de/themen/geografische-informationssysteme/gis-anwendungen/gis-auskunftssysteme>
- Informationssystem NATUREG Viewer, Hessenvviewer, <https://natureg.hessen.de>