

STADT LAMPERTHEIM

**Aufstellung der
Außenbereichssatzung
gem. § 35 (6) BauGB**

„Gasthaus Heide“

Begründung

Planstand: Satzung

17.September 2010

INFRAPRO

Infrastrukturelle ———
———— Projektlösungen

Am Erbachwiesenweg 4
64646 Heppenheim

Fon: 06252 – 689090

Fax: 06252 – 689091

Email: mail@infrapro.de

Web: www.infrapro.de



**Inhaltsverzeichnis:**

1	ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG.....	2
2	AUFSTELLUNGSVERFAHREN	4
3	GELTUNGSBEREICH UND LAGE IM RAUM.....	5
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	6
5	BESTAND	7
5.1	Städtebauliche Bestandserfassung	7
5.2	Landschaftsplanerische Bestandserfassung	7
6	STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	8
7	NÄHERE BESTIMMUNGEN	9
7.1	Art der baulichen Nutzung	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung	10
7.3	Sonstige Bestimmungen	10
8	ERSCHLIEßUNG	10
9	HINWEISE	11
10	UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE.....	13
10.1	Eingriffsregelung	13
10.2	Schutzgüter	13
10.3	FFH-Vorprüfung	13
11	KOSTEN.....	13
12	BODENORDNUNG.....	14
13	STÄDTEBAULICHE KENNWERTE.....	14

Anlagen:

- Planteil A3 im Maßstab 1 : 1.000 / Planteil A1 im Maßstab 1 : 500
- Satzungstext
- FFH-Vorprüfung, Büro für Umweltplanung Dr. Jürgen Winkler, Rimbach, April 2010

1 Anlass und Zweck der Planung

Anlass der vorliegenden Außenbereichssatzung ist die Absicht eines privaten Grundstücksbesitzers, die im Februar 2009 durch Brand vollständig zerstörten Gebäude im Bereich des ehemaligen Gasthauses „Heide“ wieder zu errichten und das Areal zu dessen Revitalisierung der einstigen Nutzung wieder zuzuführen. Der Bereich wurde früher vornehmlich als Gastronomiebetrieb genutzt mit Außenbewirtschaftung und Kegelbahn sowie angegliederter Wohnnutzung. Der bauliche Bestand gliederte sich in mehrere, bis zu dreigeschossige Gebäudeabschnitte.

Mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung sollen nunmehr die für eine Revitalisierung erforderlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Wie bereits in ersten Vorgesprächen mit der unteren Bauaufsichtsbehörde beim Kreis Bergstraße erörtert werden konnte, soll zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung neben dem Grundstück des ehemaligen Gasthauses Heide auch der unmittelbar umgebende bauliche Bestand in die gegenständliche Satzung integriert werden.



Abb. 1.: Luftbild (Quelle: Google Earth) mit Markierung der Lage des vorgesehenen Geltungsbereichs der Satzung

Ungeachtet der vorhandenen baulichen Überprägung sind die Grundstücke dennoch dem Außenbereich zugehörig und somit nach § 35 BauGB zu beurteilen, da der städtebauliche Zusammenhang zur Siedlungslage fehlt. Ein bebauter Bereich i. S. d. § 35 Abs. 6 BauGB und somit die Zulassungsvoraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind



dann gegeben, wenn und soweit bereits eine vorhandene Bebauung dazu führt, dass der Außenbereich seine Funktion, als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben zu dienen, nicht mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann. Die vorhandene Bebauung muss auf eine weitere Bebauung im Wege der baulichen Verdichtung hindeuten; erforderlich hierfür ist, dass die Bebauung eine gewisse Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen lässt, die sie als Weiler, Splittersiedlung oder sonstigen Siedlungsansatz qualifiziert. Die vorhandene Bebauung muss nicht das Gewicht einer Splittersiedlung erreichen; auch kleinere Siedlungsansätze können die genannten Voraussetzungen erfüllen. Für das erforderliche Gewicht der Wohnbebauung kommt es hierbei auf die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten in der Gemeinde oder der weiteren Umgebung nicht an.

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB kann die Stadt für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Erweiterung einer Splittersiedlung durch Ausdehnung in den Außenbereich hinein wird durch den Erlass einer Außenbereichssatzung nicht erleichtert; nur eine zu befürchtende Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung schadet einem Vorhaben nicht. Eine Erweiterung in den Außenbereich ist vorliegend nicht beabsichtigt.

In dem bebauten Bereich muss ferner eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden sein. Für das Gewicht ist nicht die im Satzungsgebiet vorhandene Bebauung insgesamt, sondern allein die Wohnzwecken dienende Bebauung maßgebend. Das gilt auch, wenn die Satzung gemäß § 35 Abs. 6 Satz 2 BauGB auch auf Vorhaben erstreckt wird, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Die Wohnnutzung muss in dem bebauten Bereich bereits ein städtebauliches Gewicht haben; sie darf der anderen Zwecken dienenden Bebauung nicht untergeordnet sein. Das städtebauliche Gewicht der Wohnbebauung hängt nicht nur von der Zahl, sondern auch von der Größe und der räumlichen Zuordnung der vorhandenen Wohngebäude ab. Eine Mindestzahl lässt sich nicht angeben. Bereits einige wenige Wohngebäude können das erforderliche städtebauliche Gewicht erreichen.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung bleibt hierbei Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB. Gemessen hieran ist das Satzungsgebiet ein bebauter Bereich im Außenbereich, in dem Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Die aus den bereits vorhandenen Wohngebäuden bestehende Wohnbebauung stellt einen deutlichen Siedlungsansatz dar.

Inhaltlich sollen sich näheren bauplanungsrechtlichen Bestimmungen an der bereits vorhandenen bzw. ehemals im Bereich des Gasthauses Heide befundenen Bebauungsstruktur orientieren. Hierbei zählt in erster Linie die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für den Wiederaufbau der Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen und deren Nutzungen. Für den Bereich der Nutzung als Schank- und Speisewirtschaft soll auch die Möglichkeit der Biergartenutzung, die seinerzeit ca. 120 Sitzplätze beinhaltete, wieder ermöglicht werden. Ergänzend zu der gewerblichen Nutzung ist sodann auch die Wohnnutzung beabsichtigt,



die für Betriebspersonal der Schank- und Speisewirtschaft aufgrund der Örtlichkeit erforderlich wird.

Für den baulichen Bestand in der Nachbarschaft zum ehemaligen Gasthaus Heide soll überwiegend eine Bestandsfestschreibung erfolgen.

2 Aufstellungsverfahren

Gemeinden können gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) für bebaute Bereiche im Außenbereich, welche nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden.

Die Gemeinde stellt diese Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich (Außenbereichssatzung) gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB auf. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung des Satzungsentwurfs nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird demgemäß abgesehen.

Die Außenbereichssatzung bedarf zudem keiner Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, keinem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und seit der BauGB-Novelle 2004 keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Es ist § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden, d.h. für die Inkraftsetzung der Satzung ist der Beschluss der Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen.

Im Zuge der Planaufstellung wurden, nach den Maßgaben des Baugesetzbuches, die nachstehenden Verfahrensschritte vorbehaltlich der erfolgten Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung durchgeführt:

11.02.2010: Beschluss zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung „Gasthaus Heide“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB und

Während der Aufstellung der Außenbereichssatzung hat sich der Geltungsbereich der Satzung um die im Südwesten gelegene Fläche reduziert, die als öffentlicher Parkplatz von der Stadt angedacht war. Da diese nicht im Zusammenhang mit dem Vorhaben "Gasthaus Heide" steht und zugleich ein Eingriffstatbestand darstellen würde, der sehr wahrscheinlich eine FFH-Verträglichkeitsprüfung bedarf, wurde diese Fläche aus dem Geltungsbereich entlassen.

12.05.2010: Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB.

12.05.2010: Beschluss über Änderung des Geltungsbereichs der Satzung



- 25.05.2010:** bis einschließlich **25.06.2010:** Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2. Die Bürger haben damit innerhalb der obigen Frist die Gelegenheit, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.
- 17.05.2010:** Schreiben im Auftrag der Stadt zur Durchführung des nach BauGB vorgesehenen Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB. Die beteiligten TöB werden durch Übersendung des beschlossenen Satzungsentwurfs mit Begründung zur Stellungnahme aufgefordert.
- 25.06.2010:** Abgabefrist zu o. g. Beteiligung der TöB.
- 17.09.2010:** Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der öffentlichen Auslegung des Entwurfs i. S. d. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB und
- Beschlussfassung des Entwurfs der Außenbereichssatzung „Gasthaus Heide“ als Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 1 BauGB.

3 Geltungsbereich und Lage im Raum

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich in der Stadt Lampertheim im Kreis Bergstraße. Aus stadträumlicher Sicht liegt es östlich des Siedlungsbereichs im Waldrandbereich und umfasst ca. 1 ha.

Im Süden und Osten grenzt das Satzungsgebiet an das FFH- Gebiet „Viernheimer Waldheide und angrenzende Flächen“ (6417-304) sowie das Vogelschutzgebiet „Wälder der südhessischen Oberrheinebene“ (6417-450) und im Südwesten an das Landschaftsschutzgebiet „Forehahi“ (FO 433002).

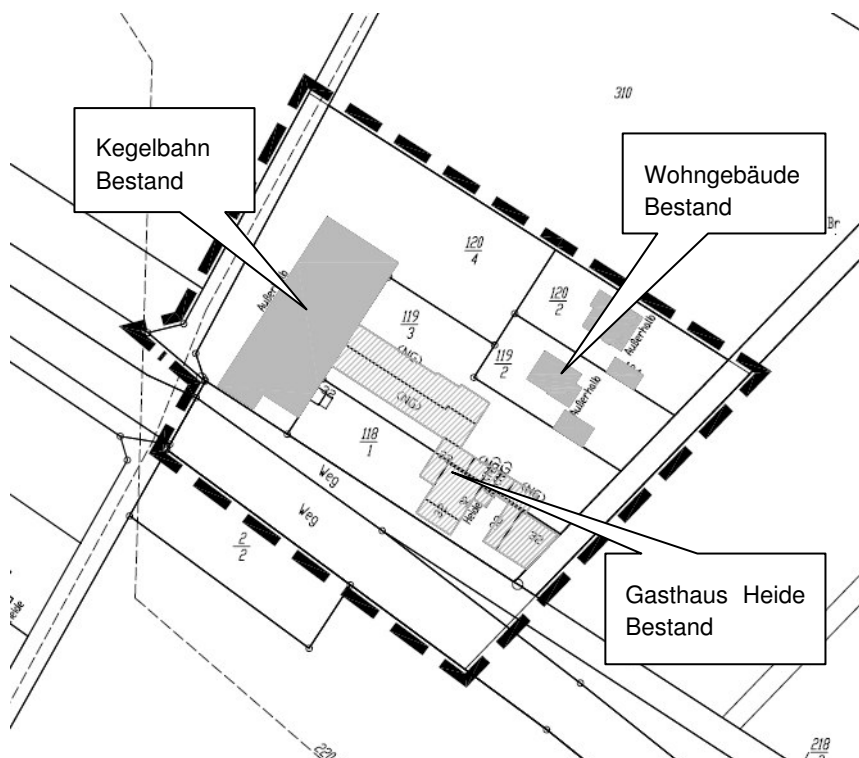


Abb. 2.: Lage des Geltungsbereichs der Satzung

Der Geltungsbereich dieser Außenbereichssatzung umfasst die Grundstücke der Gemarkung Lampertheim, Flur 14 Nrn. 118/1, 119/2, 119/3 120/2, 120/4, 336 (Wegparzelle teilweise), Flur 15 Nrn. 1 (geringfügiger Anteil), 216/2 (Wegparzelle teilweise), 218/2 (Wegparzelle teilweise).

4 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Südhessen ordnet das Gebiet dem „Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege“ in Randlage eines Waldbereichs und Bereich für die Grundwassersicherung zu. Zugleich ist das Gebiet Teil eines Regionalen Grünzugs.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lampertheim ist der Geltungsbereich der Satzung als Teil einer „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und die Fläche überzeichnet mit dem vorhandenen Baukörperbestand sowie der Kennzeichnung AG für Außenbereichsgaststätte. Südöstlich schließen sich „Flächen für Wald“ an.



Abb. 3.: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lampertheim

Südwestlich an das Satzungsgebiet grenzt die örtliche Erschließungsstraße „Heidebuckel“ an. Weiter in Richtung Westen schließt das Siedlungsgebiet des Stadtgebiets Lampertheim an.

Wie den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entnehmen ist, wurde die Gaststätte bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigt und wird von der Stadt an diesem Standort befürwortet.

5 Bestand

5.1 Städtebauliche Bestandserfassung

Der Gebäudebestand im Geltungsbereich der Satzung ist gekennzeichnet durch 2 eingeschossige Wohngebäude im Nordosten des Satzungsgebiets und einer Kegelbahn im Nordwesten. Teile der Gaststätte Heide und des Biergarten wurden im Zuge eines Brandes Anfang 2009 zerstört. Die vorhandene Scheune blieb davon verschont.

5.2 Landschaftsplanerische Bestandserfassung

Das Gebiet liegt am Rand der Viernheimer Waldheide eingebettet in land- und forstwirtschaftliche Flächen. Die Freiflächen der Grundstücke des Geltungsbereichs der Satzung sind großteils als Grün- und Rasenfläche genutzt und von zahlreichen Gehölzen umwachsen. Das Satzungsgebiet wird dreiseitig von Erschließungswegen gesäumt, an die sich größere Acker- und Waldflächen anschließen.

Im Süden und Osten grenzt das Areal an das FFH- Gebiet „Viernheimer Waldheide und angrenzende Flächen“ (6417-304) sowie das Vogelschutzgebiet „Wälder der südhessischen Oberrheinebene“ (6417-450) und im Südwesten an das Landschaftsschutzgebiet „Forehahi“ (FO 433002).

6 Städtebauliche Konzeption

Rechtlich ist der Geltungsbereich zurzeit als Außenbereich zu qualifizieren und damit weitgehend einer Bebauung entzogen.

Die Außenbereichssatzung unterscheidet sich insoweit von anderen bauplanungsrechtlichen Instrumenten, dass der bestehende Gebietscharakter nicht verändert wird und nur begrenzte Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden können. Durch die Satzung können die Bereiche auch nicht in den Zulässigkeitsbereich des § 34 BauGB überführt werden – sie kann lediglich für sonstige Vorhaben im Außenbereich erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzungen schaffen.

Die städtebauliche Konzeption sieht neben einer vorwiegenden Bestandfestbeschreibung vor, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedererrichtung des Gasthauses Heide mit anschließendem Biergarten und betriebszugehörigen Wohnen für das Personal zu schaffen.

Die städtebauliche Neukonzeption unterscheidet sich von dem früheren Bestand darin, dass die überbaubare Fläche zurückgebaut wird und die Geschossigkeit reduziert wird. Die Gegenüberstellung von dem bisherigen Bestand und der geplanten Neubebauung zeigt, dass ca. 550 m² nicht mehr aufgebaut und ca. 320 m² entsiegelt werden.

Die folgende Abbildung stellt die Bereiche der Reduzierung der baulichen Anlagen und der Flächenentsiegelung dar.

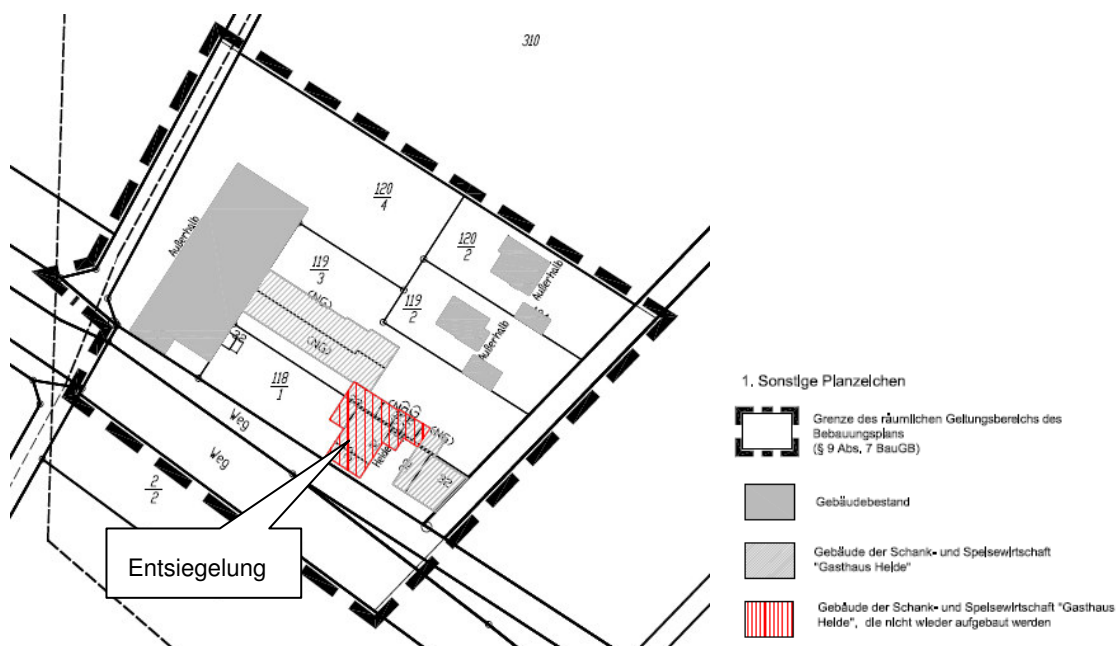


Abb. 4.: Darstellung der Gebäudebestände im Satzungsbereich

Geplant ist das Gebäude auf der bestehenden Grundfläche der ehemaligen Kegelbahn über 2 Vollgeschosse wieder zu errichten. Die versiegelten und überbauten Flächen zwischen dem Altbestand werden zurückgebaut. Der Biergarten bleibt am bestehenden Standort erhalten. Die Stellplätze werden auf der angrenzenden Fläche hergestellt.



Die Scheune wird im Bestand mit 2 Vollgeschossen gesichert. Das Baufenster sieht einen Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze vor. Im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung wird an den Gebäudebestand der Umgebung angeknüpft.

7 Nähere Bestimmungen

Die Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB begründet ausschließlich eine Begünstigung von im Übrigen nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilenden Vorhaben („sonstige Vorhaben“). Die Satzung ändert nichts an der Zuordnung zum Außenbereich, sie modifiziert lediglich die Zulässigkeitsvoraussetzungen sonstiger Vorhaben. Vorhaben werden dadurch begünstigt, dass ihnen bestimmte Belange i.S. des § 35 Abs. 3 BauGB nicht entgegengehalten werden können. Die weitere Rechtsfolgenseite ist den begünstigten Vorhaben des § 35 Abs. 4 BauGB zuzuordnen.

Die Maßgaben des § 35 Abs. 6 BauGB sehen vor, dass nur begrenzte Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden können. Es werden daher nur Bestimmungen zu Art- und Maß der baulichen Nutzung, zu den Baufeldern sowie zur Höhe der Gebäude und den Grundstücksfreiflächen getroffen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Um den Gebäudebestand und den Wiederaufbau der Gaststätte und der dazugehörigen Nutzungen zu ermöglichen, werden für die Teilbereiche A bis C folgende Bestimmungen getroffen:

Im **Teilbereich A** ist eine Schank- und Speisewirtschaft zulässig sowie sonstige der Zweckbestimmung dienende Einrichtungen. Die fremdenverkehrliche Nutzung wird ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsleiter und Betriebspersonal der Schank- und Speisewirtschaft mit einer maximalen Gesamtwohnfläche nach DIN 277 von 220 m² zulässig. Der Schank- und Speisewirtschaft zugeordneter Biergarten mit 124 Sitzplätzen ist zulässig.

Die bisherige Nutzung am Standort des Gasthauses Heide war bereits vor dem Brand durch betriebszugehörige Wohnungen gekennzeichnet. Im Rahmen der Revitalisierung des Vorhabens sollen diese in reduziertem Umfang wieder errichtet werden. Die vorgesehenen 2 Wohnungen sind auch weiterhin erforderlich, um einen reibungslosen Betriebsauflauf zu gewährleisten, was vor allem durch die Öffnungszeiten erschwert wird. Neben der Bewirtschaftung schließen sich nach den Schließzeiten auch noch Reinigungs- und Aufräumarbeiten an, die bis spät in die Nacht reichen. Da nicht nur der Wirt, sondern mindestens auch ein weiterer Angestellter aufgrund der Öffnungszeiten nicht zu den gängigen Uhrzeiten sondern vor allem nachts vor Ort sein muss, ist das Erfordernis für 2 betriebszugehörige Wohnungen gegeben. Um das untergeordnete Verhältnis der betriebszugehörigen Wohnnutzung zu verdeutlichen, erfolgt eine Begrenzung der Wohnfläche.

Im **Teilbereich B** sind ausschließlich Wohngebäude mit 1 WE pro Gebäude zulässig.

Im **Teilbereich C** ist eine Kegelbahn mit Schank- und Speisewirtschaft zulässig.



Um unerwünschte und verfestigende Entwicklungen wie Beherbergungsangebote und Diskotheken, die durch eine starke Nutzungsintensität geprägt sind, im Außenbereich vorzubeugen, werden im gesamten Geltungsbereich sonstige Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Da die Außenbereichssatzung lediglich die Zulassung bestimmter Vorhaben im Außenbereich erleichtert, jedoch nicht abschließend regelt, wird darauf hingewiesen, dass baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen (z. B. Einfriedungen) oder sonstige Maßnahmen (z. B. Rodung von Gehölzen) nicht durch die Außenbereichssatzung legitimiert sind und somit naturschutzrechtlichen Bestimmungen (z. B. Eingriffsregelung gemäß §§ 14, 15, 17 BNatSchG) unterliegen können.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Teilbereich A wird das Maß der baulichen Nutzung durch die blau markierten Baufelder und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (gemäß Planteil) sowie der Firsthöhe (FH) bestimmt.

Ergänzend wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß (II) und die Höhe der baulichen Angaben über die Firsthöhe (max. 7,5 m) bestimmt und orientiert sich damit an der Nachbarbebauung.

Die zulässige Grundfläche wird bestimmt durch die Fläche, die sich aus der im Planteil dargestellten blauen Umgrenzung der Baufelder ergibt. Somit sind die Baufelder eindeutig bestimmt.

In den Teilbereichen B und C richtet sich das Maß der baulichen Nutzung entsprechend nach den festgesetzten Baufeldern i.V. m. § 35 Abs. 4 BauGB, da es sich in diesem Bereich vorwiegend um eine Bestandfestschreibung handelt.

7.3 Sonstige Bestimmungen

Es werden Bestimmungen zu Dachaufbauten gegeben, um die Dimensionierung zu beschränken und die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu minimieren. Die Bestimmungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Bestimmungen über die Baufelder sollen im Hinblick auf die angestrebte Niederschlagswasserversickerung den Versiegelungsgrad dieser Flächen reduzieren.

8 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Erschließungsstraße „Heidebuckel“, die das Areal an den Viernheimer Weg anbindet und von Osten in den Ortsteil führt.

Die Stellplätze der Gaststätte Heide werden auf dem Grundstück selbst hergestellt und nachgewiesen.

Hinsichtlich der technischen Ver- und Entsorgung bestehen bereits die notwendigen Anschlüsse an Strom, Gas und Wasser. Im Zuge des Wiederaufbaus wird das Gasthaus Heide



einen Anschluss an die Druckwasserleitung erhalten. Der Anschluss wird auf privat-rechtlicher Basis hergestellt. Die Stadt Lampertheim wird eine Genehmigung zum Anschluss an das städtische Abwassernetz erteilen. Die Herstellung und die Unterhaltung bleiben im Zuständigkeitsbereich des Vorhabenträgers.

Laut des Versorgungsträgers liegen die Versorgungsleitungen Wasser, die als Anschlussleitung für das Anwesen „Gasthaus Heide“ benötigt werden, ca. 935 Meter von o.g. Anwesen entfernt. Im Einzelnen bestehen folgende Anschlussmöglichkeiten:

- 1.) Am Sportfeld - Pestalozzischule
voraussichtliche Anschlusslänge ca. 935 lfdm
- 2.) Glefsweilerstraße in Höhe Haus Nr.2
voraussichtliche Anschlusslänge ca. 925 lfdm.

Aufgrund der noch herzustellenden Versorgungsleitungen informierte der Versorgungsträger darüber, dass die nach der W405 geforderte Löschwassermenge von 48m³/h bzw. 96m³/h noch nicht durch die öffentliche Trinkwasserversorgung bereit gestellt werden kann. Dieses ist im Rahmen der konkreten Vorhabenzulassung im Baugenehmigungsverfahren zu klären und nachzuweisen.

Die darüber hinaus bestehende Erschließung wird im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB als ausreichend bewertet.

9 Hinweise

Versorgungsanlagen der Amprion GmbH

Im Südwesten und Westen verläuft entlang des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung eine Hochspannungsfreileitung. Der Versorgungsträger weist darauf hin, dass der Schutzstreifen der Leitung von Bauwerken freigehalten werden soll. Anderenfalls sind von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Vorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe sind der Amprion GmbH Unterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme zuzusenden. Hiermit wird zudem darauf hingewiesen, dass alle geplanten Maßnahmen der Zustimmung durch die Amprion GmbH bedürfen.

Versorgungsanlagen der EWR Netz GmbH

Bei Kreuzungen oder Näherungen zu Anlagen der EWR Netz GmbH ist entsprechende Rücksicht zu nehmen. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Handschachtung festzustellen. Die erforderlichen Schutzstreifen oder Mindestabstände sind zu beachten.

Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Vorstehende Tätigkeiten innerhalb der Schutzstreifen sind der EWR Netz GmbH anzuzeigen und Schutzmaßnahmen mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.



Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussung dürfen die nachstehenden Mindestabstände bei der Verlegung von Leitungen ohne Sondermaßnahmen nicht unterschritten werden. Die Sondermaßnahmen sind mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.

Darüber hinaus dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Behördliche Festlegungen, die einschlägigen Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

Für Schäden, die auf eine Missachtung der vorstehenden Vorgaben beruhen, haftet der Verursacher.

<u>Beigefügte Pläne:</u>	<u>Mindestabstand / lichter Abstand</u>	<u>Schutzbereich beiderseits Leitungsmitte</u>
Niederspannungskabelplan	0,2 m	
Straßenbeleuchtungskabelplan	0,2 m	
Mittelspannungskabelplan mit Steuerkabel	0,2 m	
Mittelspannungsfreileitungsplan		10 m
Gas- und Wasserbestandsplan mit		
- Wassertransportleitung (Kennz. HW)	1,5 m	5 m
- Wasserverteilungsleitung (Kennz. VW)	0,4 m	
- Gas Hochdruckleitung (Kennz. HGD)	1,5 m	3,0 m
- Gas Mitteldruckleitung (Kennz. VGM)	0,4 m	1,5 m
- Gas Niederdruck (Kennz. VG)	0,4 m	

Bauunternehmungen sind anzuweisen, vor Baubeginn aktuelle Bestandspläne schriftlich anzufordern oder bei uns abzuholen und mit der zuständigen Betriebsstelle der EWR Netz GmbH Kontakt aufzunehmen.

Für die vorhandenen Versorgungsleitungen innerhalb privater Parzellen wird um eine dingliche Sicherung in Form einer beschränkten, persönlichen Dienstbarkeit gebeten. In diesem Zusammenhang steht Herr Sauder, Tel. 06241 848-338 zur Verfügung.

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist zu den Leitungstrassen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten, damit einerseits Beschädigungen der Leitungen durch Wurzeldruck und Bodenaustrocknung und andererseits Beeinträchtigungen der Bepflanzung, z. B. bei erforderlichen Tiefbauarbeiten, vermieden werden. Sollte dieser Abstand bei der Anpflanzung unterschritten werden, so sind technische Schutzmaßnahmen in gegenseitigem Einvernehmen - spätestens im Rahmen der Pflanzarbeiten - notwendig.

Die Kosten für Leitungssicherungsmaßnahmen oder Umlegungen vorhandener Leitungen werden gemäß dem Verursachungsprinzip dem Verursacher in Rechnung gestellt, soweit keine vertraglichen oder sonstigen Festlegungen anderweitige Regelungen vorgeben.



10 Umweltschützende Belange

10.1 Eingriffsregelung

Im Geltungsbereich der Satzung sind Bauvorhaben nach § 35 Abs. 2 oder 4 BauGB zu beurteilen. Die Satzung ändert somit nichts an der Außenbereichslage. Insofern ist der naturschutzrechtliche Eingriff bzw. die Ausgleichsverpflichtung im objektbezogenen Baugenehmigungsverfahren und nicht im Rahmen dieser Satzung abzuhandeln.

10.2 Schutzgüter

Es wird festgestellt, dass das Aufstellungsverfahren dieser Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird und daher keiner Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und keinem Umweltbericht nach § 2 a BauGB bedarf. Dementsprechend entfällt auch die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB.

Durch die jahrzehntelange bestehenden Nutzungen im Satzungsgebiet bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter.

10.3 FFH-Vorprüfung

Eine Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Das Gebiet selbst befindet sich zwar nicht im Bereich von FFH- und Vogelschutzgebieten, aber es grenzt unmittelbar an diese.

Da das Areal an das FFH- Gebiet „Viernheimer Waldheide und angrenzende Flächen“ (6417-304) sowie das Vogelschutzgebiet „Wälder der südhessischen Oberrheinebene“ (6417-450) und an das Landschaftsschutzgebiet „Forehahi“ (FO 433002) grenzt, ist eine FFH-Vorprüfung erforderlich.

Diese Vorprüfung wurde vom Büro für Umweltplanung Dr. Jürgen Winkler erarbeitet mit dem Ergebnis, dass das Vorhaben Außenbereichssatzung „Gasthaus Heide“ weder die Schutz- noch die Erhaltungsziele der Schutzgebiete erheblich beeinträchtigt. Somit ist keine planungsrechtliche Steuerung bzw. Änderung der Vorhabenzulassung erforderlich (Vgl. Anhang).

11 Kosten

Durch die Aufstellung der Satzung entstehen der Kommune keine Erschließungskosten. Die Planungs- und Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger. Dieses wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 BauGB gesondert geregelt.



12 Bodenordnung

Durch die Satzung wird keine Baulandumlegung begründet. Eine Grundstücksneuregelung bleibt den Eigentümern jedoch jederzeit auf privat-rechtlicher Basis vorbehalten.

13 Städtebauliche Kennwerte

Gesamtfläche des Geltungsbereichs 1 ha

Teilbereich A 0,3 ha

Teilbereich B 0,2 ha

Teilbereich C 0,3 ha

Öffentliche Verkehrsflächen 0,2 ha

INFRAPro

Heppenheim, 02.08.2010

Michaela Maack, Dipl.-Ing. Stadtplanung

Stadt Lampertheim

Außenbereichssatzung ,Gasthaus Heide‘

FFH-Vorprüfung



Büro für Umweltplanung

Dr. Jürgen Winkler
Sabine Graumann-Schlicht

Steinbühl 11
64668 Rimbach
Tel: 06253/7379 - mail: bfurimbach@aol.com

April 2010

Abbildungen des Deckblattes:

Hintergrund: Ausschnitt aus der Topographischen Karte TK 25

Eingesetztes Bild: Blick von Süden auf den Gebäudebestand; im Vordergrund sind Teile des angrenzenden Parkplatzgeländes zu sehen

Bearbeitung

Dr. Jürgen Winkler
Sabine Graumann-Schlicht

Projektleitung

Dr. Jürgen Winkler



Inhalt

1.	Relevanz der Vorprüfung und betroffene Schutzgebiete	3
2.	Wirkfaktoren des Vorhabens	5
3.	Beschreibung, Kurzcharakteristik und Entwicklungsziele für die betroffenen Natura 2000-Gebiete.....	6
3.1	Direkt betroffene Gebiete	6
3.2	Indirekt betroffene Gebiete.....	6
4.	Ausgangssituation.....	8
4.1	FFH-Gebiet 6417-304	8
4.2	Vogelschutzgebiet 6417-450.....	9
4.3	Fotodokumentation des aktuellen Umfeldbestandes.....	10
5.	Wirkungsanalyse in Hinblick auf die Erhaltungszielsetzungen	11
5.1	Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie (Anhang I).....	11
5.2	Arten der FFH-Richtlinie (Anhänge II).....	13
5.3	Arten der Vogelschutzrichtlinie (Anhang I).....	14
6.	Maßnahmen zur Minderung der Eingriffserheblichkeit	19
6.1	Maßnahmen mit Zielorientierung ‚LRT – FFH-Anhang I‘.....	19
6.2	Maßnahmen mit Zielorientierung ‚Leitarten – FFH-Anhang II‘.....	19
6.3	Maßnahmen mit Zielorientierung ‚Leitarten – VS-RL-Anhang I‘	19
7.	Summationswirkungen mit anderen Vorhaben	20
8.	Prognose der möglichen Beeinträchtigungen des Schutzgebietes und der wertgebenden Arten.....	21

Vorprüfung der Verträglichkeit im Hinblick auf Schutzgründe und Entwicklungsziele der NATURA 2000-Kulisse¹

1. Relevanz der Vorprüfung und betroffene Schutzgebiete

Mit dem geplanten Vorhaben soll die planungsrechtliche Absicherung eines langjährig im Plangebiet vorhandenen Gebäudebestandes erfolgen. Eine flächige Bestandserweiterung ist nicht vorgesehen. Unmittelbar an das Plangebiet grenzen dabei jedoch Teilbereiche von zwei Natura 2000-Gebieten an. Hierbei handelt es sich um das FFH-Gebiet 6417-304 *'Viernheimer Waldheide und angrenzende Flächen'* sowie um das Vogelschutzgebiet 6417-450 *'Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene'* (vgl. nachstehende Abbildung).

Aufgrund der vom Vorhaben ausgehenden Wirkmechanismen kann es zu Beeinträchtigungen der Gebietsfunktionen und den Vorkommen wertgebender Arten kommen. Gemäß § 34 BNatSchG und § 20d HENatG besteht vor Zulassung des Vorhabens die Pflicht zur Prüfung der Vorhabensverträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Schutzgebietes. Die Prognose erfolgt auf der Datenbasis der verfügbaren Grunddatenerfassungen (GDE) aus den Jahren 2004 (VS-Gebiet) und 2005 (FFH-Gebiet). Eigene, vorhabensbezogene Erfassungen sind nicht erfolgt.



¹ Gesamtheit aller Natura 2000-Gebiete im funktional zusammenhängenden Umfeld des Vorhabensbereiches; hierzu rechnen Vogelschutzgebiete gemäß Vogelschutzrichtlinie (VS-RL; 79/409/EWG) und FFH-Gebiete

2. Wirkfaktoren des Vorhabens

Gegenstand der vorliegenden Vorprüfung ist die angestrebte planungsrechtliche Absicherung eines bereits langjährig vorhandenen Gebäudebestandes. Die Notwendigkeit des Vorhabens ist darin begründet, dass nach einem Brand ein zerstörtes Gebäude (Gastwirtschaft) wieder aufgebaut und weiter betrieben werden soll. Das Plangebiet liegt im Grenzbereich des FFH-Gebietes 6417-304 *„Viernheimer Waldheide und angrenzende Flächen“* und des Vogelschutzgebietes 6417-450 *„Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene“*. Durch die ggf. vom Vorhaben ausgehenden Wirkmechanismen, sind beeinträchtigende Wirkungen auf die Erhaltungszielsetzungen der Lebensraumtypen und der wertgebenden Arten von Flora und Fauna nicht auszuschließen. Bei der Beschreibung dieser Wirkfaktoren ist zwischen

- Anlagebedingten Wirkfaktoren
- Baubedingten Wirkfaktoren und
- Betriebsbedingten Wirkfaktoren zu unterscheiden:

Anlagebedingte Wirkfaktoren:

Da nur eine Absicherung des Bestandes, bzw. eine vollständige Wiederherstellung des ehemaligen Bestandes – ohne weitere Flächeninanspruchnahme - geplant ist, entstehen keine über den status-quo hinausgehenden Wirkfaktoren. Der heutige Zustand der Schutzgebiete hat sich unter den herrschenden Bedingungen entwickelt.

Baubedingte Wirkfaktoren:

Alle baubedingten Faktoren sind zeitlich begrenzt und auf die jeweilige Bauabschnittsphase beschränkt. Ihr Auftreten ist entsprechend ihrer Qualität zum Teil zeitlich entzerrt, tritt aber auch teilweise akkumulierend auf. Die beanspruchten Flächen können nach der notwendigen Inanspruchnahme jedoch wieder in den ursprünglichen Zustand zurückversetzt werden. Als Wirkfaktoren zu nennen sind insbesondere die Einrichtung von Baustelleneinrichtungsflächen. Ebenfalls hierher zu stellen sind Geräusch- und Staubemissionen, Erschütterungen und Baustellenverkehr. Alle bauzeitlichen Eingriffsflächen müssen zwingend außerhalb der Schutzgebietsgrenzen liegen.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren:

Hierher sind vor allem die störökologisch wirksamen Reize Licht, Verlärmung und Bewegung zu stellen. Vor allem durch den Betrieb eines Biergartens bleiben diese Reize auch bis in die Nachtstunden wirksam. Allerdings ist auch hier anzumerken, dass ein entsprechendes Nutzungs- bzw. Belastungsbild in der Vergangenheit vorhanden war. Als zu betrachtende Wirkzone wird im Vorhabenumfeld ein Korridor von 100 m Breite entlang der Schutzgebietsgrenzen definiert; eine Wirksamkeit der genannten störökologischen Faktoren über diese Grenze hinaus kann ausgeschlossen werden; insbesondere Bewegungsreize haben – durch die Walddeckung - sogar eine deutlich niedrigere Reichweite.

3. Beschreibung, Kurzcharakteristik und Entwicklungsziele für die betroffenen Natura 2000-Gebiete

3.1 Direkt betroffene Gebiete

Durch das Vorhaben entsteht keine direkte Betroffenheit der Natura 2000-Gebiete.

3.1 Indirekt betroffene Gebiete

Zwei Gebiete der Natura 2000-Kulisse grenzen an das Vorhabensgebiet an., so dass mittelbar wirksame Beeinträchtigungen nicht auszuschließen sind. Für diese Gebiete werden nachfolgend relevante Auszüge aus dem Standarddatenbogen dargestellt:

FFH-Gebiet 6417-304 ,Viernheimer Waldheide und angrenzende Flächen'

Kurzcharakteristik

Offene bis schwach bestockte Sandheidenflächen, in Teilen Stromtrasse, bis zu Beginn der 90er Jahre als Panzerübungsgelände und heute noch als Infanterie-Übungsgelände von den amerikanischen Streitkräften genutzt.

Begründung der Schutzwürdigkeit

Offene Heidelandschaft mit seltenen Trockenrasengesellschaften und Lebensraum zahlreicher seltener Tier- und Pflanzenarten vor allem auch Vogelarten des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie

Entwicklungsziele

Erhaltung der offenen oder nur sehr spärlich mit Waldbäumen überschilderten Dünenfläche zur Sicherung der botanisch wertvollen LRT und als Habitat der nach Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie geschützten Vogelarten

Gefährdungen und Beeinträchtigungen

Geplanter Ausbau der A 67 und der ICE-Neubaustrecke Rhein/Main-Neckar

Konkrete Erhaltungszielsetzungen werden für insgesamt zwei Lebensraumtypen (LRT) und eine Pflanzen-Art formuliert. Die exakte Zielfestlegung ist in den Kapiteln 5.1 und 5.2 dargestellt.

VSG 6417-450 ,Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene'

Kurzcharakteristik

Großes zusammenhängendes Waldgebiet in der südlichen, hessischen Rheinebene, umfasst Binnendünen mit Eichen-Kiefernwäldern, Sandkiefernwäldern und eingestreuten Heideflächen mit seltenen Sandtrockenrasen sowie Hainsimsen-Buchenwäldern.

Begründung der Schutzwürdigkeit

Bestes hessisches Brutgebiet für Wendehals und Heidelerche, zweitbestes hessisches Brutgebiet für Ziegenmelker, sehr hohe Siedlungsdichte des Grauspechtes, des Schwarzspechtes und in Teilflächen des Gebietes des Mittelspechtes, eines der fünf besten Gebiete für den Gartenrotschwanz nach Artikel 4 (2) VSRL

Entwicklungsziele

Erhaltung der lichten trocken-warmen Wälder mit ihrem Kiefernanteil und ihren eingestreuten Sonderbiotopen und den hieran gebundenen Vogelarten

Gefährdungen und Beeinträchtigungen

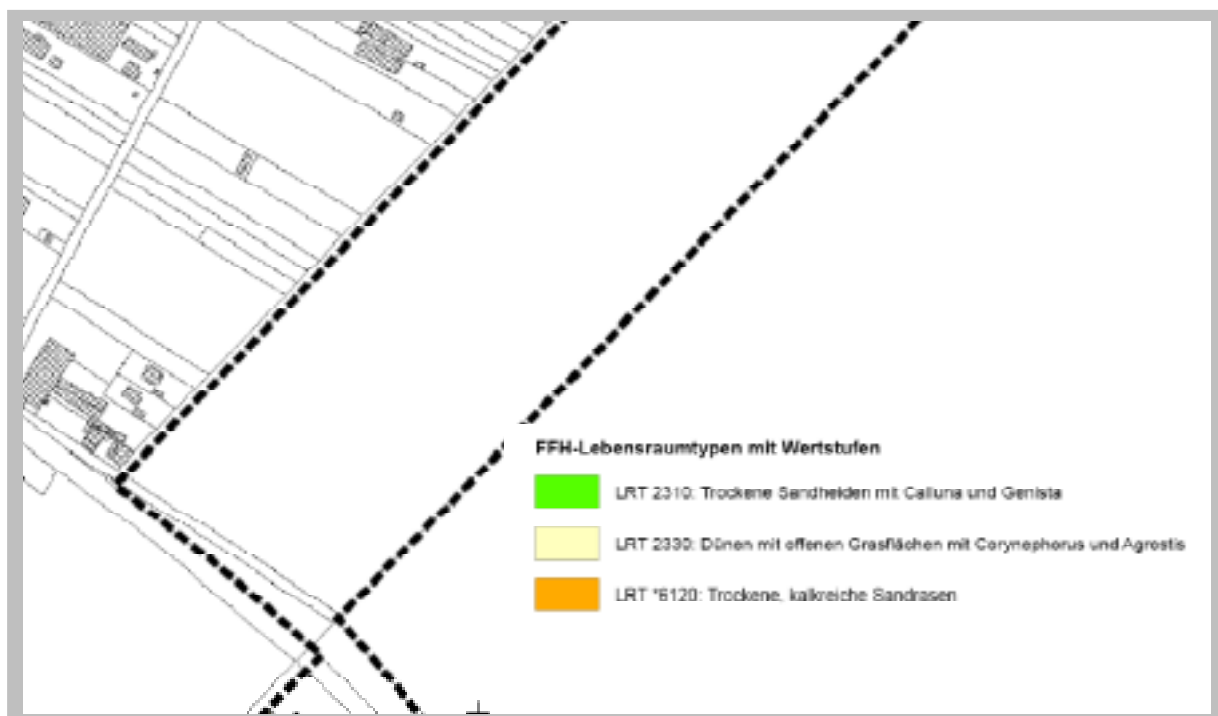
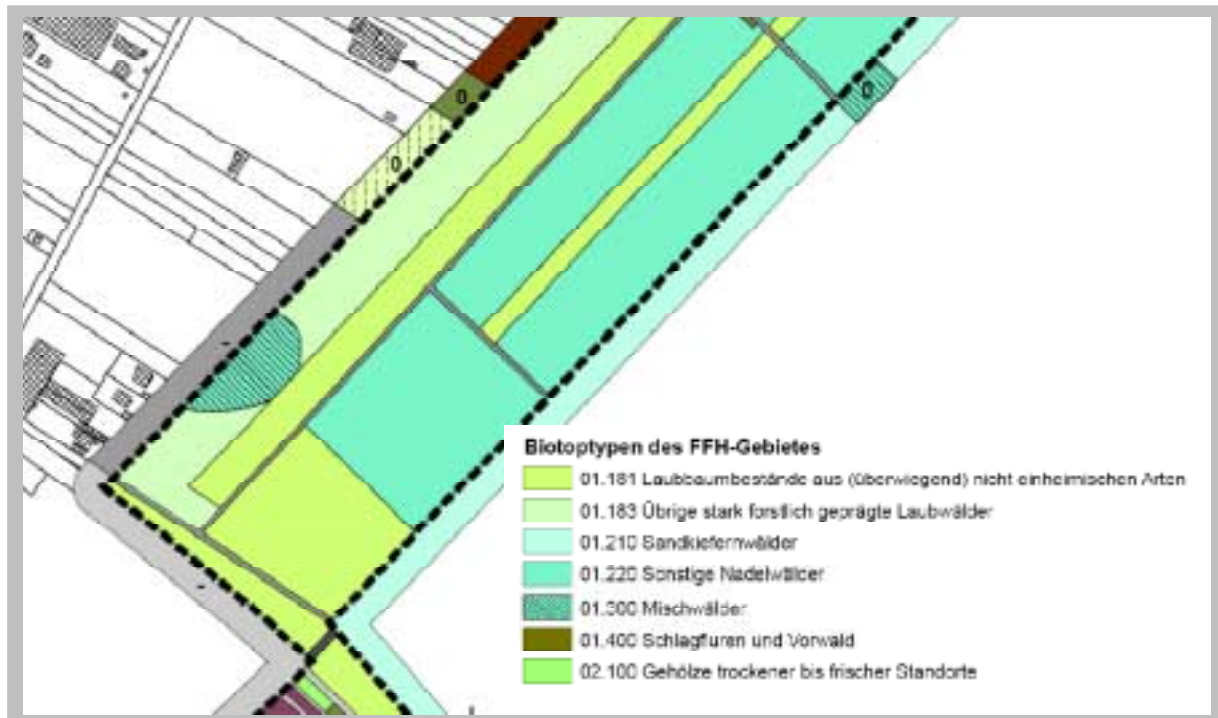
ICE-Neubaustrecke Rhein/Main-Neckar

Konkrete Erhaltungszielsetzungen werden für insgesamt 22 Vogelarten formuliert. Die exakte Zielfestlegung ist im Kapitel 5.3 dargestellt.

4. Ausgangssituation

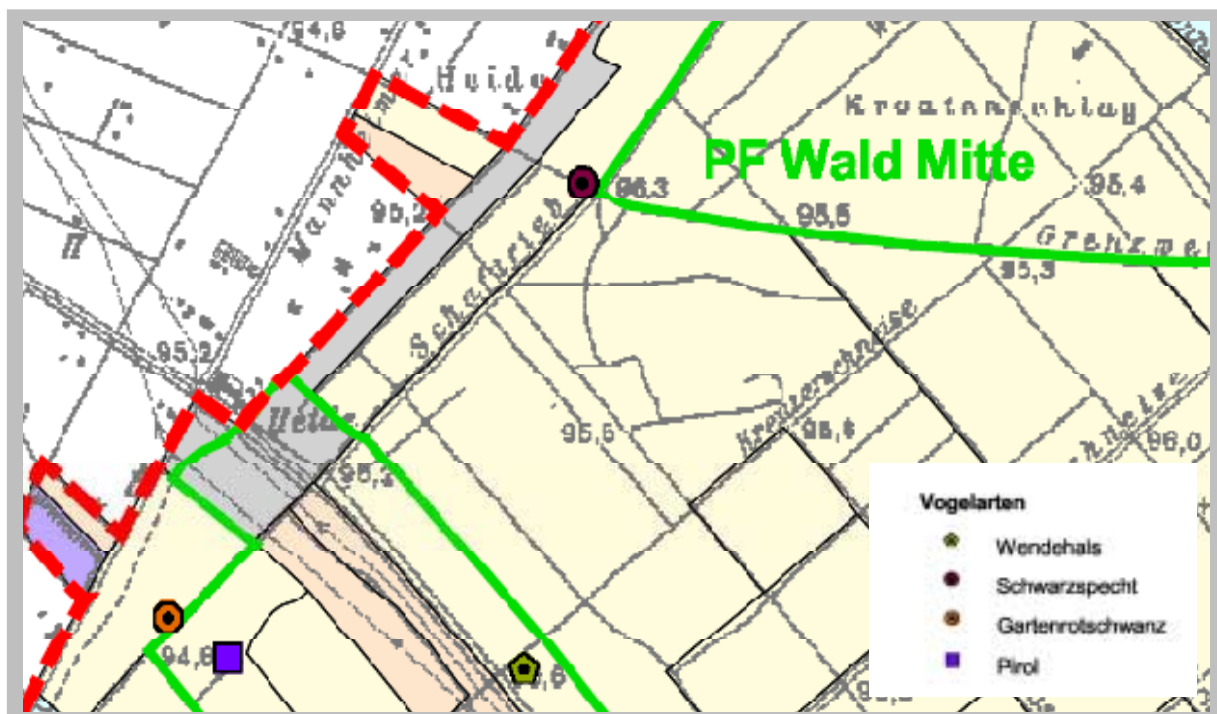
4.1 FFH-Gebiet 6417-304

Nachstehend werden die kartographisch in der GDE für das funktionale Umfeld des Vorhabensbereiches getroffenen Bestandssituationen dargestellt:



4.2 Vogelschutzgebiet 6417-450

Nachstehend werden die kartographisch in der GDE für das funktionale Umfeld des Vorhabensbereiches getroffenen Bestandssituationen dargestellt:



4.3 Fotodokumentation des aktuellen Umfeldbestandes

Abbildung 1

Blick von Westen auf den breiten Parkplatzbereich, der als Pufferfläche zwischen Vorhabensbereich und den südlich angrenzenden Schutzgebietsflächen wirkt



Abbildung 2

Blick von Westen auf den Randbereich des südlich benachbarten Vogelschutzgebietes



Abbildung 3

Blick von Süden auf den Randbereich der angrenzenden Schutzgebiete; bestandsprägend sind hier Gehölze geringen bis mittleren Bestandsalters; dominante Baumart ist im betroffenen Bereich die Robinie



5. Wirkungsanalyse in Hinblick auf die Erhaltungszielsetzungen

5.1 Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie (Anhang I)

Für das FFH-Gebiet 6417-304 ‚*Viernheimer Waldheide und angrenzende Flächen*‘ sind für insgesamt zwei Lebensraumtypen in der Natura 2000-Verordnung entsprechende Erhaltungsziele formuliert. Für diese beiden wertgebenden Lebensraumtypen des FFH-Gebietes erfolgt im Anschluss tabellarisch eine wertende Betrachtung hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen der für sie definierten Erhaltungszielsetzung durch das Vorhaben. Hierbei werden sowohl die in Kapitel 2 aufgelisteten anlage-, bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren, die Darstellungen der GDE (vgl. Seite 8), aber – im Bedarfsfall - auch die reale Bestandssituation als Bewertungsgrundlage herangezogen. Für das Vogelschutzgebiet 6417-450 ‚*Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene*‘ liegt keine entsprechende Erhaltungszielsetzung vor.

Lebensraumtyp (gemäß Anhang I)	Vorkommen im Vorhabensgebiet
Dünen mit offenen Grasflächen mit <i>Corynephorus</i> und <i>Agrostis</i> (FFH-Code 2330)	Im Wirkzonenbereich des Vorhabens ist gemäß den Darstellungen der GDE dieser LRT nicht vorhanden (vgl. Abbildung Seite 8) Vorhabensbedingt sind daher auch jegliche Beeinträchtigungen dieses LRTs auszuschließen.
Erhaltungsziele (EHZ): ➤ Erhaltung des Offenlandcharakters der Standorte ➤ Erhaltung einer bestandsprägenden, die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung	Durch das Vorhaben entstehen keine Wirkungen die dieses Erhaltungsziel beeinflussen - demnach sind Beeinträchtigungen des EHZ auszuschließen Durch das Vorhaben entstehen keine Wirkungen die dieses Erhaltungsziel beeinflussen - demnach sind Beeinträchtigungen des EHZ auszuschließen
Trockene, kalkreiche Sandrasen (FFH-Code 6120*)	Im Wirkzonenbereich des Vorhabens ist gemäß den Darstellungen der GDE dieser LRT nicht vorhanden (vgl. Abbildung Seite 8) Vorhabensbedingt sind daher auch jegliche Beeinträchtigungen dieses LRTs auszuschließen.
Erhaltungsziele: ➤ Erhaltung des Offenlandcharakters und eines für den LRT günstigen Nährstoffhaushaltes	Durch das Vorhaben entstehen keine Wirkungen die dieses Erhaltungsziel beeinflussen - demnach sind Beeinträchtigungen des EHZ auszuschließen

Lebensraumtyp (gemäß Anhang I)	Vorkommen im Vorhabensgebiet
Erhaltungsziele: Fortsetzung ... ➤ Erhaltung einer bestandsprägenden, die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung	Durch das Vorhaben entstehen keine Wirkungen die dieses Erhaltungsziel beeinflussen - demnach sind erhebliche Beeinträchtigungen des EHZ auszuschließen

Für den prioritären Lebensraumtyp (LRT) 6120* sowie für den Lebensraumtyp 2330 sind relevante, vorhabensbedingte Beeinträchtigungen auszuschließen.

5.2 Arten der FFH-Richtlinie (Anhang II)

Für das FFH-Gebiet 6417-304 ‚*Viernheimer Waldheide und angrenzende Flächen*‘ ist in der Natura 2000 Verordnung für eine Art ein Erhaltungsziel formuliert. Für diese Art erfolgt im Anschluss tabellarisch eine wertende Betrachtung hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen der für sie definierten Erhaltungszielsetzung durch das Vorhaben. Hierbei werden die in Kapitel 2 aufgelisteten anlage-, bau- und vor allem betriebsbedingten Wirkfaktoren, die Darstellungen der GDE (vgl. Seite 8), aber – im Bedarfsfall - auch die reale Bestandssituation als Bewertungsgrundlage herangezogen. Für das Vogelschutzgebiet 6417-450 ‚*Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene*‘ wird keine hier einzuordnende Art genannt.

Art	Erhaltungsziele gemäß Natura 2000 Verordnung	Bewertung der Beeinträchtigungswirkung
Sand-Silberscharte (<i>Jurinea cyanoides</i>)	➤ Erhaltung von offenen, nährstoffarmen Sandrasenflächen ➤ Erhaltung der Habitate durch Beibehaltung oder Wiedereinführung einer die Nährstoffarmut begünstigenden, bestandserhaltenden Bewirtschaftung	Durch das Vorhaben entstehen keine Wirkungen die dieses EHZ beeinflussen - demnach sind Beeinträchtigungen auszuschließen Durch das Vorhaben entstehen keine Wirkungen die dieses EHZ beeinflussen - demnach sind Beeinträchtigungen auszuschließen <i>Die Art ist zudem im Wirkzonenbereich nicht nachgewiesen!</i>

Abschließend ist herauszustellen, dass keines der Erhaltungsziele der für das FFH-Gebiet 6417-304 wertgebenden Art in irgendeiner Weise beeinträchtigt wird.

5.3 Arten der Vogelschutzrichtlinie (Anhang I)

Für das Vogelschutzgebiet 6417-450 ‚Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene‘ sind in der Natura 2000 Verordnung für 22 Arten Erhaltungsziele formuliert. Für diese Arten erfolgt im Anschluss tabellarisch eine wertende Betrachtung hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen der für sie definierten Erhaltungszielsetzung durch das Vorhaben. Hierbei werden die in Kapitel 2 aufgelisteten anlage-, bau- und vor allem betriebsbedingten Wirkfaktoren, die Darstellungen der GDE (vgl. Seite 9), aber – im Bedarfsfall - auch die reale Bestandssituation als Bewertungsgrundlage herangezogen. Für das FFH-Gebiet 6417-304 ‚Viernheimer Waldheide und angrenzende Flächen‘ wird keine hier einzuordnende Art genannt.

Art	Erhaltungsziele gemäß Natura 2000 Verordnung	Bewertung der Beeinträchtigungswirkung
Baumfalke (<i>Falco subbuteo</i>)	➤ Erhaltung strukturreicher Waldbestände mit Altholz, Totholz sowie Pioniergehölzen ➤ Erhaltung zumindest störungsarmer Bruthabitate	Durch das Vorhaben entstehen keine Wirkungen die dieses EHZ beeinflussen - demnach sind Beeinträchtigungen auszuschließen Für den Wirkzonenbereich sind keine Bruthabitate bekannt - demnach sind Beeinträchtigungen auszuschließen <i>Die Art ist zudem im Wirkzonenbereich nicht nachgewiesen!</i>
Brachpieper (<i>Anthus campestris</i>)	➤ Erhaltung trockener Ödland-, Sandrasen-, Heide- und Brachflächen	Durch das Vorhaben entstehen keine Wirkungen die dieses EHZ beeinflussen - demnach sind Beeinträchtigungen auszuschließen <i>Die Art ist zudem im Wirkzonenbereich nicht nachgewiesen!</i>
Dohle (<i>Corvus monedula</i>)	➤ Erhaltung von strukturreichen Laub- und Laubmischwäldern in ihren verschiedenen Entwicklungsphasen mit Horst- und Höhlenbäumen und Alt- und Totholzanwärdern	Durch das Vorhaben entstehen keine Wirkungen die dieses EHZ beeinflussen - demnach sind Beeinträchtigungen auszuschließen <i>Die Art ist zudem im Wirkzonenbereich nicht nachgewiesen!</i>
Gartenrotschwanz (<i>Phoenicurus phoenicurus</i>)	➤ Erhaltung von naturnahen, offen strukturierten Laubwaldbeständen mit kleinräumigem Nebeneinander der verschiedenen Entwicklungsstufen und Altersphasen einschließlich der Waldränder	Durch das Vorhaben entstehen keine Wirkungen die dieses EHZ beeinflussen - demnach sind Beeinträchtigungen auszuschließen <i>Die GDE weist ein Vorkommen der Art in der weiteren südlichen Nachbarschaft des Vorhabens nach!</i>
Graureiher (<i>Ardea cinerea</i>)	➤ Erhaltung der Brutkolonien ➤ Erhaltung zumindest störungsarmer Brut- und Nahrungshabitate, insbesondere in fischereilich, jagdlich sowie für Zwecke der Erholung genutzten Bereichen	Im Wirkzonenbereich sind keine Brutkolonien vorhanden - Beeinträchtigungen sind ausschließbar Für den Wirkzonenbereich sind keine entsprechenden Habitate bekannt - demnach sind Beeinträchtigungen auszuschließen <i>Die Art ist zudem im Wirkzonenbereich nicht nachgewiesen!</i>

Art	Erhaltungsziele gemäß Natura 2000 Verordnung	Bewertung der Beeinträchtigungswirkung
Grauspecht (<i>Picus canus</i>)	➤ Erhaltung von strukturreichen Laub- und Laubmischwäldern in verschiedenen Entwicklungsphasen mit Alt- und Totholzanzwärttern, stehendem und liegendem Totholz und Höhlenbäumen im Rahmen einer natürlichen Dynamik ➤ Erhaltung von strukturreichen, gestuften Waldaußen- und Waldinnenrändern sowie von offenen Lichtungen und Blößen im Rahmen einer natürlichen Dynamik	Durch das Vorhaben entstehen keine Wirkungen die dieses EHZ beeinflussen - demnach sind Beeinträchtigungen auszuschließen Durch das Vorhaben entstehen keine Wirkungen die dieses EHZ beeinflussen - demnach sind Beeinträchtigungen auszuschließen <i>Die Art ist zudem im Wirkzonenbereich nicht nachgewiesen!</i>
Haubentaucher (<i>Podiceps cristatus</i>)	➤ Sicherung eines ausreichenden Wasserstandes an den Brutgewässern zur Brutzeit ➤ Erhaltung einer den ökologischen Ansprüchen der Art förderlichen Wasserqualität ➤ Erhaltung von natürlichen Fischlaichhabitaten ➤ Erhaltung zumindest störungsarmer Bruthabitate, insbesondere in fischereilich sowie für Zwecke der Erholung genutzten Bereichen während der Brutzeit	Durch das Vorhaben entstehen keine Wirkungen die dieses EHZ beeinflussen - demnach sind Beeinträchtigungen auszuschließen Durch das Vorhaben entstehen keine Wirkungen die dieses EHZ beeinflussen - demnach sind Beeinträchtigungen auszuschließen Durch das Vorhaben entstehen keine Wirkungen die dieses EHZ beeinflussen - demnach sind Beeinträchtigungen auszuschließen Im Wirkzonenbereich sind keine Bruthabitate vorhanden - Beeinträchtigungen sind ausschließbar <i>Die Art ist zudem im Wirkzonenbereich nicht nachgewiesen!</i>
Heidelerche (<i>Lullula arborea</i>)	➤ Erhaltung trockener Ödland-, Heide- und Brachflächen mit eingestreuten Sträuchern und Gebüschgruppen	Durch das Vorhaben entstehen keine Wirkungen die dieses EHZ beeinflussen - demnach sind Beeinträchtigungen auszuschließen <i>Die Art ist zudem im Wirkzonenbereich nicht nachgewiesen!</i>
Hohltaube (<i>Columba oenas</i>)	➤ Erhaltung von großflächigen Laub- und Laubmischwäldern in ihren verschiedenen Entwicklungsphasen und Höhlenbäumen ➤ Erhaltung zumindest störungsarmer Bruthabitate	Durch das Vorhaben entstehen keine Wirkungen die dieses EHZ beeinflussen - demnach sind Beeinträchtigungen auszuschließen Im Wirkzonenbereich sind keine Bruthabitate vorhanden - Beeinträchtigungen sind ausschließbar <i>Die Art ist zudem im Wirkzonenbereich nicht nachgewiesen!</i>
Kormoran (<i>Phalacrocor. carbo</i>)	➤ Erhaltung von natürlichen Fischvorkommen	Durch das Vorhaben entstehen keine Wirkungen die dieses EHZ beeinflussen - demnach sind Beeinträchtigungen auszuschließen <i>Die Art ist zudem im Wirkzonenbereich nicht nachgewiesen!</i>

Art	Erhaltungsziele gemäß Natura 2000 Verordnung	Bewertung der Beeinträchtigungswirkung
Mittelspecht (<i>Dendroc. medius</i>)	➤ Erhaltung von Laub- und Laubmischwäldern mit Eichen und alten Buchenwäldern mit Alt- und Totholz ➤ Erhaltung von Höhlenbäumen und Sicherung eines Netzes von Höhlenbäumen als Bruthabitate	Durch das Vorhaben entstehen keine Wirkungen die dieses EHZ beeinflussen - demnach sind Beeinträchtigungen auszuschließen Durch das Vorhaben entstehen keine Wirkungen die dieses EHZ beeinflussen - demnach sind Beeinträchtigungen auszuschließen <i>Die Art ist zudem im Wirkzonenbereich nicht nachgewiesen!</i>
Neuntöter (<i>Lanius collurio</i>)	➤ Erhaltung trockener Ödland-, Heide- und Bracheflächen mit eingestreuten Sträuchern und Gebüschgruppen ➤ Erhaltung von naturnahen, gestuften Wald- und Waldinnenrändern	Durch das Vorhaben entstehen keine Wirkungen die dieses EHZ beeinflussen - demnach sind Beeinträchtigungen auszuschließen Durch das Vorhaben entstehen keine Wirkungen die dieses EHZ beeinflussen - demnach sind Beeinträchtigungen auszuschließen <i>Die Art ist zudem im Wirkzonenbereich nicht nachgewiesen!</i>
Rohrweihe (<i>Circus aeruginosus</i>)	➤ Erhaltung von Schilfröhrichten ➤ Erhaltung zumindest störungsarmer Bruthabitate insbesondere in fischereilich, jagdlich sowie für Zwecke der Erholung genutzten Bereichen	Durch das Vorhaben entstehen keine Wirkungen die dieses EHZ beeinflussen - demnach sind Beeinträchtigungen auszuschließen Im Wirkzonenbereich sind keine Bruthabitate vorhanden - Beeinträchtigungen sind ausschließbar <i>Die Art ist zudem im Wirkzonenbereich nicht nachgewiesen!</i>
Rotmilan (<i>Milvus milvus</i>)	➤ Erhaltung von naturnahen, strukturreichen Laub- und Laubmischwaldbeständen mit Altholz und Totholz ➤ Erhaltung von Horstbäumen insbesondere an Waldrändern, einschließlich eines während der Fortpflanzungszeit störungsarmen Umfeldes	Durch das Vorhaben entstehen keine Wirkungen die dieses EHZ beeinflussen - demnach sind Beeinträchtigungen auszuschließen Im Wirkzonenbereich sind keine Horstbäume vorhanden - Beeinträchtigungen sind ausschließbar <i>Die Art ist zudem im Wirkzonenbereich nicht nachgewiesen!</i>
Schwarzkehlchen (<i>Saxicola torquata</i>)	➤ Erhaltung der strukturreichen Agrarlandschaft mit Hecken, Feldgehölzen, Streuobstwiesen, Rainen, Ackersäumen, Brachen und Graswegen ➤ Erhaltung von Grünlandhabitaten mit einem für die Art günstigen Nährstoffhaushalt	Durch das Vorhaben entstehen keine Wirkungen die dieses EHZ beeinflussen - demnach sind Beeinträchtigungen auszuschließen Durch das Vorhaben entstehen keine Wirkungen die dieses EHZ beeinflussen - demnach sind Beeinträchtigungen auszuschließen <i>Die Art ist zudem im Wirkzonenbereich nicht nachgewiesen!</i>

Art	Erhaltungsziele gemäß Natura 2000 Verordnung	Bewertung der Beeinträchtigungswirkung
Schwarzspecht (<i>Dryocopus martius</i>)	➤ Erhaltung von strukturreichen Laub- und Laubmischwäldern in verschiedenen Entwicklungsphasen mit Alt- und Totholzanwärttern, Totholz und Höhlenbäumen ➤ Erhaltung von Ameisenlebensräumen im Wald mit Lichtungen, lichten Waldstrukturen und Schneisen	Durch das Vorhaben entstehen keine Wirkungen die dieses EHZ beeinflussen - demnach sind Beeinträchtigungen auszuschließen Durch das Vorhaben entstehen keine Wirkungen die dieses EHZ beeinflussen - demnach sind Beeinträchtigungen auszuschließen <i>Die GDE weist ein Vorkommen der Art in der weiteren nördlichen Nachbarschaft des Vorhabens nach! Beeinträchtigungen des Vorkommens sind nicht zu erwarten</i>
Steinschmätzer (<i>Oen. oenanthe</i>)	➤ Erhaltung von trockenen Ödland-, Heide- und Brachflächen ➤ Erhaltung von offenen Rohböden	Durch das Vorhaben entstehen keine Wirkungen die dieses EHZ beeinflussen - demnach sind Beeinträchtigungen auszuschließen Durch das Vorhaben entstehen keine Wirkungen die dieses EHZ beeinflussen - demnach sind Beeinträchtigungen auszuschließen <i>Die Art ist zudem im Wirkzonenbereich nicht nachgewiesen!</i>
Wendehals (<i>Jynx torquilla</i>)	➤ Erhaltung trockener Ödland-, Heide- und Brachflächen mit eingestreuten Sträuchern und Gebüschgruppen ➤ Erhaltung lichter Wälder in ihren verschiedenen Entwicklungsphasen mit Altholz, Totholz, Höhlenbäumen, Pioniergehölzen, Schneisen und Lichtungen	Durch das Vorhaben entstehen keine Wirkungen die dieses EHZ beeinflussen - demnach sind Beeinträchtigungen auszuschließen Durch das Vorhaben entstehen keine Wirkungen die dieses EHZ beeinflussen - demnach sind Beeinträchtigungen auszuschließen <i>Die GDE weist ein Vorkommen der Art in der weiteren östlichen Nachbarschaft des Vorhabens nach! Beeinträchtigungen des Vorkommens sind nicht zu erwarten</i>
Wespenbussard (<i>Pernis apivorus</i>)	➤ Erhaltung von naturnahen, strukturreichen Laubwäldern und Laubmischwäldern in ihren verschiedenen Entwicklungsphasen mit Altholz, Totholz, Pioniergehölzen und naturnahen, gestuften Waldrändern ➤ Erhaltung von Horstbäumen in einem zumindest störungsarmen Umfeld während der Fortpflanzungszeit	Durch das Vorhaben entstehen keine Wirkungen die dieses EHZ beeinflussen - demnach sind Beeinträchtigungen auszuschließen Im Wirkzonenbereich sind keine Horstbäume vorhanden - Beeinträchtigungen sind ausschließbar <i>Die Art ist zudem im Wirkzonenbereich nicht nachgewiesen!</i>

Art	Erhaltungsziele gemäß Natura 2000 Verordnung	Bewertung der Beeinträchtigungswirkung
Wiedehopf (<i>Upupa epops</i>)	➤ Erhaltung trockener Ödland-, Heide- und Brachflächen mit eingestreuten Sträuchern und Gebüschgruppen ➤ Erhaltung von Höhlenbäumen einschließlich eines störungsarmen Umfeldes während der Fortpflanzungszeit	Durch das Vorhaben entstehen keine Wirkungen die dieses EHZ beeinflussen - demnach sind Beeinträchtigungen auszuschließen Durch das Vorhaben entstehen keine Wirkungen die dieses EHZ beeinflussen - demnach sind Beeinträchtigungen auszuschließen <i>Die Art ist zudem im Wirkzonenbereich nicht nachgewiesen!</i>
Ziegenmelker (<i>Caprimulgus europaeus</i>)	➤ Erhaltung großflächiger, lichter Kieferbestände mit Altholz und ohne flächenhaften Unterstand mit Schattholzarten ➤ Erhaltung von offenen Stellen im Wald sowie naturnahen, gestuften Waldrändern ➤ Erhaltung von waldnahen Magerrasen-, Ödland-, Heide- und Brachflächen insbesondere auf trocken-sandigen Standorten der Niederungen	Durch das Vorhaben entstehen keine Wirkungen die dieses EHZ beeinflussen - demnach sind Beeinträchtigungen auszuschließen Durch das Vorhaben entstehen keine Wirkungen die dieses EHZ beeinflussen - demnach sind Beeinträchtigungen auszuschließen Durch das Vorhaben entstehen keine Wirkungen die dieses EHZ beeinflussen - demnach sind Beeinträchtigungen auszuschließen <i>Die Art ist zudem im Wirkzonenbereich nicht nachgewiesen!</i>
Zwergtaucher (<i>Podiceps ruficollis</i>)	➤ Erhaltung von Stillgewässern mit breiten Flachwasserzonen und einer reichen Unterwasser- und Ufervegetation ➤ Sicherung eines ausreichenden Wasserstandes an den Brutgewässern zur Brutzeit ➤ Erhaltung einer den ökologischen Ansprüchen der Art förderlichen Wasser- und Gewässerqualität ➤ Erhaltung von Pufferzonen zum Schutz der Gewässer vor Nähr- und Schadstoffeinträgen ➤ Erhaltung zumindest störungsarmer Brut-, Rast- und Nahrungshabitate, insbesondere in fischereilich, jagdlich sowie für Zwecke der Erholung genutzten Bereichen	Durch das Vorhaben entstehen keine Wirkungen die dieses EHZ beeinflussen - demnach sind Beeinträchtigungen auszuschließen Durch das Vorhaben entstehen keine Wirkungen die dieses EHZ beeinflussen - demnach sind Beeinträchtigungen auszuschließen Durch das Vorhaben entstehen keine Wirkungen die dieses EHZ beeinflussen - demnach sind Beeinträchtigungen auszuschließen Durch das Vorhaben entstehen keine Wirkungen die dieses EHZ beeinflussen - demnach sind Beeinträchtigungen auszuschließen Für den Wirkzonenbereich sind keine entsprechenden Habitate bekannt - demnach sind Beeinträchtigungen auszuschließen <i>Die Art ist zudem im Wirkzonenbereich nicht nachgewiesen!</i>

Abschließend ist herauszustellen, dass keines der Erhaltungsziele der für das Vogelschutzgebiet 6417-450 wertgebenden Arten in irgendeiner Weise beeinträchtigt wird.

6. Maßnahmen zur Minderung der Eingriffserheblichkeit

6.1 Maßnahmen mit Zielorientierung ,LRT – FFH-Anhang I‘

Unter Berücksichtigung der vorgelegten Eingriffsplanung (Entwurf, Stand 04/2010) sind keine entsprechenden Maßnahmen festzulegen.

6.2 Maßnahmen mit Zielorientierung ,Leitarten – FFH-Anhang II‘

Unter Berücksichtigung der vorgelegten Eingriffsplanung (Entwurf, Stand 04/2010) sind keine entsprechenden Maßnahmen festzulegen.

6.3 Maßnahmen mit Zielorientierung ,Leitarten – VS-RL-Anhang I‘

Unter Berücksichtigung der vorgelegten Eingriffsplanung (Entwurf, Stand 04/2010) sind keine entsprechenden Maßnahmen festzulegen.

7. Summationswirkungen mit anderen Vorhaben

Der geplante Eingriff und seine Auswirkung auf das FFH-Gebiet 6417-304 ‚*Viernheimer Waldheide und angrenzende Flächen*‘ und das Vogelschutzgebiet 6417-450 ‚*Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene*‘ muss auch vor dem Hintergrund von weiteren Vorhaben im betroffenen Landschafts- und Funktionsraum gesehen und bewertet werden. Relevant sind unter dieser Prämisse Vorhaben, die entweder bereits genehmigt sind, oder deren Planung zeitgleich verfolgt wird, bzw. in naher Zukunft absehbar ist. Im Rahmen der Summationsbetrachtung ist zu prüfen ob die nicht erheblichen Beeinträchtigungen des aktuell begutachteten Vorhabens im Zusammenwirken mit weiteren Vorhaben die Erheblichkeitsschwelle überschreiten.

Als kumulative Projekte sind zu berücksichtigen:

- **Für den vorstehend definierten Bereich sind keine Vorhaben bekannt**

Aufgrund dieser Planungssituation können **kumulative Wirkungen** mit dem aktuell begutachteten Vorhaben **ausgeschlossen** werden.

8. Prognose der möglichen Beeinträchtigungen des Schutzgebietes und der wertgebenden Arten

Alle baulichen Eingriffe finden außerhalb der Schutzgebietsflächen statt. Hinzu kommt, dass es sich nur um die baurechtliche Absicherung einer bestehenden Nutzungssituation handelt, die in Teilbereichen jedoch wiederhergestellt werden soll. Verluste von LRT-Flächen sind daher ausgeschlossen. Weiterhin sind auch bauzeitliche Eingriffe in die Schutzgebiete – insbesondere in ihre Randbereiche im betroffenen Teilgebiet -nicht gegeben. Die Bewertung der Eingriffserheblichkeit auf die Erhaltungszielsetzungen des FFH-Gebietes 6417-304 '*Viernheimer Waldheide und angrenzende Flächen*' und des Vogelschutzgebietes 6417-450 '*Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene*' lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Durch das Vorhaben entstehen in keiner Weise Beeinträchtigungen für den prioritären LRT 6120* Trockene, kalkreiche Sandrasen.
- Durch das Vorhaben entstehen in keiner Weise Beeinträchtigungen für den LRT 2330 *Dünen mit offenen Grasflächen mit Corynephorus und Agrostis*
- Durch das Vorhaben entstehen in keiner Weise Beeinträchtigungen für die wertgebenden Vogelarten des Vogelschutzgebietes sowie für die Sand-Silberschärpe (*Jurinea cyanooides*).
- Summationseffekte mit anderen Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Das Vorhaben Außenbereichssatzung 'Gasthaus Heide' verursacht weder für die Schutzziele des FFH-Gebietes 6417-304 '*Viernheimer Waldheide und angrenzende Flächen*' und des Vogelschutzgebietes 6417-450 '*Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene*', noch für die Erhaltungszielsetzungen der in diesen Schutzgebieten vorkommenden wertgebenden und schutzgebietsrelevanten Arten und Lebensraumtypen erhebliche Beeinträchtigungen.

FFH-Vorprüfung erstellt:

Büro für Umweltplanung
Steinbühl 11, 64668 Rimbach



Dr. Jürgen Winkler, am 11. April 2010